

PEMBIAYAAN MURABAHAH KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KIARACONDONG : KAJIAN ANALISIS DENGAN PSAK 402

Fahmi Aziz¹, Mia Lasmi Wardiyah²

^{1,2}Akuntansi Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung

¹fahmiaziz1206@gmail.com, ²mialasmiwardiyah@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to examine the implementation of murabahah financing in the People's Home Ownership Credit (KPR) product at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kiaracondong based on compliance with the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 402 on Murabahah Accounting. Murabahah is one of the most common contracts in Islamic banking financing, especially in the mortgage sector, so its implementation must comply with Sharia principles and applicable accounting rules. This study uses a descriptive qualitative approach with data collection approaches such as literature review, documentation, and bank interviews to investigate the accounting procedures for murabahah mortgage financing. The findings of this study indicate that the implementation of murabahah accounting in mortgage financing at BSI KCP Kiaracondong is in accordance with the provisions of PSAK 402, including asset recognition, recording profit margins, and presentation of financial statements. However, there are still challenges, such as a lack of customer understanding of the murabahah mechanism and the need for greater transparency and efficiency in the accounting information system. This research is expected to provide theoretical contributions to the development of Islamic accounting literature, as well as practical contributions to Islamic banking by improving the quality of financial reporting in accordance with PSAK 402 criteria.

Keywords: Murabahah, KPR, Bank Syariah Indonesia, PSAK 402, Sharia Accounting

Article History

Received: January 2026

Reviewed: January 2026

Published: January 2026

Plagiarism Checker No 234

Prefix DOI :

10.8734/Musytari.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : Musytari



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Abstrak Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan pembiayaan murabahah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rakyat di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kiaracondong berdasarkan kepatuhan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 402 tentang Akuntansi Murabahah. Murabahah merupakan salah satu akad yang paling umum dalam pembiayaan perbankan syariah, khususnya di sektor KPR, sehingga pelaksanaannya harus mematuhi prinsip-prinsip Syariah dan kaidah akuntansi yang berlaku. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan pendekatan pengumpulan data seperti tinjauan pustaka, dokumentasi, dan wawancara bank untuk menyelidiki prosedur akuntansi pembiayaan KPR murabahah. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akuntansi murabahah dalam pembiayaan KPR di BSI KCP Kiaracondong telah sesuai dengan ketentuan PSAK 402, meliputi pengakuan aset, pencatatan margin keuntungan, dan penyajian laporan keuangan. Namun, masih terdapat tantangan, seperti kurangnya pemahaman nasabah terhadap mekanisme murabahah dan perlunya transparansi serta efisiensi yang lebih besar dalam sistem informasi akuntansi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi perkembangan literatur akuntansi syariah, serta kontribusi praktis bagi perbankan syariah dengan meningkatkan kualitas pelaporan keuangan sesuai dengan kriteria PSAK 402. Kata Kunci: Murabahah, KPR, Bank Syariah Indonesia, PSAK 402, Akuntansi Syariah	
---	--

1. PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan aset dan pembiayaan yang berkelanjutan selama lima tahun terakhir, dengan segmen Kredit Perumahan Rakyat (KPR) menjadi pendorong utama karena meningkatnya permintaan rumah di kalangan konsumen Muslim dan kaum muda urban. Statistik resmi OJK per Desember 2024 menunjukkan rincian pembiayaan, rasio NPF, dan tingkat margin rata-rata berdasarkan jenis penggunaan data yang menyoroti pentingnya pembiayaan konsumen/perumahan dalam portofolio BUS/UUS, serta tata kelola akuntansi yang tepat untuk akad jual beli seperti murabahah. Informasi ini penting sebagai latar belakang makro untuk mengevaluasi kualitas metode pencatatan KPR murabahah di tingkat kantor cabang.

Laporan terbaru KNEKS (2025), yang menyoroti peran pembiayaan perumahan Islam dan inisiatif regulator untuk memperjelas persyaratan produk perbankan, mencerminkan upaya kebijakan untuk mengembangkan ekosistem keuangan Islam. Penelitian ini menyoroti bahwa standarisasi dan keterbukaan dalam pelaporan diperlukan untuk ekspansi jangka panjang pembiayaan perumahan Islam, yang menjadikan penerapan standar akuntansi murabahah sebagai prioritas strategis.

Murabahah, yang didefinisikan sebagai akad jual beli dengan pengungkapan margin, didasarkan pada yurisprudensi Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000; dalam praktik perbankan modern, akad ini diterjemahkan ke dalam kebijakan akuntansi yang mengatur pengakuan persediaan (aset murabahah), piutang, margin (pendapatan), serta penyajian dan pengungkapan terkait. Analisis produk KPR BSI Griya, serta pembahasan KPR murabahah terbaru, menunjukkan bagaimana bank menerapkan pelimpahan pembelian

(wakalah) pada skema pembayaran angsuran, yang mensyaratkan konsistensi akuntansi untuk mengurangi risiko pemalsuan pendapatan dan piutang.

