MUSYTARI
ISSN: 3025-9495

Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 24 no. 10 Tahun 2025
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

IMPLEMENTASI PSAK 402 MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH PPR IB MASLAHAH: STUDI KASUS PADA BJB SYARIAH KCP ARCAMANIK

Adrezka Maudina Muslimah[1], Dudang Gojali[2]
[1,2]Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
Jalan Cimincrang, Cimenerang, Kec. Gedebage, Kota Bandung, Jawa Barat
[1]adrezkadr@gmail.com, [2]dudang.gojali@uinsgd.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah pada BJB Syariah KCP Arcamanik, dengan menitikberatkan pada mekanisme pelaksanaan, kendala teknis, tren nasabah, dan faktor risiko. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif melalui wawancara dengan pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan PPR iB Maslahah hanya diberikan untuk rumah siap huni (ready stock), sehingga bank tidak membiayai rumah inden. Pada praktiknya, bank menjalin kerja sama dengan pengembang guna memastikan ketersediaan unit sekaligus meminimalkan risiko keterlambatan pembangunan. Kendala teknis yang dihadapi meliputi ketidaksesuaian pekerjaan dan penghasilan nasabah dengan standar bank, kondisi aset yang kurang layak, serta kelengkapan dokumen. Dari sisi risiko, permasalahan dominan adalah moral hazard, antara lain penggunaan nama pihak ketiga dalam pengajuan, manipulasi data penghasilan, dan ketidaksesuaian antara slip gaji dengan rekening koran. Hal ini berpotensi memengaruhi kelancaran pembayaran angsuran dan menimbulkan gagal bayar. Meski demikian, tren permintaan PPR iB Maslahah menunjukkan peningkatan, walaupun data persentase detail masih perlu dikonsolidasikan dengan kantor pusat. Temuan ini menegaskan bahwa implementasi akad murabahah pada PPR tidak hanya sebatas transaksi jual beli, melainkan juga terkait erat dengan penerapan prinsip kehati-hatian, manajemen risiko, serta kepatuhan terhadap syariah dan standar akuntansi, khususnya PSAK 402.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Perbankan Syariah, PPR iB Maslahah, PSAK 402 Murabahah

Article History
Received: September 2025
Reviewed: September 2025
Published: September 2025

Plagirism 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

MUSYTARI
ISSN: 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 24 no. 10 Tahun 2025
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

Abstract

This study seeks to examine the implementation of Home Ownership Financing (PPR) iB Maslahah at BJB Syariah KCP Arcamanik, with particular attention to financing mechanisms, operational challenges, customer trends, and associated risk factors. Employing a qualitative approach through in-depth interviews with relevant stakeholders, the research highlights that PPR iB Maslahah is exclusively allocated for ready-stock houses, thereby excluding financing for houses under construction. To mitigate risks of delays, the bank establishes partnerships with property developers to secure unit availability. The study further identifies several operational constraints, including discrepancies between applicants' occupations and income with the bank's eligibility standards, suboptimal asset quality, and incomplete documentation. From a risk perspective, the most critical issues involve moral hazard practices, such as the use of third-party names in applications, income manipulation, and inconsistencies between salary slips and bank statements, all of which may undermine repayment capacity and increase the likelihood of default. Despite these challenges, demand for PPR iB Maslahah has shown a positive growth trend, although more comprehensive data consolidation with the head office remains necessary. The findings underscore that the implementation of the murabahah contract within PPR extends beyond a mere sale and purchase transaction, encompassing prudential principles, sound risk governance, and adherence to sharia compliance alongside accounting regulations, particularly PSAK 402 on murabahah accounting.

Keywords: *Islamic Banking, Murabahah Contract, PPR iB Maslahah, PSAK 402 Murabahah.*

LATAR BELAKANG

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia menunjukkan tren positif seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk dan layanan berbasis syariah. Salah satu produk yang banyak diminati adalah pembiayaan rumah melalui skema syariah, khususnya dengan akad murabahah. Pada akad murabahah, bank syariah membeli objek (rumah) terlebih dahulu dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Supaya transaksi murabahah tercatat secara akuntabel dan sesuai prinsip syariah, maka diperlukan standar akuntansi yang spesifik. PSAK 402 merupakan pedoman yang mengatur pencatatan, pengakuan, dan penyajian transaksi murabahah. Implementasi PSAK ini menjadi sangat penting agar laporan keuangan bank syariah tidak hanya akurat secara finansial, tetapi juga sesuai secara syariah.

