

## **Analisis Penggunaan Akuntansi Syariah Terhadap Pembiayaan Syariah Berdasarkan PSAK No. 102 Pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk**

**Fahri Widyatmoko<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Universitas Islam Bandung, Bandung  
[widyatmoko.fahri@gmail.com](mailto:widyatmoko.fahri@gmail.com)

**Abstract:** *The purpose of this study is to determine the usability of the implementation of murabahah financial accounting in PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cimahi Branch Accounting Standards No. 102 on Murabahah Accounting. This type of research is a qualitative descriptive research that describes and explains the application of the murabahah system in Islamic banking. The data sources used by the author are direct data sources (primary data) and indirect data sources (secondary data). In this study, the data collection technique was field research, ie. field data collection through documentation and interviews. In this work, the author uses the method of comparative analysis. Comparative analysis method is a problemsolving method or procedure that is studied by comparing accounting applied to Islamic mortgage financing in PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cimahi Branch with PSAK 102 based murabahah contract.*

**Keywords:** *Islamic Bank, Statement of Financial Accounting Standards No. 102, Murabahah Accounting*

**Abstrak:** Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kegunaan penerapan akad murabahah akuntansi keuangan pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Standar Akuntansi Cabang Cimahi No. 102 tentang Akuntansi Murabahah. Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif yang menggambarkan dan menjelaskan penerapan sistem murabahah dalam perbankan syariah. Sumber data yang digunakan oleh penulis adalah sumber data langsung (data primer) dan sumber data tidak langsung (data sekunder). Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data adalah penelitian lapangan, yaitu. pengumpulan data lapangan melalui dokumentasi dan wawancara. Dalam karya ini, penulis menggunakan metode analisis komparatif. Metode analisis komparatif adalah metode atau prosedur pemecahan masalah yang dipelajari dengan membandingkan akuntansi yang diterapkan pada pembiayaan BSI Griya di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Cabang Cimahi dengan akad murabahah berbasis PSAK 102

**Kata Kunci :** Bank Syariah, PSAK 102, Akuntansi Syariah Akad Murabahah

## PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi yang semakin kompleks tentunya membutuhkan ketersediaan dan partisipasi lembaga keuangan. Kebijakan moneter dan perbankan merupakan bagian dari kebijakan ekonomi yang ditujukan untuk mencapai tujuan pembangunan. Oleh karena itu, peran sistem perbankan sangat penting di negeri ini. Tidak ada negara yang dapat hidup tanpa manfaat dari lembaga keuangan. Lembaga keuangan sangat penting untuk memenuhi kebutuhan keuangan perusahaan atau entitas yang kekurangan sumber daya untuk mengembangkan dan memperluas usahanya. Lembaga keuangan bertindak sebagai perantara untuk memfasilitasi transfer dana dari dana surplus ke dana defisit (Anugrah, 2020).

Bank adalah lembaga keuangan yang berperan untuk menghimpun dana masyarakat, dan bank harus mengamankan sumber pendanaan untuk menghimpun dana sebelum mengembalikannya kepada masyarakat. Oleh karena itu, bankir harus mampu menggunakan seluruh perangkat operasional dan menjaga kepercayaan masyarakat. Sarana yang sangat strategis untuk menjaga kepercayaan ini adalah permodalan yang memadai. Modal merupakan faktor yang sangat penting bagi pertumbuhan dan perkembangan bank dan juga berperan dalam menjaga kepercayaan masyarakat.

Modal pertama lembaga keuangan sebagai perantara adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan para pemangku kepentingan. Dengan kata lain, aset pertama lembaga keuangan adalah kepercayaan yang diperolehnya dari nasabah dan masyarakat. Di sisi lain, modal inti dari kedua lembaga keuangan ini adalah *professional skill*, yaitu keahlian profesional dalam mengelola pendanaan. Keandalan dan profesionalisme mengancam kelangsungan hidup dan keberlanjutan lembaga keuangan.