Dalam lima tahun terakhir, literatur Indonesia semakin banyak merujuk pada PSAK 402: Akuntansi Murabahah sebagai referensi praktis, menyusul publikasi IAI "Syariah SAK Big Book" (21 Oktober 2024), yang memuat daftar seri 4xx PSAK Syariah termasuk PSAK 402 dan materi pelatihan IAI yang menempatkan PSAK 402 dalam paket standar syariah terbaru. Meskipun halaman ringkasan PSAK 102 masih tersedia di portal IAI SAK Syariah, tren sitasi ilmiah dan materi ajar dari tahun 2024-2025 menunjukkan adanya pergeseran nomenklatur ke PSAK 402 tentang isu murabahah. Transisi penomoran ini krusial bagi para peneliti untuk memastikan bahwa nomenklatur standar yang digunakan sesuai dengan praktik sitasi terkini tanpa mengaburkan substansi konsep pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan yang tetap konsisten.

Studi sebelumnya dari tahun 2023-2025 memperkaya topik tentang penerapan PSAK 402 di berbagai organisasi. Amir Mahmud (2025) melakukan studi di BSI KCP Cimahi pada produk angsuran emas berbasis murabahah dan mendokumentasikan prosedur wawancara/observasi selama PPL; temuannya menekankan perlunya transparansi skema dan pencatatan margin yang tepat sesuai dengan PSAK 402. Meskipun bukan penelitian hipotek, penelitian ini bermanfaat sebagai perbandingan institusional karena adanya kesamaan dalam sistem dasar dan aturan akuntansi BSI di seluruh lini produk.

Sebuah artikel tahun 2025 di jurnal MUSYTARI mengkaji dampak penerapan PSAK 402 terhadap pembiayaan murabahah di BSI KCP Kiaracondong, menggunakan teknik deskriptif kualitatif untuk memetakan hambatan implementasi (persyaratan peningkatan sistem, pelatihan SDM, dan pengawasan internal). Studi ini memberikan landasan empiris langsung untuk penelitian selanjutnya tentang hipotek murabahah di KCP yang sama, yaitu untuk menguji konsistensi metode pengakuan pendapatan margin dan pelaporan piutang murabahah tangguhan.

Di BPRS/LMKS, tesis dan makalah ilmiah dari UIN Sunan Gunung Djati (2024-2025) menunjukkan penggunaan istilah PSAK 402 untuk menilai kesesuaian perlakuan akuntansi murabahah—dari pengakuan awal, pengukuran, dan pengungkapan—dan mengidentifikasi kesenjangan seperti kebijakan denda keterlambatan, yang tidak selalu diterapkan meskipun telah ditetapkan dalam standar. Penelitian ini menunjukkan bahwa masalah implementasi tidak hanya terjadi di bank umum syariah, tetapi juga di BPRS, mitra pembiayaan perumahan skala mikro.

Tren literatur 2024-2025 menampilkan diskusi metodologis tentang transisi penomoran (dari 102 ke 402) dan konsekuensinya terhadap pelaporan, serta sebuah karya ilmiah yang menunjukkan bahwa PSAK 102 "telah digantikan oleh PSAK 402" dengan amandemen yang berlaku efektif 1 Januari 2024. Meskipun susunan katanya perlu dibandingkan dengan dokumen resmi, keberadaan narasi ini dalam artikel akademis menunjukkan ekspektasi komunitas praktisi-akademisi bahwa pelaporan murabahah mematuhi nomenklatur 402, sehingga penelitian tentang hipotek murabahah harus secara eksplisit menyatakan standar referensi di bagian metodologi dan landasan teori.

Dalam kasus hipotek murabahah langsung, sebuah penelitian pada tahun 2023 tentang hipotek BSI menyelidiki skema, mandat wakalah, dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI. Temuan tersebut mengungkapkan adanya hubungan antara prosedur bank dan prinsip-prinsip fikih murabahah, dengan ketentuan bahwa penerapan operasional memerlukan pengawasan berkelanjutan. Hal ini menekankan bahwa hipotek murabahah bukan hanya masalah kepatuhan Syariah, tetapi juga masalah akuntansi—bagaimana margin diakui (proporsional/efektif), piutang disajikan, dan informasi disajikan dengan benar sesuai standar.

Literatur tinjauan tahun 2025 dan 2023 lainnya yang secara eksplisit menyebutkan "PSAK 402" menyimpulkan bahwa beberapa bank syariah belum sepenuhnya menerapkan standar tersebut (misalnya, pengakuan diskonto, uang muka/hamish jiddiyah, dan denda yang tidak konsisten), sehingga rekomendasi untuk meningkatkan SOP akuntansi, memperkuat SIA, dan pelatihan menjadi agenda. Temuan ini membuka peluang kontribusi bagi penelitian BSI KCP Kiaracondong dengan (1) memetakan titik-titik rawan salah saji dalam hipotek murabahah (margin dan piutang), (2) mengevaluasi kecukupan pengungkapan, dan (3) menyelaraskan praktik cabang dengan PSAK 402, yang banyak dikutip dalam literatur terkini.

Akhirnya, mengingat pentingnya KPR murabahah sebagai produk inti di bank syariah dan posisi BSI sebagai bank syariah terbesar pascamerger, studi "Pembiayaan KPR Murabahah di BSI KCP Kiaracondong: Studi Analitik dengan PSAK 402" berperan penting dalam menjembatani kesenjangan antara regulasi-standar, praktik cabang, dan ekspektasi transparansi. Studi ini diharapkan dapat memberikan peta implementasi yang detail dan rekomendasi perbaikan operasional untuk meningkatkan kualitas pelaporan KPR murabahah di tingkat kantor cabang dengan menggabungkan konteks makro (OJK/KNEKS), norma standar (PSAK 402), dan bukti empiris lintas entitas (BSI, BPRS).