Penelitian ini berfokus pada implementasi PSAK 402 dalam pembiayaan PPR iB Maslahah di BJB Syariah KCP Arcamanik. PPR iB Maslahah adalah salah satu produk pembiayaan rumah yang menggunakan prinsip murabahah. Studi ini bertujuan untuk melihat sejauh mana praktik akuntansi di lapangan telah sesuai dengan standar yang ditetapkan serta mengidentifikasi kendala dan solusi yang diterapkan.

MUSYTARI
ISSN: 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 24 no. 10 Tahun 2025
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

KAJIAN TEORITIS

1. Perbankan Syariah

Perbankan syariah merupakan sistem keuangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah, khususnya terkait dengan larangan riba, gharar (ketidakpastian), dan maisir (spekulasi)[1]. Perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha perbankan berdasarkan hukum dan prinsip Islam. Pada praktiknya, perbankan syariah tidak menggunakan sistem bunga sebagaimana perbankan konvensional, melainkan menerapkan akad-akad sesuai syariat Islam, seperti murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah dan istishna. Dalam undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dan Unit Usaha Syariah (UUS)[2].

Pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia pada awalnya tercatat sebesar 49,2% jika dibandingkan dengan perkembangan di negara-negara muslim lainnya. Data pada periode 2010–2011 menunjukkan bahwa Indonesia menempati posisi tertinggi dalam perkembangan industri ini. Namun, pada periode setelahnya, terjadi penurunan dengan tingkat pertumbuhan yang hanya mencapai 34,1%. Perubahan angka tersebut menunjukkan adanya dinamika dalam perkembangan perbankan syariah yang tidak selalu konsisten dari waktu ke waktu[3].

Secara fungsi, perbankan syariah memiliki peran ganda, yaitu sebagai *intermediary institution* (menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito berdasarkan akad syariah, kemudian menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan yang halal) dan sebagai *agent of development* (mendorong pembangunan ekonomi yang berkeadilan, memperhatikan aspek moral, serta mendukung pertumbuhan usaha berbasis syariah).

2. Akad Murabahah

Murabahah adalah salah satu akad jual beli dalam fiqh muamalah yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah. Secara terminologi, murabahah adalah akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga perolehan suatu barang beserta margin keuntungan yang disepakati dengan pembeli. Murabahah merupakan akad jual beli di mana bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal. Skema ini memberikan kesempatan bagi nasabah untuk memperoleh barang atau modal tanpa harus membayar seluruh harga secara tunai di awal. Meski demikian, salah satu permasalahan yang kerap muncul dalam praktik murabahah adalah persoalan keadilan bagi kedua pihak yang terlibat. Aspek keadilan tersebut mencakup transparansi harga, kejelasan informasi terkait margin keuntungan yang diperoleh bank, serta mekanisme pembagian risiko antara bank dan nasabah[4] Dalam konteks perbankan syariah, bank bertindak sebagai penjual yang membeli barang sesuai permintaan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan yang transparan. Murabahah merupakan prinsip yang diaplikasikan melalui mekanisme jual beli barang secara angsuran/cicil/kredit dengan

[1] Fatwa, Isna Arifatul. 2024. "Analisis Konsep Keadilan dalam Siatem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia". *Jurnal Sahmiyya* Vol 3, No 2. November.
[2] Muyasaroh, Nurul. 2022. "Eksistensi Bank Syariah dalam Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah". *SYARIKAT : Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah* Vol 5 No. 2. Desember
[3] Habibi, Miftakhur Rokhman. 2022. "PERAN PERBANKAN SYARI'AH DALAM PERKEMBANGAN PEREKONOMIAN DI INDONESIA". *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* Vol 12 No. 01. Juni.
[4] Fatwa, Isna Arifatul. 2024. "Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kausus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia". *Jurnal Sahmiyya* Vol 3 No. 2.

MUSYTARI
ISSN: 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 24 no. 10 Tahun 2025
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

penambahan margin keuntungan bagi bank[5]. Pada dasarnya, murabahah adalah sebuah proses transaksi jualbeli barang ketika harga asal dan keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya[6]

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Fatwa ini sekaligus menegaskan keharusan adanya kejelasan harga pokok dan margin keuntungan serta larangan adanya unsur riba, gharar, maupun transaksi yang tidak halal.

