

**Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan  
Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102**

(Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah)

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Menyelesaikan Program Studi  
Strata Satu (S.1) Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E).**



**Disusun Oleh:**

**Surya Ahmad Tahir**

**NIM: 14.02.0147**

**JURUSAN EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT PERGURUAN TINGGI ILMU AL-QURAN  
JAKARTA  
2018 M/1439 H**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

**Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.**

**Skripsi**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S.1) Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Disusun Oleh:**

**SURYA AHMAD TAHIR**

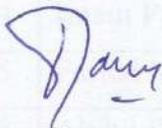
**NIM : 14.02.0147**

Telah selesai melakukan bimbingan skripsi dan telah kami setujui untuk selanjutnya dapat diajukan dan disidangkan

Jakarta, 15 Oktober 2018

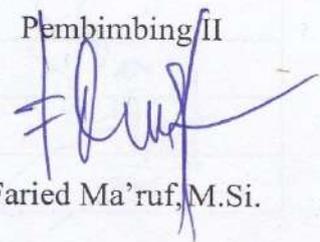
Menyetujui:

Pembimbing I



Imam Fachruddin, M.Ag.

Pembimbing II

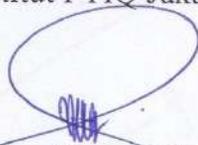


Faried Ma'ruf, M.Si.

Mengetahui

Ketua Prodi Ekonomi Syariah

Institut PTIQ Jakarta



Miftahus Sururi, M.Kom

**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

**Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.**

Disusun Oleh:

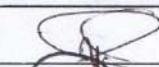
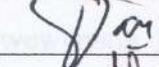
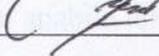
Nama : Surya Ahmad Tahir

NIM : 14.02.0147

Jurusan : Ekonomi Syariah

Fakultas : Syari'ah

Tanggal Munaqasah : 31 Oktober 2018

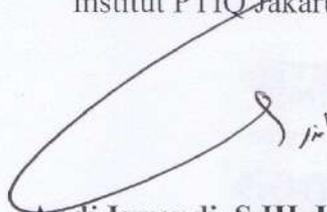
No	Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim	TandaTangan
1	Andi Iswandi,S.HI. LLM.	Ketua	
2	Andi Iswandi,S.HI. LLM.	Penguji I	
3	Miftahus Sururi, M.Kom	Penguji II	
4	Imam Fachruddin, M.Ag.	Pembimbing I	
5	Faried Ma'ruf, M.Si.	Pembimbing II	
6	Abdul Rosyid, S.Pd	Sekretaris Sidang	

Jakarta, 31 Oktober 2018

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah

Institut PTIQ Jakarta

  
Andi Iswandi, S.HI, LLM

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

(OTENSITAS)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Surya Ahmad Tahir

NPM : 14.02.0147

Jurusan : Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.

Dengan ini menyatakan:

1. Skripsi yang saya buat dengan judul sebagaimana judul tersebut diatas beserta isinya merupakan hasil karya saya sendiri.
2. Apabila saya mengintip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumber sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya bersedia dikenakan sanksi serta dicabut segala wewenang dan hak saya yang berhubungan dengan ijazah dan gelar akademik Sarjana Ekonomi (S.E) sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila terbukti melakukan tindakan sebaliknya dari butir 1 (satu).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 31 Oktober 2018



Surya Ahmad Tahir

14.02.0147

MOTTO PENULIS

***“TIDAK ADA YANG TIDAK MUNGKIN”***

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah, yang utama dari segalanya...

Puji syukur kepada Allah SWT...

Taburan cinta dan kasih sayang-mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya karya yang sederhana ini dapat terselesaikan

Shalawat dan salamku kepada sri tauladanku Nabi Muhammad SAW...

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat kukasihi dan kusayangi.

Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Papa dan Mamak ku tercinta yang telah memberikan kasih yang tiada terhingga mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Papa dan Mamak bahagia karena kusadar, selama ini belum bisa berbuat yang lebih baik

Terima Kasih Papa... Terima Kasih mamak...

Untuk kakak dan adikku, tiada yang paling mengharukan saat kumpul bersama kalian, walaupun sering bertengkar tapi hal itu selalu menjadi warna yang tak akan bisa tergantikan, terima kasih atas do'a dan bantuan kalian selama ini. Hanya karya kecil ini yang dapat aku persembahkan.

Terima kasih untuk semuanya...

## ABSTRAK

**SURYA AHMAD TAHIR:** 14.02.0147, Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 (Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah).

Ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Membahas tentang pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dan tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102

Tujuan penelitian ini adalah Digunakan untuk menjelaskan pengakuan pendapatan di dalam penerapan akuntansi syariah perusahaan perbankan syariah. Mengetahui pernyataan standar akuntansi keuangan No.102 dalam pengakuan pendapatan terhadap akuntansi syariah oleh perusahaan perbankan syariah dalam produk pembiayaan *murabahah*. Mengetahui kesesuaian pengakuan pendapatan dalam akuntansi syariah dalam perbankan syariah sesuai atau tidak dengan pernyataan standar akuntansi keuangan.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan sumber data yang diperoleh dari data primer yaitu hasil wawancara dengan bagian ketua akuntansi syariah Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah. Serta data sekunder yang relevan dengan pembahasan yang berasal dari buku-buku, artikel dan jurnal. Metode pengumpulan data yaitu dengan wawancara observasi dan dokumentasi, dan analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa dengan cara membandingkannya dengan teori-teori yang ada kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan.

Dari hasil penelitian yang didapatkan bahwa Dalam hal ini berdasarkan pengakuan pendapatan yang ditentukan dalam PSAK 102 Akad *Murabahah* dengan ketentuan penyajian, pengukuran dan pengakuan dalam perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah juga sudah sesuai standar PSAK 102.

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kita berbagai nikmat-Nya kepada kita, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini. Shalawat serta salam selalu ucapkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa agama Islam sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Skripsi yang berjudul “**Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 (Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah)**”. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar strata satu (S.1) pada jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut PTIQ Jakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan saran-saran dari berbagai pihak, sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Teristimewa untuk ayahanda Ilham Surya Edi Lahagu, ibunda Almh. Nazifah Sitepu dan ibunda Rosliana Tanjung. Nenek dan Kakek yang di Medan, serta yang tersayang Kakak Sernika Apriani Lahagu dan adinda Zulham Ahmad Sukur Lahagu, yang telah setia, sabar dan tulus memberi begitu banyak dukungan, baik moril maupun materil, sehingga skripsi ini telah penulis selesaikan. Penulis juga berterima kasih atas doa restu yang mereka berikan kepada saya. Semoga saya berhasil dan dapat mewujudkan impian dan membahagiakan mereka.
2. Prof. Dr. H. Nasarudin Umar, MA. Selaku Rektor Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Quran Jakarta.
3. Andi Iswandi, S.HI. LLM. Selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Quran Jakarta.
4. Miftahus Sururi, M.Kom. selaku Ketua Prodi Fakultas Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Quran Jakarta.
5. Imam Fachrudin, M.Ag. Dan Bapak Faried Ma’ruf, M.Sc. Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan selama penulisan skripsi ini.

6. Bapak Dosen dan Ibu Dosen Prodi Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
7. Teman-Teman Seperjuangan Ekonomi Syariah yang selalu memberikan semangat kepada penulis
8. Sahabat-Sahabat Haholongan Family, Hilmi Wahdi Siregar, Ayu Nadillah, Zuyina Mahfuza Berutu, Yulita Indriani. Terimakasih atas motivasi, dukungan, semangat, keceriaan dan doanya yang telah diberikan kepada penulis baik selama proses penyusunan skripsi maupun dalam kegiatan sehari-hari.
9. Teman-Teman, FUMAS, IESA, SEGRETERIA ACADEMY. Terimakasih atas motivasi, dukungan, semangat, keceriaan dan doanya yang telah diberikan kepada penulis.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua bantuan dan doa yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi para pembaca, terutama bagi penulis sendiri. *Amiin ya rabbal 'alamiin..*

Jakarta, 12 Oktober 2018

Penulis

Surya Ahmad Tahir

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>OTENSITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan.....	9
C. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	10
D. Manfaat dan Tujuan Masalah.....	12
E. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II Kajian Teoritis .....</b>	<b>15</b>
A. Pengertian Pendapatan.....	15
B. Prinsip Pembiayaan Murabahah .....	18

C. Pembiayaan Bank Syariah .....	22
D. Pembiayaan Murabahah .....	28
1. Pengertian Murabahah.....	28
2. Sumber Hukum Pembiayaan Murabahah .....	31
3. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah .....	44
4. Manfaat dan Kelebihan Murabahah.....	48
5. Alur Transaksi Murabahah .....	50
E. Akutansi Murabahah PSAK 102.....	54
1. Pengakuan dan Pengukuran.....	54
2. Penyajian .....	59
3. Pengungkapan.....	59
4. Ketentuan Transisi.....	60
5. Tanggal Transisi .....	60
6. Penarikan .....	60
F. Pencatatan Ayat Jurnal Transaksi Murabahah .....	60
G. Fokus Penelitian .....	64
<b>BAB III Metodologi Penelitian .....</b>	<b>66</b>
A. Jenis Penelitian .....	66
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	66
C. Sumber Data .....	67
D. Teknik Pengumpulan Data .....	67
E. Teknik Analisis Data.....	69

<b>BAB IV Hasil Penelitian dan Analisis Data</b> .....	70
A. Kondisi Objektif Bank DKI Syariah .....	70
B. Profil Bank DKI Syariah .....	72
C. Visi dan Misi.....	73
D. Sturuktur Organisasi .....	76
E. Produk dan Layanan .....	77
F. Temuan Hasil Penelitian .....	85
G. Analisis Hasil Temuan .....	86
<b>BAB V Penutup</b> .....	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran.....	116
Daftar Pustaka .....	117
Lampiran .....	122

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	10
Tabel 1.2 Prinsip dan Pengaturan Kegiatan Operasional Perbankan Syariah	22
Tabel 1.3 Landasan Hukum Dalam Akad Murabahah.....	41
Tabel 1.4 Neraca .....	62
Tabel 1.5 Laporan Laba Rugi.....	63
Tabel 1.6 Pencatatan Akad Murabahah Pada Bank DKI Syariah .....	105
Tabel 1.7 Pencatatan Akad Murabahah Pada Bank DKI Syariah .....	105
Tabel 1.8 Laporan Laba Rugi pada Bank DKI Syariah.....	106

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Fokus Penelitian .....	65
Gambar 2.2 Skema Perkembangan Bank DKI Syariah .....	74
Gambar 2.3 Struktur Grup Perusahaan .....	77
Gambar 2.4 Struktur Organisasi.....	78

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 hasil wawancara dengan kepala akuntansi Bank DKI Syariah.....	122
Lampiran 2 surat pembuktian telah melakukan penelitian .....	124

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perkembangan ilmu ekonomi dibutuhkan agar bisa memenuhi kebutuhan dan keperluan manusia. Perkembangan ilmu ekonomi terus berjalan sehingga menghasilkan Ilmu Ekonomi Islam. Seiring perkembangan dinamika keislaman diseluruh dunia maka diperlukannya sebuah sistem yang mengatur semua kegiatan manusia secara Islam khususnya dalam bidang ekonomi. Perbankan Syariah adalah salah satu langkah yang digunakan untuk mengaplikasikan sistem ekonomi Islam. Dengan menerapkan sistem bagi hasil berdasarkan kesepakatan dan kerelaan maka akan terbentuk sistem ekonomi yang terbebas dari keserakhakan sehingga timbul kesejahteraan dan keadilan bagi para penggunannya.

Bank adalah sebuah lembaga keuangan yang dibentuk untuk menyimpan atau mengamankan dana nasabahnya lalu menyelurkannya kepada masyarakat agar bisa digunakan dengan baik dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat tersebut dengan kesepakatan yang dibuat oleh pihak bank. Ilmu ekonomi Islam yang melahirkan Bank Syariah yang merupakan lembaga keuangan yang dibentuk untuk menyimpan dan menyalurkan dana nasabah kepada masyarakat dengan prinsip-prinsip Islam berdasarkan Alquran dan Alhadits.

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, maka ia merujuk pada Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sedangkan yang disebut Bank Syariah, maka hanya akan merujuk pada BUS dan BPRS. Perbankan Syariah, sebagaimana diulas dalam Pasal 3 UU Perbankan Syariah, bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Selain itu prosedur internal Perbankan Syariah yang mengulas prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya juga sesuai dengan

semangat dan konsep *good corporate governance* plus hal-hal lain dari prinsip *akhlakul karimah*, etika dan moralitas agama Islam yang terakomodasi di dalamnya. Dengan demikian, prosedur perbankan syariah yang mengulas prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan standar internasional di bidang *good corporate governance* plus standar nilai-nilai agama.<sup>1</sup>

Produk syariah diantaranya adalah pembiayaan. Pembiayaan berfungsi untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat tersebut. Pembiayaan yang dilakukan ada pembiayaan untuk kepemilikan barang, pembiayaan untuk kerjasama dalam wirausaha, dan pembiayaan dalam sewa-menyewa.

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Produk Penyaluran Dana
- b. Produk Penghimpun Dana
- c. Produk Jasa

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:<sup>3</sup>

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual beli
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
- d. Pembiayaan dengan alat pelengkap

*Murabahah (al-ba`i bi tsaman ajil)* lebih dikenal sebagai *murabahah* saja, *Murabahah*, yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank

---

<sup>1</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2009), h. 27-30

<sup>2</sup> Adiwarman, A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2009), h. 97.

<sup>3</sup> Adiwarman, A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 97.

dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil atau muajjal*).<sup>4</sup>

Sejarah kerjasama pemilik modal dan pihak yang menjalankan usaha produktif sudah terjadi di zaman dahulu kala. Pada zaman jahiliah, umpamanya, fenomena itu juga telah menjadi suatu tradisi dimasyarakat Arab. Nabi Muhammad saw sendiri, sebelum menjadi Rasul, melakukan kerjasama dengan Siti Khadijah dalam bentuk *murabahah*. Khadijah memberikan modal atau barang dagangan kepadanya, juga kepada orang lain dan Muhammad saw menjalankan modal tersebut dengan berdagang. Keuntungan dari usaha yang diperoleh dari usaha tersebut antara pelaksana usaha dan pemilik modal yang jumlah sesuai dengan perjanjian yang disepakati.<sup>5</sup>

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari perkembangan perbankan syariah di dunia internasional. Pertumbuhan perbankan syariah di dunia internasional dimulai sejak tahun 1970-an. Perbankan syariah sebagai suatu kenyataan di dalam kancah keuangan internasional. Bank-Bank syariah dalam bentuknya yang sekarang untuk pertama kalinya didirikan di dunia dengan nama *Dubai Islamic Bank* pada tahun 1973 oleh sekelompok pengusaha Muslim dari beberapa Negara. Dalam waktu 10 tahun sejak pendirian bank tersebut, telah muncul lebih dari 50 bank yang bebas bunga. Bank Syariah mulai digagas di Indonesia pada awal periode 1980-an, diawali dengan pengujian pada skala bank yang relatif lebih kecil, yaitu Baitul Tamwil, Bandung, di Jakarta didirikan dalam bentuk koperasi, yakni Koperasi Ridho Gusti, Berangkat dari sini, Majelis Ulama Indonesia berinisiatif untuk memprakarsai terbentuknya Bank Syariah. Dihasilkan dari rekomendasi Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua, dan dibahas lebih lanjut

---

<sup>4</sup> Adiwarman, A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 98

<sup>5</sup> Muhammad Sadi, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*, (Malang: Setara Press, Oktober 2015), h. 27.

dalam bentuk tim kelompok kerja pada Musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di Hotel Syahid Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990.<sup>6</sup>

Di Indonesia Bank Syariah yang pertama kali didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) walaupun perkembangannya agak terlambat bila dibandingkan dengan negara-negara Muslim lainnya, perbankan Syariah di Indonesia terus berkembang. Bila pada tahun periode 1992-1998 hanya ada satu Bank Syariah di Indonesia maka pada tahun 2005, jumlah Bank Syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 Bank Umum Syariah dan 17 unit Usaha Syariah. Sementara itu jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) hingga akhir tahun 2004 bertambah menjadi 88 unit.<sup>7</sup>

Seiring dengan perkembangan di Perbankan Syariah maka dilakukannya prinsip-prinsip Syariah dalam setiap penerapannya termasuk pencatatan keuangan yang dilakukan Perbankan Syariah yaitu akuntansi. Akuntansi Syariah adalah sebuah pedoman yang digunakan dengan pacuan standar akuntansi yang sudah ditentukan untuk melakukan pencatatan keuangan berdasarkan Syariah.

Dengan tuntutan kebutuhan akan adanya standar akuntansi yang berbasis syari'ah, maka proses penyusunan PSAK tentang standar akuntansi syari'ah telah dimulai Agustus 1999, kemudian disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) pada 1 Mei 2002, kemudian berlaku sejak 1 Januari 2003. Sementara ini standar akuntansi yang ada adalah adopsi dari negara-negara kapitalis, akibatnya standar-standar tersebut sebagian kalangan menganggap bertentangan dengan kondisi negara berkembang khususnya nilai-nilai Islam. Karena ada beberapa nilai yang dianggap bertentangan dengan syari'at Islam tapi sudah berterima umum.<sup>8</sup>

Islam sebagai suatu ideologi, masyarakat dan ajaran, tentunya sangat sarat dengan nilai. Dengan demikian, bangunan akuntansi yang berlaku dalam masyarakat Islam tentunya harus menyesuaikan diri dengan karakteristik Islam itu

---

<sup>6</sup> Muhammad Sadi, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Instisusi Intermediasi dan Agen Investasi*, h. 30.

<sup>7</sup> Muhammad Sadi, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Instisusi Intermediasi dan Agen Investasi*, h. 31-32.

<sup>8</sup> Hardiwinto, *Standar Akuntansi Syariah*, (Semarang: Jurnal Value Added, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammdiyah Semarang, Maret-Agustus 2006), Vol. 2, No. 2, h. 1

sendiri. Ajaran Islam secara tegas menunjukkan, sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282., yaitu:<sup>9</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤُا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَبِعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

٢٨٢

Wahai orang-orang Yang beriman! apabila kamu menjalankan sesuatu urusan Dengan hutang piutang Yang diberi tempoh hingga ke suatu masa Yang tertentu maka hendaklah kamu menulis (hutang dan masa bayarannya) itu dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menulisnya Dengan adil (benar) dan janganlah seseorang penulis enggan menulis sebagaimana Allah telah mengajarkannya. oleh itu, hendaklah ia menulis dan hendaklah orang Yang berhutang itu merencanakan (isi surat hutang itu Dengan jelas). dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangkan sesuatu pun dari hutang itu. kemudian jika orang Yang berhutang itu bodoh atau lemah atau ia sendiri tidak dapat hendak merencanakan (isi itu), maka hendaklah direncanakan oleh walinya Dengan adil benar); dan hendaklah kamu mengadakan dua orang saksi lelaki dari kalangan kamu. kemudian kalau tidak ada saksi dua orang lelaki, maka bolehlah, seorang lelaki dan dua orang perempuan dari orang-orang Yang kamu setuju menjadi saksi, supaya jika Yang seorang lupa dari saksi-saksi perempuan Yang berdua itu maka dapat diingatkan oleh Yang seorang lagi. dan

<sup>9</sup> Sri Dewi Anggadini, *Perlunya Akuntansi Syariah di Lembaga Bisnis (Keuangan) Syariah*, (Bandung: Majalah Ilmiah Unikom, Fakultas Ekonomi Unikom, Program Studi Akuntansi, 2011), Vol. 8, No. 2, h. 135.

jangan saksi-saksi itu enggan apabila mereka dipanggil menjadi saksi. dan janganlah kamu jemu menulis perkara hutang Yang bertempoh masanya itu, sama ada kecil atau besar jumlahnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih membetulkan (menguatkan) keterangan saksi, dan juga lebih hampir kepada tidak menimbulkan keraguan kamu. kecuali perkara itu mengenai perniagaan tunai Yang kamu edarkan sesama sendiri, maka tiadalah salah jika kamu tidak menulisnya. dan adakanlah saksi apabila kamu berjual-beli. dan janganlah mana-mana jurutulis dan saksi itu disusahkan. dan kalau kamu melakukan (Apa Yang dilarang itu), maka Sesungguhnya Yang demikian adalah perbuatan fasik (derhaka) Yang ada pada kamu. oleh itu hendaklah kamu bertaqwa kepada Allah; dan (ingatlah), Allah (dengan keterangan ini) mengajar kamu; dan Allah sentiasa mengetahui akan tiap-tiap sesuatu. (Al-Baqarah ayat 2:282).

Ayat ini dapat ditafsirkan dalam konteks akuntansi, utamanya berkaitan dengan teori dan organisasinya. Akuntansi menurut Islam memiliki bentuk yang sarat dengan nilai keadilan, kebenaran dan pertanggungjawaban. Sebab informasi akuntansi memiliki kekuatan untuk mempengaruhi pemikiran, pengambilan keputusan, dan tindakan yang dilakukan oleh seseorang. Kalau kita cermati Surat Al-Baqarah ayat 282, Allah memerintahkan untuk melakukan penulisan secara benar atas segala transaksi yang pernah terjadi selama melakukan muamalah. Dari hasil penulisan tersebut dapat digunakan sebagai informasi untuk menentukan apa yang akan diperbuat oleh seseorang. Sehubungan dengan ini beberapa definisi akuntansi dapat disajikan disini, diantaranya : Littleton mendefinisikan, tujuan utama dari akuntansi adalah untuk melaksanakan perhitungan periodik antara biaya (usaha) dan hasil (prestasi). Konsep ini merupakan inti dari teori akuntansi dan merupakan ukuran yang dijadikan sebagai rujukan dalam mempelajari akuntansi.<sup>10</sup>

Pada dasarnya kondisi lingkungan yang sebenarnya menentukan jenis dan isi standar akuntansi. Kebutuhan akan standar akuntansi yang bercirikan Islam merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari perkembangan ekonomi Islam.

---

<sup>10</sup> Sri Dewi Anggadini, *Perlunya Akuntansi Syariah di Lembaga Bisnis (Keuangan) Syariah*, h. 135

Munculnya kembali pemikiran-pemikiran tentang ekonomi Islam makin meningkatkan persatuan sesama muslim dalam kegiatan politik dan ekonomi dapat dikatakan sebagai kekuatan baru perkembangan ekonomi di negara-negara Islam (termasuk Indonesia). Perkembangan tersebut mengarah pada penciptaan lingkungan ekonomi dan pasar yang seragam sesuai dengan nilai-nilai Islam. Akibatnya pelaporan keuangan perusahaan dinegara-negara Islam akan ditandai dengan kekuatan politik, ekonomi, sosial dan budaya yang berbeda dengan negara-negara barat. Oleh karena itu kekuatan tersebut mempengaruhi tujuan dan format pelaporan keuangan, kebutuhan untuk memiliki standar akuntansi yang bernapaskan Islam merupakan suatu keharusan langkah yang perlu dilakukan dalam menyusun standar akuntansi Islam.<sup>11</sup>

Dalam melakukan pelaporan keuangan maka harus adanya persetujuan dari pihak dalam sebuah perusahaan. Pengakuan pendapatan merupakan salah satu langkah yang dilakukan perusahaan untuk melihat apakah program-program yang direncanakan sudah terlaksana dengan baik lalu dengan laporan keuangan yang bisa ditulis dengan benar dan dengan baik serta transparan dalam membuat laporannya. Pembuktian apakah laporan itu dibuat secara baik, benar dan transparan serta sampai pada sasaran atau target pengakuan pendapatan yang disepakati dalam perusahaan maka setelah itu baru bisa diakui laporan tersebut dan disebut sebagai pengakuan pendapatan terhadap suatu perusahaan.