Pembiayaan memegang peranan penting dalam perbankan. Khususnya bagi usaha kecil dan menengah yang berjuang untuk memanfaatkan operasi bisnis untuk menghasilkan pendapatan, mereka memainkan peran penting dalam menyalurkan sumber keuangan ke masyarakat untuk mengatasi tantangan dan mendapatkan modal kerja (Astika & Suarni, 2018).

Sektor perbankan syariah di Indonesia saat ini berkembang pesat dan memiliki tempat yang cukup berpengaruh di lingkungan perbankan domestik. Sejak berdirinya bank syariah pada tahun 1998, pangsa pasar bank syariah sekitar 5%, namun bank syariah telah sukses dalam berbagai produk. Secara umum, konsep perbankan syariah menyediakan sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Namun, ada beberapa konsep perbankan konvensional yang dianggap merusak karena mengandung unsur riba yang dianggap bertentangan dengan hukum Islam.

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan peraturan Syariah Islam, terutama yang terkait dengan prosedur bisnis Islam. Filosofi dasar perbankan syariah mengacu pada ajaran Islam yang bersumber dari Al-Quran, Al-Hadits dan Al-Iztihad. Efisiensi berarti prinsip saling membantu secara sinergis untuk keuntungan sebesar-besarnya. Perbankan syariah pada awalnya dikembangkan sebagai respon terhadap kelompok keuangan dan bank syariah berusaha mengatasi tekanan dari berbagai pelaku untuk menyediakan layanan pengiriman uang sesuai dengan nilai moral dan prinsip syariah Islam.

Membuat sistem pembagian keuntungan dan risiko untuk klien kami yang memberikan penjelasan untuk semua transaksi keuangan untuk meminimalkan spekulasi dan kegiatan yang tidak produktif.

Menurut ajaran Islam, transaksi antara pembeli dan penjual tidak boleh saling merugikan. Kedua belah pihak harus dapat bekerjasama dan berunding sesuai kesepakatan, yang menunjukkan bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena merupakan kesepakatan yang disepakati bersama. Sebagian besar produk yang ditawarkan bank syariah adalah produk perbankan konvensional (Mujianto & Febriana, 2018).

Layanan perbankan syariah yang berkaitan dengan dunia bagi hasil, seperti pemberian pembiayaan kepada nasabah, dapat dilaksanakan dalam berbagai pengaturan akad tergantung dari kebutuhan nasabah itu sendiri. Salah satu bentuk pembiayaan yang paling umum ditawarkan kepada nasabah adalah pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif diklasifikasikan ke dalam berbagai produk, mulai dari komoditas, mobil, barang mewah hingga kepemilikan rumah.

Dikembangkan dari nilai-nilai dan ajaran Syariah, akuntansi Syariah mencerminkan tumbuhnya religiusitas masyarakat Islam dan tumbuhnya entitas ekonomi yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah. Kegiatan ini merupakan fenomena ideologi akuntansi masyarakat Islam, menerapkan ekonomi Islam dalam kehidupan sosial ekonomi.

Akuntansi syariah merupakan cabang akuntansi baru yang memiliki karakteristik unik yang berbeda dengan akuntansi tradisional karena memasukkan nilai-nilai berdasarkan hukum Islam. Perkembangan akuntansi syariah sebagai bagian dari akuntansi dikaji dengan menggunakan pendekatan epistemologi Islam.

Akuntansi syariah memiliki akad murabahah. Ada dua jenis murabahah: murabahah dengan pesanan dan murabahah tanpa pesanan. Kedua jenis akad murabahah tersebut pada hakikatnya berbeda hanya pada jenis murabahah pertama yang ketentuannya wajib, sedangkan murabahah jenis kedua bersifat tidak teratur dan tidak wajib.