Ciri utama murabahah adalah adanya transparansi harga. Bank harus menyampaikan kepada nasabah berapa harga pokok barang yang dibeli dan berapa margin keuntungan yang diambil. Hal ini menjadikan murabahah berbeda dari sistem pinjaman berbunga di bank konvensional, karena dalam murabahah keuntungan diperoleh dari kegiatan jual beli nyata, bukan dari tambahan bunga atas pinjaman uang.

Porsi pembiayaan pada akad Murabahah adalah 60% kontribusi dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia. Nilai keuntungan yang diperoleh suatu bank tergantung pada margin laba. Pembiayaan akad murabahah merupakan pelaksanaan akad dengan basis ribhun (laba) dan jual beli secara angsur/cicil ataupun tunai. Kelebihan akad murabahah adalah kesederhanaannya, tingkat risiko yang relatif rendah, serta kejelasan harga yang membuat nasabah lebih mudah memahami mekanismenya. Namun, terdapat pula kritik bahwa dalam praktiknya seringkali murabahah hanya menyerupai kredit berbunga karena margin ditentukan di awal dan bersifat tetap, sehingga bank syariah perlu menjaga kepatuhan syariah agar tidak menyimpang dari prinsip jual beli yang sebenarnya.

3. PSAK 402 Murabahah

PSAK 402 mengatur mengenai perlakuan akuntansi atas akad murabahah yang banyak digunakan dalam pembiayaan syariah, termasuk pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah di BJB Syariah. Murabahah yaitu jual beli barang dengan harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, bank syariah dapat bertindak sebagai pembeli dan juga sebagai penjual[7]

Murabahah dalam praktiknya merupakan akad jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Dari sisi akuntansi, standar ini memberikan pedoman tentang bagaimana bank syariah harus mengakui, mengukur, menyajikan, dan mengungkapkan transaksi murabahah secara konsisten sesuai dengan prinsip syariah.

4. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada debitur untuk tujuan membeli rumah dan/atau tanah agar dapat dimiliki serta dihuni sendiri. KPR lebih diarahkan untuk kebutuhan pribadi, keluarga, maupun rumah tangga, sehingga tidak dipakai untuk kepentingan komersial atau kegiatan usaha yang menambah nilai barang dan jasa di masyarakat. Artinya, KPR pada dasarnya memang diposisikan sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam memiliki tempat tinggal[8].

---

[5] Shalahuddin, Muhammad Abdurrahman, dkk. 2023. "Implementasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia: Studi Literatur". *Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions* Vol 1, No. 1.

[6] Ikbal, Muhammad. Chaliddin. 2022. "Akad Murabahah dalam Islam". *Al-Hiwalah* Vol 1 No. 2

[7] Bahri, Syaiful. 2022. "PENGARUH PEMBIAYAAN MURABAHAH, MUDHARABAH, DAN MUSYARAKAH TERHADAP PROFITABILITAS". *JAS (Jurnal Akuntansi Syariah)* Vol. 6 No. 1.

[8] Batubara, Maryam. Fadhilah, Fauziyah Rizky. 2022. "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan". Jurnal Ilmiah Ekonomi islam Vol 8 No. 02.

MUSYTARI
ISSN: 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 24 no. 10 Tahun 2025
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

Salah satu produk yang ditawarkan di BJB Syariah adalah PPR iB Maslahah, yaitu pembiayaan rumah berbasis prinsip syariah dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli. Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Maslahah merupakan salah satu produk pembiayaan konsumer yang ditujukan bagi nasabah perorangan. Skema ini difokuskan pada kebutuhan konsumtif, khususnya dalam kepemilikan atau pemanfaatan properti. Jenis pembiayaan yang dapat difasilitasi melalui produk ini cukup beragam, mulai dari pembelian rumah baru maupun second, pembelian ruko atau rukan, apartemen, hingga rumah bundling murabahah atau indent. Selain itu, fasilitas ini juga mencakup pembelian tanah kavling siap huni, pembangunan rumah, renovasi rumah*, refinancing aset, take over*, serta pembiayaan dengan agunan tunai. Program ini ditujukan untuk mempermudah masyarakat, khususnya yang memiliki keterbatasan dalam akses kepemilikan rumah, agar dapat memiliki hunian yang layak dengan sistem pembayaran yang lebih sesuai dengan kemampuan mereka.