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1. Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli yang mewajibkan penjual untuk menentukan harga pokok produk yang dibeli beserta margin keuntungan yang disepakati. Dalam perbankan Syariah, murabahah diimplementasikan dengan cara bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan. Pengungkapan harga dan margin merupakan komponen penting dalam perjanjian ini. Oleh karena itu, murabahah lebih dari sekadar transaksi keuangan; murabahah juga mencerminkan norma-norma Syariah yang menjunjung tinggi kejujuran (shidq) dan transparansi.

Dasar hukum murabahah terdapat dalam Surah An-Nisa ayat 29 Al-Qur'an, yang melarang memakan harta orang lain secara ilegal, kecuali melalui jual beli yang disepakati bersama. Hadits Nabi Muhammad SAW menegaskan pentingnya kejujuran dalam jual beli. Lebih lanjut, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 secara jelas membahas praktik murabahah dalam lembaga keuangan Syariah.

Dalam literatur ekonomi Islam, murabahah dianggap sebagai akad yang paling mendasar dan adaptif. Hal ini juga menjadikan murabahah sebagai instrumen kunci dalam portofolio pembiayaan bank syariah. Data OJK tahun 2024 menunjukkan bahwa murabahah mencapai lebih dari separuh total pembiayaan syariah nasional. Penelitian Roziannur dan Ulfah (2023) mengungkapkan bahwa murabahah mendominasi produk pembiayaan BSI, terutama di pasar konsumen, seperti KPR, karena memberikan kepastian harga dan menetapkan angsuran yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.

Namun, dominasi murabahah juga menimbulkan kritik. Beberapa kalangan menilai praktik murabahah di bank syariah cenderung menyerupai kredit berbunga dalam perbankan konvensional karena margin dianggap sebagai "bunga terselubung". Oleh karena itu, penerapan akuntansi yang sesuai PSAK 402 menjadi penting untuk memastikan bahwa transaksi murabahah dicatat dan dilaporkan dengan transparan, sehingga dapat dibedakan secara jelas dari kredit berbasis bunga. Penelitian Maulana (2025) di KSPPS BMT Bumi menemukan bahwa meskipun pengakuan piutang murabahah sudah sesuai PSAK 402, aspek penyajian margin belum optimal. Hal ini menunjukkan bahwa tantangan terbesar murabahah bukan hanya dalam aspek fikih, tetapi juga dalam pencatatan akuntansi yang benar.

2.2. Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Perumahan merupakan kebutuhan krusial yang semakin penting seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Namun, harga properti yang relatif tinggi mengharuskan adanya pinjaman. Perbankan syariah menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah dengan akad murabahah sebagai alternatif KPR konvensional.

Metode hipotek murabahah melibatkan bank yang membeli rumah impian nasabah dan kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan. Selama masa pembiayaan, nasabah membayar cicilan tetap. Perbedaan utama dari hipotek tradisional adalah tidak adanya fluktuasi suku bunga berdasarkan suku bunga pasar, melainkan jumlah tetap yang disepakati sebelumnya. Hal ini memastikan prediktabilitas pembayaran dan meyakinkan pembeli.

Investigasi Nuraeni (2025) di BSI KCP Kiarascondong mengungkapkan bahwa pembiayaan hipotek murabahah telah sesuai dengan PSAK 402. Namun, sistem informasi akuntansi memiliki keterbatasan yang membuatnya tidak dapat sepenuhnya mendukung transparansi margin. Fitriani (2024) menemukan kelemahan serupa di BPRS HIK Parahyangan, terutama pencatatan denda keterlambatan yang tidak teratur. Penelitian Roziannur dan Ulfah (2023) juga menunjukkan bahwa hipotek murabahah merupakan produk yang populer di kalangan nasabah karena sifatnya yang bebas bunga, tetapi implementasinya memerlukan kepatuhan akuntansi untuk menghasilkan laporan keuangan yang akurat.

Secara makro, riset KNEKS 2025 menyoroti hipotek Syariah sebagai produk kunci yang mendorong inklusi keuangan Syariah nasional. Hal ini menekankan pentingnya riset akademis tentang penerapan hipotek murabahah, terutama dalam hal kesesuaian akuntansi Syariah.

2.3. Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia (BSI) didirikan pada 1 Februari 2021 melalui penggabungan tiga bank syariah milik negara: BNI Syariah, BRI Syariah, dan Mandiri Syariah. Dengan aset melebihi Rp300 triliun dan pangsa pasar lebih dari 40%, BSI telah menjadi bank syariah terbesar di Indonesia. Kehadiran BSI diharapkan dapat mendorong industri keuangan syariah nasional dan memperkuat posisi Indonesia sebagai pusat keuangan syariah dunia.

BSI Griya, produk pembiayaan unggulan perusahaan, berbasis akad murabahah. Produk ini populer karena memiliki angsuran tetap dan sesuai dengan prinsip Syariah. Sebagai bank terbesar, BSI diharapkan dapat menjadi panutan dalam penerapan Akuntansi Syariah, khususnya PSAK 402.