Kata bank berasal dari bahasa Italia *banco* yang berarti uang. Bank biasanya mendapat *profit* dari biaya layanan dan bunga pinjaman. UU No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat untuk dikreditkan dan/atau dengan cara lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat

Namun, konsep bank syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah, atau aturan syariah, terutama yang menolak ketentuan Muamalat Islam. Dalam proses Muamalat ini, hindari praktik-praktik yang takut akan unsur-unsur riba, investasi *profit sharing*, dan *trade finance*.

Selain itu, konsep bank syariah adalah lembaga keuangan yang hukum, aturan, dan prosedurnya berkomitmen pada prinsip syariah dan melarang penerimaan dan pembayaran bunga dalam proses komersial.

Secara umum bank merupakan suatu lembaga dengan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Dalam sejarah ekonomi Islam, kontrak keuangan syariah telah menjadi bagian dari tradisi Islam sejak zaman Nabi Muhammad *Shallallahu `alaihi Wa Sallam*. Praktek seperti menerima simpanan,

meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan bisnis, serta mengirim uang sudah umum dilakukan sejak zaman Nabi Muhammad *Shallallahu `alaihi Wa Sallam*. Oleh karena itu, fungsi dasar perbankan modern yaitu. menerima simpanan, menyalurkan uang dan mentransfer uang telah menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan umat Islam sejak zaman Nabi Muhammad *Shallallahu `alaihi Wa Sallam*.

Bank sebagai perantara yang tugas utamanya menghimpun uang masyarakat dengan kelebihanannya bagi yang membutuhkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan di bank syariah. Saat mengumpulkan uang, bank menawarkan bunga (bank konvensional) atau bagi hasil di perbankan syariah. Bunga atau pembagian keuntungan yang dibayarkan kepada pemilik dana berasal dari pendapatan bank.

Bank syariah adalah perantara keuangan yang kegiatannya tidak termasuk unsur yang dilarang oleh Islam, yaitu maysir, gharar, riba, riswah, dan bathil. Hal ini membedakannya dengan bank tradisional yang operasionalnya menggunakan prinsip bunga, yang oleh sebagian besar ulama dianggap identik dengan riba.

Sistem perbankan Islam berbeda dengan sistem perbankan konvensional karena sistem keuangan dan perbankan Islam merupakan subsistem dari sistem ekonomi Islam yang lebih luas. Oleh karena itu, perbankan syariah tidak hanya harus menghasilkan keuntungan bisnis, tetapi juga secara serius menunjukkan pembentukan nilai-nilai Islam.

Secara umum, tujuan pendirian bank syariah adalah untuk memajukan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan tradisi dalam kegiatan ekonomi dan perbankan dan hal-hal terkait lainnya sehingga masyarakat terhindar dari eksese dan riba. Prinsip utama yang diperhatikan oleh bank syariah adalah larangan riba dalam berbagai transaksi, kegiatan bisnis dan komersial berdasarkan keuntungan yang sah menurut hukum syariah, dan pengembangan zakat (Putriadi & Wirman, 2022).

Prinsip syariah dalam UU No. 21 Tahun 2008, prinsip hukum Islam di bidang perbankan didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa di bidang syariah. Menurut Sri Nurhayati - Wasilah (2015), prinsip-prinsip sistem keuangan Islam berpedoman pada Al-Quran dan As-Sunnah adalah:

Larangan riba. Riba didefinisikan sebagai sesuatu yang "lebih" yang dihasilkan dari penjualan atau pinjaman. Riba itu dinyatakan terlarang tanpa perbedaan pendapat dari para ahli hukum. Riba melanggar hak atas keadilan sosial, kesetaraan dan kebaikan. Karena sistem riba ini hanya menguntungkan pemberi pinjaman/pemilik sedangkan pengusaha tidak diperlakukan sama. (b) Berbagi risiko. Ini adalah konsekuensi logis dari larangan riba, yang menentukan bagian keuntungan investor. Pembagian risiko di belakang layar adalah pembagian keuntungan yang besar kecilnya tergantung dari hasil yang dicapai. Ini juga memastikan bahwa kedua belah pihak saling membantu untuk saling menguntungkan, dan sistem ini lebih mencerminkan keadilan. (c) Pikirkan uang sebagai modal potensial. Dalam masyarakat industri dan perdagangan (tradisional) yang berkembang dewasa ini, uang berfungsi tidak hanya sebagai alat tukar, tetapi juga sebagai komoditas (alat hidup terbatas) dan modal potensial. Dalam fungsi utilitasnya, uang disamakan dengan komoditas yang digunakan sebagai objek transaksi untuk memperoleh keuntungan. Selama berfungsi sebagai modal riil, uang dapat menghasilkan sesuatu (produktif) dengan memproduksi barang atau jasa. Oleh karena itu, sistem keuangan Islam menganggap uang sebagai modal ketika digunakan bersama dengan sumber daya lain untuk menghasilkan keuntungan. (d) Larangan perjudian. Ini berarti melarang ketidakpastian yang sangat tinggi, perjudian, dan risiko yang sangat tinggi. (e) Kesucian Akad. Islam memandang akad sangat berharga, oleh karena itu segala kewajiban dan informasi yang berkaitan dengan akad harus dipenuhi. Hal ini mengurangi kemungkinan asimetri dan terjadinya *moral hazard*. (f) Operasional bisnis harus sesuai dengan hukum Syariah. Semua bisnis ini harus sesuai dengan hukum Syariah. Oleh karena itu, minuman keras, berjudi, dan memelihara babi najis juga dilarang UU Perbankan No. 10 tahun 1998, pembiayaan adalah pemberian uang atau klaim yang sebanding berdasarkan kesepakatan atau saling pengertian antara bank dan pemodal lain untuk pengembalian uang atau tagihan, pengembalian waktu setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Perbankan syariah menyediakan pembiayaan kepada pengguna dan didasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan sudah sesuai dengan syariat Islam.

Menurut IAI (2009), konsep pembiayaan dapat diartikan sebagai peminjaman uang atau kewajiban sejenis berdasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya, setelah waktu tertentu dengan bunga, imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung rencana investasi, baik sendiri maupun melalui suatu lembaga (Prayoga & Firdaus, 2025).

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pengaturan keuangan untuk mendukung investasi yang direncanakan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk membayar atau mengembalikan sejumlah uang di kemudian hari, selama periode waktu tertentu, tepat waktu, sebagai bagi hasil selama jangka waktu tertentu (Hiya et al., 2022).

Rukun dan Ketentuan Murabahah adalah sebagai berikut. Pelakunya/ Pelakunya adalah orang yang cakap hukum dan dewasa, maka jual beli dengan orang gila tidak sah, sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah jika walinya memiliki izin untuk itu. (1) Obyek jual beli harus memenuhi persyaratan sebagai berikut. (a) Barang yang diperdagangkan adalah barang halal. Oleh karena itu, tidak ada barang yang diharamkan oleh Allah yang dapat dijadikan sebagai barang jual beli, karena barang tersebut dapat menimbulkan dosa/pelanggaran terhadap larangan Allah. Hal ini sesuai dengan hadits berikut: "Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patung- patung." (HR Bukhari Muslim). "Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya." (HR Ahmad dan Abu Dawud). (b) Nilai atau nilai harus dalam komoditas yang dapat diperdagangkan, bukan komoditas yang tidak dapat diperdagangkan. (c) Barang itu milik penjual. Haram hukumnya jual beli barang yang bukan miliknya, karena bagaimana dia bisa mengalihkan kepemilikan barang tersebut kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya.