Produk KPR iB Maslahah hadir di tengah kondisi masyarakat yang masih menghadapi kendala dalam kepemilikan rumah. Beberapa faktor seperti kenaikan harga tanah dan bangunan, prosedur perizinan yang cukup kompleks, serta keterbatasan akses terhadap pembiayaan perumahan sering menjadi hambatan. Adanya skema pembiayaan berbasis murabahah, nasabah memiliki alternatif untuk mendapatkan hunian dengan sistem yang lebih sesuai dengan prinsip syariah dan kemampuan finansial mereka.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai implementasi PSAK 402 pada akad murabahah dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah di BJB Syariah KCP Arcamanik. Studi kasus mendorong peneliti untuk menggali fenomena secara kontekstual, khususnya terkait dengan penerapan standar akuntansi syariah dalam praktik pembiayaan perbankan.

Sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak BJB Syariah KCP Arcamanik yang terkait langsung dengan pengelolaan pembiayaan murabahah, termasuk staf bagian pembiayaan dan akuntansi. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui dokumen internal bank, pedoman akuntansi, serta literatur yang relevan mengenai PSAK 402, murabahah, dan pembiayaan syariah.

Teknik pengumpulan data meliputi wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Wawancara dilakukan secara terstruktur maupun semi-terstruktur untuk memperoleh informasi yang lebih detail terkait praktik akuntansi murabahah. Observasi dilakukan dengan mengamati prosedur pembiayaan di bank. Studi dokumentasi mencakup analisis dokumen perjanjian pembiayaan dan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh bank.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pembelian PPR iB Maslahah

Mekanisme pembiayaan PPR iB Maslahah pada BJB Syariah KCP Arcamanik dirancang dengan prosedur yang jelas dan hati-hati agar sesuai dengan prinsip syariah sekaligus menjaga keamanan bank dalam menyalurkan pembiayaan. Salah satu ketentuan utama adalah bahwa rumah yang diajukan pembiayaannya harus dalam kondisi *ready stock*, yaitu sudah berdiri dan memiliki fondasi, atap, lantai, serta dinding yang lengkap. Dengan kata lain, rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau *indent* tidak dapat dibiayai melalui produk ini. Hal tersebut disebabkan oleh adanya risiko yang lebih besar pada pembiayaan *indent*, baik dari sisi keterlambatan pembangunan maupun kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian antara spesifikasi rumah yang dijanjikan dengan hasil akhir. Selain itu, dalam

perspektif syariah, objek murabahah harus nyata, jelas, dan sudah dimiliki penjual sebelum dijual kembali kepada nasabah.

Upaya memperkuat mekanisme ini, BJB Syariah KCP Arcamanik lebih banyak menyalurkan pembiayaan kepada rumah yang berasal dari developer yang telah menjalin kerja sama dengan pihak bank. Langkah ini mempermudah proses verifikasi legalitas dan kualitas bangunan, sekaligus memberikan jaminan tambahan bahwa proyek perumahan tersebut dikelola secara profesional. Nasabah yang mengajukan pembiayaan biasanya diarahkan memilih rumah dari developer yang sudah terdaftar agar meminimalkan risiko. Dengan adanya sistem ini, alur pembiayaan menjadi lebih terstruktur, mulai dari pengajuan nasabah, survei lapangan, verifikasi dokumen, hingga akad murabahah antara bank dan nasabah. Dalam akad tersebut, bank membeli rumah dari developer lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.

2. Kendala Teknis dalam Pelaksanaan Pembiayaan

Meski mekanisme sudah diatur dengan jelas, pada praktiknya BJB Syariah KCP Arcamanik menghadapi beberapa kendala teknis. Salah satu kendala yang paling sering muncul adalah terkait pekerjaan dan penghasilan calon nasabah. Tidak jarang, nasabah yang mengajukan pembiayaan memiliki pekerjaan yang tidak sesuai dengan standar administrasi perbankan, misalnya bekerja di sektor informal tanpa kontrak resmi atau tidak memiliki bukti pendapatan yang dapat diverifikasi. Kondisi ini menyulitkan pihak bank dalam memastikan kemampuan bayar nasabah, bahkan ada pula kasus di mana dokumen yang diajukan, seperti slip gaji atau rekening koran, tidak sesuai dengan kondisi nyata, sehingga informasi yang diberikan kurang valid.