Laporan keuangan merupakan bagian dari pelaporan keuangan yang di dalamnya terdiri dari beberapa elemen yaitu neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan. Laporan keuangan dapat dikatakan layak apabila dapat dipahami, relevan, reliabilitas, komparabilitas serta konsisten. Pada umumnya setiap perusahaan, baik perusahaan besar maupun kecil pasti mempunyai catatan atas laporan keuangan dimana laporan keuangan tersebut diharuskan untuk dilaporkan secara wajar yang bisa memberikan gambaran posisi keuangan, kinerja perusahaan, perubahan ekuitas dan arus kas perusahaan. Penyusunan laporan keuangan tidak terlepas dari pemilihan pemilihan metode, teknik serta kebijakan-kebijakan akuntansi,

---

<sup>11</sup> Hardiwinto, *Standar Akuntansi Syariah*, h.4

pemilihan metode maupun teknik dalam akuntansi dapat berpengaruh terhadap pengakuan pendapatan dan beban. Dalam menyusun laporan keuangan yang wajar ada beberapa faktor yang mempengaruhinya salah satunya komponen laporan keuangan yaitu laporan laba rugi dimana laporan tersebut merupakan dasar penting untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan yang mencakup pendapatan dan beban. Pendapatan merupakan indikator untuk pembentukan laba, oleh karena itu pendapatan diukur secara wajar sesuai prinsip pengakuan pendapatan untuk diterapkan guna mengukur pendapatan yang diterima sebenarnya oleh perusahaan. Dimana pendapatan merupakan kegiatan pokok juga merupakan komponen yang akan diperbandingkan dalam laporan keuangan dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan. Pendapatan juga salah satu modal kerja yang paling likuiditas karena kejadian yang menyebabkan naiknya nilai asset mengakibatkan pendapatan menjadi sasaran yang paling mudah untuk disalahgunakan. Selain pendapatan, beban juga merupakan faktor yang mempengaruhi kewajaran laporan keuangan. Penyusunan laporan keuangan tidak terlepas dari pemilihan metode, teknik serta kebijakan akuntansi. Pemilihan metode maupun teknik dalam akuntansi dapat berpengaruh terhadap pengakuan pendapatan dan beban. Dalam pelaporan keuangan yang menjadi pusat perhatian dalam laporan laba rugi adalah total pendapatan, beban dan laba hal ini sangat mempengaruhi ketepatan dalam pengakuan pendapatan. Dengan demikian laporan keuangan harus disajikan secara layak posisi keuangan perusahaan.<sup>12</sup>

Berangkat dari produk pembiayaan *murabahah* maka terdapat akuntansi syariah didalamnya yang memiliki pengakuan pendapatan yang diterapkan dalam perusahaan berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan lalu dengan melihat program yang dilaksanakan terealisasi atau tidak dengan tujuan untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya atau menambah penghasilan untuk hidupnya. Berdasarkan latar belakang di atas dengan salah satu tujuan untuk mengetahui penerapan akuntansi syariah dalam pengakuan pendapatan terhadap suatu produk *murabahah* maka peneliti bermaksud untuk

---

<sup>12</sup> Valen Abrham Lumingkewas, *Pengakuan Pendapatan dan Beban Atas Laporan Keuangan Pada PT, Bank Sulut*, (Manado: Jurnal EMBA, UnIversitas Sam Ratulangi, Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi, , Juni 2013), Vol. 1, No. 3, h. 200.

melakukan sebuah penelitian dengan judul, **Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.**

## **B. Permasalahan**

### 1. Identifikasi Masalah

Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* adalah aktivitas pencatatan transaksi *murabahah*, yang meliputi pengakuan pendapatan yang diterapkan oleh perusahaan berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan lalu dengan program perusahaan yang terealisasi dengan baik dan sampai target atau sasaran yang ditetapkan perusahaan. Pengakuan pendapatan dapat dilihat jika semua program pada perusahaan terlaksana dengan baik serta membuat laporan secara baik, adil dan transparan. Dengan ini penulis dapat mengidentifikasi beberapa masalah yaitu:

- a. Bagaimana pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah
- b. Bagaimana tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102
- c. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah
- d. Bagaimana strategi dalam meningkatkan pendapatan pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah
- e. Apakah penerapan akuntansi syariah pada Pembiayaan *Murabahah* sudah sesuai menurut Standar Akuntansi Keuangan No. 102
- f. Apa dasar hukum akuntansi syariah dalam Islam
- g. Bagaimana pengakuan pendapatan *Murabahah* pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah

### 2. Perumusan Masalah

Mengingat luasnya masalah di atas serta keterbatasan waktu dan dana maka penulis hanya merumuskan masalah hanya seputar :

- a. Bagaimana pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah?
- b. Bagaimana tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102?

### C. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Tahun	Peneliti	Judul Peneliti	Hasil Penelitian
2012	Munawir Hamdi	Penerapan Akuntansi Syariah Untuk Produk Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK No.59 Pada Perbankan Syariah Yang Terdaftar Di BEI.	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pembiayaan murabahah dan perlakuan akuntansinya oleh beberapa perbankan syariah yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia seperti PT Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Tbk dan PT Bank Syariah Mandiri Tbk dan perlakuan akuntansi murabahah yang penerapannya sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.59 Akuntansi perbankan syariah dan peraturan Bank Indonesia.
2015	Marwa Fauziah	Perlakuan Akuntansi Syariah Dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Lebih membahas kepada perlakuan akuntansi terhadap Bank Muamalat</li> <li>b. Lebih menitik beratkan</li> </ol>

			<p>pada perlakuan akuntansi tidak memfokuskan pada hokum dasar akuntansi syariah</p> <p>c. Lokasi penelitian pada Bank Muamalat</p>
2012	Hidayat Siregar	Analisis Pengakuan Pendapatan pada PT. BPR Syariah Paduarta Insani Tembung.	<p>Pengumpulan data penelitian berbentuk wawancara dengan mengadakan Tanya jawab langsung kepada responden yaitu staff accounting di PT BPRS Puduarta Insani Tembung. Hasil wawancara di analisis dengan membandingkan antara PSAK yang berlaku dengan praktik akuntansi pengakuan pendapatan yang diterapkan.</p>
2013	Hendra Sapoetra	Analisis Metode Pengakuan Pendapatan Bagi Hasil Ditinjau Dari Standar Akuntansi Keuangan Pada PT. Bank Sulselbar Syariah Cabang Makassar.	<p>Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi, dokumentasi. Berdasarkan hasil analisis mengenai metode pengakuan pendapatan bagi hasil untuk transaksi murabahah yang dilakukan oleh PT. Bank Sulselbar Syariah menunjukkan bahwa metode pengakuan pendapatan bagi hasil berdasarkan <i>gross profit</i> atau <i>revenue sharing</i>.</p>

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis mencoba membahas dan menganalisis yang berhubungan dengan Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* dengan penelitian yang dilakukan di Bank DKI Syariah Cabang Pondok Indah. Dengan permasalahan Bagaimana pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, Bagaimana tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102, Apa faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.

Tujuan penelitian ini di buat untuk:

1. Digunakan untuk menjelaskan pengakuan pendapatan di dalam penerapan akuntansi syariah perusahaan perbankan syariah.
2. Mengetahui pernyataan standar akuntansi keuangan No. 102 dalam pengakuan pendapatan terhadap akuntansi syariah oleh perusahaan perbankan syariah dalam produk pembiayaan *murabahah*.
3. Mengetahui kesesuaian pengakuan pendapatan dalam akuntansi syariah dalam perbankan syariah sesuai atau tidak dengan pernyataan standar akuntansi keuangan.

Sedangkan manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan terhadap pengakuan pendapatan pada akuntansi syariah dalam perbankan syariah
  - b. Sebagai bahan yang di gunakan untuk mempelajari kekurangan dan kelebihan pernyataan standar akuntansi keuangan yang sudah ditentukan
2. Manfaat Praktis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam pemecahan masalah terhadap praktek pengakuan pendapatan pada akuntansi syariah pada produk *murabahah* serta memberikan acuan pemecahan masalah dalam

kesesuaian praktek pengakuan pendapatan dengan pernyataan standar akuntansi syariah.

- b. Sebagai bahan yang menambah informasi dan wawasan mengenai pengakuan pendapatan dalam akuntansi syariah yang diterapkan perbankan syariah serta memberikan acuan dalam melakukan pengakuan pendapatan yang sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan.
- c. Sebagai masukan dan saran agar selalu mengacu pada pernyataan standar akuntansi keuangan yang ditetapkan. terhadap pengakuan pendapatan dalam akuntansi syariah dalam produk *murabahah*

### 3. Manfaat Akademik

- a. Sebagai bahan rujukan untuk para akademis yang ingin meneliti atau memperkaya wawasan terhadap pengakuan pendapatan pada akuntansi syariah dalam perbankan syariah.
- b. Sebagai asset pustaka yang bisa di manfaatkan oleh seluruh kalangan akademisi, baik dosen dan mahasiswanya dalam memberikan informasi dan menambah pengetahuan sebagai proses pembelajaran dan mengetahui penerapan mengenai akuntansi syariah dalam pengakuan pendapatan berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan.

### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari satu kesatuan yang saling mendukung dan melengkapi. Diantaranya:

1. Bab Pertama berisi pendahuluan yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, penelitian terdahulu yang relevan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.
2. Bab Kedua Tinjauan Pustaka yang berisi tentang teori yang meliputi: pengertian pendapatan, prinsip pembiayaan murabahah, pembiayaan di Bank Syariah, pembiayaan murabahah, akuntansi murabahah PSAK 102, pencatatan ayat jurnal transaksi *murabahah*, fokus penelitian.
3. Bab Ketiga metodologi penelitian yang meliputi: jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.
4. Bab Keempat Hasil Penelitian dan Analisis Data yang meliputi: kondisi objektif Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, struktur organisasi Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, struktur organisasi, Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, Temuan Hasil Penelitian, Analisis Temuan Penelitian.
5. Bab Kelima Penutup yang meliputi: Kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Pengertian Pendapatan

Pendapatan merupakan unsur penting dalam menyajikan informasi pada laporan laba rugi. Jika pendapatan lebih besar dari pada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan memperoleh laba. Namun sebaliknya jika pendapatan lebih kecil dari pada biaya yang telah dibebankan maka perusahaan mengalami kerugian. Salah satu penentu besarnya laba atau rugi adalah pendapatan. Keberhasilan perusahaan secara sederhana dapat dilihat dari tingkat pendapatan yang tinggi dalam suatu periode dibandingkan dengan periode sebelumnya. Namun apakah pendapatan yang disajikan dalam laporan laba rugi perusahaan benar sebagai pendapatan masih terus diamati lebih seksama lagi.<sup>13</sup>

Menurut Akuntansi Keuangan menyatakan bahwa pendapatan adalah arus masuk *bruto* dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan dalam selama suatu periode bila arus masuk tersebut, mengakibatkan kenaikan *ekuitas* yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Menurut Soemarso pendapatan adalah peningkatan manfaat ekonomi selama periode akuntansi tertentu dalam bentuk pemasukan atau penambahan aktiva atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.<sup>14</sup>

Dwi Rinawati Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi mengutip pendapat Baridwan merumuskan bahwa, pengertian pendapatan adalah sebagai berikut, “Aliran masuk atau kenaikan lain *aktiva* suatu badan usaha atau pelunasan utang (kombinasi dari keduanya) selama suatu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuatan barang, penyerahan jasa, atau dari kegiatan lain yang merupakan kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama badan usaha”. Dwi Rinawati Jurnal

---

<sup>13</sup> Saharia Samsu, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Misa Utara Manado*, (Manado: Jurnal Emba, Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, Juni 2013), Vol. 1, No. 3, h. 568.

<sup>14</sup> Synthia Marcella dan Lili Syafitri, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK NO.23 Pada PT. Pandu Siwi Sentosa Palembang*, (Palembang: Jurnal Akuntansi S1, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Multi Data Palembang, 2014), h.2.

Ilmu dan Riset Akuntansi mengutip pendapat Soemarso mengatakan bahwa pendapatan adalah, “Peningkatan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi tertentu dalam bentuk pemasukan atau penambahan atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Peningkatan jumlah aktiva atau penurunan kewajiban dapat berasal dari penyerahan barang/jasa atau aktivitas usaha lainnya dalam suatu periode”<sup>15</sup>.

Pendapatan merupakan jumlah yang dibebankan kepada langganan atas penjualan barang atau penyerahan jasa yang dilakukan. Pendapatan merupakan kenaikan *bruto* terhadap modal. Pendapatan sangat berpengaruh bagi kelangsungan hidup perusahaan, semakin besar pendapatan yang diperoleh maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membiayai segala pengeluaran dan kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan oleh perusahaan. Selain itu pendapatan juga berpengaruh terhadap laba rugi perusahaan yang tersaji dalam laporan laba rugi. Dan yang perlu diingat lagi, pendapatan adalah darah kehidupan dari suatu perusahaan. Tanpa pendapatan tidak ada laba, tanpa laba, maka tidak ada perusahaan. Hal ini tentu saja tidak mungkin terlepas dari pengaruh pendapatan dari hasil operasi perusahaan.<sup>16</sup>

Sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban untuk membuat laporan keuangan yang menggambarkan keadaan bank tersebut. Hal yang cukup penting dalam membuat laporan keuangan adalah bagaimana mengukur pendapatan. Pendapatan merupakan bagian dari laporan keuangan yang merupakan alat untuk mengambil keputusan baik oleh bank tersebut maupun oleh para pemegang saham. Karena itu pengklasifikasian pendapatan, pengukuran pendapatan dan pengakuan pendapatan harus dilakukan sebaik mungkin untuk memberikan gambaran yang akurat mengenai kondisi bank tersebut. Dalam buku Prinsip akuntansi Indonesia 1984, pendapatan didefinisikan sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Dwi Rinawati, *Pengakuan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23 Pada Perusahaan Biro Jasa Perjalanan*, (Surabaya: Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia, Januari 2017), Vol. 6, No. 1, h. 139

<sup>16</sup> Dwi Rinawati, *Pengakuan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23 Pada Perusahaan Biro Jasa Perjalanan*, , h. 139

“Peningkatan jumlah aktiva atau penurunan kewajiban suatu badan usaha, yang timbul dari penyerahan barang dagang/jasa atau aktivitas usaha lainnya didalam suatu periode”. Dari definisi diatas dapat diartikan bahwa untung (gains) termasuk dalam pengertian pendapatan karena pendapatan merupakan kenaikan yang berasal dari semua transaksi operasi sebagai lawan kenaikan aktiva karena transaksi modal. Sedangkan Sugianto Wangsa dan Tan Ming Kuang dalam Jurnal Akurat Ilmiah Akuntansi mengutip pendapat Paton and Littleton (1970,46) mendefinisikan pendapatan (Revenue) sebagai berikut: “*Earned by the entire process of operation, by the totality of business effort revenue is realized by conversion of product into cash or other valid assets.*”<sup>17</sup>

Pendapatan merupakan unsur yang paling utama dalam menentukan tingkat laba yang diperoleh suatu perusahaan dalam satu periode akuntansi yang diakui sesuai dengan prinsip-prinsip yang berlaku umum. Pendapatan adalah arus masuk aktiva dan atau penyelesaian kewajiban akibat penyerahan atau produksi barang, pemberian jasa, atau kegiatan menghasilkan laba lainnya yang membentuk operasi utama atau inti perusahaan yang berkelanjutan selama suatu periode. SFAC No. 6 mendefinisikan pendapatan merupakan pemasukan atau peningkatan aktiva suatu perusahaan atau penyelesaian kewajiban perusahaan atau campuran keduanya selama satu periode tertentu akibat penyerahan atau pembuatan suatu produk, pelayanan jasa, atau kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama perusahaan yang berkesinambungan.<sup>18</sup>

Firdha Akasari Anindynta dalam Jurnal Ilmiah Mahasiswa mengutip pendapat Niswonger adalah, “Kenaikan kotor (*gross*) dalam modal pemilik yang dihasilkan dari penjualan barang dagang, pelaksanaan jasa pada klien, menyewakan harta, peminjaman uang, dan semua kegiatan usaha yang bertujuan untuk memperoleh pemasukan atau penghasilan”. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan bank merupakan pemasukan yang

---

<sup>17</sup> Sugianto Wangsa dan Tan Ming Kuang, *Analisis Pengukuran, Pengklasifikasian dan Pengakuan Pendapatan Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah*, (Bandung: Jurnal Akurat Ilmiah Akuntansi, Jurusan Akuntansi dan Magister Akuntansi, Universitas Kristen Maranatha, 2 September dan Desember 2011), Vol. 2, No. 6, h. 2.

<sup>18</sup> Saharia Samsu, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Misa Utara Manado*, h. 568-567.

diperoleh bank dari hasil penjualan produk dan jasa lainnya di bidang keuangan atau kegiatan lainnya yang bertujuan untuk menambah pemasukan supaya dapat memberikan keuntungan bagi bank. Pendapatan bank merupakan hal penting yang patut diperhatikan demi keberlangsungan bank karena pendapatan bank memiliki beberapa fungsi, antara lain:<sup>19</sup>

1. Dapat menjamin kontinuitas berdirinya bank.
2. Dapat membayar dividen pemegang saham.
3. Dapat membayar dan meningkatkan kompensasi karyawannya.
4. Menjadi tolak ukur tingkat kesehatan bank.
5. Menjadi tolak ukur baik bur uknya manajemen bank.
6. Dapat meningkatkan daya saing bank bersangkutan.
7. Dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada bank.
8. Dapat meningkatkan status bank bersangkutan

## **B. Prinsip Pembiayaan *Murabahah***

Lukman Haryoso dalam Jurnal *Law and Justice* mengutip pendapat Usmani mengatakan bahwa, *Murabahah* adalah penjualan dan pembelian yang meliputi penetapan harga dan ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. *Murabahah* pada dasarnya yaitu penjualan yang beraskan pada kepercayaan, dimana pembeli tergantung dan bergantung pada kejujuran penjual dan penjual menyebutkan biaya sesungguhnya atas perolehan barang tersebut. Sedangkan menurut Haitam *murabahah* adalah sebuah pergeseran kepemilikan sesuatu yang dimiliki yang kemudian dijual dengan harga pertama lalu diberikan sedikit tambahan keuntungan. Dari seluruh definisi yang dinyatakan oleh beberapa sumber intinya adalah sama, bahwa *murabahah* adalah kegiatan jual beli dimana penjual menceritakan biaya perolehan barang yang sesungguhnya kepada pembeli lalu ditambahkan keuntungan atas penjualan tersebut berdasarkan biaya yang dikeluarkan dan kesepakatan antara penjual dan

---

<sup>19</sup> Firdha Akasari Anindynta, *Analisis Faktor Pengaruh Pendapatan Bank Berdasarkan Interest Income Dan Fee Based Income* (Studi Pada Bank Persero 2005-2014), (Malang: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Ilmu Ekonomi, Universitas Brawijaya, 25 Januari 2016), Vol. 4, No.1, h. 5.

pembeli. Oleh karena itu seringkali salah persepsi mengenai penetapan *margin murabahah* menjadi hal yang kurang menguntungkan, karena tujuan jual beli yang baik bisa disalah artikan. Pendapat ahli hukum Islam menjelaskan mengenai biaya yang dapat ditambahkan ke harga dan merupakan dasar untuk perhitungan laba. Lukman Haryoso dalam Jurnal *Law and Justice* mengutip pendapat Hanafi mengatakan bahwa, semua biaya yang diterima dari praktek komersial atau jual beli dapat ditambahkan ke harga biaya mengenai biaya perolehan dari komoditas tersebut. Lukman Haryoso dalam Jurnal *Law and Justice* mengutip pendapat Maliki mengatakan bahwa, biaya yang dapat ditambahkan kedalam harga adalah biaya yang dikeluarkan seperti penyimpanan barang atau biaya pengangkutan, namun biaya tersebut tidak termasuk dalam keuntungan dan untuk keuntungan dapat ditambahkan lagi.<sup>20</sup>

*Murabahah* termasuk salah satu pola akad jual beli, yang secara tersurat tidak disebut secara langsung dalam al-Qur'an dan Hadist. Walaupun demikian, Marwin dalam jurnal *Al-Ihkam* mengutip pendapat Mâlik dan al-Syâfi'î yang sebagaimana yang dikutip oleh Abdullah Saeed mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah halal. Alasan Mâlik atas keabsahan transaksi *murabahah* didasarkan kepada praktik penduduk Madinah. Ada kesepakatan pendapat di Madinah tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya kembali dengan keuntungan yang disepakati. Sedangkan alasan al-Syâfi'î atas keabsahan transaksi *murabahah* adalah bahwa jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata, "Belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian", lalu orang itu membelinya, maka jual beli tersebut adalah sah. Ada beberapa persyaratan dalam transaksi jual-beli dengan akad *murabahah* yang harus diperhatikan, yaitu:<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Lukman Haryoso, *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang*, (Semarang: Jurnal *Law and Justice*, Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Sultan Agung, 1 April 2017), Vol. 2, No. 1, h. 81.

<sup>21</sup> Marwini, *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS Di Perbankan Syariah*, (Ponorogo: Jurnal *Al-Ihkam*, Institut Studi Keislaman Darussalam Gontor, Juni 2013), Vol. 8, No. 1, h. 148-149

1. Mengetahui biaya modal, dimana penjual harus memberitahu pembeli perihal biaya modal yang dikeluarkan, karena hal ini menjadi syarat sahnya jual beli, dan jika biaya modal ini tidak dapat diketahui, maka proses jual beli ini batal atau tidak sah;
2. Besarnya keuntungan harus diketahui, penjual diwajibkan memberitahu kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang diambil, karena keuntungan merupakan dari harga dan mengetahui harga merupakan syarat dari sahnya jual beli.
3. Modal harus serupa (sejenis), dalam hal ini modal dapat diketahui dengan nilai, seperti timbangan atau klasifikasi yang serupa, karena pengertian murabahah adalah jual-beli barang dengan harga yang disepakati di awal dengan menambahkan keuntungan, maka biaya modal pertama harus serupa dengan biaya yang diambil untuk tambahan keuntungan.
4. Kontrak *murabahah* bebas dari praktik ribâ, karena *murabahah* merupakan jual beli dengan harga awal dan dengan tambahan keuntungan, apabila keuntungan tersebut ada unsur ribâ, maka tidak dinamakan keuntungan, akan tetapi dinamakan ribâ.
5. Kontrak jual-beli pertama harus sah, jika kontrak pertama batal atau tidak sah maka tidak bisa dilakukan murabahah, karena kontrak (akad) murabahah adalah jual-beli dengan harga keuntungan. Jual-beli yang tidak sah mengakibatkan tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu, hal itu disebabkan karena rusaknya definisi.
6. Penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang, bila terjadi cacat pada barang yang sudah dibeli, maka penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang keadaan barang tersebut. Ini sangat *urgent* dalam transaksi kontrak (akad) *murabahah*.

Bank Islam atau yang disebut dengan Bank Syariah adalah bank yang dalam kegiatan operasionalnya dengan tidak menggunakan bunga. Bank syariah merupakan lembaga keuangan perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi saw, dengan kata

lain bank syariah, Kiki Priscilia Ramadhani dalam jurnal Ilmiah Mahasiswa mengutip pendapat Machmud dan Rukmana menyatakan bahwa, Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam dan menerapkan sistem bagi hasil dalam penetapan keuntungannya serta di dalam pelaksanaannya Bank Islam menganut beberapa prinsip dan pengaturan kegiatan operasionalnya yang bisa di tunjukan pada tabel berikut :<sup>22</sup>

**Tabel 1.2**

**Prinsip dan Pengaturan Kegiatan Operasional Perbankan Syariah**

Prinsip-Prinsip	Pengaturan Prinsip dalam Kegiatan Usaha Perbankan Syariah
Prinsip Keadilan	Prinsip tersebut diberlakukan terhadap pengaturan bagi hasil atas kegiatan usaha dan penentuan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dengan nasabah.
Prinsip Kebersamaan	Prinsip tersebut diberlakukan bagi bank syariah dan nasabahnya dalam pengaturan hak dan kewajiban dalam melakukan transaksi diantara kedua belah pihak.
Prinsip Kehalalan	Produk dan layanan yang ditawarkan oleh bank syariah telah didasarkan atas rekomendasi Dewan Pengawas Syariah.

*Murabahah* juga terikat dengan syarat jual beli pada umumnya yaitu terhindar dari cacat seperti spesifikasi yang tidak diketahui, harga yang tidak jelas, adanya unsur paksaan, tipuan, mudarat, dan segala hal yang dapat merusak akad. Selain itu, jual beli baru dikatakan sempurna apabila telah terbebas dari segala macam *khiyar*. Apabila syarat di atas terpenuhi, maka jual beli telah sah dan

<sup>22</sup> Kiki Priscilia Ramadhani, *Analisis Kesyarifan Penerapan Pembiayaan Murabahah*, (Malang: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Ekonomi, Universitas Brawijaya, 7 Februari 2014), Vol. 2, No. 1, h. 4.

masing-masing pihak tidak berhak membatalkan jual beli secara sepihak kecuali dengan kesepakatan baru. Adapun beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Harga awal diketahui. Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual. Berlaku untuk semua bentuk jual beli amanah.
2. Laba diketahui. Laba harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.
3. Modal yang terukur secara pasti. Tidak dibenarkan untuk menghitung laba berdasarkan perkiraan harga awal.
4. Tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilainya sebagai alat tukar, seperti menjual emas dengan emas secara *murabahah*.
5. Akad jual beli pertama harus sah.

### C. Pembiayaan Bank Syariah

Pengertian akad Muammar Arafat Yusmad mengutip pendapat Ascarya mengatakan bahwa, Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi yang dapat diartikan sebagai komitmen yang terbungkalai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak dan sumpah, maupun muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan dan berpengaruh pada sesuatu. Sebuah akad mengandung unsur-unsur yang merupakan rukun sehingga terwujud sebuah akad, tentang rukun akad yaitu:<sup>24</sup>

#### 1. Pelaku akad

---

<sup>23</sup> Lely Shofa Imama, *Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan*, (Pameskasan: Jurnal Iqtishadia, Dosen Jurusan Syariah Ekonomi STAIN Pameskasan, Desember 2014), Vol. 1, No.2, h. 225-226.

<sup>24</sup> Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: Deepublish, Januari 2018), h. 39.

2. Objek akad

3. *Shighah* atau pernyataan dari para pelaku akad yaitu ijab dan qabul.

Referensi lain tentang unsur-unsur akad menurut Muammar Arafat Yusmad, adalah sebagai berikut:<sup>25</sup>

1. *Shighat al-Aqd*, yaitu sesuatu yang disandarkan dari dua belah pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada dihati keduanya tentang terjadinya suatu akad yang dapat diketahui dengan ucapan.
2. *Al-Aqid*, yaitu orang yang melakukan akad.
3. *Al-Ma`qud Alaih*, yaitu objek atau benda yang dijadikan akad.
4. *Alla yakunal aqdu au madhu`hu mamnu`an binashshin syar`iyin* (Janganlah akad itu yang dilarang syara).
5. *Kaunul aqdi mufidan* (Akad yang memberi faedah).
6. *Baqaul ijabi shalihan ila mauqu`li qabul* (Ijab berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi qabul).
7. *Ittihadu majalisil aqdi* (bertemu di mejelis akad).

Dalam masyarakat Indonesia, selain dikenal istilah utang-piutang, juga dikenal istilah kredit dalam perbankan konvensional dan istilah pembiayaan dalam perbankan syari'ah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain. Seseorang yang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya. Adapun istilah kredit atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai. Secara esensial, antara utang dan kredit atau pembiayaan tidak jauh berbeda dalam pemaknaannya di masyarakat. Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Setiap lembaga keuangan syari'ah mempunyai falsafah mencari keridaan Allah swt. untuk

---

<sup>25</sup> Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori ke Praktik*, h. 41-42.

memperoleh kebajikan di dunia dan akhirat. Oleh karena itu, setiap kegiatan lembaga keuangan yang dikhawatirkan menyimpang dari tuntunan agama harus dihindari. Falsafah yang harus diterapkan oleh bank syari'ah dalam menjalankan operasionalnya, adalah sebagai berikut:<sup>26</sup>

1. Menjauhkan diri dari unsur riba, dengan cara:

a. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka secara pasti keberhasilan suatu usaha. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Q.S. Luqman 31: 34.

إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ وَيُنزِلُ الْغَيْثَ وَيَعْلَمُ مَا فِي الْأَرْحَامِ وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا  
وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ بِأَيِّ أَرْضٍ تَمُوتُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ٣٤

Sesungguhnya di sisi Allah pengetahuan Yang tepat tentang hari kiamat. dan Dia lah jua Yang menurunkan hujan, dan Yang mengetahui Dengan sebenar-benarnya tentang apa Yang ada Dalam rahim (ibu Yang mengandung). dan tiada seseorang pun Yang betul mengetahui apa Yang akan diusahakannya esok (sama ada baik atau jahat); dan tiada seorangpun Yang dapat mengetahui di bumi negeri manakah ia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui, lagi amat meliputi pengetahuanNya. (Q.S. Luqman 31: 34).

b Menghindari penggunaan sistem persentase untuk pembebanan biaya terhadap utang atau pemberian imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Q.S. Ali Imran 3: 130.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ١٣٠

Wahai orang-orang Yang beriman! janganlah kamu makan atau mengambil riba Dengan berlipat-lipat ganda, dan hendaklah kamu bertaqwa kepada Allah supaya kamu berjaya. (Q.S. Ali Imran 3: 130).

---

<sup>26</sup> Rahmat Ilyas, *Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*, (Bangka Belitung: Jurnal Penelitian, STAIN Syaikh Aburrahman Siddik Bangka Belitung, Februari 2015), Vol. 9, No.1, h. 188-189.

- c. Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi lainnya dengan memperoleh kelebihan, baik kuantitas maupun kualitas.
  - d. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas utang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai utang secara sukarela.
2. Menerapkan sistem bagi hasil dalam perdagangannya, dengan Mengacu pada Q.S. al-Baqarah 2: 275.

Orang-orang Yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang Yang dirasuk Syaitan Dengan terhuyung-hayang kerana sentuhan (Syaitan) itu. Yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan: "Bahawa Sesungguhnya berniaga itu sama sahaja seperti riba". padahal Allah telah menghalalkan berjual-beli (berniaga) dan mengharamkan riba. oleh itu sesiapa Yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari mengambil riba), maka apa Yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya, dan perkaranya terserahlah kepada Allah. dan sesiapa Yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka itulah ahli neraka, mereka kekal di dalamnya. (Q.S. al-Baqarah 2: 275).

Maka, setiap transaksi kelembagaan syari'ah harus dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya didasari oleh adanya pertukaran uang dengan barang. Akibatnya, pada kegiatan mu'amalah berlaku prinsip ada barang/jasa uang dengan barang, sehingga akan mendorong produksi barang/jasa, mendorong kelancaran arus barang/jasa dapat dihindari adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi, dan inflasi. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syari'ah harus memenuhi dua aspek yang sangat penting, yaitu: <sup>27</sup>

1. Aspek *syar'i*, di mana dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syari'ah harus tetap berpedoman pada syari'ah Islam, antara lain tidak mengandung unsur maysir, garar, riba, serta bidang usahanya harus halal.

---

<sup>27</sup> Rahmat Ilyas, *Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*, h. 190.

2. Aspek ekonomi, yakni dengan tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan, baik bagi bank syari'ah maupun bagi nasabah bank syari'ah

Ascarya mengutip pendapat Al-Harran mengatakan bahwa. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah dapat dibagi tiga yaitu:<sup>28</sup>

1. *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak mudah untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity financing*, yaitu bentuk pembayaran yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya pada bentuk pertama, ditunjukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dua dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola bagi hasil (*murabahah*, *salam* dan *istishna*) dan pola sewa (*ijarah munthaiya bittamlik*). Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bank syariah dapat menggunakan empat pola yang berbeda, diantaranya:<sup>29</sup>

1. Pola bagi hasil, untuk *investement financing*:
  - a. *Musyarakah*
  - b. *Mudharabah*
2. Pola jual beli, untuk *trade financing*:
  - a. *Murabahah*
  - b. *Salam*

---

<sup>28</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, Januari 2011), Cet. III, h. 122

<sup>29</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, h. 123.

c. *Istishna*

3. Pola sewa, untuk trade financing:

a. *Ijarah*

b. *Ijarah munthaiya bittamlik*

4. Pola pinjaman, untuk dana talangan:

a. *Qardh*

Produk bank syariah yang berkaitan dengan penyaluran dana, dalam istilah bank syariah dikenal dengan pembiayaan (sama dengan kredit dalam istilah bank konvensional) untuk kegiatan usaha bank yang menggunakan prinsip syariah dalam kegiatan usahanya harus menerapkan, sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang meliputi:
  - a. Giro berdasarkan prinsip wadiah.
  - b. Tabungan berdasarkan prinsip wadiah dan mudharabah.
  - c. Deposito berjangka berdasarkan prinsip mudharabah.
  - d. Bentuk lain berdasarkan prinsip wadiah atau mudharabah.
2. Melakukan penyaluran dana melalui:
  - a. *Murabahah*
  - b. *Istisna*
  - c. *Salam*
  - d. Jual beli lainnya
3. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip:
  - a. *Mudharabah*
  - b. *Musyarakah*
  - c. Bagi hasil lainnya
4. Pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip:
  - a. *Hiwalah*
  - b. *Rahn*
  - c. *Qardh*

---

<sup>30</sup> Amir Mu'allim, *Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya*, (Yogyakarta: Jurnal Al-Mawarid, Dosen Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, 2004), Edisi. XI, h. 48-49

Dalam pembiayaan atau penyaluran dana Bank Syariah menggunakan sistem bagi hasil dan pengambilan keuntungan berdasarkan syari'at Islam. Adapun mekanismenya adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Permohonan pembiayaan oleh nasabah dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Memberikan kejelasan tentang platform pembiayaan yang dimohon.
  - b. Memberikan kejelasan tentang rencana penggunaan dana.
  - c. Memberikan kejelasan tentang rencana jangka waktu pelunasan pembiayaan.
  - d. Memberikan kejelasan tentang rencana jaminan atas pembiayaan yang dimohon.
  - e. Memberikan laporan keuangan perusahaan minimal 2 tahun terakhir.
  - f. Memenuhi ketentuan administrasi.
  - g. Penerimaan berkas permohonan oleh petugas Bank Syariah.
  - h. Mempelajari berkas permohonan.
  - i. Survey lapangan.
  - j. Melakukan analisa pembiayaan.

#### **D. Pembiayaan *Murabahah***

##### **1. Pengertian *Murabahah***

Perkataan *murābahah* berasal dari kata kerja bahasa Arab *rābaḥa*, *yurābiḥu*, *murābaḥatan*. Kata kerja asalnya adalah dari fi' il thulāthi yaitu *rabaḥa*. Dalam kamus Lisān al-‘Arabī, perkataan *al-ribḥu*, *al-rabaḥu* dan *al-rabbāḥu* membawa maksud yang sama yaitu pertambahan atau pertumbuhan dalam perdagangan. Sedangkan Ibn al-‘Arabī menyatakan perkataan *al-ribḥu* dan *al-rabaḥu* bermakna keuntungan dalam perdagangan. Kombinasi takrifan tersebut membawa kepada pengertian *al-ribḥ* sebagai keuntungan dari perputaran modal yang dihasilkan melalui pekerjaan, perdagangan dan berbagai transaksi yang dilakukan secara individu mahupun kolektif. Sedangkan *murābahah* adalah kata yang berasal dari kata kerja *rābaḥa* yang bermaksud saling memberi keuntungan antara pembeli dan penjual. Walau bagaimanapun, jika dilihat dari aspek

---

<sup>31</sup> Amir Mu'allim, *Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya*, h. 51.

komersial, hanya memberi keuntungan pihak penjual dan pembeli saja, tetapi dari aspek yang lain, tetap memberi keuntungan kepada pembeli yaitu dalam bentuk tercapai hajatnya untuk memperoleh dan memiliki sesuatu barang. *Murābahah* diharuskan menjadi salah satu instrumen pembiayaan berdasarkan dari al-Qur'ān dan al-Ḥadīth maupun ijmak. Akan tetapi, tidak didapati ayat al- Qur'ān dan al-Ḥadīth Nabi Muḥammad SAW yang secara langsung berkenaan dengan *murābahah*, hanya didapati pedoman secara umum tentang jual beli, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Para ulama mendefinisikan *murābahah* dengan berbagai bentuk definisi tetapi dengan maksud yang relatif sama.<sup>32</sup>

Ahmad Maulidizen, dan Muhammad Taqiuddin dalam jurnal ilmiah Islam futura, mengutip pendapat Ibn al-Ḥumām mengatakan bahwa, *murābahah* adalah suatu akad penyerahan barang perdagangan yang dimiliki oleh seseorang, berdasarkan biaya harga asal pada akad yang pertama, serta menambah keuntungan, dengan memberitahukannya kepada pembeli. Keuntungan yang setuju boleh ditentukan dalam bentuk jumlah uang tertentu atau dalam bentuk persentase tertentu dari nisbah harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>33</sup>

Produk *murabahah* ini merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank dapat sebagai mediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan *developer* atau pemasok, maksudnya dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari *developer* sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari *developer*, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak *developer* dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan

---

<sup>32</sup> Ahmad Maulidizen, dan Muhammad Taqiuddin, *Pejadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau*, (Malaysia: Jurnal Ilmiah Islam Futura, Akademi Pengajian Islam Universitas Malaysia, Agustus 2017), Vol. 17, No.1, h. 172-173.

<sup>33</sup> Ahmad Maulidizen, dan Muhammad Taqiuddin, *Pejadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau*, (Malaysia: Jurnal Ilmiah Islam Futura, Akademi Pengajian Islam Universitas Malaysia, Agustus 2017), Vol. 17, No.1, h. 172-173

pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan. Keunggulan pembiayaan dari produk *murabahah* adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri adapun keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk *murabahah* tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan oleh *developer* telah diketahui oleh pihak nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak *developer*, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank<sup>34</sup>

Secara etimologis, *murabahah* berasal dari *mashdar* yang berarti "Keuntungan, Laba, Faedah". Tri Setiady dalam jurnal ilmu hukum mengutip pendapat Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa, memberikan definisi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan. *Murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari Al-Qu'ran maupun Sunnah, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Jual beli *murabahah* hanya dibahas dalam kitab-kitab fiqh. Tri Setiady dalam jurnal ilmu hukum mengutip pendapat Imam Malik dan Imam Syafi'i mengatakan bahwa, jual beli *murabahah* itu sah menurut hukum walaupun Abdullah Saeed mengatakan bahwa pernyataan ini tidak menyebutkan referensi yang jelas dari Hadits. Tri Setiady dalam jurnal ilmu hukum mengutip pendapat al-Kaff mengatakan bahwa, seorang kritikus kontemporer tentang *murabahah*, bahwa para fuqaha terkemuka mulai menyatakan pendapat mereka mengenai *murabahah* pada awal abad ke-2 H. Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam jual beli *murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu :<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia)*, (Yogyakarta: Jurnal Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Januari 2009), Vol. 16, No. 1, h. 108-109.

<sup>35</sup> Tri Setiady, *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Islam*, (Indramayu: Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wiralodra Indramayu, Juli-September 2014), Vol. 8, No. 3, h. 521.

- a. Mengetahui harga pokok. Dalam jual beli murabahah disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat ini juga diperuntukan bagi jual beli *at-tauliyyah* dan *al-wadhi'ah*.
- b. Mengetahui keuntungan. Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga. Sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya

## 2. Sumber Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Secara umum ada banyak pengertian tentang kata hukum yang biasanya menggambarkan sekumpulan peraturan-peraturan yang mengikat dan memiliki sanksi. H.W.N. Purwosutjipto, S.H. memberi definisi tentang kata hukum adalah, Hukum adalah keseluruhan norma yang oleh penguasa negara atau penguasa masyarakat yang berwenang menetapkan hukum, dinyatakan atau dianggap sebagai peraturan yang mengikat bagi sebagian atau seluruh anggota masyarakat, dengan tujuan untuk mengadakan suatu tata yang dihendaki oleh penguasa tersebut. Apabila dikaitkan dengan kata Islam, pengertian Hukum Islam memiliki pengertian tersendiri yang berbeda dari pengertian hukum di atas. Gemala Dewi, dalam buku *Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia* mengutip pendapat Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H. yang memberikan definisi bahwa, Hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasulullah saw tentang tingkah laku *mukallaf* yang diakui dan berlaku serta mengikat bagi semua pemeluk Islam.<sup>36</sup>

Dalam *Ushul Fiqh*, ada kaidah yang menyatakan bahwa “*maa laa yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib*”, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib. Dan karena pada zaman modern ini

---

<sup>36</sup> Gemala Dewi, *Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), Edisi Ke-3, h. 2.

kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan ini pun wajib diadakan. Dengan demikian maka kaitannya antara Islam dengan perbankan menjadi jelas. Alquran dan Assunnah hanya memberikan prinsip-prinsip dan filosofi dasar, dan menegaskan larangan-larangan yang harus dihindari. Dengan demikian, yang harus dilakukan hanyalah mengidentifikasi hal-hal yang dilarang oleh Islam. Selain itu, semuanya diperbolehkan dan kita dapat melakukan inovasi dan kreativitas sebanyak mungkin.<sup>37</sup>

Secara umum di dalam ekonomi syariah ada dua jenis akad, yaitu *tabarru'* dan *tijarah*. *Tabarru'* adalah akad-akad yang digunakan untuk transaksi nonkomersial, bertujuan untuk kebaikan atau tolong menolong dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan atas transaksi yang terjadi. Sedangkan akad *tijarah* adalah akad-akad yang digunakan untuk transaksi komersial atau bisnis. Karenanya di dalam akad *tijarah* para pihak yang bertransaksi dapat menyepakati adanya pengambilan keuntungan, seperti *murabahah*, *salam*, *mudarabah* dan lain sebagainya. Selain menjalankan fungsinya sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*) dengan pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*), bank syariah dapat melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dan mendapatkan *fee* dari jasa yang diberikan kepada nasabah. Dalam kegiatan penyaluran dana kepada nasabah atau yang sering disebut dengan pembiayaan, salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan modal kerja adalah akad *murabahah*. *Murabahah* jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Tambahan yang dinyatakan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Dengan demikian, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli, sebagaimana firman Allah dalam QS. al-Baqarah: 275 dan QS. al-Nisa'4: 29, yaitu.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Adiwarmanto, A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 14-15

<sup>38</sup> Ahmad Maulidizen, dan Joni Tamkin Borhan, *Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Al- Wakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya*, (Surabaya: Jurnal Ilmiah Islam Futura, *Departement of Shariah and Economic, Academy Of Islamic Studies*, Agustus 2016), Vol. 16, No. 1, h. 93.

Orang-orang yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang yang dirasuk Syaitan Dengan terhuyung-hayang kerana sentuhan (Syaitan) itu. yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan: "Bahwa Sesungguhnya berniaga itu sama sahaja seperti riba". padahal Allah telah menghalalkan berjual-beli (berniaga) dan mengharamkan riba. oleh itu sesiapa Yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari mengambil riba), maka apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya, dan perkaranya terserahlah kepada Allah. dan sesiapa Yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka itulah ahli neraka, mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah 2: 275).

أَلَمْ تَرَ إِلَى الَّذِينَ يُزَكُّونَ أَنفُسَهُمْ بَلِ اللَّهُ يُزَكِّي مَن يَشَاءُ وَلَا يُظْلَمُونَ فَتِيلًا ٤٩

Tidakkah Engkau perhatikan (dan merasa pelik Wahai Muhammad) kepada orang-orang Yang membersihkan (memuji) diri sendiri? (padahal perkara itu bukan hak manusia) bahkan Allah jualah Yang berhak membersihkan (memuji) sesiapa Yang dikehendakiNya (menurut aturan SyariatNya); dan mereka pula tidak akan dianiaya (atau dikurangkan balasan mereka) sedikitpun. (Q.S. An-Nisa4: 49).

Bank berdasarkan prinsip syariah pada Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Perbankan adalah usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sebagai lembaga keuangan bank mempunyai usaha pokok berupa menghimpun dana dari masyarakat untuk kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah berdasarkan Pasal 1 Ayat 13 Undang-Undang Perbankan adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana/pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan usaha lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan

(*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).<sup>39</sup>

Kegiatan usaha bank selaku *intermediary institution*, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Setiap pembiayaan yang diberikan bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis (perjanjian pembiayaan), perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah debitur. Macam-macam perjanjian di bank syariah yang tidak dikenal dalam sistem hukum dan praktik hukum di Indonesia merupakan pengembangan dari prinsip kebebasan kontrak. Di bank syariah secara khusus terdapat model perjanjian yang telah dirumuskan pihak bank. Hal yang terkandung di dalam perjanjian itu harus sesuai dengan syariah, bukan karena kepentingan bank sebagai pihak yang lebih kuat walaupun hal itu tidak bisa dinisbatkan. Bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi selain memodifikasi atau lebih ekstrem lagi membuat syarat-syarat lain selain yang direkomendasikan oleh Dewan Pengawas Syariah. Sumber hukum ada dua macam yaitu sumber hukum “*Naqliy*” dan sumber hukum “*Aqliy*”. Sumber hukum *naqliy* ialah Alquran dan Assunnah, sedangkan sumber hukum *aqliy* adalah usaha menemukan hukum dengan mengutamakan oleh pikiran dengan berbagai macam metodenya.<sup>40</sup>

*Murabahah* sebagai salah satu bentuk transaksi jual beli dalam Islam, memiliki tiga landasan yuridis yaitu: Alquran, Sunnah dan Ijma'. Dengan landasan Alquran, Assunnah dan Ijma sebagai berikut:<sup>41</sup>

a. Dalam Alquran dalam surat Al-Baqarah Ayat 275, yaitu:

Orang-orang Yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang Yang dirasuk Syaitan Dengan terhuyung-hayang kerana sentuhan (Syaitan) itu. Yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan: "Bahawa Sesungguhnya berniaga itu sama sahaja seperti riba".

<sup>39</sup> Abdul Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, Januari 2017), Edisi Revisi, Cet -3, h.116

<sup>40</sup> Abdul Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*, h.119-121.

<sup>41</sup> Mirawati, *Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah*, (Padang: Jurnal Menara Ekonomi, Universitas Muhammdiyah Sumatera Barat, April 2017), Vol. III, No. 5, h. 138.

padahal Allah telah menghalalkan berjual-beli (berniaga) dan mengharamkan riba. oleh itu sesiapa Yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari mengambil riba), maka apa Yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya, dan perkaranya terserahlah kepada Allah. dan sesiapa Yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka itulah ahli neraka, mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah 2: 275). Meski secara tekstual tidak disebutkan kata *murabahah*, namun *murabahah* merupakan al-bai' (jual beli).

b. Sunnah seperti sabda nabi SAW yang berbunyi:

“*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR al-Baihaqy dan Ibnu Majah dan Ibnu Hibban menshahihkannya dari Abu Said ak Khudry).

c. Ijma'. Orang-orang Islam telah mempraktekan dan bermuamalah dengan *murabahah* sepanjang masa tanpa ada yang menolak dan menyingkari keabsahannya. Hal ini sebagai petunjuk adanya ijma' akan kebolehan *murabahah*. Ibnu Rushd berkata bahwa jumbuh ulama berijma' tentang jual beli terbagi dua yaitu *musawamah* (jual beli tawar menawar) dan *murabahah*.

*Murabahah* sebagai suatu akad dalam bentuk jual beli menjadi objek kajian secara luas dikalangan ulama dalam fiqh muamalah. Namun demikian, dari sekian banyak kajian dan bahasan tersebut, ada tiga jenis jual beli yang telah dikembangkan secara terus menerus sebagai dasar utama dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam produk perbankan syariah, yaitu akad *bai' murabahah*, *bai' al-salam* dan *bai' al Istishna'* *bai' al murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian. Imam Syafi'i dalam kitabnya al-Umm, menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-Amir bi Al-Syira*. Dalam teknis perbankan, *murabahah* diterapkan sebagai akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (Penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan dari jual beli yang disepakati bersama. Sedangkan rukun dan syarat *murabahah* sama dengan rukun dan syarat dalam fiqh,

sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayaran disesuaikan dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank. Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah.<sup>42</sup>

Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang Murabahah sebagaimana tercantum dalam fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 sebagai berikut:<sup>43</sup>

a. Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang .
- 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 tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

---

<sup>42</sup> Mirawati, *Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah*, h. 138.

<sup>43</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2010), h. 113-115

b. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
  - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya

c. Jaminan dalam *murabahah*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

d. Hutang dalam *murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui

f. Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Berkenaan dengan uang muka, yang tercantum dalam Fatwa nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, Ketentuan kedua butir 4 - 7, dijelaskan kembali dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah tertanggal 16 September 2000 (Fatwa, 2006) sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan

---

<sup>44</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, h. 115-116

- c. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah

Berdasarkan penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah bahwa dalam akad ada ketentuan persyaratan minimum akad tersebut disusun berpedoman kepada fatwa yang mana diterbitkan oleh instansi Dewan Syariah Nasional dengan memberikan penjelasan lebih rinci aspek teknis perbankan guna menyediakan landasan hukum yang cukup memadai bagi para pihak yang berkepentingan. Sebagaimana telah ditegaskan pada Pasal 26 UU Perbankan Syariah, bahwa:<sup>45</sup>

- a. Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20, dan Pasal 21 dan/atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah.
- b. Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
- c. Fatwa sebagaimana yang dimaksud pada ayat 2 dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.
- d. Dalam rangka penyusunan Peraturan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat 3, Bank Indonesia membentuk komite perbankan syariah.
- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dari pembentukan, keanggotaan, dan tugas komite perbankan syariah sebagaimana dimaksud pada ayat 4 diatur dengan Peraturan BI.

---

<sup>45</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah*, h. 51.

Landsan hukum yang digunakan oleh perbankan dalam akad *murabahah* khususnya yang tercantum dalam Standar Produk Perbankan Syariah adalah sebagai berikut:<sup>46</sup>

**Tabel 1.3**  
**Landasan Hukum Dalam Akad Murabahah**

No	Landasan Hukum	Tentang
1.	PBI No. 10/16/PBI/2008	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kekaitannya.
2.	PBI No. 10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
3.	PBI No. 13/13/PBI/2011	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.8/21/PBI/2006 jo, No.9/9/PBI/2007 jo, No.10/24/PBI/2008, Tentang Penilaian Kualitas <i>Aktiva</i> Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
4.	UU. No. 21 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
5.	UU. No. 21 Tahun 2008	Perbankan Syariah

<sup>46</sup> *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, , Februari 2016, h. 13-16

6.	PBI No. 7/6/PBI/2005	Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya.
7.	PBI No. 9/19/PBI/2007	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
8.	PBI No. 13/23/PBI/2011	Penilaian Kualitas <i>Aktiva</i> Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
9.	Kodifikasi Produk Perbankan Syariah	Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana dan Pelaksanaan Jasa.
10.	SEBI No. 10/31/DPBS, Tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
11.	SEBI No. 10/14/DPBS, Tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah.
12.	SEBI No. 10/13/DPNP, Tanggal 6 Maret 2012	Penyelesaian Pengaduan Nasabah.
13.	SEBI No.15/40/DKMP, Tanggal 24	Penerapan Manajemen

	September 2013	Resiko pada Bank Yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
14.	Perma No. 2 Tahun 2008	Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah.
15.	Fatwa DSN/No.04/DSN-MUI/IV/2000	Tentang <i>Murabahah</i> .
16.	Fatwa DSN/No. 10/DSN-MUI/IV/2000	Tentang <i>Wakalah</i> .
17.	Fatwa DSN/No.13/DSM-MUI/IX/2000	Tentang Uang Muka dalam <i>Murabahah</i> .
18.	Fatwa DSN/No.16/DSM-MUI/IX/2000	Tentang Diskon dalam <i>Murabahah</i> .
19.	Fatwa DSN/No.17/DSM-MUI/IV/2000	Sanksi Atas Nasabah Yang Menunda-Munda Pembayaran.
20.	Fatwa DSN/No.23/DSM-MUI/III/2003	Tentang Potongan Pelunasan dalam <i>Murabahah</i> .
21.	Fatwa DSN/No.43/DSM-MUI/VIII/2004	Ganti Rugi ( <i>Ta`awidh</i> )
22.	Fatwa DSN/No.45/DSM-MUI/II/2005	<i>Line Facility</i> .
23.	Fatwa DSN/No.46/DSM-MUI/II/2005	Tentang Potongan Tagihan <i>Murabahah</i> .
24.	Fatwa DSN/No.47/DSM-MUI/II/2005	Tentang Penyelesaian Piutang <i>Murabahah</i> Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu

		Membayar.
25.	Fatwa DSN/No.48/DSM-MUI/II/2005	Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
26.	Fatwa DSN/No.49/DSM-MUI/II/2005	Tentang Konversi Akad Murabahah.
27.	PSAK 102	Tentang Akuntansi <i>Murabahah</i> .
28.	PSAK 102 (Revisi 2013)	Tentang Akad Akuntansi <i>Murabahah</i> .
29.	PSAK 55	Tentang Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran.
30.	PSAK 50	Tentang Instrumen Keuangan dan Penyajian.

31.	PSAK 60	Tentang Instrumen Keuangan dan Pengungkapan.
32.	PAPSI	Tentang <i>Murabahah</i> .

### 3. Jenis-Jenis Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:<sup>47</sup>

- a. *Murabahah* dengan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi jual beli *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan setelah adanya pesanan.
- b. *Murabahah* tanpa pesanan, yaitu bank syariah menyediakan barang baik ada yang memesan ataupun tidak ada yang memesan barang.