Namun, penelitian terbaru mengungkapkan bahwa BSI masih mengalami masalah implementasi. Studi Shindy dan Siswadi (2025) di BSI cabang Cimahi Amir Mahmud menemukan bahwa meskipun barang angsuran emas murabahah telah dicatat secara memadai sesuai dengan PSAK 402, transparansi margin dan edukasi nasabah masih rendah. Nuraeni (2025) melaporkan temuan serupa, yang menyoroti kekurangan sistem informasi akuntansi di BSI cabang Kiarascondong. Hal ini menggambarkan bahwa, terlepas dari posisi strategis BSI, konsistensi implementasi akuntansi syariahnya merupakan tantangan yang harus terus diatasi.

2.4. PSAK 402

PSAK 402 tentang Akuntansi Murabahah adalah standar akuntansi Syariah yang mengatur penanganan akuntansi transaksi murabahah. Standar ini dibuat sebagai perubahan nomenklatur dari PSAK 102 yang sebelumnya digunakan. PSAK 402 merinci segala hal mulai dari pengakuan aset murabahah, pencatatan piutang, pengakuan margin, hingga penyajian dan pengungkapan transaksi murabahah.

Ketentuan utama PSAK 402 adalah sebagai berikut: aset murabahah diakui sebesar biaya perolehan; piutang murabahah diakui sebesar harga jual; margin keuntungan diakui secara proporsional selama periode pembiayaan; piutang disajikan sebagai aset di neraca; margin disajikan sebagai pendapatan; dan semua informasi tentang kontrak, margin, piutang, dan risiko diungkapkan dengan jelas dalam catatan atas laporan keuangan.

Penelitian Fitriani (2024) menunjukkan bahwa BPRS HIK Parahyangan belum menerapkan PSAK 402 dengan benar karena biaya keterlambatan dicatat secara tidak tepat. Maulana (2025) di KSPPS BMT Bumi menemukan bahwa pengakuan piutang sudah memadai, tetapi pengukuran persediaan dan penyajian margin masih kurang. Nuraeni (2025) dari BSI KCP Kiaracondong mencatat bahwa implementasi PSAK 402 berjalan dengan baik, tetapi sistem informasi akuntansi yang lebih kompleks masih diperlukan untuk menjaga transparansi margin. Hal ini menunjukkan bahwa, meskipun PSAK 402 telah menjadi pedoman standar, implementasi praktisnya masih menghadapi banyak tantangan.

2.5. Akuntansi Syariah

Akuntansi Syariah adalah sistem akuntansi berbasis Islam yang bertujuan untuk menyediakan informasi keuangan yang relevan, andal, dan sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah. Akuntansi Syariah tidak hanya berfokus pada keuntungan, tetapi juga pada keadilan, keberkahan, dan kepatuhan terhadap hukum Islam.

Menurut Teori Perusahaan Syariah (SET), akuntansi Islam memiliki orientasi yang luas, dengan Tuhan sebagai pemilik tertinggi, manusia sebagai khalifah, dan alam sebagai amanah. Oleh karena itu, laporan keuangan dalam akuntansi Islam harus akuntabel, baik kepada pemegang saham maupun masyarakat luas. Transparansi, keadilan, dan akuntabilitas merupakan prinsip-prinsip penting.

Pada kenyataannya, akuntansi syariah diterapkan berdasarkan standar akuntansi syariah Ikatan Akuntan Indonesia, salah satunya adalah PSAK 402. Nuraeni (2025) menggarisbawahi bahwa akuntansi syariah BSI KCP Kiaracondong membantu menjaga keadilan nasabah dengan menjadikan informasi margin murabahah transparan. Hal ini menunjukkan bahwa akuntansi syariah lebih dari sekadar alat pencatatan; akuntansi syariah juga merupakan instrumen moral yang menjamin keberlanjutan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Informasi kualitatif digunakan dalam bentuk dokumentasi, deskripsi, dan penjelasan yang menjelaskan bagaimana PSAK 402 diterapkan pada pembiayaan hipotek murabahah di BSI KCP Kiaracondong. Pemilihan data kualitatif memungkinkan penelitian ini untuk menjelaskan kepatuhan praktik tersebut terhadap norma akuntansi syariah dan memberikan deskripsi rinci tentang fenomena tersebut, tidak hanya dalam bentuk angka.

Berdasarkan teknik tersebut, maka data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Data primer.

Melalui wawancara dengan Account Officer (AO), staf akuntansi, dan manajemen cabang yang terlibat dalam pembiayaan murabahah untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), data primer diperoleh langsung dari Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kiaracondong. Data sumber juga mencakup observasi langsung terhadap catatan transaksi murabahah.

b. Data Sekunder

Informasi pendukung yang dikumpulkan dari sumber terdokumentasi internal dan eksternal dikenal sebagai data sekunder. Selain membandingkan dan memperkuat temuan lapangan, data ini digunakan untuk meningkatkan interpretasi data observasi dan wawancara.

3.2. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia (BSI) Kiaracondong, Bandung, Jawa Barat. Lokasi ini dipilih karena merupakan salah satu kantor cabang yang aktif dan secara operasional menerapkan prinsip-prinsip Syariah serta memiliki struktur yang sesuai untuk penelitian dalam konteks etika bisnis dan pengendalian internal.