Mereka yang bukan pemilik membeli dan menjual barang tersebut jika mendapat izin dari pemilik barang. "Barangsiapa membeli barang curian sedangkan dia tahu bahwa itu hasil curian, maka sesungguhnya dia telah bersekutu di dalam dosa dan aibnya." (HR Al Baihaqi). (d) "Janganlah seorang menjual barang yang telah dijual..." (HR Bukhari Muslim) "Bahwasanya orang telah membeli dari dua orang, maka dia harus mengambil dari orang pertama." (HR Ahmad, An Nasa'i, Abu Dawud dan At Tirmizi). (e) Barang dapat dikirimkan terlepas dari peristiwa tertentu di masa depan. Barang dengan waktu pengiriman yang tidak pasti dibatalkan karena dapat menyebabkan ketidakpastian (gharar) yang pada akhirnya dapat merugikan pihak lain dalam transaksi dan menimbulkan perselisihan. (f) Pembeli harus mengetahui dan mengidentifikasi barang secara akurat untuk menghindari gharar (ketidakpastian). (g) Kuantitas dan kualitas barang teridentifikasi secara positif, sehingga tidak ada gharar. (h) Apabila jumlah barang dapat diukur/diukur/ditimbang, maka barang yang diperjualbelikan terlebih dahulu harus diukur secara kuantitatif agar tidak terjadi keragu-raguan (gharar). (i) Sesuai dengan hadis berikut ini. (j) "Bagaimana jika Allah mencegahnya berbuah, dengan imbalan apakah salah seorang kamu mengambil harta saudaranya?" (HR Al Bukhari dari Anas) Berdasarkan hadis ini, dapat disimpulkan jual beli secara ijon dilarang. (k) Harga sudah jelas. Harga barang yang diperdagangkan diketahui oleh pembeli dan penjual, serta cara pembayaran tunai, sehingga jelas dan tidak menimbulkan gharar. (l) Barang yang dijanjikan ada di tangan penjual. Barang yang tidak sampai ke penjual mengakibatkan ketidakamanan (gharar). Hakim bin Hizam berkata: "Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku membeli barang dagangan, apakah yang halal dan apa pula yang haram daripadanya untukku?" Rasulullah bersabda: "Jika kamu telah membeli sesuatu, maka janganlah kau jual sebelum ada di tanganmu". Berdasarkan hadits ini, dapat dikatakan bahwa perbuatan yang akan datang adalah haram. Pembeli yang menjual kembali barang dagangannya sebelum memberikannya dapat diartikan sebagai memberikan uang kepada orang lain dengan harapan mendapatkan uang lebih banyak dan dapat disamakan dengan riba.

Ijab Kabul. Pernyataan dan pernyataan yang dibuat secara lisan, tertulis, tertulis atau menggunakan sarana komunikasi modern mengenai kesepakatan bersama para pihak yang mengadakan kontrak. Jika jual beli itu dilakukan menurut aturan syariah, maka pemilikan, pembayaran, dan penggunaan barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Dan sebaliknya.



Jika diperhatikan, semua aturan Syariah di atas tidak memberatkan. Semuanya wajar, memiliki nilai moral yang tinggi, menghormati hak milik, mengesampingkan perselisihan yang dapat menimbulkan permusuhan. Dengan kata lain, semuanya untuk keuntungan pribadi (Lestari, 2022).

## **METODE**

Metodologi penelitian meliputi jenis penelitian dan metode penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif yang mendeskripsikan dan menjelaskan penerapan sistem murabahah pada perbankan syariah. Menurut Sugiyono, penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan ilmiah untuk memperoleh informasi dengan maksud dan tujuan tertentu. Namun menurut Saryono, penelitian kualitatif digunakan untuk menyelidiki, menemukan, mendeskripsikan dan menjelaskan ciri-ciri atau karakteristik pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau dijelaskan dengan pendekatan kuantitatif.