Jual beli *murabahah* dengan pesanan atau disebut *Murabahah* KPP berakar pada dua alasan:<sup>48</sup>

- a. Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (memesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah asset. Pemesan berjanji akan ganti membeli asset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini yang biasanya dilakukan secara kredit., lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.
- b. Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya,

---

<sup>47</sup> N. Oneng Nurul Bariyah, *Akad Mu`awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Di Bank Syariah*, (Jakarta: Jurnal Al-Milal, Jurnal Studi Ilmu Keislaman, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Februari 2013), Vol. 1, No. 1, h. 13.

<sup>48</sup> N. Oneng Nurul Bariyah, *Akad Mu`awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Di Bank Syariah*, h. 14.

pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.

Transaksi *murabahah* saat ini mendominasi transaksi penyaluran dana bank syariah, sehingga terkesan bahwa transaksi penyaluran dana bank syariah di *murabahah*-kan. Beberapa transaksi *murabahah* dalam praktek, antara lain:<sup>49</sup>

- a. Pengadaan barang, Jual beli *murabahah* dilakukan pada pengadaan barang seperti kebutuhan sepeda motor untuk pegawai, kebutuhan barang investasi untuk pabrik dan sejenisnya.
- b. Persediaan Modal Kerja (modal kerja barang), Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Namun, transaksi ini hanya sekali putus, bukan sekali akad dengan pembelian berulang-ulang. Penyediaan barang dengan prinsip akad *murabahah* ini dinilai tidak tepat, sebaiknya menggunakan prinsip *mudharabah* atau *musyarakah*.
- c. Renovasi Rumah (pengadaan barang material renovasi) Dalam renovasi rumah yang diperjualbelikan adalah bata merah, genteng, kayu, paku, cat, dan bahan bangunan lainnya dan pembelian ini pun hanya sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang. Dalam renovasi rumah lebih baik dilakukan dengan prinsip *istishna*, karena dalam *istishna* bank dapat menyediakan bahan bangunan baku, tenaga kerja, dan sebagainya

Secara teknis, *murabahah* mencakup beberapa aspek, yaitu:<sup>50</sup>

- a. *Murabahah* modal kerja. *Murabahah* yang demikian memiliki karakteristik pembiayaan.
  - 1) *Murabahah* ditujukan untuk pembelian *fixed asset* (aktiva tetap), seperti pembelian barang dagangan, pembelian barang baku untuk diproses, pembelian barang *by order*.
  - 2) Mekanisme pembiayaan berupa jual-beli dengan bayar tangguh.

---

<sup>49</sup> N. Oneng Nurul Bariyah, *Akad Mu'awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Di Bank Syariah*, h. 14.

<sup>50</sup> Syaparuddin, *Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*, (Bone: Jurnal Islamica, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Watampone, Bone, Maret 2012), Vol. 6, No.2, h. 378.

- 3) Harga jual merupakan harga beli tambah margin dan ditetapkan pada saat realisasi.
  - 4) Media penarikan adalah surat sanggup dan surat permohonan pembiayaan.
  - 5) Tenor pelunasan disesuaikan atas dasar siklus usaha.
  - 6) Jangka waktu satu tahun.
  - 7) Jaminan berupa stock barang dagangan, tagihan, *fixed asset*, seperti rumah, kendaraan, alat-alat industri, perusahaan dan lain-lain.
  - 8) Pembayaran bersifat *revolving* dan *ad hoc*. dokumentasinya ditopang oleh surat persetujuan prinsip (*offering letter*), akad jual-beli, perjanjian pengikatan jaminan, surat permohonan realisasi murabahah, tanda terima uang, dan tanda terima barang
- b. Implementasinya mencakup, antara lain: <sup>51</sup>
- 1) Barang yang boleh dibeli. *Murabahah* ditujukan untuk pembelian *fixed asset* (aktiva tetap), seperti pembelian rumah/gedung atau sejenisnya, pembelian kendaraan/alat transportasi, pembelian alat-alat industri, pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan *shari'ah* dan disetujui bank.
  - 2) Bank. Bank berhak menentukan supplier dalam pembelian barang, bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirim ke nasabah, dan bank akan langsung mentransfer uang pembelian barang kepada penjual/supplier, bukan diberikan langsung kepada nasabah.
  - 3) Nasabah. Nasabah harus cakap hukum, usia minimal 21 tahun, mempunyai kemampuan untuk membayar, dan tidak sedang dalam keadaan pailit.
  - 4) *Supplier*. *Supplier* adalah orang atau badan hukum yang membantu bank dalam penyediaan barang permintaan nasabah. Bank akan membeli barang nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut ke nasabah

---

<sup>51</sup> Syaparuddin, *Kritik Abullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*, h. 378-379

- 5) Harga. Ketentuan harga jual (*pricing*) ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian. Apabila nasabah memberikan uang muka (*down payment*) pada saat yang sama, maka uang muka tersebut dianggap sebagai angsuran pertama. Secara otomatis pula akan mengurangi jumlah total angsuran/kewajiban yang dibayar. Namun demikian, akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman pada harga jual beli awal yang telah disepakati.
- 6) Lain-lain. Nasabah yang digolongkan bermasalah (sesuai ketentuan yang berlaku di bank) diperbolehkan untuk dimintai biaya administrasi. Tetapi apabila nasabah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar, maka penyelesaiannya diputuskan oleh komite penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Sedangkan *murabahah* investasi memiliki karakteristik pembiayaan, yaitu:<sup>52</sup>

- a. Tujuan. Bentuk transaksi ini dapat diterapkan dalam proses pengadaan barang modal bagi nasabah bank dan pembiayaan impor barang modal dari luar negeri.
- b. Mekanisme jual beli. Bank mengangkat nasabah sebagai agen bank untuk melakukan pembelian barang untuk kepentingan dan atas nama bank, lalu bank menjual barang tersebut pada nasabah dengan harga jual yang telah disepakati antara bank dan nasabah, yaitu harga beli ditambah margin keuntungan, dan selanjutnya nasabah membeli barang dari bank dengan cara membayar cicilan atau angsuran setiap bulannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati.
- c. Harga Jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati. Harga jual yang telah ditetapkan oleh bank dan disepakati nasabah tidak boleh diubah secara sepihak, baik oleh bank maupun oleh nasabah. Harga jual yang telah disepakati dituangkan dalam jadwal angsuran yang setiap bulannya dicicil oleh nasabah. Dalam praktiknya, apabila nasabah terlambat dalam membayar angsuran setiap bulannya, maka bank tidak

---

<sup>52</sup> Syaparuddin, *Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*, h. 379-380

boleh mengenakan bunga berbunga dan dilarang untuk mengenakan *pre-payman finalty* apabila nasabah mengangsur lebih awal dari jadwal yang telah disepakati.

- d. Cara penarikannya didasarkan atas kebutuhan riil atas harga beli barang. Media penarikan dapat berupa: Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan (SPRP), Tanda Terima Uang Nasabah (TTUN), dan invoice/kwitansi jual-beli barang. Sifat pembiayaan adalah ad hoc, sekali digunakan.
- e. Pelunasannya sesuai jadwal angsuran yang telah disepakati.
- f. Jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati.
- g. Jaminan. Fidusia atas barang yang dibiayai dan aset lainnya, seperti: *fixed asset* (tanah, gedung, rumah dan lain-lain), gadai deposito/SBLC, fidusia atas barang bergerak (mobil, mesin dan lain-lain), cession atas tagihan kontrak, dan jaminan perusahaan pribadi.
- h. Dokumentasi, mencakup perjanjian *murabahah* investasi, perjanjian jaminan, *invoice* /kwitansi jual-beli barang, surat persetujuan prinsip pembiayaan, dan jadwal angsuran yang telah disepakati.

#### **4. Manfaat dan Kelebihan *Murabahah***

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *ba'I al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Ba'I murabahah* memberikan banyak manfaat kepada bank syariah maupun lembaga keuangan syariah lainnya. Diantaranya:<sup>53</sup>

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.
- b. Sistem *ba'i murabahah* juga sangat sederhana, hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah

Begitu besar minat nasabah atau kreditur memilih produk pembiayaan dengan skema *murabahah* ini. Lalu apakah faktor utama yang menyebabkan

---

<sup>53</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 106-107

pembiayaan *murabahah* ini begitu digemari oleh nasabah/kreditur? Berikut tiga kelebihan utama pembiayaan dengan skema *murabahah*:<sup>54</sup>

**a. Skema pembiayaan sederhana dengan prinsip negosiasi**

Keuntungan yang akan Anda dapatkan dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* didasari atas prinsip bagi hasil, di mana margin penjualan yang sudah termasuk harga jual. Dalam hal ini Anda sebagai nasabah selaku pembeli dan lembaga keuangan syariah sebagai penjual, menurut prinsip *murabahah*, keuntungan sistem bagi hasil tersebut dapat dinegosiasikan sewajarnya pada saat melakukan transaksi akad *murabahah* yang telah dihalalkan oleh para ulama.

**b. Terhindar dari riba**

Pada produk pembiayaan dengan skema *murabahah*, pembelian suatu kebutuhan konsumtif di atasnamakan Anda, dan lembaga keuangan syariah hanya berperan dalam pembiayaannya. Dalam hal ini permohonan Anda akan dikabulkan bank apabila Anda telah terlebih dahulu melakukan pembelian dan melakukan pembayaran sebagian nilai barang tersebut (uang muka). Dan melalui akad *murabahah* Anda akan terhindar dari yang namanya riba.

**c. Pembayaran secara angsuran kepada pihak lembaga keuangan syariah**

Alasan lain yang membuat produk *murabahah* diminati masyarakat adalah karena pembayaran pembiayaan kepada lembaga keuangan syariah tidak dibayar secara tunai, yang artinya nasabah/kreditur membayar harga pembelian tersebut dengan cara dicicil yang skemanya tetap hingga tempo waktu sesuai perjanjian akad.

Dalam pembiayaan *murabahah*, terdapat manfaat yang tidak saja semata diperoleh oleh pihak lembaga saja, tetapi juga dapat dirasakan oleh nasabah atau anggota seperti yang disebutkan berikut ini, yaitu: <sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> <https://koperasisyariah212.co.id/kenapa-pembiayaan-skema-murabahah-sangat-digemari-kreditur/>, Diakses Pada: 27-04-2018

a. Bagi Pihak Bank dan Lembaga Keuangan Islam

- 1) Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli, dari penjual dengan harga jual kepada nasabah/anggota.
- 2) Sumber pendanaan bagi bank baik dalam bentuk rupiah atau valuta asing.

b. Bagi nasabah atau Anggota

- 1) Membiayai kebutuhan nasabah/anggota dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain.
- 2) Nasabah/anggota dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
- 3) Dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi baik domestik maupun luar negeri.

## 5. Alur Transaksi *Murabahah*

Seiring dengan berjalannya waktu, ekonomi syariah pun mulai menjadi salah satu fokus di dalam lembaga keuangan, oleh karena itu, keberadaan akuntansi syariah mutlak diperlukan untuk mengimbangi laju perkembangan ekonomi syariah ini. Keberadaan PSAK Syariah yang baik akan mendorong terciptanya sistem akuntansi yang baik pula, sehingga akan tersedia informasi yang dapat dipercaya. Peran keberadaan PSAK Syariah yang matang, berimbas pada perkembangan Lembaga Keuangan Syariah Hingga saat ini Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah menerbitkan 9 (sembilan) PSAK Syariah yaitu: <sup>56</sup>

- a. PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.
- b. PSAK 102: Akuntansi Murabahah.
- c. PSAK 103: Akuntansi Salam.
- d. PSAK 104: Akuntansi Istishna.

---

<sup>55</sup> Shobirin, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, (Kudus: Jurnal Iqtishadia, STAIN Kudus, Prodi Ekonomi Syariah, 2016), Vol.9, No. 2, h. 407

<sup>56</sup> Shindy Marcela Nasir dan Siswadi Sululing, *Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk*, (Luwuk: Jurnal Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Luwuk, Fakultas Ekonomi, Januari 2015), Vol. XIX, No. 01, h. 112-113.

- e. PSAK 105: Akuntansi Mudharabah.
- f. PSAK 106: Akuntansi Musyarakah.
- g. PSAK 107: Akuntansi Ijarah.
- h. PSAK 108: Akuntansi Transaksi Asuransi Syariah dan zakat, infak & sedekah (belum di terbitkan namun sudah disahkan).

*Bai'al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai' al-murabahah* bank harus memberi tahu harga produk yang dijual kepada nasabah dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahan. Dalam akad *murabahah*, bank melakukan *mark-up* (menaikkan harga) terhadap keuntungan yang telah disepakati pada perjanjian awal. Pada perjanjian *murabahah* ini, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut kepada pemasok (*supplier*) kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah suatu *mark-up* atau keuntungan. Misalnya jika nasabah membutuhkan sebuah rumah, maka bank syariah akan membelikan rumah seharga Rp. 300 Juta. Rumah tersebut akan dijual kepada nasabah dengan tambahan keuntungan (margin) sebesar Rp. 60 Juta. Maka harga jual rumah kepada nasabah sebesar Rp. 360 Juta yang akan dicicil selama 36 bulan/ 3 tahun dengan besar cicilan Rp. 10 Juta/bulan. Total harga jual tersebut tidak akan berubah sampai pembiayaan lunas meskipun terjadi kenaikan suku bunga di bank konvensional atau terjadinya gejolak ekonomi. Dengan kata lain, penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*. Adapun jenis barang yang dibutuhkan nasabah dan besarnya keuntungan yang akan diperoleh bank disepakati dimuka dengan akad ijab dan qabul antara nasabah dan bank. Secara konsep, dalam akad *murabahah*, bank syariah akan membelikan barang yang dimintakan oleh nasabah kemudian bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan atau margin bank. Akan tetapi dalam kenyataannya, bank hanyalah lembaga *intermediary* yang tidak mempunyai barang-barang sesuai dengan permintaan nasabah sehingga

untuk memenuhi permintaan tersebut, bank harus membelinya terlebih dahulu kepada *supplier*.<sup>57</sup>

Sejalan dengan syarat-syarat transaksi *Al-Murabahah*, maka praktik *murâbahah li al-âmir bi al-syirâ'a* atau disebut dengan *Al-Murabahah* pesanan yang ada di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atau di perbankan Syariah ditempuh dengan prosedur serta alur transaksi sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas atau barang tertentu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang.
- b. LKS selanjutnya bisa menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas yang diperlukan nasabah atas nama LKS, dan perjanjian keagenan dengan akad wakâlah ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- c. Nasabah membelikan komoditas atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS, pada tahap ini risiko komoditas masih ada pada LKS.
- d. Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa ia telah membeli komoditas/ atau barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- e. LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli berlangsung dengan pembayaran secara cicilan/tangguh sesuai kesepakatan. Jika proses jual beli telah berlangsung, maka kepemilikan dan risiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Langkah-langkah di atas diperlukan apabila LKS atau perbankan syariah menjadikan nasabah sebagai agennya, tetapi jika LKS membeli komoditas/barang langsung ke supplier, maka perjanjian keagenan seperti di atas tidak diperlukan. Dalam hal ini, setelah LKS membelikan barang langsung ke pihak *supplier*, maka proses jual beli antara LKS dan nasabah bisa dilaksanakan. Ada beberapa tipe

---

<sup>57</sup> Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*, h. 1.

<sup>58</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Ahkam, Masyarakat Ekonomi Syariah, 2 Juni 2012), Vol. XII, No. 2, h. 73.

penerapan *murâbahah* dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu.<sup>59</sup>

- a. Tipe pertama penerapan *murâbahah* adalah tipe konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam tipe ini, bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh, baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.
- b. Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murâbahah* dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya, nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan *murâbahah* yang asli, tapi rawan dari aspek legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murâbahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu, maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi *murâbahah*, maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening *supplier*.

---

<sup>59</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, h. 74.

- c. Tipe ini yang paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili (akad wakâlah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman.

## E. Akuntansi *Murabahah* PSAK 102

### 1. Pengakuan dan Pengukuran

Akuntansi adalah ilmu informasi yang mencoba mengkonversi bukti dan data menjadi informasi dengan cara melakukan pengukuran atas berbagai transaksi dan akibatnya yang dikelompokkan dalam account, perkiraan atau pos keuangan seperti aktiva, utang, modal, hasil, biaya, dan laba. Dalam Al Quran disampaikan bahwa kita harus mengukur secara adil, jangan dilebihkan dan jangan dikurangi. Kita dilarang untuk menuntut keadilan ukuran dan timbangan bagi kita, sedangkan bagi orang lain kita menguranginya. Dalam hal ini, Al Quran menyatakan dalam berbagai ayat, antara lain dalam surat Asy-Syu'ara ayat 181-184 yang berbunyi:<sup>60</sup>

أَوْفُوا الْكَيْلَ وَلَا تَكُونُوا مِنَ الْمُخْسِرِينَ ١٨١  
 وَزِنُوا بِالْقِسْطِاسِ الْمُسْتَقِيمِ ١٨٢  
 وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُعْسِدِينَ ١٨٣  
 وَأَنْتَقُوا الَّذِي خَلَقَكُمْ وَالْحَبْلَةَ الْأُولَىٰ ١٨٤

"Hendaklah kamu menyempurnakan sukatan cupak-gantang, dan janganlah kamu menjadi golongan Yang merugikan orang lain. "Dan timbanglah Dengan neraca Yang betul timbangannya. "Dan janganlah kamu mengurangi hak-hak orang ramai, dan janganlah kamu bermaharajalela melakukan kerusakan di

---

<sup>60</sup> Tri Retno Hariyati, *Teori Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Syariah Versus Akuntansi Umum*, (Ambon: Jurnal Akuntansi, Politeknik Negeri Ambon, 2013), Vol. 2, No. 1, h. 1.

bumi. "Dan (sebaliknya) berbaktilah kepada Allah Yang telah menciptakan kamu dan umat-umat Yang telah lalu". (Q.S. Asy-Syu'ara: 26:181-184).

Pengakuan suatu transaksi dalam akuntansi umum terbagi atas dua basis, yaitu basis akrual dan basis kas. Pengakuan transaksi berbasis akrual adalah pengakuan suatu transaksi pada saat terjadinya suatu transaksi, walaupun uang belum diterima. Sedangkan pengakuan transaksi berbasis kas adalah transaksi dicatat pada saat pembayaran diterima. Penggunaan nilai tambah syariah berdampak pada prinsip pengakuan. Tri Retno Hariyati dalam jurnal akuntansi mengutip pendapat Hameed mendefinisikan akuntansi Islami (syariah) sebagai proses akuntansi yang menyediakan informasi yang sesuai (tidak hanya terbatas pada data keuangan) kepada *stakeholders* sebuah entitas untuk menjamin bahwa institusi tersebut beroperasi secara berkelanjutan sesuai dengan prinsip syariah dan membawanya kepada tujuan *socio-economic*. Akad *Murabahah* yaitu perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah margin yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Pengakuan Akuntansi Penjual Masing-masing item memiliki prosedur pengakuan sendiri-sendiri antara lain:<sup>61</sup>

- a. Untuk perolehan aset *murabahah* diakui sebesar persediaan sebesar biaya perolehan.
- b. Diskon pembelian asset *murabahah* diakui sebagai pengurang biaya perolehan. *murabahah*, kewajiban sebagai pembeli, tambahan keuntungan *murabahah*, pendapatan operasi lain.
- c. Pada saat terjadi akad, piutang *murabahah* diakui sebagai sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan.
- d. Keuntungan secara tunai atau secara tangguh diakui pada saat penyerahan barang yang disepakati tidak lebih dari satu tahun dengan memperhatikan resiko untuk merealisasi keuntungan lebih dari satu tahun.

---

<sup>61</sup> Tri Retno Hariyati, *Teori Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Syariah Versus Akuntansi Umum*, h. 2-4

e. Potongan angsuran diberikan pembeli pada saat melakukan pembayaran tepat waktu dan jika ada penurunan pembayaran diakui sebagai beban Pengakuan Akuntansi Pembeli Akhir masing-masing item memiliki prosedur pengakuan sendiri-sendiri antara lain :<sup>62</sup>

- a. Utang yang timbul karena transaksi *murabahah* tangguh diakui sebagai utang sebesar harga beli yang disepakati.
- b. Aset yang diperoleh diakui sebesar biaya perolehan *murabahah* tunai.
- c. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban *murabahah* tangguhan.
- d. Diskon pembelian yang diterima setelah akad *murabahah*, potongan pelunasan dan potongan utang *murabahah* diakui sebagai pengurang beban *murabahah* tangguhan

Dalam PSAK No. 102 dinyatakan bahwa pengakuan dan pengukuran *murabahah* dinyatakan sebagai berikut:<sup>63</sup>

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
- b. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
  - 1) Jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
    - a) Dinilai sebesar biaya perolehan.
    - b) Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai asset.
  - 2) Jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:
    - a) Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah.
    - b) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
- c. Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai:

---

<sup>62</sup> Tri Retno Hariyati, *Teori Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Syariah Versus Akuntansi Umum*, h. 5.

<sup>63</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, h. 118-121.

- 1) Pengurang biaya perolehan aset *murabahah*, jika terjadi sebelum akad *murabahah*.
  - 2) Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli.
  - 3) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad.
- d. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian akan tereliminasi pada saat:
- 1) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian.
  - 2) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
- e. Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode pelaporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- f. Keuntungan *murabahah* diakui:
- 1) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun.
  - 2) Selama periode akad seseuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan dan dipilih sebagai yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi *murabahah*nya:
    - a) Keuntungan diakui saat penyerahan aset *murabahah*. Metode ini terapan untuk *murabahah* tangguh dimana risiko penagihan kas dari piutang *murabahah* dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
    - b) Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Metode ini terapan untuk transaksi

murabahah tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relative besar juga.

- c) Keuntungan diakui saat seluruh piutang *murabahah* berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktek, metode ini jarang dipakai, karena transaksi murabahah tangguh mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.
- g. Pengakuan keuntungan pada poin sebelumnya nomer 2 (b), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset *murabahah*.
- h. Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
- i. Pemberian potongan pelunasan piutang murabahah dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
  - 1) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*.
  - 2) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
- j. Potongan angsuran *murabahah* diakui sebagai berikut:
  - 1) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*
  - 2) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.

- k. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
- l. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
  - 1) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima
  - 2) Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).
  - 3) Jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

## 2. Penyajian

Dalam PSAK No. 102 dinyatakan bahwa akuntansi untuk penjual sebagai berikut<sup>64</sup>

- a. Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- b. Margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) piutang *murabahah*.
- c. Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) hutang *murabahah*.

## 3. Pengungkapan

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada:<sup>65</sup>

- a. Harga perolehan aset *murabahah*
- b. Janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan.
- c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101, Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

---

<sup>64</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, h. h. 121

<sup>65</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, h. h. 121

Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- a. Nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi murabahah.
- b. Jangka waktu murabahah tangguh.
- c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101, Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

#### **4. Ketentuan Transisi**

Penerapan PSAK 50, PSAK 55, dan PSAK 60 atas murabahah yang merupakan pembiayaan dan menggunakan metode anuitas diberlakukan secara catch-up prospective yaitu diterapkan atas transaksi murabahah yang terjadi sebelum tanggal efektif dan masih belum selesai pada saat tanggal efektif. Hal ini tidak menyebabkan penyesuaian atas laporan keuangan tahun sebelum penerapan PSAK 50, PSAK 55, dan PSAK 60. Dampak penyesuaian diakui pada awal tanggal efektif penerapan PSAK 50, PSAK 55, dan PSAK 60. Pernyataan ini berlaku secara prospektif untuk transaksi murabahah yang terjadi setelah tanggal efektif. Untuk meningkatkan daya banding laporan keuangan maka entitas dianjurkan menerapkan Pernyataan ini secara retrospektif.<sup>66</sup>

#### **5. Tanggal Transisi**

Pernyataan ini berlaku untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan entitas yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2008.<sup>67</sup>

#### **6. Penarikan**

Pernyataan ini menggantikan PSAK 59: Akuntansi Perbankan Syariah yang berhubungan dengan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan murabahah<sup>68</sup>

#### **F. Pencatatan Ayat Jurnal Transaksi Murabahah**

---

<sup>66</sup> Dewan Standar Akuntansi Syariah I, Ikatan Akuntan Indonesia, *Exposure draft Pernyataan Akuntan Syariah Murabahah*, September 2013, h. 18.

<sup>67</sup> Dewan Standar Akuntansi Syariah I, Ikatan Akuntan Indonesia, *Exposure draft Pernyataan Akuntan Syariah Murabahah*, September 2013, h. 19.

<sup>68</sup> Dewan Standar Akuntansi Syariah I, Ikatan Akuntan Indonesia, *Exposure draft Pernyataan Akuntan Syariah Murabahah*, September 2013, h. 20.

Perlakuan akuntansi ini membedakan antara bank-bank Islam yang mempertimbangkan bahwa akad perjanjian dengan pemesan adalah bersifat mengikat dan yang bersifat tidak mengikat. Dalam kasus yang pertama, *murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat, bank syariah tentu saja tidak akan memperoleh harga jual yang lebih rendah dari pada harga pokok penjualannya, karena hal tersebut akan menjadikan kerugian. Oleh karena itu, penggunaan pengukuran selain biaya historis, seperti harga jual sekarang atau biaya penggantian sekarang (*current replacement cost*), mungkin tidak lebih relevan atau tidak lebih bisa diandalkan untuk bentuk transaksi seperti ini. Dalam hal kasus yang kedua, *murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat, bank Islam tidak mewajibkan pemesan/nasabah untuk mengambil pesanan pembelian, maka bank Islam akan menghadapi resiko, yaitu tidak dapat menjual barang-barang tersebut seharga yang menutupi kelebihan biaya (*cost*) yang dikeluarkan. Ini berarti bahwa penggunaan biaya historis di dalam mengukur asset ini akan memberikan informasi yang kurang akurat bagi para pemakai laporan keuangan. Tetapi, jika jelas bahwa bank Islam ternyata tidak akan menutup harga pokok penjualan, maka penggunaan nilai setara kas (*net realizable value*) diharapkan akan memberikan informasi yang relevan kepada para pemakai laporan keuangan di dalam pengambilan keputusan mereka. Dalam catatan laporan keuangan Bank syariah mengungkapkan harus saldo transaksi *murabahah* berdasarkan sifatnya, baik berupa pesanan mengikat maupun tidak mengikat. Semua perkiraan yang berkaitan dengan transaksi *murabahah* tersebut dapat tergambar pada posisi neraca dengan contoh transaksi sebagai berikut:<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Sofyan S. Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, h. h. 159-160.