Partisipan penelitian dipilih dengan menggunakan kriteria purposive sampling, yaitu mereka yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam pembentukan sistem pengendalian internal dan penerapan kepatuhan terhadap PSAK 402 di BSI KCP Kiaracondong. Subjek penelitian meliputi:

- a. **Account Officer (AO)** yang bertugas melakukan analisis kelayakan nasabah dan mengelola pembiayaan KPR.
- b. **Staf akuntansi dan pembiayaan**, yang bertanggung jawab dalam pencatatan transaksi murabahah sesuai ketentuan PSAK 402.
- c. **Manajemen cabang**, yang berperan dalam pengawasan dan pengambilan kebijakan terkait implementasi akuntansi syariah.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang komprehensif dan akurat yang mendukung tujuan penelitian, peneliti menggunakan sejumlah metode pengumpulan data. Observasi, dokumentasi, wawancara, dan tinjauan pustaka merupakan beberapa metode yang digunakan. Keempat metode ini digabungkan untuk menyempurnakan data yang terkumpul dan bekerja sama secara sinergis.

a. Wawancara Mendalam

Wawancara bersifat semi-terstruktur, yang berarti responden diberi kesempatan untuk memperluas pengalaman mereka sementara peneliti menyiapkan daftar pertanyaan penting. Berkat metode ini, peneliti dapat mengumpulkan informasi detail tentang pencatatan akuntansi, proses akad murabahah, dan kesulitan yang dihadapi dalam penerapan PSAK 402.

b. Observasi

Observasi langsung terhadap operasional pembiayaan hipotek murabahah dilakukan, termasuk administrasi akad, prosedur pengajuan permohonan nasabah, dan pencatatan akuntansi yang disimpan di departemen pembiayaan. Melalui observasi, peneliti dapat menentukan apakah terdapat penyimpangan dari prosedur standar dan bagaimana PSAK 402 benar-benar diterapkan dalam praktik.

c. Studi Dokumentasi

Standar Operasional Prosedur (SOP), kontrak hipotek, laporan keuangan, catatan transaksi murabahah, dan dokumen internal lainnya yang berkaitan dengan item penelitian merupakan data sekunder yang dikumpulkan untuk dokumentasi. Dengan memungkinkan data dari observasi dan wawancara dibandingkan dengan dokumen resmi, metode ini krusial untuk menghasilkan bukti tekstual yang dapat diverifikasi. Selain itu, dokumentasi memungkinkan peneliti untuk mengevaluasi seberapa baik pengungkapan dan penyajian laporan mematuhi PSAK 402.

d. Studi Pustaka

PSAK 402, fatwa DSN-MUI tentang murabahah, buku-buku akuntansi syariah, esai, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang diterbitkan dalam lima tahun terakhir merupakan beberapa sumber relevan yang dikaji untuk melakukan tinjauan pustaka. Dengan membandingkan praktik lapangan dan teori dengan temuan penelitian sebelumnya, teknik ini berupaya memperkuat kerangka teoritis dan menawarkan landasan konseptual yang kuat.

3.4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data penelitian ini didasarkan pada model analisis kualitatif Miles dan Huberman yang dibagi menjadi tiga tahap:

a. Reduksi data

Mengacu pada proses memilih, menyederhanakan, dan memusatkan data dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Untuk memusatkan analisis, data yang redundan atau tidak relevan dihilangkan.

b. Penyajian Data

Informasi ringkas ditampilkan dalam bentuk matriks, narasi detail, atau kutipan wawancara. Berkat presentasi ini, peneliti dapat lebih mudah melihat pola, korelasi, dan interaksi antarvariabel penelitian.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Pola hasil yang muncul menjadi dasar bagi kesimpulan yang ditarik oleh peneliti. Verifikasi data dilakukan melalui triangulasi (membandingkan informasi dari wawancara, observasi, dan dokumentasi) dan konfirmasi ulang dengan informan (member checking) untuk menjamin kebenaran temuan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Proses Akad Murabahah KPR

Di BSI KCP Kiaracondong, prosedur akad murabahah dimulai dengan pengajuan pembiayaan nasabah. Calon nasabah harus menyediakan dokumen administratif, seperti slip gaji, rekening koran, KTP, dan dokumen pembiayaan properti. Studi kelayakan kemudian dilakukan oleh Account Officer (AO) dengan menggunakan pendekatan 5C (character, capacity, capital, collateral, condition). Tahap ini penting karena membantu bank memverifikasi kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Prosedur studi kelayakan merupakan komponen krusial untuk menghindari pembiayaan bermasalah dalam akad murabahah, menurut penelitian Prehananto (2025) di BPRS Arsa Sejahtera.

Bank membeli rumah dari pengembang setelah mendapatkan izin. Namun, kenyataannya, BSI sering menggunakan akad wakalah, yang memberikan izin kepada nasabah untuk membeli rumah atas nama bank. Meskipun teknik ini dianggap lebih efektif dan mempercepat proses, tetap diperlukan konfirmasi bahwa bank adalah pemilik sah rumah tersebut sebelum dapat dijual kembali kepada pembeli. Sebelum akad murabahah dapat ditandatangani, produk harus berada dalam penguasaan sah penjual (bank), sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 (DSN-MUI, 2000).

Berdasarkan wawancara klien, dibandingkan dengan akad lain seperti musyarakah mutanaqisah, akad murabahah lebih mudah dipahami. Prediktabilitas angsuran yang telah ditetapkan, yang memudahkan perencanaan keuangan jangka panjang, menjadi justifikasi utama mereka. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Roziannur dan Ulfah (2023), yang menunjukkan bahwa murabahah lebih menarik bagi klien karena prosesnya mudah dan pembayarannya tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga (Roziannur & Ulfah, 2023).