Kendala lain juga muncul dari status rumah yang diajukan. Beberapa nasabah masih mengajukan rumah dalam kondisi belum *ready stock*, padahal kebijakan bank dengan tegas tidak memperbolehkan hal tersebut. Situasi ini membuat bank harus menolak pengajuan meskipun kebutuhan nasabah mendesak. Selain itu, kesulitan teknis juga muncul dalam proses penilaian jaminan, terutama jika legalitas tanah atau sertifikat rumah belum lengkap. Kendala-kendala tersebut menunjukkan bahwa dalam praktik pembiayaan, tidak hanya faktor nasabah yang diperhatikan, melainkan juga kondisi objek pembiayaan itu sendiri. Untuk mengatasi hal ini, bank menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memperketat verifikasi data, melakukan survei mendalam, dan memastikan setiap prosedur berjalan sesuai SOP. Pendekatan ini memang membuat proses pembiayaan lebih panjang, namun diperlukan untuk menjaga keberlangsungan dan keamanan pembiayaan.

3. Perkembangan Nasabah PPR iB Maslahah

Dari sisi perkembangan jumlah nasabah, produk PPR iB Maslahah menunjukkan tren yang cukup positif. Pada periode 2022 hingga 2024, terdapat kecenderungan peningkatan jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan meskipun data persentase resmi masih dalam proses konsolidasi di kantor pusat. Peningkatan ini mengindikasikan bahwa produk pembiayaan syariah semakin diminati oleh masyarakat, khususnya mereka yang ingin memiliki rumah dengan skema yang sesuai prinsip Islam. Beberapa faktor yang mendorong peningkatan ini antara lain tingginya harga lahan dan rumah yang membuat masyarakat membutuhkan pembiayaan perbankan, serta semakin besarnya kesadaran umat Muslim untuk memilih produk keuangan syariah yang dianggap lebih aman secara hukum agama.

Selain faktor kebutuhan, strategi bank juga bermain berperan dalam peningkatan jumlah nasabah. BJB Syariah KCP Arcamanik aktif menjalin kerja sama dengan berbagai developer perumahan, sehingga masyarakat lebih mudah mengakses produk PPR. Bank juga memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat pembiayaan syariah, termasuk penjelasan terkait akad murabahah yang digunakan. Jadi, selain mendapatkan rumah, nasabah juga merasa lebih tenang karena akad yang digunakan tidak bertentangan dengan

keyakinan mereka. Hal ini menciptakan loyalitas nasabah dan mendorong pertumbuhan produk PPR iB Maslahah ke depan.

4. Faktor Risiko dalam Pembiayaan PPR iB Maslahah

Risiko tetap menjadi hal yang melekat pada setiap pembiayaan, termasuk dalam PPR iB Maslahah di BJB Syariah KCP Arcamanik. Faktor yang paling sering menyebabkan terjadinya risiko adalah ketidaksesuaian data nasabah dengan kondisi sebenarnya. Beberapa nasabah tercatat mengajukan pembiayaan dengan dokumen penghasilan yang tidak akurat. Misalnya, slip gaji menunjukkan nominal tertentu, tetapi setelah dilakukan pengecekan rekening koran, angka tersebut tidak konsisten dengan penghasilan riil. Hal ini menimbulkan potensi gagal bayar karena cicilan yang ditetapkan berdasarkan data yang tidak sesuai.

Risiko dalam pembiayaan juga muncul ketika pihak yang mengajukan pembiayaan bukanlah pengguna rumah secara langsung. Ada kasus di mana pengajuan dilakukan oleh seseorang, tetapi rumah digunakan oleh anggota keluarga lain. Situasi ini sering kali menimbulkan ketidakjelasan dalam tanggung jawab pembayaran cicilan, terutama ketika terjadi permasalahan keuangan dalam keluarga. Faktor lain yang menimbulkan risiko adalah nasabah dengan pekerjaan di sektor informal yang tidak memiliki pendapatan tetap. Pendapatan yang fluktuatif menyulitkan mereka dalam menjaga konsistensi pembayaran angsuran setiap bulan.