Sumber data yang digunakan penulis adalah sumber data langsung (data primer) dan sumber data tidak langsung (data sekunder). Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu pengumpulan data lapangan melalui dokumentasi dan wawancara. Dalam karya ini, penulis menggunakan metode analisis komparatif. Metode analisis komparatif merupakan metode atau prosedur pemecahan masalah yang dipelajari dengan membandingkan penerapan akuntansi pembiayaan BSI Griya di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Cimahi dengan akad murabahah menurut PSAK 102 Tahun 2022.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pembiayaan BSI Griya adalah pembiayaan berdasarkan akad murabahah, di mana BSI membiayai pembelian rumah yang diinginkan nasabah dengan harga dasar ditambah margin keuntungan yang telah disepakati dengan bank. BSI Griya dapat digunakan untuk membeli rumah *ready stock* atau rumah indent (bagi developer yang telah bekerjasama dengan BSI). Keuntungan yang bisa didapatkan nasabah pada program BSI Griya dengan akad Murabahah antara lain: (1) Pembiayaan dengan prinsip syariah. (2) BSI Griya dilaksanakan sesuai dengan prinsip Syariah dengan menggunakan akad Murabahah atau MMQ. (3) Keamanan pembayaran. Dengan margin

yang telah ditentukan, nasabah diberikan cicilan tertentu hingga pembiayaan selesai. (4) Pembayaran cicilan yang mudah. BSI menawarkan cicilan bertahap yang memudahkan nasabah untuk membayar cicilan hingga pembiayaan jatuh tempo. (5) Tenor hingga 30 tahun. Pembiayaan rumah dengan jangka waktu tetap hingga 30 tahun dapat diajukan oleh: Pegawai dengan status tetap Diperuntukan untuk pembelian rumah, Dokumen yang diperlukan jika ingin mengajukan BSI Griya adalah sebagai berikut:

- a. Dokumen pekerjaan (slip gaji dan mutase rekening gaji)
- b. Dokumen legalitas agunan (khusus untuk rumah ready stock).
- c. Surat pemesanan/tanda jadi dari developer (khusus untuk rumah indent).

Dalam pembiayaan BSI Griya, BSI menawarkan solusi pembiayaan BSI dengan pilihan margin yang kompetitif sesuai kebutuhan nasabah. Penawaran termasuk pembiayaan jangka pendek dengan margin yang kompetitif sebesar 8.50%, untuk jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.

Bagian ini menjadi bagian penting karena berisi uraian hasil data dan analisis data penelitian secara jelas, interpretasi dari hasil temuan di lapangan, adanya keterkaitan hasil penelitian dengan konsep, teori, atau hasil penelitian lain atau terdahulu yang relevan, atau bahkan dapat menemukan teori baru ataupun memodifikasi yang telah ada dan implikasinya terhadap perkembangan keilmuan pada bidangnya (Astika & Suarni, 2018).

Ada beberapa persyaratan bagi calon nasabah yang ingin mengajukan BSI Griya.

Persyaratan ini adalah sebagai berikut: (1) Cakap hukum, (2) Warga Negara Indonesia (WNI), (3) Memiliki kemampuan dan kemauan untuk melunasi pembiayaan yang diberikan. (4) Tidak dalam keadaan pailit, (5) Usia (calon) nasabah minimal 21 tahun dan saat pembiayaan berakhir tidak boleh lebih dari 55 tahun untuk karyawan atau sampai dengan 1 tahun sebelum usia pensiun dari perusahaan. (6) Status sebagai pegawai tetap.

Permohonan pengajuan BSI Griya dikirimkan ke BSI KCP Cimahi. Tim Unit Bisnis kemudian memeriksa kelengkapan persyaratan pembiayaan. Setelah berkas diperiksa, pihak bank langsung melihat rumah yang dibeli calon nasabah dan mengecek apakah berkas yang