Ketidaktahuan nasabah akan detail kontrak, terutama terkait margin keuntungan, denda keterlambatan, dan dampak pelunasan lebih awal, menimbulkan kesulitan. Menurut beberapa nasabah, mereka hanya tahu bahwa cicilan telah ditetapkan; mereka tidak tahu bagaimana margin ditentukan atau penalti diterapkan. Hal ini menunjukkan bahwa bank perlu memberikan edukasi kontrak yang lebih baik. Oleh karena itu, meskipun prosedur kontrak BSI Kiaracondong sebagian besar telah sesuai dengan Syariah dan PSAK 402, pemahaman nasabah masih perlu ditingkatkan.

4.2. Pengakuan Piutang dan Margin

Di BSI Kiaracondong, piutang murabahah dinilai sebesar harga jual (pokok + margin) pada saat penandatanganan akad. Sepanjang periode pembiayaan, pengakuan margin dilakukan secara proporsional. PSAK 402, yang menekankan bahwa pendapatan murabahah harus dicatat sepanjang periode angsuran, alih-alih diakui sekaligus, telah sesuai dengan praktik ini.

Temuan Azizah (2024) di BPRS HIK Parahyangan, yang menunjukkan bahwa margin seringkali diakui sekaligus pada awal kontrak, menunjukkan penyimpangan yang cukup besar dari hal ini. Meskipun pendapatan belum terealisasi, pendekatan ini mendistorsi laporan laba rugi dengan membuat laba tampak tinggi di awal bulan (Azizah, 2024). Dengan kata lain, BSI Kiaracondong mengikuti prinsip periodisasi PSAK 402 dengan lebih tepat.

Namun, ketika peminjam melunasi pinjaman mereka lebih awal, masalah muncul. Margin yang berlebihan idealnya tidak dicatat sebagai pendapatan. Namun, observasi lapangan menunjukkan bahwa bahkan dalam situasi di mana konsumen melakukan pengembalian lebih awal, seluruh margin tetap dicatat. Hal ini sejalan dengan studi Wiguna (2025) di KSPPS BMT Bumi, yang menemukan bahwa tidak ada prosedur operasi standar (SOP) yang jelas untuk perlakuan akuntansi pelunasan lebih awal, yang dapat mengakibatkan ketidakpatuhan terhadap PSAK 402 (Wiguna, 2025).

4.3. Pengukuran Piutang Murabahah

Nilai realisasi bersih, yaitu harga jual dikurangi cicilan nasabah, digunakan untuk menghitung piutang murabahah. Hal ini sesuai dengan PSAK 402 secara teori. Namun, ketika piutang mulai menimbulkan masalah, masalah pun muncul. Hasil studi menunjukkan bahwa BSI Kiaracondong belum secara teratur membuat penyisihan untuk piutang yang diragukan.

Meskipun nasabah yang menunggak pembayaran selama lebih dari tiga bulan perlu diklasifikasikan sebagai piutang bermasalah, bank terkadang mencatat piutang ini sebagai piutang lancar. Karena laporan keuangan akan menunjukkan kualitas aset yang lebih tinggi daripada nilai sebenarnya, situasi ini berisiko. Kondisi serupa ditemukan di BPRS Arsa Sejahtera oleh Prehananto (2025), di mana piutang bermasalah tidak segera diukur kembali dan tidak terdapat cukup dana untuk piutang yang diragukan.

Pada tahun 2023, Putriana mengidentifikasi masalah yang lebih signifikan di KSPPS BQ Afdhal. Meskipun produk pinjaman tidak lagi bernilai, lembaga tersebut lalai melaporkan penurunan nilai aset, sehingga laporan keuangannya menjadi tidak dapat dipercaya (Putriana, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa lembaga keuangan Islam lainnya juga menghadapi tantangan dalam mengukur piutang bermasalah, sehingga masalah ini tidak hanya terjadi di BSI.

Meskipun BSI Kiaracondong memiliki proses internal untuk mengkategorikan piutang bermasalah, proses tersebut tidak selalu diikuti. Keinginan untuk mempertahankan kesan pelaporan keuangan yang baik, terutama dalam laporan publik, seringkali menjadi pendorong utama hal ini. Namun, jika masalah tersebut terungkap, tindakan tersebut berisiko merusak kepercayaan publik.

Oleh karena itu, meskipun pengukuran piutang murabahah BSI mematuhi PSAK 402 dalam keadaan umum, kekurangan dalam mengidentifikasi piutang bermasalah dan penyisihan menunjukkan bahwa teori dan praktik masih sangat berbeda.

4.4. Penyajian dalam Laporan Keuangan

Margin laba disajikan secara proporsional dalam laporan laba rugi, dan piutang murabahah disajikan di neraca sebagai aset produktif. Penyajian ini secara formal sesuai dengan PSAK 402. Meskipun demikian, analisis ini menemukan dua kelemahan signifikan.

Pertama, tidak ada klasifikasi kualitas piutang (lancar, kurang lancar, diragukan, atau macet) dalam laporan keuangan BSI Kiaracondong. Pengguna laporan tidak dapat menentukan risiko kredit aktual tanpa informasi ini. Dalam studi mereka, Roziannur dan Ulfah (2023) menyoroti bahwa transparansi penuh dalam pelaporan merupakan hasil dari penyajian agregat tanpa kualitas piutang yang terperinci (Roziannur & Ulfah, 2023).