**Tabel 1.4**  
**Neraca**  
**Per 30 Juni 2008**

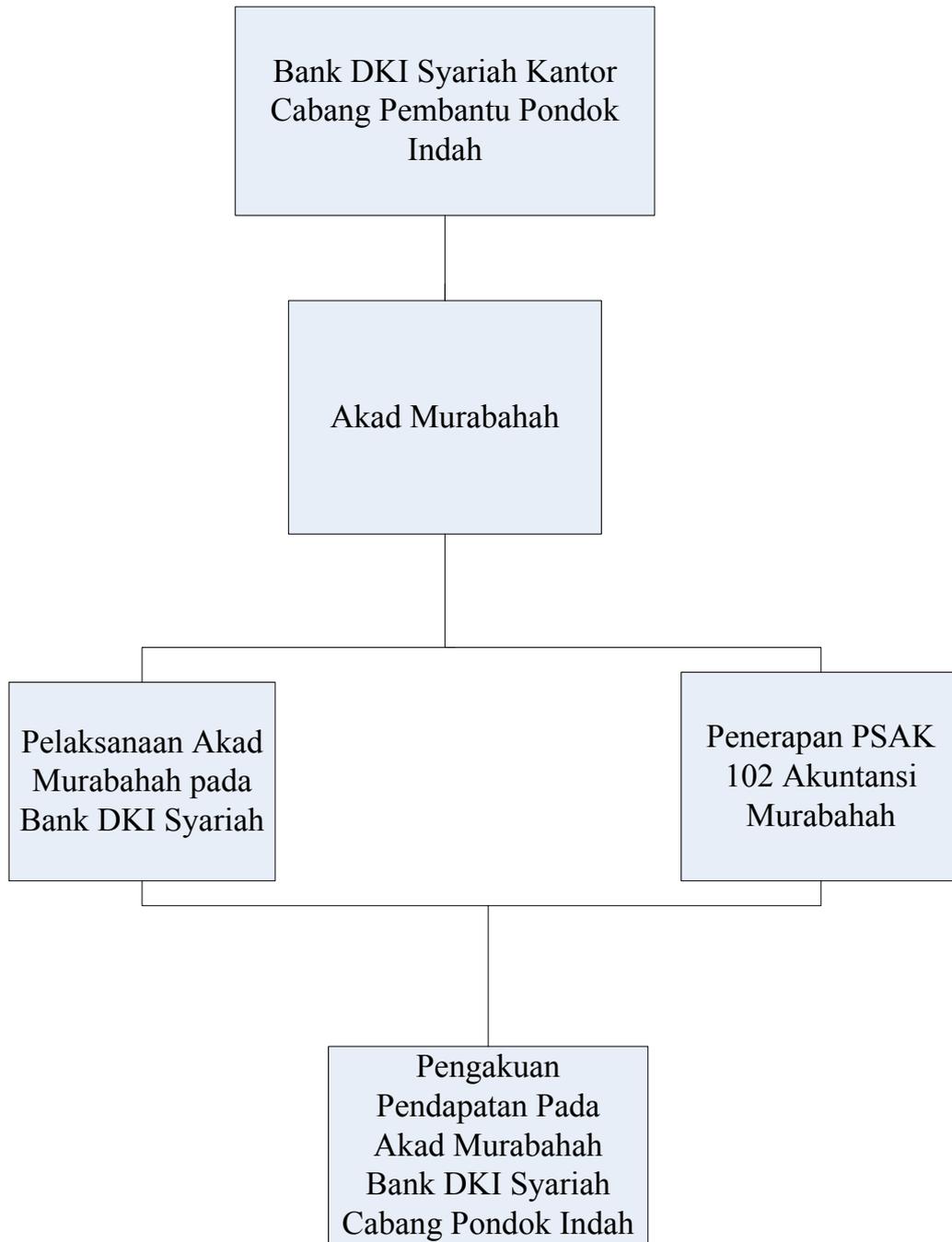
Aktiva		Passiva	
Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persd/Aset Murabahah	Rp. 120.000.000	Uang Muka Pembeli Murabahah	Rp. 10.000.000
Piutang Murabahah Margin Murabahah Tangguhan	Rp. 96.000.000 (16.000.000)		
Piutang Murabahah	Rp. 12.000.000		
Uang Muka Pemasok	Rp. 25.000.000		

Sedangkan Laporan Laba Rugi Bank Syariah dalam transaksi Murabahah ini dapat digambarkan sebagai berikut:

**Tabel 1.5**  
**Laporan Laba Rugi**

Pendapatan Operasi Utama Bank Syariah		
Pendapatan dari Jual Beli	Debet	Kredit
Murabahah	Xxxx	
Istishna	Xxxx	Xxxxx
Pendapatan Bagi Hasil		
Mudharabah	Xxxx	Xxxx
Musyarakah	Xxxx	Xxxx
Pendapatan dari Sewa		Xxxx

Pendapatan Operasi Utama Lainnya		Xxxx
Hak Ketiga Atas Bagi Hasil ITT		(xxxx)
Pendapatan Operasi Lainnya		Xxxx
Beban Operasi Lainnya		
Beban Umum dan Administrasi	Xxxxx	
Beban Tenaga Kerja		Xxxx
Dsb		Xxxx
Penda patn Non Operasi		Xxxx
Beban Non Operasi		Xxxxx
Dst		Xxxx

**G. Fokus Penelitian****Gambar 2.1****Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan *Murabahah***

Dalam hal ini fokus penelitian dari gambar tersebut adalah:

Bank DKI Syariah kantor cabang Pondok Indah menggunakan prinsip syariah dalam penerapannya termasuk dalam akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual-beli barang yang digunakan oleh pihak perbankan baik pesanan atau tidak pesanan dengan lalu menjualnya kembali kepada nasabah dalam bentuk kredit atau angsuran dengan kesepakatan saling mengetahui keuntungan yang diperoleh dari bank serta modal yang dikeluarkan oleh pihak perbankan syariah. Barang yang dijual bisa berupa kendaraan, perumahan dan lain-lain yang dibutuhkan oleh nasabah ataupun tidak.

Dalam pelaksanaannya akad murabahah adalah akad yang digunakan untuk tujuan memberikan kemudahan pada pihak nasabah untuk memiliki barang yang diinginkan dengan cara yang mudah dengan syarat berupa pembayaran angsuran yang harus dilakukan sesuai kebijakan dari pihak perbankan.

PSAK 102 adalah peraturan berupa pernyataan yang digunakan sebagai acuan oleh para pihak perbankan syariah dalam menentukan standar keuangan yang mereka miliki lalu digunakan juga untuk mengambil keputusan berupa pengakuan pendapatan yang sesuai dan tertera dalam PSAK 102 yang dirumuskan oleh pihak Otoritas Jasa Keuangan. Maka dari itu setiap pencatatan jurnal harus memenuhi atau mengacu pada PSAK yang sudah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Dalam hal ini penelitian ini bermaksud untuk menggukapkan pengakuan pendapatan yang dilakukan pihak Bank DKI Syariah apakah mengaju padak PSAK 102 dan terdapat kesesuaian atau tidak lalu bagaimana faktor yang mempengaruhi penerapan pengakuan pendapatan yang sesuai oleh PSAK 102

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yang menuliskan serta menggambarkan penerapan akuntansi syariah dalam pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK No. 102 di Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.

Subandi dalam jurnal harmonia mengutip pendapat Bogdan dan Tailor, mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan atau dari bentuk tindakan kebijakan.<sup>70</sup>

Dalam penelitian analisis penerapan akuntansi syariah dalam pengakuan pendapatan terhadap pembiayaan *murabahah* berdasarkan PSAK 102 pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah berusaha untuk menuliskan/ mendeskripsikan pengakuan pendapatan, tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan dan faktor yang mempengaruhi tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah terhadap penerapan akuntansi syariah yang dengan acuan dan pedoman berdasarkan PSAK 102 yang biasanya sudah diterapkan dalam perbankan syariah. Pendekatan yang digunakan adalah bersifat kualitatif yang memiliki karakteristik bersifat deskriptif.

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian adalah pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah yang berada pada Jalan Sultan Iskandar Muda, RT.3/RW.5, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan. Waktu penelitian dilakukan pada bulan April 2018- selesai

---

<sup>70</sup> Subandi, *Dekripsi Kualitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan*, (Surakarta: Jurnal Harmonia, Institut Seni Indonesiam, Desember 2011), Vol. 11, No. 2, h. 176.

### **C. Sumber Data**

#### **1. Data Primer**

Data yang digunakan berupa data yang didapatkan langsung dari sumber data primer yaitu berupa meninjau secara langsung objek penelitian dengan melakukan wawancara dengan beberapa karyawan yang bersangkutan dalam pengakuan pendapatan dalam pembiayaan *murabahah*.

Dalam penelitian ini data yang dimaksudkan adalah data yang diperoleh dari wawancara dengan:

- a. Bapak Abdul Majid sebagai Bagian Ketua Akuntansi Syariah Bank DKI Pondok Indah

#### **2. Data Sukunder**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang didapat langsung dari sumber berupa pencatatan pengakuan pendapatan terhadap akuntansi syariah dalam pembiayaan *murabahah* dengan acuan dan pedoman PSAK 102. Dengan bahan data sekunder yang relevan adalah PSAK 102, laporan keuangan pembiayaan *murabahah* pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok dan tambahan beberapa literatur yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*. Data sekunder tambahan yang dibutuhkan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara mengumpulkan, membaca, menelaah berbagai literatur artikel maupun sumber-sumber lain yang berhubungan dengan pembiayaan *murabahah*.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

#### **1. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian dilakukan yaitu mengambil setting dalam perpustakaan dengan objek penelitian adalah buku-buku, internet dan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini adalah Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Studi Kasus Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pondok Indah.

## 2. Penelitian lapangan

Dilakukan penulis dengan beberapa tahapan agar mendapatkan hasil yang akurat serta berdasarkan fakta, yaitu:

### a. Observasi

Spradley membagi partisipan atau keterlibatan peneliti menjadi empat bagian yaitu: partisipan pasif yaitu dimana peneliti datang mengamati namun tidak ikut dalam kegiatan yang diamati, partisipan moderat yaitu yang dimana peneliti kadang ikut aktif namun kadang tidak ikut aktif dalam kegiatan yang diamati, partisipan aktif yaitu dimana peneliti terlibat aktif dalam kegiatan yang diamati, dan partisipan lengkap yaitu yang dimana peneliti sudah sepenuhnya terlibat menjadi orang dalam, sehingga tidak kelihatan melakukan penelitian.<sup>71</sup>

Observasi partisipan pasif merupakan peneliti hanya datang mengamati tetapi tidak ikut dalam kegiatan yang diamati. Dalam observasi ini peneliti mengambil observasi tidak aktif yaitu dimana peneliti tidak terlibat dalam kegiatan yang diteliti. Hanya melakukan observasi pada tempat yang akan diteliti dengan cara mengamati cara kerja staf bagian manajemen dana investasi. Dengan begitu peneliti mendapatkan gambaran langsung bagaimana cara kerja pencatatan akuntansi syariah serta dalam melakukan pengakuan pendapatan pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah.

### b. Wawancara ( Interview)

Setelah melakukan observasi maka dalam penelitian lapangan adalah melakukan wawancara. Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.

Wawancara dilakukan dengan terarah yang dimana dilakukan secara mendalam serta dengan terstruktur dalam memberikan pertanyaan mengenai permasalahan yang akan ditanyakan. Adapun pihak-pihak yang dimaksud adalah:

- a. Bapak Abdul Majid sebagai Bagian Ketua Akuntansi Syariah Bank DKI Pondok Indah

---

<sup>71</sup> Aunu Rofiq Djaelani, Teknik Pengumpulan Data dalam Penelitian Kualitatif, (Jurnal Fakultas Pendidikan Teknik, Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Veteran Semarang) Vol: XX, Diterbitkan pada: 1, Maret 2013.

### c. Dokumentasi

Peneliti berusaha mendokumentasikan segala yang diperlukan dalam penelitian serta mencari sumber informasi lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan di teliti baik dari buku, koran dan juga internet. Dalam hal ini penulis menggunakan dokumentasi yang diambil dari objek penelitian yaitu pengakuan pendapatan pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, laporan keuangan pembiayaan murabahah pada tahun 2018 dan PSAK 102.

### **E. Teknik Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa dengan cara membandingkannya dengan teori-teori yang ada kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

#### A. Kondisi Objektif Bank DKI Syariah

##### 1. Sejarah dan Pendirian Bank DKI

Bank DKI pertama kali didirikan di Jakarta dengan nama “PT Bank Pembangunan Daerah Djakarta Raya” Sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perusahaan Bank Pembangunan Daerah Djakarta Raya (PT Bank Pembangunan Daerah Djakarta Raya) No. 30 tanggal 11 April 1961 dibuat oleh dan di hadapan Eliza Pondaag S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh penetapan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. J.A.5/31/13 tanggal 11 April 1961 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta No. 1274 tanggal 26 Juni 1961 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 206 Berita Negara Republik Indonesia No. 41 tanggal 1 Juni 1962. Dalam rangka penyesuaian ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah dan berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 6 Tahun 1978 tanggal 21 Agustus 1978 tentang Bank Pembangunan Daerah Jakarta (BPD Jaya), bentuk Badan Hukum Perusahaan diubah dari Perseroan Terbatas Bank Pembangunan Daerah Jakarta Raya menjadi Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta.. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 1993 tanggal 15 Januari 1993 dilakukan penambahan modal dasar dari sebesar Rp50.000.000.000 menjadi sebesar Rp300.000.000.000. Pada tanggal 1 Februari 1999, Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta selaku Pemegang Saham menerbitkan Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta No. 1 tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

Sehingga bentuk Badan Hukum Perusahaan yang semula Perusahaan Daerah (PD) berubah menjadi Perseroan Terbatas (PT) dengan modal dasar sebesar Rp700.000.000.000 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 4 tanggal 6 Mei 1999 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Harun Kamil, S.H., di Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C-8270.HT.01.01.Th. 99 tanggal 7 Mei 1999 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 45, Tambahan No. 3283 tanggal 4 Juni 1999.<sup>73</sup>

Dalam rangka penyesuaian ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Bank DKI melakukan perubahan Anggaran Dasar termasuk penambahan modal dasar menjadi Rp1.500.000.000.000 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 21 tanggal 12 September 2008 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank DKI yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-79636.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 29 Oktober 2008. Sebagaimana tercantum dalam Akta No. 09 tanggal 5 November 2012 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank DKI yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, telah dilakukan penambahan modal dasar yang semula Rp1.500.000.000.000 menjadi Rp3.500.000.000.000 dan telah mendapatkan Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-57968.AH.01.02 tahun 2012 tanggal 13 November 2012.<sup>74</sup>

Perubahan modal dasar ini telah didudukkan dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 8 Tahun 2012. Ruang lingkup kegiatan Bank adalah untuk menjalankan aktivitas umum perbankan. Pada tanggal 30 Nopember 1992, Bank memperoleh ijin untuk melakukan aktivitas sebagai Bank Devisa berdasarkan SK Direksi Bank Indonesia No. 25/67/KEP/DIR. Pada bulan Maret

---

<sup>73</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>74</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

2004, Bank mulai melakukan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah berdasarkan Surat Bank Indonesia No. 6/39/ DpbS, tanggal 13 Januari 2004 tentang prinsip pembukaan kantor cabang syariah Bank dalam aktivitas komersial Bank. Bank DKI terus melakukan transformasi menjadi *The Great Company dan Center of Excellence, memiliki Human Resources Excellence, Service Excellence, Performance Excellent*, penerapan *GCG Excellence* serta *CSR Excellence* yang menjadi modal dasar yang kuat untuk pertumbuhan dan peningkatan kinerja Bank DKI serta sebagai kerangka dasar Bank DKI yang berkesinambungan di masa mendatang.<sup>75</sup>

## **B. Profil Bank DKI Syariah**

Bank DKI Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari PT. Bank DKI berdasarkan Surat Izin Bank Indonesia No. 6/371/DPbS tanggal 8 Maret 2004. Bank DKI Syariah diresmikan operasional usahanya pada tanggal 16 Maret 2004 oleh Gubernur DKI Jakarta Bpk. H. Sutiyoso bertempat di Gedung Cabang Syariah Wahid Hasyim Jl. KH. Wahid Hasyim no, 153, Jakarta Pusat. Dengan pemberian modal dari PT. Bank DKI pada saat dibentuknya unit usaha syariah sebesar Rp 2 miliar, Akhir tahun 2007 meningkat menjadi Rp 100 miliar, Bank DKI Syariah bertekad untuk dapat memberikan pelayanan kepada nasabah sebaik-baiknya berdasarkan prinsip syariah, sehingga Bank DKI Syariah dijadikan mitra bagi pengguna jasa perbankan yang mayoritas berbisnis berdasarkan prinsip syariah. Dalam waktu 7 tahun, total aset yang dikelola Bank DKI Syariah telah mencapai Rp. 638,31 milyar, Dana Pihak Ketiga yang dihimpun sebesar Rp. 361,45 milyar dan Portofolio pembiayaan yang telah disalurkan sebesar Rp. 602,58 milyar. Pada tahun 2010, Bank DKI Syariah dapat membukukan laba sebesar Rp. 15,46 milyar.<sup>76</sup>

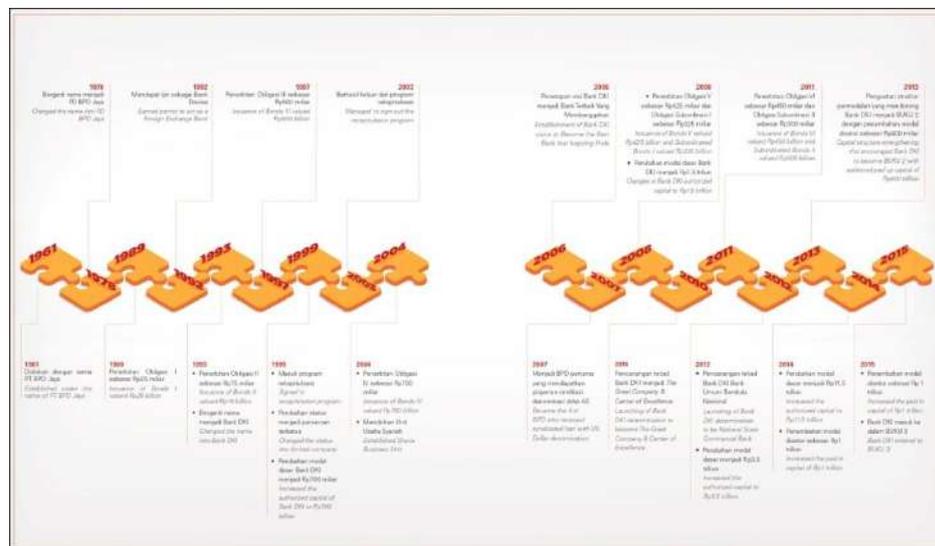
Bank DKI Syariah telah memiliki Jaringan Kantor sebanyak 49 unit, terdiri dari: 2 Kantor Cabang, 3 Kantor Cabang Pembantu, 7 Kantor Kas dan 37 Kantor Layanan Syariah yang tersebar di wilayah Jabodetabek ditambah dukungan fasilitas ATM 24 jam melalui kerjasama dengan ATM Bank DKI dan

---

<sup>75</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>76</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

ATM Bersama. Bank DKI Syariah merupakan Unit Usaha Syariah dari PT. Bank DKI, diresmikan operasional usahanya pada tanggal 16 Maret 2004 oleh Gubernur DKI Jakarta Bpk. H. Sutiyoso bertempat di Gedung Cabang Syariah Wahid Hasyim Jl. KH. Wahid Hasyim no, 153, Jakarta Pusat. Bank DKI Syariah bertekad untuk dapat memberikan pelayanan kepada nasabah sebaik-baiknya berdasarkan prinsip syariah, sehingga Bank DKI Syariah dijadikan mitra bagi pengguna jasa perbankan yang mayoritas berbisnis berdasarkan prinsip syariah. Sebagai salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah, Bank DKI Syariah senantiasa berkomitmen untuk meningkatkan kinerja dan layanan Perbankan yang sesuai dengan ketentuan syariah kepada masyarakat, sehingga masyarakat semakin dekat dan mudah untuk bertransaksi dengan Bank DKI Syariah<sup>77</sup>



**Gambar 2.2**  
**Skema Perkembangan Bank DKI**

## C. Visi dan Misi

### 1. Visi<sup>78</sup>

***"Menjadi Bank Regional Modern Bernilai tinggi, yang menjaga keseimbangan antara keuntungan dan pembangunan Jakarta"***

#### **a. Bank Regional:<sup>79</sup>**

<sup>77</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>78</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>79</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

1) Bank Pembangunan Daerah Milik Pemprov DKI Jakarta.

**b. Modern :**<sup>80</sup>

1) Mempunyai kualitas tampilan kantor yang bersih, dan masa kini dengan kualitas layanan. Nasabah secara langsung mauun layanan e-channel yang terbaik anantara Bank pembangunan daerah.

**c. Bernilai Tinggi :**<sup>81</sup>

1) Mempunyai ciri khas dengan keunikan layanan dan daya saing yang terbaik bagi pemangku kepentingan Bank serta mampu mendapatkan Valuasi tinggi bagi investor.

**d. Menjaga Keseimbangan :**<sup>82</sup>

1) Fokus bisnis yang seimbang antara melakukan tanggung jawab sebagai Bank regional dengan tetap memperoleh Profit/keuntungan.

**e. Keuntungan :**<sup>83</sup>

1) Mampu menghasilkan laba secara signifikan yang berkelanjutan dan memberikan kontribusi deviden bagi pemprov DKI serta memberikan kesejahteraan bagi karyawan berupa kompensasi financial berdasarkan performa kinerja.

**f. Pembangunan Jakarta :**<sup>84</sup>

1) Sebagai pengelola keuangan Pemprov DKI Jakarta, pendukung dan partisipasi aktif dalam pembangunan kota Jakarta dalam peningkatan layanan kepada Masyarakat Jakarta.

**2. Misi**<sup>85</sup>

**a. “Mendukung pengembangan Jakarta dengan menjadi bank pilihan untuk transaksi , UMKM dan mewujudkan masyarakat Less-Cash”**

**1) Mendukung Pengembangan Jakarta:**<sup>86</sup>

---

<sup>80</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>81</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>82</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>83</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>84</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>85</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>86</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

- a) Partisipasi Proaktif dalam pembangunan Jakarta sekaligus sebagai mitra Pemprov DKI dalam memberikan layanan publik untuk penduduk Jakarta.

**2) Menjadi Bank untuk pilihan transaksi:<sup>87</sup>**

- a) Sebagai sentral transaksi antara pemprov dan penduduk jakarta dengan penyediaan produk dan Layanan transaksi terbaik

**3) Bank Pilihan UMKM:<sup>88</sup>**

- a) Mitra dunia usaha dalam meningkatkan pertumbuhan UMKM (Usaha Menengah, kecil dan mikro) di wilayah DKI Jakarta dan Greater Jakarta, khususnya UMKM binaan Pemprov DKI Jakarta dengan penyediaan produk dan layanan retail dan mikro yang lengkap, kompetitif serta berkualitas tinggi.

**4) Bank Pilihan mewujudkan masyarakat "*Less Cash*" :<sup>89</sup>**

- a) Mitra utama Pemprov DKI dalam mewujudkan kota jakarta sebagai "model citi" dari "*less-cash society*" (masyarakat yang banyak menggunakan transaksi non tunai) di Indonesia.

**b. "Memaksimalkan peranan sebagai mitra jakarta untuk mendorong kesuksesan Komersial"**

**1) Memaksimalkan peranan sebagai mitra jakarta :<sup>90</sup>**

- a) Memaksimalkan semua potensi bisnis sebagai mitra usaha UMKM (usaha menengah kecil dan mikro) di wilayah DKI Jakarta dan Greater Jakarta , sekaligus mitra bisnis BUMD serta sebagai mitra bisnis perusahaan yang memiliki proyek dengan Pemprov DKI Jakarta.

**2) Mendorong kesuksesan Komersial :<sup>91</sup>**

- a) Sebagai entitas bisnis perbankan yang tumbuh progresif dan berkelanjutan.

---

<sup>87</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>88</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>89</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>90</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>91</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

**c. "Mencapai keberhasilan bisnis dengan mendayagunakan akses kepada komunitas Jakarta"<sup>92</sup>**

**1) Mencapai keberhasilan bisnis :<sup>93</sup>**

a) Tumbuh progresif dan berkelanjutan

**2) Mendayagunakan Kases kepada komunitas Jakarta<sup>94</sup>**

a) Memasimalkan potensi dan akses berbagai komunitas yang memiliki hubungan dengan atau berada dalam binaan Pemprov DKI Jakarta untuk dapat menjadi bagian bisnis Bank.