dikirimkan sesuai dengan keadaan sebenarnya. Yakni, analisis yang digunakan Bank Syariah Indonesia adalah analisis 5C: (a) *Character*. Adalah keadaan calon debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam pekerjaan. Untuk mengetahui sifat calon debitur, berdasarkan jawaban atas pertanyaan dilakukan wawancara untuk mengetahui sifat calon debitur. BSI KCP Cimahi juga mencari informasi dari Bank Indonesia mengenai calon debitur, apakah calon debitur tersebut memiliki hutang ke bank lain dan apakah calon debitur tersebut memiliki peringkat kredit yang buruk. (b) *Capital*. Adalah modal atau pendapatan yang dimiliki atau diterima calon debitur. Agar calon debitur memenuhi syarat sebagai debitur berpenghasilan minimum, pembayaran cicilan mereka harus minimal 50% dari pendapatan mereka. Misalnya, angsuran rumah sebesar Rp 5.000.000,- maka penghasilan minimal adalah  $\text{Rp } 5.000.000/50\% = \text{Rp } 10.000.000,-$ . Jika pendapatan calon penerima kurang dari Rp. 10.000.000,- maka pengajuan pembiayaan calon debitur akan ditolak. (c) *Capacity*. Adalah kemampuan calon debitur dalam pengelolaan modal untuk mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan kewajibannya. Pemberian permintaan dana juga ditentukan oleh calon debitur yang bekerja di perusahaan, bisnis dan tempat kerja. (d) *Collateral*. Setiap pemberian pembiayaan harus disertai dengan agunan fisik yang besarnya dan nilainya harus menjamin jumlah pembiayaan yang disetujui. Jaminan pembiayaan harus diperiksa secara menyeluruh dan dianggap sesuai dengan status kepemilikannya. Jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya di kemudian hari, jaminan yang diberikan dapat digunakan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan. (e) *Condition of Economy*. Adalah keadaan politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian dan dapat membahayakan kegiatan perusahaan.

Hal yang benar-benar diperhatikan dalam analisis 5C adalah karakter. Jika calon pemberi pinjaman ditemukan memiliki karakter buruk, meskipun mereka memiliki penghasilan yang cukup, aplikasi pembiayaan akan ditolak. Jika *capital* besar tidak diikuti kemampuan cicilan, maka pengajuan pinjaman juga akan ditolak.

Bank Syariah Indonesia menggunakan PSAK diantaranya PSAK no. 102 tentang akuntansi murabahah. Dengan menawarkan pembiayaan ini, BSI KCP Cimahi mengenakan biaya yang langsung dibayarkan nasabah setelah penandatanganan akad. Biaya ini adalah:

1. Biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah dan nilai bangunan yang dijamin
2. Biaya Notaris yang terdiri dari biaya pengikatan jaminan, akad pembiayaan, pajak, dan balik nama

BSI KCP Cimahi nantinya akan meminta jaminan berupa Surat Hak Milik (SHM) dari rumah yang akan dibeli. Untuk lebih jelasnya mengenai pengakuan dan pengukuran transaksi BSI Griya di BSI KCP Cimahi dapat dilihat pada contoh perhitungan berikut ini:

Pada tanggal 24 Maret 2023, Andi mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah baru dengan harga Rp 555.000.000,- di mana Andi membayar DP 20% atau sebesar Rp 111.000.000,- kepada pihak developer, setelah bank melakukan penilaian terhadap permohonan tersebut Andi memiliki kesanggupan membayar cicilan selama 15 tahun (180 bulan). Bank melakukan kesepakatan dengan mengambil margin keuntungan 8,50% per tahun. Maka penyelesaiannya sebagai berikut :

Harga rumah	= Rp 555.000.000,-
Uang muka	= (Rp 111.000.000,-)
Nilai Pembiayaan	= Rp 444.000.000,-
Margin	= 8,50% x 15 x Rp. 444.000.000
	= Rp. 566.100.000,-

Jadi, selama 15 tahun diperoleh margin sebesar  
 Rp 566.100.000,-  
 Margin per bulan = Rp 3.145.000,-

$$\begin{aligned} & \text{Angsuran per bulan} \\ &= \frac{(444.000.000 \times 8,50\% \times 15) + 444.000.000}{15} \\ &= \text{Rp } 5.611.666,67 \end{aligned}$$