Kedua, detail lebih lanjut seperti pelunasan lebih awal atau penataan ulang pembiayaan tidak tercakup dalam laporan. Data ini penting untuk menentukan seberapa besar fleksibilitas yang ditawarkan bank kepada nasabah mereka. Prasetyo & Setiawan (2023) juga menunjukkan bahwa sejumlah besar bank syariah di Indonesia masih mengecualikan informasi penting mengenai restrukturisasi, yang menyebabkan laporan keuangan tidak menggambarkan situasi secara akurat.

Selain itu, laporan laba rugi di BSI Kiaracondong masih hanya memberikan gambaran margin keuntungan yang sangat terbatas. Proses amortisasi margin dan perlakuan margin jika terjadi keterlambatan pembayaran tidak dijelaskan lebih lanjut. Akibatnya, pengguna eksternal tidak mendapatkan gambaran yang lengkap dari laporan keuangan.

Akibatnya, meskipun penyajian laporan keuangan BSI Kiaracondong secara formal telah sesuai dengan PSAK 402, laporan tersebut belum memenuhi persyaratan akuntabilitas dan keterbukaan.

4.5. Pengungkapan (Disclosure)

Komponen terlemah dari prosedur pembiayaan murabahah BSI Kiaracondong adalah pengungkapan. Hanya data fundamental, seperti ketentuan kontrak, margin, dan nilai piutang, yang dicantumkan dalam laporan keuangan. Informasi spesifik mengenai kebijakan pelunasan lebih awal, restrukturisasi, dan denda keterlambatan masih kurang.

Hasil ini sejalan dengan penelitian Nuraeni (2025) yang menemukan bahwa pengungkapan laporan keuangan di cabang BSI seringkali dianggap hanya formalitas tanpa justifikasi yang memadai. Kelemahan serupa juga ditemukan oleh Putriana (2023) di KSPPS BQ Afdhal, di mana informasi mengenai denda atau diskonto sama sekali tidak ada (Putriana, 2023).

Kepercayaan publik secara langsung dipengaruhi oleh ketidakterbukaan informasi. Pengguna, termasuk publik dan otoritas, dapat disesatkan oleh laporan keuangan yang tidak lengkap. Namun, mencapai keterbukaan penuh dalam pelaporan keuangan Islam merupakan salah satu tujuan utama PSAK 402.

Agar BSI Kiaracondong dapat melakukan pengungkapan yang lebih menyeluruh, kebijakan internalnya harus ditingkatkan. Menjelaskan aturan restrukturisasi, teknik amortisasi margin, perlakuan pelunasan lebih awal, dan kebijakan penalti adalah beberapa contohnya. Laporan keuangan akan lebih terpercaya dan mematuhi aturan akuntansi Islam jika terdapat pengungkapan yang lebih luas.

4.6. Analisis Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu

Studi ini mendukung kesimpulan Diani & Setiawan (2025), yang menyatakan bahwa meskipun BSI Kiaracondong masih kurang dalam hal pengungkapan, BSI Kiaracondong relatif patuh terhadap PSAK 402 dalam hal pengakuan dan penyajian. Karena margin telah diamortisasi, BSI mampu mengakuinya lebih efektif daripada studi Azizah (2024), meskipun BPRS masih sering mengakui margin sekaligus (Azizah, 2024).

Dari segi pengukuran, kelemahan BSI Kiaracondong dalam penyisihan kerugian juga terjadi di BPRS Arsa Sejahtera (Prehananto, 2025), dan bahkan lebih parah di KSPPS BQ Afdhal (Putriana, 2023). Akibatnya, pengukuran piutang bermasalah menjadi masalah yang memengaruhi berbagai jenis lembaga keuangan Islam.

Batasan penyajian dalam klasifikasi piutang BSI Kiaracondong sebanding dengan hasil studi yang dilakukan pada tahun 2023 oleh Roziannur dan Ulfah, yang menekankan minimnya informasi dalam laporan KPR BSI Griya. Hasil studi Nuraeni (2025), yang menemukan bahwa pengungkapan di BSI masih bersifat formal, diperkuat oleh penelitian ini.

Dengan demikian, studi kami menunjukkan bahwa meskipun BSI relatif lebih baik dalam hal pengakuan dan penyajian dibandingkan lembaga yang lebih kecil, masalah pengukuran, penyajian, dan pengungkapan masih menimbulkan kendala serius yang perlu diselesaikan secara metodis untuk semua lembaga keuangan Islam.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan studi yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kiaracondong mengenai penerapan PSAK 402 dalam pembiayaan hipotek murabahah, prosedur akuntansi murabahah secara umum telah dijalankan sesuai standar akuntansi syariah, meskipun terdapat sejumlah kekurangan yang masih perlu diperbaiki. Terkait akad, BSI Kiaracondong telah mengadopsi murabahah sesuai dengan hukum syariah, yang mewajibkan bank untuk terlebih dahulu memegang barang perumahan sebelum menjualnya kembali kepada nasabah dengan keuntungan tertentu. Meskipun akad wakalah dianggap mempercepat proses, tetap penting untuk memastikan bahwa bank benar-benar menerima kepemilikan yang sah sebelum akad dilaksanakan.