**D. Struktur Organisasi**

**1. Struktur Grup Perusahaan**



**Gambar 2.3**

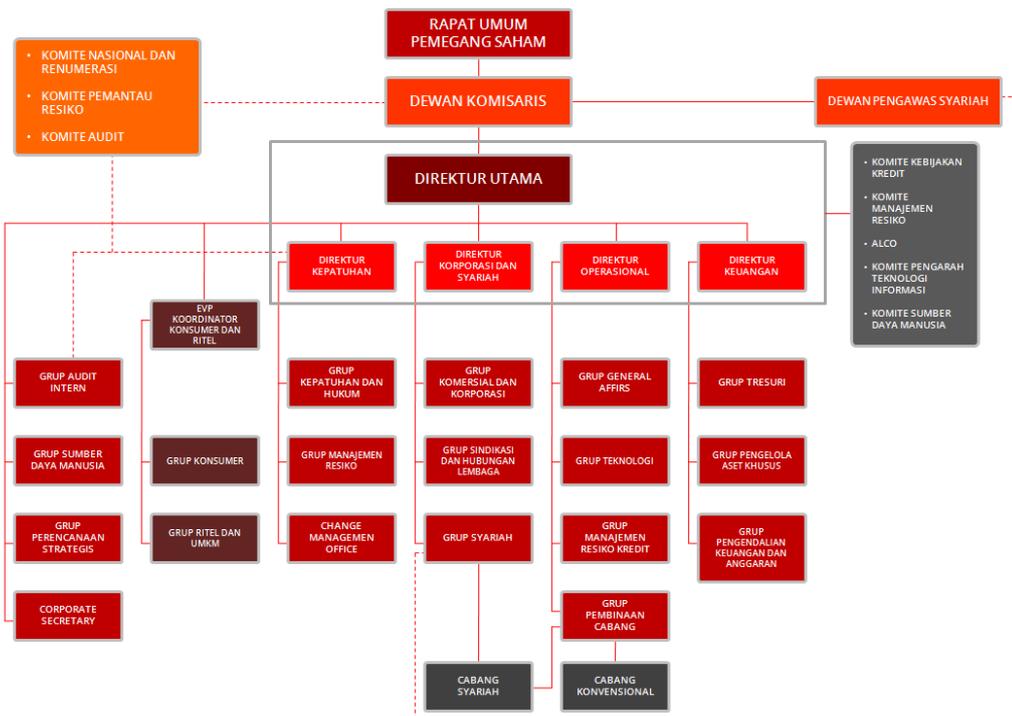
**Sturuktur Grup Perusahaan**

**2. Struktur Organisasi**

<sup>92</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>93</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>94</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.



Gambar 2.4

## Struktur Organisasi

### E. Produk dan Layanan

#### 1. Produk Dana

##### a. Tabungan IB Simpeda

" Tabungan Dengan Prinsip Mudharabah / Bagi Hasil Antara Bank Dan Nasabah Dengan Nisbah Sesuai Kesepakatan Pada Saat Akad Dimuka Atau Dengan Prinsip Wadiah (Titipan) Dari Nasabah Ke Bank "<sup>95</sup>

##### Keuntungan Tabungan IB Simpeda:<sup>96</sup>

Dana aman dan terjamin, diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah, bagi hasil kompetitif setiap bulannya. Dengan kartu ATM Bank DKI Syariah, dapatkan kemudahan bertransaksi melalui mesin ATM Bank DKI atau di mesin ATM yang berlogo ATM Bersama di seluruh Indonesia.

##### b. Tabungan IB Taharoh

<sup>95</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>96</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

*" Tabungan Ib TAHAROH (Haji Dan Umroh) Adalah Simpanan Khusus Untuk Haji Dan Umroh Dengan Prinsip Mudharabah (Bagi Hasil) Dan Atau Wadiah (Titipan) Sesuai Dengan Kemampuan Dan Jangka Waktu Pemberangkatan Yang Terencana. "*<sup>97</sup>

**Persyaratan Tabungan IB Taharoh:**<sup>98</sup>

- 1) Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- 2) Menyerahkan fotocopy identitas diri yang masih berlaku (KTP/SIM/PASPOR)
- 3) Setoran minimal Rp 100.000,- atau dengan
- 4) Rencana waktu pemberangkatan

**c. Giro IB**

*"Giro IB Adalah Sarana Penyimpanan Dana Dengan Prinsip Wadiah (Titipan) Yang Penarikannya Dapat Dilakukan Setiap Saat Dengan Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Penarikan Simpanan/Titipannya. "*<sup>99</sup>

**Keuntungan Giro IB:**<sup>100</sup>

Mempermudah pelaksanaan transaksi dengan menggunakan Cek/Bilyet Giro, dana nasabah aman dan terjamin, diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah.

**d. Deposito IB**

*"Deposito IB Adalah Simpanan Berjangka Dalam Bentuk Investasi Dengan Prinsip Mudharabah (Bagi Hasil) Antara Bank Dan Nasabah, Dengan Nisbah Bagi Hasil Sesuai Kesepakatan. "*<sup>101</sup>

**Kelebihan Deposito IB:**<sup>102</sup>

Bebas biaya penalti pencairan sebelum jatuh tempo, dapat dijadikan agunan pembiayaan, setoran minimal hanya Rp 1,000,000.- (Satu juta rupiah), dana aman dan terjamin, diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah,

---

<sup>97</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>98</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>99</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>100</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>101</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>102</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

bagi hasil kompetitif, dapat menambah pada pokok deposito, diambil tunai, dipindahbukukan, atau ditransfer ke bank lain.

#### **e. Tabunganku IB**

*"Tabungan Untuk Perorangan Dengan Persyaratan Mudah Dan Ringan Yang Diterbitkan Secara Bersama Oleh Bank-Bank Di Indonesia. Tabunganku IB Dikelola Dengan Prinsip Wadiah (Titipan)."*<sup>103</sup>

#### **Tujuan Tabunganku IB:**<sup>104</sup>

Memberikan kemudahan dalam menabung bagi masyarakat dengan saldo minimum yang sangat rendah, dimaksudkan untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat

#### **d. Wakaf Uang**

*"Wakaf Uang Adalah Wakaf Dalam Bentuk Mata Uang Rupiah Yang Dikelola Secara Produktif, Hasilnya Dimanfaatkan Untuk Mauquf Alaih (Pihak Yang Ditunjuk Untuk Memperoleh Manfaat Dari Peruntukan Wakaf). Wakaf Uang Bank DKI Syariah Terdiri Dari Wakaf Uang Abadi Dan Wakaf Uang Berjangka. Bank DKI Syariah Telah Ditetapkan Sebagai Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU) Berdasarkan Keputusan Menteri Agama RI No. 94 Tahun 2008 Dan Telah Bekerja Sama Dengan Nazir (Pengelola Wakaf Uang) Yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI)."*<sup>105</sup>

#### **Keuntungan Wakaf Uang:**<sup>106</sup>

Investasi akhirat, dana aman dan terjamin serta turut membantu memberdayakan perekonomian masyarakat sesuai syariah.

## **2. Produk Pembiayaan**

### **a. KPR IB**

*"Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah diperuntukkan bagi para pegawai PNS, BUMN/BUMD, Swasta, Wirausaha maupun Professional dengan jangka waktu maksimal 15 tahun."*<sup>107</sup>

<sup>103</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>104</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>105</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>106</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>107</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

### **Tujuan KPR IB:<sup>108</sup>**

Pembelian rumah baru atau lama, Ruko, Rukan, Apartemen, Rusun dan Kavling Siap Bangun (KSB), pembangunan atau renovasi, *refinancing* dan *take over*

### **Keuntungan KPR IB:<sup>109</sup>**

Jumlah angsuran per bulan nasabah yang menentukan, proses cepat dan mudah, angsuran fixed/tetap sampai dengan pembiayaan lunas, margin kompetitif.

## **b. Pembiayaan IB Modal Kerja**

### **1) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Musyarakah***

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk keperluan jasa konstruksi atau pengadaan pesanan, berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja), dimana Bank memberikan modal sesuai porsinya, setelah dikurangi self financing modal sendiri) . Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, jembatan, pemasangan instalasi mesin, pemasangan dan pengadaan Air Condition, dll. Tujuan / Keuntungan : Turut membantu badan usaha dalam hal tambahan modal kerja untuk jasa konstruksi dan pengadaan barang.<sup>110</sup>

### **2) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Mudharabah***

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk keperluan pembelian barang yang digunakan untuk modal kerja, jasa konstruksi, industri, dan perdagangan. Bank memberikan modal sebesar 100% untuk pengadaan barang tersebut sedangkan nasabah memberikan keahliannya dengan menyertakan SPK (Surat Perintah Kerja). Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembelian mesin, alat kebutuhan kantor, Air Condition, pembelian barang dagang, dll. Tujuan / Keuntungan : Turut membantu badan usaha dalam hal tambahan modal kerja untuk pengadaan barang.<sup>111</sup>

### **3) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Murabahah***

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk keperluan pembelian barang dagang atau pengadaan pesanan, tanpa penyerahan SPK (Surat Perintah Kerja).

<sup>108</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>109</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>110</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>111</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembelian mesin, barang dagangan, bahan baku,dll. Tujuan / Keuntungan : Turut membantu badan usaha untuk memenuhi kebutuhan aktiva lancar.<sup>112</sup>

#### **4) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Istishna***

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk keperluan jasa konstruksi membangun / memproduksi barang pesanan dengan pembayaran sesuai kesepakatan, atau berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja). Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, jembatan, pemasangan instalasi, perumahan, furniture, dll. Tujuan / Keuntungan : Turut membantu badan usaha dalam hal tambahan modal kerja untuk pelaksanaan proyek berupa pekerjaan konstruksi atau pengadaan barang.<sup>113</sup>

#### **5) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Salam***

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk pembelian barang yang masih dipesan terlebih dahulu, dengan pembayaran tunai di awal, dan barang di akhir. Nasabah memesan barang ke Bank kemudian Bank membayar tunai kepada produsen barang tersebut kemudian nasabah membayar ke Bank secara angsuran. Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, membuat furniture, pembelian hasil pertanian, dll. Tujuan /Keuntungan : Turut membantu badan usaha dalam hal tambahan modal kerja untuk pelaksanaan proyek berupa pengadaan barang.<sup>114</sup>

### **c. Pembiayaan IB Investasi**

#### **1) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Murabahah***

Adalah pembiayaan Investasi untuk keperluan jasa konstruksi atau pengadaan pesanan, berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja), dimana Bank memberikan modal sesuai porsinya, setelah dikurangi self financing (modal sendiri). Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, jembatan pemasangan instalasi mesin, pembelian gedung/ruko, pemasangan dan pengadaan

---

<sup>112</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>113</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>114</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

Air Condition, dll. Tujuan/Keuntungan: Turut membantu badan usaha dalam hal investasi untuk pelaksanaan proyek jasa konstruksi atau pengadaan barang.<sup>115</sup>

## **2) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim IMBT**

Skim IMBT (*Ijarah Muntahiyya Bitamlik*)

Fasilitas pembiayaan Investasi untuk keperluan menyewa, membangun gedung, memiliki kendaraan dll, dengan mengangsur dimana diakhir periode angsuran nasabah dapat memiliki aktiva tersebut atau hanya sewa saja. Tujuan/Keuntungan :

Turut membantu badan usaha jasa umum untuk memnuhi kebutuhan aktiva tetap<sup>116</sup>

## **3) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Istishna***

Adalah pembiayaan Investasi untuk keperluan jasa konstruksi atau pengadaan pesanan, berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja). Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, jembatan, pemasangan instalasi mesin, pemasangan dan pengadaan Air Condition dll. Tujuan / Keuntungan : Turut membantu badan usaha jasa umum untuk memenuhi kebutuhan aktiva tetap<sup>117</sup>

## **4) Pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Salam***

Adalah pembiayaan Investasi untuk pembelian barang yang masih dipesan dahulu dengan pembayaran tunai di awal. Nasabah memesan barang ke Bank kemudian Bank membayar tunai kepada produsen. Barang tersebut kemudian dibayar oleh nasabah ke Bank secara cicilan. Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, membuat furniture, dll. Tujuan /Keuntungan : Turut membantu badan usaha jasa umum untuk memenuhi kebutuhan aktiva tetap<sup>118</sup>

### **d. Pembiayaan IB Mikro Syariah**

<sup>115</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>116</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>117</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>118</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

*" Fasilitas pembiayaan untuk pengembangan usaha mikro dan kecil dengan jangka waktu maksimal 4 tahun. Plafon pembiayaan mulai dari Rp 5 juta s/d Rp 500 juta. "*<sup>119</sup>

**Persyaratan Pembiayaan IB Mikro Syariah:**<sup>120</sup>

- 1) Agunan : Tanah, Tanah & Bangunan, Kendaraan dan Deposito
- 2) Fotocopy identitas diri Calon Nasabah (Kartu tanda Penduduk - KTP) yang masih berlaku dan Suami/Istri
- 3) Menikah : Copy Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah  
Tidak Menikah : Copy Kartu Keluarga (KK) dan Surat Keterangan Belum Nikah dari Kelurahan
- 4) Surat Izin Usaha / Surat Keterangan Usaha
- 5) Bukti riwayat pembayaran pembiayaan di Bank / Lembaga Keuangan lain, minimal 6 (enam) bulan terakhir

**e. Pembiayaan IB Beragunan Tunai**

*" Fasilitas Pembiayaan Beragunan Tunai Adalah Pembiayaan Dalam Valuta Rupiah Atau Valuta Asing (Hard Currency) Dengan Agunan Tabungan Wadiah/Deposito Berjangka, Harus Dengan Currency Yang Sama Yang Diterbitkan Bank DKI Syariah Setempat Yang Diblokir Selama Jangka Waktu Pembiayaan Disertai Dengan Surat Kuasa Mencairkan Atau Surat Kuasa Mendebet Rekening. "*<sup>121</sup>

**Keuntungan Pembiayaan IB:**<sup>122</sup>

Proses cepat dan mudah dengan maksimum pembiayaan sebesar 95% dari nominal tabungan wadiah/deposito berjangka deposito.

**f. Gadai Emas IB**

*"Merupakan Produk Pembiayaan Yang Dimiliki Bank DKI Syariah Dengan Memanfaatkan Jaminan Emas Meliputi : Perhiasan Emas, Koin Emas, Koin Dinar Dan Emas Batangan/Lantakan. Hanya Dalam Hitungan Menit*

<sup>119</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>120</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>121</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>122</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

*Nasabah Sudah Bisa Mendapatkan Pembiayaan (Pinjaman) Cukup Menyerahkan Emas Untuk Disimpan Oleh Bank.*"<sup>123</sup>

**Persyaratan Gadai Emas IB:**<sup>124</sup>

- 1) Memiliki Emas perhiasan atau emas batangan asli minimal 18 karat berat 2 gram
- 2) Memiliki Kartu Identitas yang masih berlaku
- 3) Mengisi Form Aplikasi Permohonan & Persetujuan (disediakan Bank DKI Syariah) dan form lainnya
- 4) Perhitungan maksimal pembiayaan berdasarkan jenis emas :Jangka waktu Pembiayaan 120 hari dan dapat diperpanjang.
  - a) Perhiasan : 85 % dari Nilai Taksir
  - b) Batangan / Logam Mulia : 90 % dari Nilai Taksir
- 5) Nasabah membayar Biaya Administrasi Rp 25.000,- dan Biaya Penitipan dan Pemeliharaan Emas Rp 1.500 /10 hari / gram\* (dapat berubah sesuai kebijakan Bank)

**Ilustrasi Gadai Emasi IB:**<sup>125</sup>

Nasabah membutuhkan dana cepat untuk kebutuhan biaya anak masuk universitas. Nasabah mendatangi Bank DKI Syariah dengan membawa emas Logam Mulia (Antam) seberat 100 gram. Berdasarkan asumsi harga dasar emas Bank DKI Syariah, nilai taksir emas nasabah adalah sebesar Rp 50.000.000,- (Rp 500 ribu / gram). Jangka waktu pembiayaan yang diinginkan nasabah adalah 4 bulan (120 hari). Jumlah pinjaman yang bisa diterima nasabah dan biaya yang harus dibayar nasabah adalah sebagai berikut :

- 1) Jumlah Pinjaman (Nilai Taksiran x 90%) : Rp 45.000.000,-
- 2) Total biaya yang harus dibayar : Rp 1.825.000,-
- 3) Biaya administrasi Rp 25.000,-
- 4) Biaya Penitipan & Pemeliharaan Rp 1.500 x 12 x 100 = Rp 1.800.000,-

<sup>123</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>124</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

<sup>125</sup> <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.

## **F. Temuan Hasil Penelitian**

### **1. Pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketua akuntansi syariah pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa, Pengakuan pendapatan adalah yang mengakui pendapatan atas transaksi yang dilakukan oleh nasabah. Adapun mekanisme Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dalam melakukan pengakuan pendapatan yaitu dengan melakukan pencatatan laporan keuangan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketua akuntansi syariah tentang kemajuan Akad *murabahah* pada bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa, Akad tidak ada kemajuannya karena Akad adalah suatu perjanjian. sementara transaksi *murabahah* sendiri sudah banyak peminatnya di Bank DKI Syariah, kemajuan transaksi *murabahah* bisa dilihat dari neraca Bank DKI Syariah, sementara datanya ada di laporan keuangan begitu kata bapak Abdul Majid selaku ketua akuntansi syariah.

Dalam menentukan keberhasilan pada Akad *murabahah* pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah ialah melalui *targeting*. setiap bank mempunyai target dalam transaksi *murabahah*. Lalu dalam menentukan tingkat keberhasilan pada akad *Murabahah* ketua akuntansi syariah pada bank DKI Syariah mengatakan bahwa, sudah diatur dalam sistem yang ada di Bank DKI.

Dalam hal melakukan pengakuan pendapatan pada akad *murabahah* Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah ialah, Pada saat adanya angsuran pembayaran. Contoh, pada pembelian KPR rumah, kapan diakui sebagai

pendapatan yaitu pada saat munculnya kewajiban nasabah saat melakukan pembayaran angsuran..<sup>126</sup>

## **2. Tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102**

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketua akuntansi syariah pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa, Tentang tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan Bank DKI Syariah yaitu sudah sesuai dengan PSAK 102. dan perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah akad *murabahah* ialah sudah sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam peraturan akuntansi Bank DKI Syariah. Lalu dalam pihak yang bertanggung jawab dalam pencatatan akuntansi pada akad *murabahah* berdasarkan hasil wawancara dengan ketua akuntansi syariah pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa 'Dicatat oleh sistem jadi pada saat melakukan pembayaran langsung di catat dalam sistem jadi sistem yang berkerja'<sup>127</sup>

### **G. Analisis Hasil Penelitian**

Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah merupakan Unit Usaha Syariah yang dimiliki oleh Bank DKI. Bank DKI Syariah didirikan berdasarkan Surat Bank Indonesia No. 6/39/ Dpbs, tanggal 13 Januari 2004 tentang prinsip pembukaan kantor cabang syariah Bank dalam aktivitas komersial Bank. Bank DKI terus melakukan transformasi menjadi *The Great Company dan Center of Excellence, memiliki Human Resources Excellence, Service Excellence, Performance Excellent*, penerapan *GCG Excellence* serta *CSR Excellence* yang menjadi modal dasar yang kuat untuk pertumbuhan dan peningkatan kinerja Bank DKI serta sebagai kerangka dasar Bank DKI yang berkesinambungan di masa mendatang. Berdasarkan adalah salah satu bank umum daerah yang didirikan oleh pemerintah Jakarta dengan visinya adalah *Menjadi Bank Regional Modern*

---

<sup>126</sup> Wawancara dengan Bapak Abdul Majid, Ketua Akuntansi Syariah Pada Bank DKI KCP Pondok Indah, Jakarta: 01 September 2018.

<sup>127</sup> Wawancara dengan Bapak Abdul Majid, Ketua Akuntansi Syariah Pada Bank DKI KCP Pondok Indah, Jakarta: 01 September 2018.

*Bernilai tinggi, yang menjaga keseimbangan antara keuntungan dan pembangunan Jakarta. Dengan misi sebagai bank yang memudahkan warga Jakarta dalam melakukan berbagai transaksi dan bertujuan untuk memajukan Kota Jakarta dari segi pembangunan serta ekonomi untuk rakyatnya.*

Pada umumnya, organisasi dibedakan menjadi dua yaitu organisasi yang mencari laba dan organisasi yang memberikan pelayanan melalui jasa yang disediakan. Organisasi yang mencari laba (*profit oriented*) mempunyai tujuan yang utama untuk menghasilkan laba semaksimal mungkin untuk tujuan kemakmuran pemilik perusahaan tersebut. Sedangkan organisasi yang non profit oriented, tujuan utamanya yaitu bukan untuk mencari laba tetapi memberikan pelayanan kepada masyarakat melalui jasa yang disediakan. Untuk setiap organisasi baik milik pemerintah maupun milik swasta, pada umumnya memiliki tiga tujuan perusahaan yang hampir selalu terdapat di tiap organisasi. Tujuan yang pertama adalah memperoleh laba, yang kedua adalah pertumbuhan dan yang ketiga adalah kelangsungan hidup dari perusahaan. Usaha merealisasi tujuan perusahaan tersebut dapat dilakukan dengan cara mengorganisir dan mengkoordinasikan seluruh fungsi manajemen yang ada dalam perusahaan. Dari tiga tujuan yang ingin dicapai tersebut, profitabilitas atau laba yang optimal merupakan tujuan yang sangat penting dan harus dicapai. Hal ini disebabkan dengan laba, segala aktivitas dan operasi yang ada di perusahaan tersebut akan berjalan sesuai dengan keinginan dan tujuan perusahaan.<sup>128</sup>

Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Sebagai lembaga keuangan bank memiliki fungsi pokok berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan yang sementara menganggur dan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian

---

<sup>128</sup> Preisy Valentina Kalesaran, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Millenia Berdasarkan PSAK No. 23*, (Manado: Jurnal Emba, Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, September 2013), Vol. 1, No. 3, h. 99.

pinjaman kepada pihak lain, juga menjamin keamanan uang masyarakat yang disimpan tersebut dari risiko hilang, kebakaran, dan lain-lain.<sup>129</sup>

### **1. Pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah**

Menurut pengertian Akuntansi Keuangan, pendapatan adalah peningkatan jumlah aktiva atau penurunan kewajiban suatu organisasi sebagai akibat dari penjualan barang dan jasa kepada pihak lain dalam periode akuntansi tertentu. Meskipun demikian, ada perbedaan pengertian pendapatan untuk perusahaan jasa, perusahaan dagang dan perusahaan manufaktur. Pada perusahaan jasa, pendapatan diperoleh dari penyerahan jasa, pendapatan pada perusahaan dagang diperoleh dari penjualan barang dagang, sedangkan pendapatan perusahaan manufaktur berasal dari penjualan produk selesai.<sup>130</sup>

Isna Noor Achmad dalam jurnal ekonomia mengutip pendapat Ghozali dan Chariri mengatakan bahwa, Pengakuan adalah proses pembentukan suatu pos yang memenuhi definisi elemen laporan keuangan serta kriteria pengakuan. Pengakuan dilakukan dengan menyatakan pos tersebut baik dalam kata-kata maupun dalam jumlah rupiah tertentu dan mencantumkannya dalam neraca atau laporan rugi laba. Isna Noor Achmad dalam jurnal ekonomia mengutip pendapat Kieso mengungkapkan bahwa, pengakuan pendapatan dapat diklasifikasikan menurut sifat dan jenis transaksi, dimana :<sup>131</sup>

- a. Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan produk diakui pada tanggal penjualan, yang biasanya diinterpretasikan sebagai tanggal penyerahan kepada pelanggan.
- b. Perusahaan mengakui pendapatan dari pemberian jasa diakui ketika jasa-jasa itu telah dilaksanakan dan dapat ditagih.

---

<sup>129</sup> Preisy Valentina Kalesaran, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Millenia Berdasarkan PSAK No. 23*, h. 99.

<sup>130</sup> M. Fuad, dkk, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), h. 168

<sup>131</sup> Isna Noor Achmad, dkk, *Analisis Pendapatan Atas Penjualan Angsuran Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Mahakam Berlian Samjaya Samarinda*, (Samrinda: Jurnal Ekonomia, Fakultas Ekonomi, Universitas 17 Agustus 1945), Vol. 5, No. 3, h. 4-5.

- c. Perusahaan mengakui pendapatan dari mengizinkan pihak lain untuk menggunakan aktiva perusahaan, seperti bunga, sewa, dan royalti, diakui sesuai dengan berlalunya waktu atau ketika aktiva itu digunakan.
- d. Perusahaan mengakui pendapatan dari pelepasan aktiva selain produk diakui pada tanggal penjualan.

Isna Noor Achmad dalam jurnal ekonomia mengutip pendapat Belkaoui menyatakan bahwa, Ada dua metode pengakuan pendapatan dalam periode akuntansi, yaitu:<sup>132</sup>

a. *Accrual Basis*

Adalah suatu basis akuntansi dimana transaksi ekonomi dan peristiwa diakui, dicatat, dan disajikan dalam laporan keuangan pada saat terjadinya transaksi tersebut tanpa memerhatikan waktu kas diterima atau dibayar.

Dasar akrual akan memastikan bahwa beban yang terjadi selalu dikaitkan dengan pendapatan yang dihasilkan pada periode laporan. Prinsip akuntansi ini dikenal dengan prinsip keterkaitan. Pengakuan pendapatan atau beban dalam prinsip keterkaitan dapat digolongkan dalam 3 kategori:<sup>133</sup>

1) Pada saat pengakuan pendapatan yang terkait

Beban diakui pada saat pengakuan pendapatan yang terkait dengan beban tersebut. Contoh: Beban harga pokok penjualan diakui bersamaan pada waktu mengakui pendapatan atas penjualan barang/jasa terkait.

2) Dialokasikan selama beberapa periode

Beban dialokasikan secara rasional dan sistematis selama beberapa periode akuntansi. Contoh: Pengakuan beban yang terkait dengan penggunaan aktiva tetap dengan cara disusutkan dan aktiva tidak terwujud.

3) Segera diakui pada saat terjadinya

---

<sup>132</sup> Isna Noor Achmad, dkk, *Analisis Pendapatan Atas Penjualan Angsuran Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Mahakam Berlian Samjaya Samarinda*, h. 5.

<sup>133</sup> Leny Sulistiyowati, *Panduan Praktis Memahami Laporan Keuangan*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010), h. 111-112

Beban segera diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya karena tidak menghasilkan manfaat ekonomi masa depan, misalnya beban penjualan dan administrasi.