Maka BSI KCP Cimahi melakukan jurnal sebagai berikut:

**a. Saat realisasi pembiayaan**

(Dr) Aktiva Murabahah	Rp 444.000.000,-
(Cr) Utang Pembelian Murabahah	Rp 444.000.000,-

**b. Saat penjualan rumah**

(Dr) Piutang Murabahah	Rp 444.000.000,-
(Cr) Aktiva Murabahah	Rp 444.000.000,-

**c. Saat pembayaran bank kepada developer**

(Dr) Utang Pembelian Rumah	Rp 444.000.000,-
(Cr) Kas	Rp 444.000.000,-

**d. Saat menerima angsuran dari Andi**

(Dr) Tabungan Andi	Rp 5.611.666,67
(Cr) Piutang Murabahah	Rp 5.611.666,67

**e. Saat pengakuan pendapatan**

(Dr) Pendapatan Diterima Dimuka	Rp 3.145.000,-
(Cr) Pendapatan Margin	Rp 3.145.000,-

## SIMPULAN

Hasil penelitian dan pembahasan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Cimahi, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Pengolahan Akuntansi Murabahah PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Cimahi telah melaksanakan pembiayaan operasional sesuai ketentuan yang berlaku yaitu PSAK (Standar Akuntansi Keuangan) nomor 102. Dalam pelaksanaan pembiayaan

Murabahah, BSI KCP Cimahi bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dengan menawarkan pembiayaan ini, BSI KCP Cimahi mengenakan biaya yang langsung dibayarkan nasabah setelah penandatanganan akad.

Dalam pembiayaan BSI Griya, BSI menawarkan solusi pembiayaan BSI Griya dengan margin yang kompetitif sesuai kebutuhan nasabah. BSI KCP Cimahi menggunakan analisis 5C sebagai dasar penawaran pembiayaan Griya ini.

## REFERENSI

- Anugrah, Y. D. Y. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, 2(2), 1. <https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v2i2.806>
- Astika, S., & Suarni, A. (2018). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan Psak 102 Pada Pembiayaan Murabahah Di Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar. *Ar-Ribh : Jurnal Ekonomi Islam*, 1(1). <https://doi.org/10.26618/jei.v1i1.2553>
- Hiya, N., Siregar, S., & Pane, S. G. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, 4(1), 70–73. <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v4i1.1298>
- Lestari, E. E. T. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan Psak 102 Pada Pembiayaan Murabahah Di Pt Bank Bsi Cabang Magelang. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 2(1), 403–412. <https://doi.org/10.53625/jcijurnalcakrawalailmiah.v2i1.3633>
- Mujianto, E., & Febriana, A. (2018). Penerapan Akuntansi Murabahah pada PT. Bank BCA Syariah sesuai dengan PSAK 102. *Global*, 2(2), 23–36.
- Prayoga, M. R., & Firdaus, R. (2025). *PERBANKAN SYARIAH CHALLENGES IN IMPLEMENTING MURABAHAH AGREEMENTS IN SHARIA BANKING*. 9433–9442.
- Putriadi, R. A., & Wirman. (2022). Analysis of the Application of Sharia Accounting to Murabahah Financing Based on PSAK No. 102 At PT. Bank BCA Syariah. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 8(24), 45–65.

- M. Askari Zakariah, V. A. (2020). *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Action Research, Research and Development (RnD)*. Yayasan Pondok Pesantren Al Mawaddah Warrahmah Kolaka
- Sri Astika, A. S. (2018). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan PSAK 102 Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar. *Jurnal Ar-Ribh Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Volume 1 No1*.
- Wibowo, A. (2020). *ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN PSAK NO 102 PADA PT. BANK MEGA SYARIAH CABANG KOLONEL ATMO PALEMBANG* (Doctoral dissertation, 021008 Universitas TridinantiPalembang)