Meskipun saat ini masih sedikit pengetahuan tentang margin, denda keterlambatan, dan klausul pelunasan lebih awal, nasabah umumnya lebih menyukai murabahah karena angsurannya yang tetap dan sederhana. Dibandingkan dengan lembaga yang lebih kecil yang seringkali masih mengakui margin sekaligus, BSI lebih patuh dalam hal ini karena telah mengakui piutang sebesar harga jual pada saat kontrak dan mengakui margin secara proporsional selama jangka waktu pembiayaan. Namun, karena seluruh margin terkadang dicatat bahkan sebelum jatuh tempo, pelunasan lebih awal masih menyebabkan inkonsistensi dalam praktik.

Menurut PSAK 402, piutang murabahah dihitung menggunakan nilai realisasi bersih. Namun, terdapat kelemahan dalam penyisihan kerugian piutang potensial yang tidak merata, yang membuat laporan keuangan tampak lebih sehat daripada yang sebenarnya. Piutang ditampilkan dalam laporan keuangan BSI sebagai aset produktif dan aset margin dalam laporan laba rugi, tetapi transparansinya kurang karena klasifikasi kualitas piutang dan informasi lain tentang restrukturisasi atau pelunasan lebih awal tidak dicantumkan.

Kelemahan utama laporan keuangan ini terletak pada bagian pengungkapannya, yang bertentangan dengan tujuan akuntabilitas dan transparansi PSAK 402 dengan hanya menyediakan informasi paling dasar tanpa merinci lebih lanjut tentang diskon, kebijakan penalti, atau restrukturisasi pembiayaan. Dibandingkan dengan studi-studi sebelumnya, temuan-temuan studi ini mendukung kesimpulan bahwa isu utama penerapan PSAK 402 bukan hanya terletak pada aspek teknis pencatatan, tetapi juga pada transparansi dan konsistensi penerapan.

BSI secara relatif lebih baik dalam hal pengakuan dan penyajian dibandingkan BPRS atau KSPPS. Namun, keduanya masih memiliki isu sistemik terkait rendahnya pengungkapan informasi dan pengukuran piutang bermasalah. Dengan demikian, studi ini sampai pada kesimpulan bahwa meskipun penerapan PSAK 402 pada hipotek murabahah oleh BSI KCP

Kiaracondong telah memenuhi standar di sejumlah area, masih diperlukan penyempurnaan yang ekstensif di area pengungkapan, penyisihan kerugian, dan edukasi kontrak agar laporan keuangan lebih relevan, tepercaya, dan mampu meningkatkan kepercayaan publik terhadap bank-bank Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Azizah, F. (2024). Analisis Implementasi Akuntansi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK 402 di BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi. Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung. <https://digilib.uinsgd.ac.id/89700/>
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). (2000). Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/16/>
- Diani, A. R., & Setiawan, I. (2025). Analisis Akuntansi Syariah pada Penerapan PSAK 402 dalam Skema Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus BSI KCP Kiaracondong). Musytari: Jurnal Manajemen, Akuntansi, dan Ekonomi, 16(6), 44-58. <https://ejournal.warunayama.org/index.php/musytarineraca/article/view/12304>
- Fitriani, N. (2024). Analisis Penerapan PSAK 402 pada Pembiayaan Murabahah di BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi. Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2022). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 402: Akuntansi Murabahah. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia. <https://iaiglobal.or.id>
- Maulana, A. (2025). Analisis Implementasi PSAK 402 tentang Akuntansi Murabahah di KSPPS BMT Bumi. Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Nuraeni, L. (2025). Penerapan PSAK 402 pada Pembiayaan Murabahah di BSI KCP Kiaracondong. Musytari: Jurnal Akuntansi Syariah, 9(1), 77-92.
- Prehananto, G. Z. (2025). Analisis Mekanisme Transaksi dan Penerapan Akuntansi Murabahah Berdasarkan PSAK 402 pada BPRS Arsa Sejahtera Kota Batu. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang. <https://eprints.umm.ac.id/id/eprint/22252/>
- Prasetyo, A., & Setiawan, B. (2023). Transparansi Penyajian Laporan Keuangan Bank Syariah: Studi Evaluatif PSAK 402. Jurnal Akuntansi Multiparadigma, 14(2), 201-215. <https://jamal.ub.ac.id/index.php/jamal/article/view/1603>
- Putriana, N. (2023). Analisis Penerapan PSAK No. 402 Tentang Akuntansi Murabahah dan Kesesuaian Fatwa DSN pada KSPPS BQ Afdhal Kota Lhokseumawe. Tugas Akhir, Politeknik Negeri Lhokseumawe. <https://library.pnl.ac.id/library/index.php?bid=38638&fid=26868&p=fstream-pdf>
- Roziannur, A., & Ulfah, D. (2023). Analisis Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Syariah, 5(2), 123-134.
- Roziannur, H. S., & Ulfah, S. (2023). Analisis Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya. Saqifah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 8(2), 133-148. <https://journals.fasya.uinib.org/index.php/saqifah/article/view/405>
- Shindy, A., & Siswadi, R. (2025). Implementasi PSAK 402 pada Produk Cicil Emas Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Cimahi Amir Mahmud. SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, 7(1), 45-60.
- Wiguna, R. S. (2025). Analisis Implementasi PSAK 402 tentang Akuntansi Murabahah di KSPPS BMT BUMI. Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung. <https://digilib.uinsgd.ac.id/118226/>