Selain pengaitan beban dan pendapatan tersebut, biasanya dalam bidang yang terkait dengan jasa terdapat juga pendapatan dan biaya yang terkait dengan periode waktu, dimana penerimaan dan pembayarannya dapat diterima dan dibayar di muka selama beberapa periode ataupun belum diterima atau dibayarkan pada periode tertentu. Maka dalam dasar akrual, akan dikenal istilah akun di muka dan akrual.

#### b. *Cash Basis*

Adalah basis akuntansi yang mengakui pengaruh transaksi dan peristiwa lainnya pada saat kas atau setara kas diterima atau dibayar yang digunakan untuk pengakuan pendapatan, belanja dan pembiayaan.

Saskya Marcellina dalam jurnal akuntansi unesa mengutip pendapat Hendriksen yang mengatakan bahwa, Pendapatan cara akrual adalah pengakuan pendapatan selama produksi atau kontrak sesuai dengan pernyataan menurut Hendriksen. Sedangkan untuk pendapatan bagi hasil pada bank syariah, saat pengakuan pendapatan yang digunakan adalah *Cash Basis*. Pengakuan pendapatan kas basis ini dilakukan karena estimasi pendapatan tidak dapat diukur dengan akurat saat kontrak ditandatangani, hal ini juga sesuai dengan pernyataan criteria.<sup>134</sup>

*Menurut Abdul Majid sebagai ketua akuntansi pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa, Mekanisme Pengakuan pendapatan pada PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah adalah dilakukan setelah pencatatan pada laporan keuangan selesai. Dalam hal ini menyatakan bahwa pengakuan pendapatan pada akad murabahah khususnya dilakukan setelah semua pencatatan pada akuntansi laporan keuangan selesai maka pengakuan bisa dilaksanakan. Dan akad murabahah ditulis dalam*

---

<sup>134</sup> Saskya Marcellina, dkk, *Analisis Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan pada PT. BNI Syariah Cabang Gresik*, (Surabaya: Jurnal Akuntansi Unesa, Universitas Surabaya, 2013), Vol. 1, No. 2, h. 6.

*akuntansi dilihat dari transaksi murabahah dengan melihat neracanya pada laporan keuangan.*

Dalam kaitannya dengan hal pengakuan pendapatan Ikatan Akuntan Indonesia menjelaskan bahwa: Permasalahan utama dalam Akuntansi adalah menentukan saat pengakuan pendapatan. Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke perusahaan dan manfaat ini dapat diukur dengan andal, pendapatan diakui bila: sudah atau dapat direalisasikan (*realized or realizable*) dan proses untuk memperoleh pendapatan sudah selesai (*earned*). Prinsip dasar untuk pengakuan pendapatan adalah bahwa pengakuan harus diakui ketika diperoleh. Saskya Marcellina dalam jurnal akuntansi unesa mengutip pendapat Harahap dikatakan bahwa, Perolehan pendapatan terjadi apabila syarat-syarat yang berikut ini terpenuhi, diantaranya: Bank harus sudah mendapatkan hak untuk menerima pendapatan tersebut, Harus ada kewajiban di pihak lain untuk mengirim sejumlah tertentu atau yang bisa ditentukan kepada bank, dan jika belum tertagih, jumlah pendapatan harus diketahui dan harus bisa ditagih dengan tingkat kepastian yang cukup.<sup>135</sup>

Dalam hal ini berdasarkan pengakuan pendapatan yang ditentukan dalam PSAK 102 Akad *Murabahah* dengan ketentuan penyajian, pengukuran dan pengakuan dalam perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah juga sudah sesuai standar PSAK 102. Maka dalam hal ini Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah sudah sesuai dengan ketentuan pada PSAK 102 baik dalam penyajian, pengukuran dan pengakuan pendapatan. Penyajian, pengukuran dan pengakuan pada perlakuan akuntansi pada akad murabahah pada Bank DKI Syariah sudah diakui dan berdasarkan pada PSAK No. 102 serta terdapat beberapa ketentuan yang sudah dipenuhi berdasarkan PSAK 102 untuk melakukan penyajian, pengukuran pengakuan pendapatan dalam transaksi *murabahah* diantaranya:<sup>136</sup>.

---

<sup>135</sup> Saskya Marcellina, dkk, *Analisis Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan pada PT. BNI Syariah Cabang Gresik*, h. 5.

<sup>136</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, *PSAK No. 102 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 Tentang Akuntansi Murabahah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), Edisi Revisi, h. 6-7.

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
- b. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
  - 1) Jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
    - a) Dinilai sebesar biaya perolehan
    - b) Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset
  - 2) Jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:
    - a) Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah
    - b) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
  - 3) Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai:
    - a) Pengurang biaya perolehan aset *murabahah*, jika terjadi sebelum akad *murabahah*
    - b) Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli
    - c) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad
  - 4) Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian akan tereliminasi pada saat:
    - a) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian
    - b) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
  - 5) Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode pelaporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar

nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

- 6) Keuntungan *murabahah* diakui:
  - a) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun
  - b) Selama periode akad seseuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun.
- 7) Pengakuan keuntungan pada poin sebelumnya 2) b), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset *murabahah*
- 8) Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
- 9) Pemberian potongan pelunasan piutang *murabahah* dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
  - a) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*
  - b) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
- 10) Potongan angsuran *murabahah* diakui sebagai berikut:
  - a) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*
  - b) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
- 11) Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.

12) Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:

- a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima
- b) Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok)
- c) Jika barang batal di beli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

Menurut Abdul Majid sebagai ketua akuntansi pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah mengatakan bahwa, Pengakuan pendapatan dimulai Pada saat adanya angsuran pembayaran. Contoh, pada pembelian KPR rumah, kapan diakui sebagai pendapatan yaitu pada saat munculnya kewajiban nasabah saat melakukan pembayaran angsuran. Pengakuan pendapatan dalam hal ini angsuran.

Dalam hal ini Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dalam produk pembiayaan dengan akad murabahah produk layanan diantaranya: KPR IB, Pembiayaan IB Modal Kerja, Pembiayaan IB Investasi, Pembiayaan IB Mikro Syariah, dan Pembiayaan IB Beragunan Tunai. Masing produk tersebut memiliki margin yang berbeda-beda. Contoh adalah pembiayaan *murabahah* yang dilakukan Bank DKI Syariah pada produk KPR Rumah maksimum pembiayaan yang dilakukan diatas 50 juta dengan ketentuan margin 13,25% maka angsuran yang dibayarkan. Berikut simulasi pada perhitungan akad murabahah dalam bentuk pembaiyaan dan KPR rumah, yaitu KPR untuk 50. Juta dengan Angsuran Per Bulan: Rp. 4. 365.299 dengan Rate Margin keuntungan 13,25%..

Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu. Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasikan nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek menurut PSAK nomor 102 yaitu,

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Dalam PSAK 102 yaitu, *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Harga yang di sepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Dan harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli.<sup>137</sup>

Dalam hal ini akad *murabahah* pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah termasuk dalam akad *murabahah* pesanan karena bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli dan tidak dapat membatalkan pesannya, dan Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Seperti pada produk *murabahah* KPR pada Bank DKI Syariah. Lalu dalam dalam *murabahah* pesanan tidak mengikat pembeli dan dapat membatalkan pesannya dan Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh maka

---

<sup>137</sup> Shidy Marcela Nasir dan Siswandi Sululing, *Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk*, (Luwuk: Jurnal Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Luwuk, Januari 2015), Vol. XIX, No. 01, h. 113-114 h. 114

seperti pada pembiayaan IB Modal Kerja Menggunakan Skim *Salam*. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Harga yang di sepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan

Dalam menentukan keberhasilan dalam akad *murabahah* maka Bank DKI Syariah memberikan targetting pada setiap akad *murabahah* didalamnya. Menurut Abdul Majid sebagai ketua akuntansi pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah, mengatakan bahwa, tingkat keberhasilan sudah diatur dalam sistem yang ada di Bank DKI dan Seberapa jauh terealisasinya tujuan dari targetting bank DKI dan setiap pegawai di bagian akuntansi pada bank DKI Syariah bertanggung jawab dalam menentukan tingkat keberhasilan. Dengan targetting maka progam pada bank DKI Syariah akan berjalan sesuai dengan yang diinginkan dan akan mewujudkan karyawan untuk berkerja lebih baik dan loyalitas serta inovasi yang terpaku pada tujuan untuk memajukan perusahaan.

Melihat peluang yang sedemikian besar tersebut, maka ada beberapa strategi yang dapat ditempuh oleh perbankan syariah agar dapat bersaing dan berkompetisi dengan perbankan konvensional dalam menggarap kelas menengah. Salah satu yang menghubungkan kelas menengah Indonesia adalah mereka sangat familiar dengan berbagai macam teknologi komunikasi, internet, dan media sosial. Indikator tersebut menguatkan asumsi bahwa kelas menengah Indonesia adalah orang-orang yang berpendidikan dan terbuka dengan informasi, yang berarti konsumen kelas menengah Indonesia adalah orang yang memiliki pengetahuan tentang produk yang baik. Keterbukaan akses terhadap internet dan media komunikasi lainnya juga menyebabkan *asymmetric* information pada kelas menengah menjadi berkurang, karena informasi bukan hanya didominasi oleh produk dan produsen saja, namun juga bisa berasal dari *experience* konsumen. Karakteristik ini kemudian berimbas pada pola konsumsi kelas menengah yang kerap mencoba hal yang baru dari info yang baru, atau berusaha mencari sebanyak mungkin tentang produk yang akan dipakainya ada beberapa strategi umum yang

dapat dipakai oleh perbankan syariah dalam menggarap berbagai macam segmen pasar diantaranya:<sup>138</sup>

- a. Membidik pasar yang sesuai dengan karakter segmen yang dituju. Perbankan syariah perlu menetapkan bahwa ada berbagai macam segmen yang dapat digarap, untuk kemudian memperlakukan berbagai macam segmen dengan cara yang berbeda atau fokus menggarap satu segmen tertentu yang paling potensial jika sumber daya terbatas. Perbankan syariah dapat memilih untuk menggarap segmen berdasarkan strategi segmentasi tunggal atau strategi multi segmental. Strategi multi segmental, jika perbankan syariah memiliki sumber daya yang kuat dan berlimpah, sedangkan untuk perbankan syariah yang memiliki sumber daya terbatas, dapat memilih segmentasi tunggal
- b. Melakukan inovasi yang berkelanjutan, karena kelas menengah adalah segmen yang kritis dan terbuka dengan sebagai informasi yang saat ini sifatnya sudah dua arah. Informasi dua arah ini menyebabkan perusahaan dituntut untuk selalu mengakomodasi aspirasi dari konsumen terhadap produk tersebut. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah meminimalisasi komplek pelayanan dari nasabah bank syariah. Nasabah perbankan biasanya sangat peka dengan pelayanan, apalagi kelas menengah-atas pada segmen *middle class upper*. Produk yang tepat sebagai contoh, adalah tabungan premium atau preferent di mana nasabah mendapatkan pelayanan yang lebih personal.
- c. Menciptakan produk yang berkualitas. Salah satu karakteristik dari kelas menengah adalah perhatian terhadap produk yang lebih baik, dan peduli dengan kualitas. Masuk pada pasar kelas menengah adalah kesiapan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan memiliki nilai lebih.
- d. Memberikan akses yang luas kepada produk, baik dari segi distribusi maupun dari segi informasi. Kelas menengah Indonesia adalah orang

---

<sup>138</sup> Sofyan Rizal, *Potensi dan Strategi Marketing Perbankan Syariah Pada Segmen Kelas Menengah Indonesia*, (Jakarta: Jurnal Al-Iqtishad, Universitas Nasional, Juli 2013), Vol. V, No. 2, h. 190-193.

yang memiliki mobilitas dan kesibukan yang cukup tinggi, sehingga akses yang mudah untuk mendapatkan produk atau informasi dapat berpengaruh signifikan terhadap produk. Produk perbankan syariah, misalnya, meningkatkan pelayanan kemudahan dalam berbagai transaksi.

Setelah melakukan segmentasi, proses selanjutnya adalah targeting. Targeting merupakan strategi mengalokasikan sumber daya perusahaan secara efektif, karena sumber daya yang dimiliki terbatas. Kartajaya dan Sula mengungkapkan bahwa terdapat tiga kriteria dari segmen yang akan menjadi target pasar perusahaan. Yakni, *size*, *growth*, *competitive advantage*, dan *competitive situation*. Kalau dilihat dari *size*, apakah pasar sasaran yang telah dipilih itu cukup besar dan menguntungkan bagi perusahaan ataukah tidak, Jika dilihat dari *growth*, apakah pasar sasaran yang dipilih merupakan pasar yang tumbuh ataukah tidak. Terdapat beberapa pola dalam melakukan targeting, yakni konsentrasi segmen tunggal, spesialisasi selektif, spesialisasi produk, spesialisasi pasar, serta cakupan pasar penuh. Pola konsentrasi segmen tunggal memungkinkan perusahaan dapat memperoleh pengetahuan yang kuat mengenai keinginan dan kebutuhan dari segmen pasar. Pola spesialisasi selektif dilakukan dengan cara memilih sejumlah segmen yang menjanjikan sebagai penghasil uang bagi perusahaan.<sup>139</sup>

Aprilia Kinasih Putir dan Ari Prasetyo dalam jurnal ekonomi syariah mengutip pendapat Gunara dan Sudibyo mengatakan bahwa, Spesialisasi produk adalah pola targeting dengan menawarkan produk tertentu kepada beberapa segmen pasar. Spesialisasi pasar dilakukan dengan melayani kebutuhan dari satu segmen pasar dengan berbagai produk yang mungkin konsumen perlukan. Targeting juga sudah dilakukan pada zaman Nabi Muhammad SAW. Targeting yang dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW adalah menjadikan setiap individu yang ada sebagai target pasarnya. Nabi Muhammad SAW melakukan targeting

---

<sup>139</sup> Aprilia Kinasih Putir dan Ari Prasetyo, *Penerapan Strategic Marketing Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya*, (Surabaya: Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Departemen Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Airlangga, Desember 2014), Vol. 1, No. 12, h. 866

tidak hanya secara bisnis, tetapi juga secara personal. Sehingga dapat menciptakan *costumer life time value* (nilai yang bisa didapatkan oleh perusahaan dalam jangka waktu tertentu selama pelanggan tersebut menggunakan produk perusahaan) dan akan tercipta long term relationship atau hubungan jangka panjang. Oleh karena itu, akan tercipta hubungan atau silaturahmi antara bank dengan nasabah.<sup>140</sup>

## **2. Tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102**

Dalam hal ini Bank DKI Syariah Kantor Cabang dalam melakukan pengukuran dan pengakuan pendapatan sudah sesuai dengan PSAK 102 sebagaimana dijelaskan diatas ketentuan dan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pihak perbankan syariah untuk melakukan pengakuan pendapatan dalam penyajian akuntansi yang sesuai. Dalam PSAK 102 dijelaskan beberapa pernyataan yang berkaitan dengan akuntansi *murabahah* adalah bank sebagai penjual, pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva *murabahah* sebesar biaya perolehan. Pengukuran aktiva *murabahah* setelah perolehan adalah aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan mengikat dinilai sebesar biaya perolehan dan jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva. Apabila dalam *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi, maka *aktiva murabahah* dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasikan, mana yang lebih rendah dan jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.<sup>141</sup>

Penyajian, Sesuai ketentuan yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional, dalam transaksi *murabahah*, barang yang di perjualbelikan sudah

---

<sup>140</sup> Aprilia Kinasih Putir dan Ari Prasetyo, *Penerapan Strategic Marketing Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya*, h. 866

<sup>141</sup> Diana Fajarwati, dan Djoko Sambodo, *Pengkajian Tentang Penyusunan Laporan Keuangan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Bekasi: Jurnal Riset Akuntansi dan Komputerisasi Akuntansi, Dosen Akuntansi, Fakultas Ekonomi UNISMA, 2010), Vol. 1, No. 2, h. 21

menjadi milik bank, artinya bahwa bank telah mengetahui dari pemasok dan harga tersebut harus diberitahukan kepada pembeli, bank syariah tidak diperkenankan untuk melakukan akad murabahah tanpa ada barangnya, sehingga hal ini tidak dapat dilakukan pembukuan. Yang dibukukan dalam asset/persediaan *murabahah* adalah asset yang tujuannya untuk dijual kembali sebesar harga perolehannya. Pengungkapan, Bank syariah mengungkapkan saldo transaksi *murabahah* berdasarkan sifatnya, baik berupa pesanan mengikat maupun tidak mengikat.<sup>142</sup>

Secara umum laporan keuangan adalah catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi yang dapat digunakan untuk menggambarkan kinerja perusahaan tersebut. Laporan keuangan dibuat dengan maksud memberikan gambaran kemajuan (*progress report*) perusahaan secara periodik. Jadi laporan keuangan bersifat historis serta menyeluruh dan sebagai suatu *progress report*. Laporan keuangan terdiri dari data-data yang merupakan hasil dari kombinasi antara fakta yang telah dicatat, prinsip-prinsip dan kebiasaan-kebiasaan dalam akuntansi serta pendapat pribadi. Fakta-fakta yang telah dicatat, laporan keuangan dibuat berdasarkan fakta dari catatan akuntansi, pencatatan dari pos-pos ini merupakan catatan historis dari peristiwa yang telah terjadi dimasa lampau dan jumlah uang yang tercatat dinyatakan dalam harga pada waktu terjadinya peristiwa tersebut. Dengan sifat yang demikian maka laporan keuangan tidak dapat mencerminkan posisi keuangan dari suatu perusahaan dalam kondisi perekonomian paling akhir. Prinsip dan kebiasaan di dalam akuntansi, data yang dicatat didasarkan pada prosedur maupun anggapan-anggapan tertentu yang merupakan prinsip-prinsip akuntansi yang lazim, di dalam akuntansi juga digunakan prinsip atau anggapan-anggapan yang melengkapi konvensi-konvensi atau kebiasaan yang digunakan.<sup>143</sup>

Berdasarkan PSAK 101 laporan keuangan bank syariah terdiri beberapa komponen sebagai berikut:

---

<sup>142</sup> Diana Fajarwati, dan Djoko Sambodo, *Pengkajian Tentang Penyusunan Laporan Keuangan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, h. 21

<sup>143</sup> Rima D. Mangundap, dkk, *Analisis Faktor-Faktor Keuangan Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI*, (Manado: Jurnal Riset Akuntansi *Going Concern*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, Desember 2013), Vol. 8, No. 4, h. 26.

- a. Laporan posisi keuangan
- b. Laporan laba rugi
- c. Laporan perubahan ekuitas
- d. Laporan arus kas
- e. Laporan rekonsialisasi pendapatan bagi hasil
- f. Laporan sumber dan penyaluran zakat
- g. Laporan sumber dan penggunaan dana kebijakan
- h. Catatan atas laporan keuangan

Dalam pencatatan akuntansi Bank DKI Syariah memiliki beberapa laporan keuangan yang sesuai dengan ketentuan PSAK 101 diantaranya:

- a. Laporan Keuangan Unit Usaha Syariah, yang berisi tentang:
  - 1) Laporan posisi keuangan= Laporan posisi keuangan, Laporan arus kas
  - 2) Laporan Laba rugi=Laporan Laba rugi
  - 3) Komitmen dan Kontinjensi=Laporan perubahan ekuitas
  - 4) Distribusi Bagi Hasil=Laporan rekonsialisasi pendapatan bagi hasil
  - 5) Rasio Keuangan=Catatan atas laporan keuangan
  - 6) Laporan sumber dan penyaluran dana zakat= Laporan sumber dan penyaluran zakat
  - 7) Laporan sumber dan penggunaan dana kebijakan= Laporan sumber dan penggunaan dana kebijakan
  - 8) Laporan perubahan dana investasi terkait

Berdasarkan penyajian pada pencatatan transaksi dalam akuntansi pada bank DKI Syariah sudah sesuai dengan PSAK 101 berdasarkan dari pengambilan laporan keuangan unit usaha syariah pada bulan Juli tahun 2018. Maka dengan ini untuk pencatatan dan penyajian laporan keuangan sudah sesuai dengan PSAK 101 yang berlaku.

Standar akuntansi tentang jual beli *murabahah* mengacu pada Peraturan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102 tentang Akuntansi Murabahah yang mulai berlaku secara efektif per 1 Januari 2008. PSAK No. 102 menggantikan PSAK No. 59 yang menyangkut tentang pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan *murabahah*. Menurut PSAK No. 102, ketentuan

akuntansi yang diatur dalam akuntansi *murabahah* dapat diterapkan untuk lembaga keuangan syariah dan koperasi syariah yang melakukan transaksi *murabahah* baik sebagai penjual maupun pembeli.<sup>144</sup>

Perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah pada Kantor Cabang Pondok Indah sudah sesuai dengan peraturan Bank DKI Syariah dan PSAK 102 tentang akuntansi *murabahah*. Pada PSAK 102 mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah pada produk *murabahah* yaitu mencakup pada penyajian, pengukuran pengakuan. Hal ini sesuai dengan peraturan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional dan PSAK 102, dalam transaksi *murabahah*, barang yang diperjualbelikan sudah menjadi milik bank, artinya bahwa bank telah mengetahui dari pemasok dan harga tersebut harus diberitahukan kepada pembeli, bank syariah tidak diperkenankan untuk melakukan akad *murabahah* tanpa ada barangnya, sehingga hal ini tidak dapat dilakukan pembukuan. Yang dibukukan dalam asset/persediaan *murabahah* adalah asset yang tujuannya untuk dijual kembali sebesar harga perolehannya. Pengungkapan, Bank syariah mengungkapkan saldo transaksi *murabahah* berdasarkan sifatnya, baik berupa pesanan mengikat maupun tidak mengikat. Maka dalam hal ini tahapan yang dilakukan pada Bank DKI Syariah pada nasabah sampai contoh pencatatan pada akad *murabahah* pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah diantaranya:

a. Saat negosiasi

Pada saat negosiasi pihak Bank DKI Syariah tidak melakukan apapun karena negosiasi belum memiliki implikasi terhadap posisi keuangan. Negosiasi disini biasanya membahas tentang margin yang disepakati. Margin yang ditentukan pada Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah adalah 13,25%. Pembiayaan dilakukan di atas 50

---

<sup>144</sup> Desi Kurniawati, *Analisis Penerapan Akuntansi Perbankan Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Atas Pembiayaan Murabahah Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Pusat*, (Pamulang: Jurnal Keberlanjutan, Universitas Pamulang, 2016), Vol. 1, No. 1, h. 154-155.

Juta. Produk pembiayaan akad murabahah adalah pada Bank DKI Syariah: KPR IB, Pembiayaan IB Modal Kerja, Pembiayaan IB Investasi, Pembiayaan IB Mikro Syariah, dan Pembiayaan IB Beragunan Tunai. Dengan contoh perhitungan sebagai berikut:

Sebagai contohnya, pada tanggal 5 Januari 2018 Ibu Muryani melakukan pembiayaan dengan akad murabahah. Pada Produk KPR IB. Pembiayaan tersebut sebesar Rp 50.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun. Uang tersebut untuk menambah kepemilikan rumah dengan akad murabahah. Dengan keuntungan margin yang ditentukan Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah sebesar 13,5% dan perumahan KPR Griya sebesar 10% dengan biaya admin 5%. Hitungan rincinya sebagai berikut:

Pembiayaan	= Rp. 50.000.000/12 = Rp 4.471.730
Keuntungan	=Rp. 50.000.000X13,25% = Rp. 7. 950.000.000
Perumahan Griya	= Rp. 50.000.000X10% = Rp.5.000.000
Biaya Admin	= Rp. 50.000.000X5% = Rp. 2.500.000

Disini menjelaskan bahwa pembiayaan pada Bank DKI Syariah hanya bisa dilakukan diatas Rp. 50.000.000 maka dengan contoh kasus diatas pembiayaan yang berupa angsuran yang harus dilakukan nasabah pada periode jangka waktu 1 tahun yang sama dengan 12 bulan adalah Rp 4.471.730 sedangkan keuntungan yang didapatkan pada Bank DKI Syariah adalah Rp. 7. 950.000.000 Pertahun. Dengan pembayaran yang dilakukan bank DKI Syariah pada perumahan Griya sebesar Rp. 2.500.000 dan dengan biaya admin sebesar Rp. 2.500.000.