Upaya bank dalam meminimalisasi risiko tersebut adalah dengan bank menerapkan analisis risiko yang ketat melalui berbagai langkah, mulai dari verifikasi dokumen, wawancara, hingga survei lapangan. Bank berusaha memastikan bahwa setiap data yang diajukan benar-benar sesuai dengan kondisi riil, sehingga pembiayaan yang disalurkan tidak hanya aman bagi bank, tetapi juga realistis bagi kemampuan nasabah. Cara tersebut membuat risiko gagal bayar dapat ditekan dan keberlangsungan produk PPR iB Maslahah dapat terjaga dalam jangka panjang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Maslahah pada BJB Syariah KCP Arcamanik dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian melalui ketentuan bahwa rumah yang dibiayai harus berupa rumah siap huni (ready stock). Kebijakan ini bertujuan untuk mengurangi risiko keterlambatan pembangunan dan menjamin kepastian objek akad. Kendala teknis yang muncul terutama terkait dengan kelayakan penghasilan nasabah, ketidaksesuaian dokumen dengan kondisi sebenarnya, serta kualitas aset yang diajukan. Risiko terbesar berasal dari moral hazard nasabah, seperti penggunaan identitas pihak ketiga dan manipulasi data keuangan, yang dapat memengaruhi kelancaran pembayaran dan berujung pada gagal bayar. Meski demikian, permintaan terhadap PPR iB Maslahah cenderung meningkat, meskipun data rinci masih perlu dikonsolidasikan dengan kantor pusat. Secara keseluruhan, implementasi akad murabahah dalam PPR iB Maslahah mencerminkan pentingnya penerapan prinsip syariah yang selaras dengan standar akuntansi, khususnya PSAK 402, guna mendukung transparansi, akuntabilitas, dan manajemen risiko.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa hal yang dapat menjadi perhatian untuk pengembangan PPR iB Maslahah di BJB Syariah KCP Arcamanik. Bank perlu memperkuat sistem validasi dan verifikasi data nasabah dengan cara yang lebih menyeluruh, misalnya melakukan pengecekan silang antara slip gaji, rekening koran, serta hasil survei lapangan, sehingga potensi manipulasi data dan risiko moral hazard dapat diminimalisasi sejak awal proses pengajuan. Di sisi lain, kerja sama dengan pengembang juga penting untuk terus ditingkatkan agar

ketersediaan unit rumah siap huni dapat terjamin dan kualitas aset yang dibiayai tetap sesuai standar kelayakan. Selain itu, edukasi yang lebih sistematis kepada calon nasabah mengenai hak dan kewajiban, termasuk risiko gagal bayar serta konsekuensi hukum yang mungkin timbul, perlu dilakukan agar kesadaran dan tanggung jawab nasabah dalam memenuhi akad semakin tinggi. Bank juga perlu memperkuat sistem pengawasan internal serta memperbarui standar operasional prosedur agar lebih adaptif terhadap dinamika pasar dan perkembangan regulasi perbankan syariah. Lebih jauh, penerapan PSAK 402 mengenai akuntansi murabahah harus terus dioptimalkan, bukan hanya dalam pencatatan transaksi, tetapi juga sebagai instrumen untuk memperkuat tata kelola, menjaga transparansi, serta membangun kepercayaan masyarakat terhadap layanan pembiayaan berbasis syariah. Langkah-langkah tersebut diharapkan88888888 implementasi PPR iB Maslahah diharapkan tidak hanya mendukung kepemilikan rumah masyarakat, tetapi juga memperkuat citra BJB Syariah sebagai lembaga keuangan syariah yang profesional, akuntabel, dan berdaya saing tinggi.

DAFTAR REFERENSI

Bahri, Syaiful. 2022. "PENGARUH PEMBIAYAAN MURABAHAH, MUDHARABAH, DAN MUSYARAKAH TERHADAP PROFITABILITAS". *JAS (Jurnal Akuntansi Syariah)* Vol. 6 No. 01.

Batubara, Maryam. Fadhilah, Fauziyah Rizky. 2022. "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan". Jurnal Ilmiah Ekonomi islam Vol 8 No. 02.

Fatwa, Isna Arifatul. 2024. "Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kausus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia". *Jurnal Sahmiyya* Vol 3 No. 02.

Habibi, Miftakhur Rokhman. 2022. "PERAN PERBANKAN SYARI'AH DALAM PERKEMBANGAN PEREKONOMIAN DI INDONESIA". *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* Vol 12 No. 01. Juni.

Ikbal, Muhammad. Chaliddin. 2022. "Akad Murabahah dalam Islam". *Al-Hiwalah* Vol 1 No. 2

Muyasaroh, Nurul. 2022. "Eksistensi Bank Syariah dalam Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah". *SYARIKAT : Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah* Vol 5 No. 2. Desember

Shalahuddin, Muhammad Abdurrahman, dkk. 2023. "Implementasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia: Studi Literatur". *Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions* Vol 1, No. 01.