- b. Pencatatan ada saat perolehan, asset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Dalam transaksi ini Bank DKI Syariah akan mencatat, sebagai berikut:

**Tabel 1.6**  
**Pencatatan Akad Murabahah pada Bank DKI Syariah**

<i>Nama Akun</i>	<i>Debet</i>	<i>Kredit</i>
<i>Persediaan</i>	<i>Xxxx</i>	
<i>Murabahah</i>	<i>Xxxxx</i>	
<i>Kas</i>		<i>Xxxxxx</i>

- c. Pengukuran persediaan *murabahah* setelah perolehan terbagi dua yaitu aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan mengikat dan pesanan tidak mengikat. Maka Bank DKI Syariah termasuk dalam aktiva *murabahah* pesanan yang mengikat. Adapun pengukuran untuk aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan mengikat adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.7**  
**Pencatatan Akad Murabahah pada Bank DKI Syariah Pondok Indah**

Aktiva		Passiva	
Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persd/Aset Murabahah		Uang Muka Pembeli <i>Murabahah</i>	
Piutang Murabahah Margin Murabahah Tangguhan			
Piutang Murabahah			
Uang Muka Pemasok			

Sedangkan Laporan Laba Rugi Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dalam transaksi *Murabahah* ini dapat digambarkan sebagai berikut:

**Tabel 1.8**  
**Laporan Laba Rugi pada Bank DKI Syariah Pondok Indah**

Pendapatan Operasi Utama Bank Syariah		
Pendapatan dari Jual Beli	Debet	Kredit
Murabahah	Xxxx	
Istishna	Xxxx	Xxxxx
Pendapatan Bagi Hasil		
Mudharabah	Xxxx	Xxxx
Musyarakah	Xxxx	Xxxx
Pendapatan dari Sewa		Xxxx
Pendapatan Operasi Utama Lainnya		Xxxx
Hak Ketiga Atas Bagi Hasil ITT		(xxxx)
Pendapatan Operasi Lainnya		Xxxx
Beban Operasi Lainnya		
Beban Umum dan Administrasi	Xxxxx	
Beban Tenaga Kerja		Xxxx
Dsb		Xxxx
Pendapatn Non Operasi		Xxxx
Beban Non Operasi		Xxxxx
Dst		Xxxx

Dalam hal ini berdasarkan hasil penelitian maka terdapat kesesuaian antara perlakuan akuntansi Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah terhadap PSAK 102. Sehingga dalam perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah pada

Akad *Murabahah* terdapat penyajian, pengukuran dan pengakuan. Peneliti membagi kesesuaian antara Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah terhadap PSAK 102 yang mengatur tentang pembiayaan *murabahah* yang berupa Dengan contoh kasus yang diatas yang berkaitan dengan pengakuan, pengukuran dan penyajian sebagai berikut:

a. Pengakuan

- 1) Pengakuan dan pengukuran pada piutang *murabahah* Piutang *murabahah* tersebut muncul karena terjadi transaksi penjualan pada produk KPR IB pada contoh kasus namun belum dibayarkan lunas oleh nasabah, piutang tersebut dicatat di jurnal umum dengan akun Piutang. Transaksi *murabahah* yang terjadi di antara Ibu Maryani dan Bank DKI Syariah menyebabkan adanya pengakuan aktiva berupa piutang *murabahah* yang sudah sesuai dengan ketentuan PSAK 102 diakui sebesar harga perolehan dan margin keuntungan yang sudah disepakati oleh pihak Bank DKI Syariah dan nasabah.
- 2) Pengakuan dan pengukuran pada pendapatan margin *murabahah*, Margin *murabahah* tersebut diperhitungkan sesuai yang ditentukan oleh Pihak Bank DKI Syariah yaitu 13,5% karena pembiayaan dilakukan diatas Rp. 50.000.000. Mengacu pada praktek pembiayaan yang dilakukan oleh Bank DKI Syariah maka perhitungan margin diperbolehkan agar dapat memenuhi harapan nasabah bahwa pembayaran margin dengan nilai yang lebih besar di awal dan akhir angsuran, sehingga menguntungkan bagi nasabah dan pihak Bank DKI Syariah.
- 3) Pengakuan dan pengukuran pada potongan *murabahah*. Potongan pembelian adalah potongan harga yang diberikan oleh para perusahaan pemberi pinjaman dan diterima oleh penghutang karena melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Potongan pembelian tersebut karena terkait dengan transaksi *murabahah*, maka dilakukan pengakuan atas potongan *murabahah* sebesar angsuran margin yang tidak perlu dibayarkan oleh nasabah, sehingga dapat diketahui berapa nilai

potongan yang telah diberikan oleh Bank Dki Syariah kepada ibu Maryani.

- 4) Pengakuan dan pengukuran pada denda atas pembiayaan *murabahah* Pemberlakuan denda kepada nasabah yang mempunyai kemampuan membayar namun menunda-nunda pembayaran diperbolehkan, dengan tujuan agar lebih meningkatkan kedisiplinan dalam membayar.
- b. Penyajian Adapun data yang terkumpul berkaitan dengan penyajian adalah sebagai berikut:
- 1) Penyajian piutang *murabahah* Penyajian piutang dalam neraca harus tetap menyajikan jumlah bruto piutang karena piutang yang tak dapat direalisasikan hanya berdasarkan taksiran. Piutang *murabahah* pada Ibu Maryani dan Bank DKI Syariah. Piutang *murabahah* yang disajikan oleh pihak Bank DKI Syariah pada neraca merupakan seluruh piutang yang timbul dari transaksi *murabahah*,
  - 2) Penyajian margin *murabahah* yang ditangguhkan Pihak Bank DKI Syariah menyajikan margin *murabahah* yang ditangguhkan pada piutang *murabahah*.
  - 3) Penyajian beban *murabahah* yang ditangguhkan Pihak Bank DKI Syariah menyajikan beban *murabahah* yang ditangguhkan sebagai pengurang hutang *murabahah*. Beban *murabahah* ditangguhkan pada Bank DKI Syariah merupakan konsekuensi apabila dilakukan pengakuan terhadap margin *murabahah* ditangguhkan. Sehingga beban *murabahah* ditangguhkan dapat diperhatikan dari penyajian laporan laba/rugi.
  - 4) Penyajian pendapatan margin *murabahah* Pendapatan margin *murabahah* disajikan di laporan laba rugi sebesar nilai bersih yang dapat diterima. Pendapatan margin *murabahah* tersebut sudah sesuai dengan ketentuan PSAK 102, sehingga mudah dipahami dari penyajian laporan laba/rugi yang dilakukan oleh Ibu Maryani. Pendapatan margin *murabahah* tersebut dapat mudah dipahami,

karena pihak Bank DKI Syariah sudah menyajikannya pada laporan laba/rugi sesuai dengan ketentuan PSAK 102.

- c. Pengungkapan, Sedangkan data yang terkumpul berkaitan dengan pengungkapan adalah sebagai berikut;
- 1) Pengungkapan piutang *murabahah* Piutang *murabahah* diungkapkan di Laporan Neraca sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan setelah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Piutang *murabahah* tersebut diungkapkan sebagai Piutang *murabahah*. Sehingga hal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum. Pengungkapan sebagai Piutang *murabahah* yang dilakukan oleh pihak Bank DKI Syariah menyesuaikan dengan PSAK 102 sebagai Piutang *murabahah*, sehingga hal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum.
  - 2) Pengungkapan margin *murabahah* yang ditangguhkan. Pihak Bank DKI Syariah menngungkapkan margin *murabahah* yang ditangguhkan sebagai pengurang piutang *murabahah*, namun dicatat sebagai piutang *murabahah*. Pihak Bank DKI Syariah melakukan pengakuan margin *murabahah* yang ditangguhkan di laporan laba/rugi dengan cara terlebih dahulu mengakuinya ketika melakukan pencatatan di jurnal umum sehingga dapat sesuai dengan PSAK 102 sebagai prinsip akuntansi yang berlaku secara umum.

Dalam hal ini penyajian dalam laporan keuangan pada Bank DKI Syariah pada laporan posisi keuangan mencangkup sebagai berikut:

#### AKTIVA

Kas

Penempatan pada Bank Indonesia

Giro pada Bank lain

Penempatan pada Bank lain

Efek-efek

Piutang (murabahah,salam istishna)

Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan Musyarakah

Persediaan (aktiva yang dibeli untuk dijual kembali)

Aktiva yang diperoleh untuk Ijarah

Aktiva Istishna dalam penyelesaian

Penyertaan  
Aktiva tetap dan akumulasi penyusutan  
Aktiva lainnya KEWAJIBAN  
Kewajiban Segera  
Simpanan (Giro Wadiah & Tabungan Wadiah)  
Kewajiban Lain (hutang salam & hut. Istishna)  
Kewajiban Kepada Bank Lain  
Pembiayaan yang di Terima  
Keuntungan yg sudah di umumkan belum dibagi  
Hutang Zakat  
Hutang Pajak  
Hutang Lainnya INVESTASI TIDAK TERIKAT  
ITT Bukan Bank (Tab & Deposito Mudharabah)  
ITT Bank (Tabungan & Deposito Mudharabah)  
EKUITAS  
Modal disetor  
Tambahhan modal disetor  
Saldo laba-rugi

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

##### 1. Pengakuan pendapatan *Murabahah* Pada PT. Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah

Dalam hal ini berdasarkan pengakuan pendapatan yang ditentukan dalam PSAK 102 Akad *Murabahah* dengan ketentuan penyajian, pengukuran dan pengakuan dalam perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah Pondok Indah juga sudah sesuai standar PSAK 102. Maka dalam hal ini Bank DKI Syariah Pondok Indah sudah sesuai dengan ketentuan pada PSAK 102 baik dalam penyajian, pengukuran dan pengakuan pendapatan. Penyajian, pengukuran dan pengakuan pada perlakuan akuntansi pada akad *murabahah* pada Bank DKI Syariah sudah diakui dan berdasarkan pada PSAK No. 102 serta terdapat beberapa ketentuan yang sudah dipenuhi berdasarkan PSAK 102 untuk melakukan penyajian, pengukuran pengakuan pendapatan dalam transaksi *murabahah* diantaranya: <sup>145</sup>.

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
- b. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
  - 1) Jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
    - a) Dinilai sebesar biaya perolehan
    - b) Jika terjadi penurunan nilai aset karena utang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset
  - 2) Jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:

---

<sup>145</sup> Ikatan Akuntan Indonesia , *PSAK No. 102 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 Tentang Akuntansi Murabahah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), Edisi Revisi, h. 6-7.

- a) Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah
  - b) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
- 3) Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai:
- a) Pengurang biaya perolehan aset murabahah, jika terjadi sebelum akad murabahah
  - b) Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli
  - c) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad
- 4) Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian akan tereliminasi pada saat:
- a) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian
  - b) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
- 5) Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode pelaporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- 6) Keuntungan *murabahah* diakui:
- a) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun
  - b) Selama periode akad seseuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun.
- 7) Pengakuan keuntungan pada poin sebelumnya 2) b), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang

berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset murabahah

- 8) Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah.
- 9) Pemberian potongan pelunasan piutang *murabahah* dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
  - a) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan *murabahah*
  - b) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
- 10) Potongan angsuran murabahah diakui sebagai berikut:
  - a) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*
  - b) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
- 11) Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
- 12) Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
  - a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima
  - b) Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok)
  - c) Jika barang batal di beli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

## **2. Tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102**

Dalam hal ini berdasarkan hasil penelitian maka terdapat kesesuaian antara perlakuan akuntansi Bank DKI Syariah Pondok Indah terhadap PSAK 102. Sehingga dalam perlakuan akuntansi pada Bank DKI Syariah pada Akad Murabahah terdapat penyajian, pengukuran dan pengakuan. Peneliti membagi kesesuaian antara Bank DKI Syariah Pondok Indah terhadap PSAK 102 yang mengatur tentang pembiayaan *murabahah* yang berupa Dengan contoh kasus yang berkaitan dengan pengakuan, pengukuran dan penyajian sebagai berikut:

### **a. Pengakuan**

- 1) Pengakuan dan pengukuran pada piutang murabahah Piutang *murabahah* tersebut muncul karena terjadi transaksi penjualan pada produk KPR IB pada contoh kasus namun belum dibayarkan lunas oleh nasabah, piutang tersebut dicatat di jurnal umum dengan akun Piutang. Transaksi *murabahah* yang terjadi di antara Ibu Maryani dan Bank DKI Syariah menyebabkan adanya pengakuan aktiva berupa piutang *murabahah* yang sudah sesuai dengan ketentuan PSAK 102 diakui sebesar harga perolehan dan margin keuntungan yang sudah disepakati oleh pihak Bank DKI Syariah dan nasabah.
- 2) Pengakuan dan pengukuran pada pendapatan margin murabahah, Margin *murabahah* tersebut diperhitungkan sesuai yang ditentukan oleh Pihak Bank DKI Syariah yaitu 13,5% karena pembiayaan dilakukan diatas Rp. 50.000.000. Mengacu pada praktek pembiayaan yang dilakukan oleh Bank DKI Syariah maka perhitungan margin diperbolehkan agar dapat memenuhi harapan nasabah bahwa pembayaran margin dengan nilai yang lebih besar di awal dan akhir angsuran, sehingga menguntungkan bagi nasabah dan pihak Bank DKI Syariah.
- 3) Pengakuan dan pengukuran pada potongan *murabahah*. Potongan pembelian adalah potongan harga yang diberikan oleh para perusahaan pemberi pinjaman dan diterima oleh penghutang karena

melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Potongan pembelian tersebut karena terkait dengan transaksi *murabahah*, maka dilakukan pengakuan atas potongan *murabahah* sebesar angsuran margin yang tidak perlu dibayarkan oleh nasabah, sehingga dapat diketahui berapa nilai potongan yang telah diberikan oleh Bank Dki Syariah kepada ibu Maryani.

- 4) Pengakuan dan pengukuran pada denda atas pembiayaan *murabahah*  
 Pemberlakuan denda kepada nasabah yang mempunyai kemampuan membayar namun menunda-nunda pembayaran diperbolehkan, dengan tujuan agar lebih meningkatkan kedisiplinan dalam membayar.
- b. Penyajian Adapun data yang terkumpul berkaitan dengan penyajian adalah sebagai berikut:
- 1) Penyajian piutang *murabahah* Penyajian piutang dalam neraca harus tetap menyajikan jumlah bruto piutang karena piutang yang tak dapat direalisasikan hanya berdasarkan taksiran. Piutang *murabahah* pada Ibu Maryanai dan Bank DKI Syariah. Piutang *murabahah* yang disajikan oleh pihak Bank DKI Syariah pada neraca merupakan seluruh piutang yang timbul dari transaksi *murabahah*,
  - 2) Penyajian margin *murabahah* yang ditangguhkan Pihak Bank DKI Syariah menyajikan margin *murabahah* yang ditangguhkan pada piutang *murabahah*.
  - 3) Penyajian beban *murabahah* yang ditangguhkan Pihak Bank DKI Syariah menyajikan beban *murabahah* yang ditangguhkan sebagai pengurang hutang *murabahah*. Beban *murabahah* ditangguhkan pada Bank DKI Syariah merupakan konsekuensi apabila dilakukan pengakuan terhadap margin *murabahah* ditangguhkan. Sehingga beban *murabahah* ditangguhkan dapat diperhatikan dari penyajian laporan laba/rugi.
  - 4) Penyajian pendapatan margin *murabahah* Pendapatan margin *murabahah* disajikan di laporan laba rugi sebesar nilai bersih yang dapat diterima. Pendapatan margin *murabahah* tersebut sudah sesuai

dengan ketentuan PSAK 102, sehingga mudah dipahami dari penyajian laporan laba/rugi yang dilakukan oleh Ibu Maryani. Pendapatan margin *murabahah* tersebut dapat mudah dipahami, karena pihak Bank DKI Syariah sudah menyajikannya pada laporan laba/rugi sesuai dengan ketentuan PSAK 102.

- c. Pengungkapan, Sedangkan data yang terkumpul berkaitan dengan pengungkapan adalah sebagai berikut;
  - 1) Pengungkapan piutang *murabahah* Piutang *murabahah* diungkapkan di Laporan Neraca sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan setelah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Piutang *murabahah* tersebut diungkapkan sebagai Piutang *murabahah*. Sehingga hal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum. Pengungkapan sebagai Piutang *murabahah* yang dilakukan oleh pihak Bank DKI Syariah menyesuaikan dengan PSAK 102 sebagai Piutang *murabahah*, sehingga hal tersebut sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum.
  - 2) Pengungkapan margin *murabahah* yang ditangguhkan. Pihak Bank DKI Syariah mengungkapkan margin *murabahah* yang ditangguhkan sebagai pengurang piutang *murabahah*, namun dicatat sebagai piutang *murabahah*. Pihak Bank DKI Syariah melakukan pengakuan margin *murabahah* yang ditangguhkan di laporan laba/rugi dengan cara terlebih dahulu mengakuinya ketika melakukan pencatatan di jurnal umum sehingga dapat sesuai dengan PSAK 102 sebagai prinsip akuntansi yang berlaku secara umum.

**B. Saran**

1. Untuk pihak Bank DKI Syariah lebih mengurangi untuk margin yang ditentukan dan untuk pembiayaan yang dilakukan diatas Rp. 50.000.000 lebih dikurangi agar tidak lebih menarik nasabah.
2. Untuk karyawan lebih kepada melakukan pelatihan pada pemahaman pada PSAK 102 dan perlakuan akuntansi terhadap akad *murabahah*
3. Untuk peneliti lain diharapkan memberikan data yang benar-benar akurat dikarenakan saya sebagai peneliti masih banyak memiliki kesalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Adiwarmam, Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, PT.Raja Grafindo, 2009.
- Abdul Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, Kencana, Januari 2017.
- Agung, Bagya, Prabowo, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia)*, Yogyakarta, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Januari 2009.
- Akasari, Firdha, Anindynta, *Analisis Faktor Pengaruh Pendapatan Bank Berdasarkan Interest Income Dan Fee Based Income Studi Pada Bank Persero 2005-2014*, Malang, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Ilmu Ekonomi, Universitas Brawijaya, 25 Januari 2016.
- Arafat, Muammar, Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori ke Praktik*, Yogyakarta, Deeppublish, Januari 2018.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, Januari 2011.
- Azharuddin, Ah. Lathif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta, Jurnal Ahkam, Masyarakat Ekonomi Syariah, 2 Juni 2012.
- D. Rima, Mangundap, dkk, *Analisis Faktor-Faktor Keuangan Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI*, Manado: Jurnal Riset Akuntansi *Going Concern*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, Desember 2013.
- Dewan Standar Akuntansi Syariah, Ikatan Akuntan Indonesia, *Exposure draft Pernyataan Akuntan Sariaah Murabahah*, September 2013.
- Dewi, Gemala, *Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004..
- Dewi, Sri, Anggadini, *Perlunya Akuntansi Syariah di Lembaga Bisnis (Keuangan Syariah)*, Bandung, Majalah Ilmiah Unikom, Fakultas Ekonomi Unikom, Program Studi Akuntansi, 2011.

- Fajarwati, Diana, dan Djoko Sambodo, *Pengkajian Tentang Penyusunan Laporan Keuangan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Bekasi, Jurnal Riset Akuntansi dan Komputerisasi Akuntansi, Dosen Akuntansi, Fakultas Ekonomi UNISMA, 2010.
- Hardiwinto, *Standar Akuntansi Syariah*, Semarang, Jurnal Value Added, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammdiyah Semarang, Maret-Agustus 2006.
- Hasan, Zubairi, *Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2009.
- <https://bankdkisyariah.co.id/>, Diakses pada: 05-09-2018.
- <https://bankdkisyariah.co.id/index.php/produk-layanan>, Diakses pada: 05-09-2018.
- <https://koperasisyariah212.co.id/kenapa-pembiayaan-skema-murabahah-sangat-digemari-kreditur/>, Diakses Pada: 27-04-2018
- Ikatan Akuntan Indonesia , *PSAK No. 102 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 Tentang Akuntansi Murabahah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Ilyas, Rahmat, *Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*, Bangka Belitung, Jurnal Penelitian, STAIN Syaikh Aburrahman Siddik Bangka Belitung, Februari 2015.
- Isna Noor Achmad, dkk, *Analisis Pendapatan Atas Penjualan Angsuran Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Mahakam Berlian Samjaya Samarinda*, Samrinda, Jurnal Ekonomia, Fakultas Ekonomi, Universitas 17 Agustus 1945.
- Kinasih, Aprilia, Putir dan Ari Prasetyo, *Penerapan Strategic Marketing Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jemur Handayani Surabaya*, Surabaya, Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Departemen Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Airlangga, Desember 2014.
- Kurniawati, Desi, *Analisis Penerapan Akuntansi Perbankan Syariah Dalam Pengakuan Pendapatan Atas Pembiayaan Murabahah Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Pusat*, Pamulang, Jurnal Keberlanjutan, Universitas Pamulang, 2016.
- M. Fuad, dkk, *Pengantar Bisnis*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006.

- Marcela, Shindy, Nasir dan Siswadi Sululing, *Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk*, Luwuk, Jurnal Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Luwuk, Fakultas Ekonomi, Januari 2015.
- Marcella, Synthia, dan Lili Syafitri, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK NO.23 Pada PT. Pandu Siwi Sentosa Palembang*, Palembang, Jurnal Akuntansi S1, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Multi Data Palembang, 2014.
- Marcellina, Saskya dkk, *Analisis Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan pada PT. BNI Syariah Cabang Gresik*, Surabaya, Jurnal Akuntansi Unesa, Universitas Surabaya, 2013.
- Maulidizen, Ahmad dan Muhammad Taqiuddin, *Pejadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau*, Malaysia, Jurnal Ilmiah Islam Futura, Akademi Pengajian Islam Universitas Malaysia, Agustus 2017.
- Maulidizen, Ahmad, dan Joni Tamkin Borhan, *Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Al- Wakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya*, Surabaya, Jurnal Ilmiah Islam Futura, *Departement of Shariah and Economic, Academy Of Islamic Studies*, Agustus 2016.
- Mirawati, *Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah*, Padang, Jurnal Menara Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, April 2017.
- Mu'allim, Amir, *Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya*, Yogyakarta, Jurnal Al-Mawarid, Dosen Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, 2004.
- Muhammad Sadi, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Instisusi Intermediasi dan Agen Investasi*, Malang, Setara Press, Oktober 2015.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001.

- Nurul, N. Oneng, Bariyah, *Akad Mu`awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Di Bank Syariah*, Jakarta, Jurnal Al-Milal, Jurnal Studi Ilmu Keislaman, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Februari 2013.
- Priscilia, Kiki, Ramadhani, *Analisis Kesyariahan Penerapan Pembiayaan Murabahah*, Malang, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Ekonomi, Universitas Brawijaya, 7 Februari 2014..
- Retno, Tri, Hariyati, *Teori Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Syariah Versus Akuntansi Umum*, Ambon, Jurnal Akuntansi, Politeknik Negeri Ambon, 2013.
- Rinawati, Dwi, *Pengakuan Pengukuran Pendapatan Menurut PSAK No.23 Pada Perusahaan Biro Jasa Perjalanan*, Surabaya, Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia, Januari 2017.
- S. Sofyan, Harahap, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah PSAK Syariah Baru*, Jakarta: LPFE Usakti, 2010.
- Samsu, Saharia, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Berdasarkan PSAK No. 23 Pada PT. Misa Utara Manado*, Manado: Jurnal Emba, Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, Juni 2013.
- Setiady, Tri, *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Islam*, Indramayu, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wiralodra Indramayu, Juli-September 2014.
- Shobirin, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Kudus, Jurnal Iqtishadia, STAIN Kudus, Prodi Ekonomi Syariah, 2016.
- Shofa, Lely, Imama, *Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan*, Pameskasan, Jurnal Iqtishadia, Dosen Jurusan Syariah Ekonomi STAIN Pameskasan, Desember 2014.
- Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, , Februari 2016.

Subandi, Desember 2011, *Dekripsi Kualitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan*, Surakarta, Jurnal Harmonia, Institut Seni Indonesia.

Sulistiyowati, Leny, *Panduan Praktis Memahami Laporan Keuangan*, Jakarta, Elex Media Komputindo, 2010.

Syaparuddin, *Kritik Abullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*, Bone: Jurnal Islamica, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Watampone, Bone, Maret 2012.

Valentina, Preisy, Kalesaran, *Analisis Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Millenia Berdasarkan PSAK No. 23*, Manado, Jurnal Emba, Fakultas Ekonomi, Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi, September 2013.

Wawancara dengan Bapak Abdul Majid, *Ketua Akuntansi Syariah Pada Bank DKI KCP Pondok Indah*, Jakarta: 01 September 2018.

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1

#### TEKS WAWANCARA

1. Apa menurut bapak/ibu pengakuan pendapatan?

Jawaban: Yang mengakui pendapatan atas transaksi.

2. Bagaimana mekanisme PT. Bank DKI Syariah melakukan pengakuan pendapatan?

Jawaban: melakukan dengan pencatatan laporan keuangan.

3. Bagaimana kondisi kemajuan akad murabahah pada PT. Bank DKI Syariah cabang pondok indah?

Jawaban: sifatnya data, kalau akad gak ada kemajuannya, akad hanya perjanjian, dari dulu akad gak pernah berubah, kalau transaksi murabahah bisa di lihat dari neracanya, datanya itu ada di laporan keuangan.

4. Bagaimana PT. Bank DKI Syariah cabang pondok indah menentukan keberhasilan pada akad murabahah?

Jawaban: melalui targetting , setiap bank mempunyai target dalam transaksi murabahah.

5. Apakah tingkat keberhasilan pada akad murabahah sudah di tentukan dalam peraturan/ketentuan tertentu?

Jawaban: ya tentu saja, itu sudah diatur dalam sistem yang ada di bank dki.

6. Siapa yang berhak menentukan tingkat keberhasilan pada akad murabahah?

Jawaban: seberapa jauh terealisasinya tujuan dari targetting bank dki, kalau di tanyak siapa, setiap pegawai di bagian akuntansi pada Bank DKI.

7. Bagaimana pengakuan pendapatan yang berlaku pada akad murabahah pada PT. Bank DKI Syariah cabang pondok indah?

Jawaban: pada saat ada angsuran pembayaran, contoh pada pembelian KPR rumah, kapan di akui sebagai pendapatan. Pada saat munculnya kewajiban nasabah saat melakukan pembayaran angsuran.

8. Apakah pengakuan pendapatan tersebut sesuai dengan keinginan dan tujuan perusahaan?

Jawaban: ya tentu saja pengakuan pendapatan dalam hal ini angsuran. kalau ada transaksi ya sesuai dengan tujuan. tapi kalau tidak ada yang melakukan transaksi ya tidak sesuai dengan tujuan perusahaan.

9. Bagaimana tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan PT Bank DKI Syariah Kantor Cabang Pondok Indah dengan akuntansi *murabahah* PSAK 102?

Jawaban: bank dki syariah sudah melakukan sesuai dengan PSAK 102.

10. Siapa pihak bertanggung jawab dalam pencatatan akuntansi pada Akad *murabahah*?

Jawaban: dicatat oleh system. jadi pada saat melakukan pembayaran langsung di catat di system. kalau di tanyak siapa pihaknya itu udah langsung otomatis system yang bekerja.

11. Bagaimana tingkat kesesuaian pengakuan pendapatan terhadap pencatatan akuntansi *murabahah* sudah sesuai dengan PSAK 102 pada PT. Bank DKI Syariah cabang pondok indah?

Jawaban: ya sudah sesuai dengan PSAK 102.

