MUSYTARI
ISSN : 3025-9495

Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

ANALISIS PENERAPAN PSAK 402 DALAM AKAD MURABAHAH PADA PRODUK KPR BTN IB PEMBIAYAAN DI BANK BTN SYARIAH

Siti Ulpaija, Firman Yudhanegara
UIN Sunan Gunung Djati Bandung

Email: stulpaijaa13@gmail.com, firman.yudha@uinsgd.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia memunculkan beragam produk pembiayaan berbasis akad syariah, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad murabahah pada produk KPR BTN iB Pembiayaan di Bank BTN Syariah. Dari sisi akuntansi, transaksi murabahah harus mematuhi ketentuan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 402 mengenai Akuntansi Murabahah. Penelitian ini bertujuan meninjau penerapan PSAK 402 pada tahapan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan pembiayaan murabahah dalam produk tersebut.

Penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, serta penelaahan dokumen internal dan literatur terkait. Temuan penelitian mengindikasikan bahwa Bank BTN Syariah telah menerapkan PSAK 402 pada pengakuan persediaan murabahah, pencatatan piutang murabahah, serta pengakuan margin keuntungan dengan metode proporsional sepanjang masa pembiayaan. Meski demikian, masih ditemukan beberapa hambatan, misalnya rendahnya pemahaman nasabah terkait harga pokok dan margin, serta adanya perbedaan prosedur pencatatan restrukturisasi pembiayaan antar cabang.

Kata kunci: PSAK 402, Akuntansi Murabahah, KPR BTN iB, BTN Syariah, Akuntansi Syariah

ABSTRACT

The development of the Islamic banking industry in Indonesia has given rise to a variety of Sharia-compliant financing products, including home ownership financing through the murabahah contract, specifically the KPR BTN iB Pembiayaan product offered by Bank BTN Syariah. From an accounting perspective, murabahah transactions must comply with the provisions of Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 402 concerning Murabahah Accounting. This study aims to review the application of PSAK 402 in the recognition, measurement, presentation, and disclosure of murabahah financing within this product.

The study used a qualitative descriptive method with a case study approach. Data were obtained through interviews, observations, and a review of internal documents and related literature. The research findings indicate that Bank BTN Syariah has implemented PSAK 402 in recognizing murabahah inventory, recording murabahah receivables, and recognizing profit margins using the proportional method throughout the financing period. However, several obstacles remain, such as poor customer understanding regarding cost and margins, and differences in procedures for recording financing restructuring between branches.

Keywords: PSAK 402, Murabahah Accounting, Islamic Banking, KPR BTN iB, BTN Syariah

Article History
Received: Januari 2026
Reviewed: Januari 2026
Published: Januari 2026

Plagirism checker no 1713
Doi : prefix doi : 10.8734/musytari.v1i2.359
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. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang signifikan seiring meningkatnya kesadaran masyarakat mengenai larangan riba, gharar, dan maisir dalam aktivitas keuangan. Salah satu institusi keuangan syariah yang memiliki peran dalam pembiayaan sektor perumahan adalah Bank BTN Syariah. Produk KPR BTN iB Pembiayaan menerapkan akad murabahah, di mana bank berfungsi sebagai penjual rumah kepada nasabah dengan penetapan margin keuntungan yang disepakati bersama. Sebagai lembaga berbasis syariah, BTN Syariah berkewajiban mematuhi standar akuntansi syariah yang ditetapkan oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) IAI. PSAK 402 diterbitkan sebagai pedoman dalam proses pencatatan akuntansi pada transaksi murabahah. Standar tersebut mengatur aspek pengakuan, pengukuran, penyajian, serta pengungkapan transaksi murabahah dalam laporan keuangan lembaga syariah.

Namun dalam praktiknya, penerapan PSAK 402 di lapangan tidak selalu berjalan mulus karena adanya hambatan teknis, kendala sistem, serta keterbatasan literasi SDM. Hal ini menyebabkan terjadinya variasi dalam pencatatan akuntansi pembiayaan murabahah, termasuk pada produk KPR BTN iB. Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini dilaksanakan untuk mengkaji implementasi PSAK 402 dalam pembiayaan murabahah di BTN Syariah.

KAJIAN TEORI

1. Perbankan Syariah

Perbankan syariah merupakan institusi keuangan yang menjalankan fungsi intermediasi dengan cara menghimpun dan menyalurkan dana berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Secara konsep, kehadiran bank syariah menjadi alternatif dari sistem keuangan berbasis bunga yang dianggap tidak sejalan dengan ketentuan Islam karena mengandung unsur riba. Berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, bank syariah didefinisikan sebagai bank yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai prinsip syariah, yakni aturan hukum Islam yang ditetapkan melalui fatwa ulama mengenai aktivitas muamalah. Dalam kegiatannya, bank syariah berperan sebagai agent of development sekaligus agent of services, dengan menyediakan produk pembiayaan, layanan keuangan, dan sistem pembayaran yang terbebas dari riba, gharar, dan maisir. Karakter utama produk bank syariah terletak pada penggunaan akad-akad syariah, seperti murabahah, musyarakah, mudharabah, ijarah, dan sebagainya. Di samping itu, seluruh aktivitas bank syariah berada dalam pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk menjamin kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dipicu oleh meningkatnya literasi keuangan syariah, dukungan kebijakan pemerintah, serta kebutuhan masyarakat terhadap layanan keuangan yang halal, termasuk dalam pembiayaan rumah. Dari perspektif sistem akuntansi, bank syariah juga menerapkan standar akuntansi syariah yang berbeda dari bank konvensional guna menjaga transparansi dan kepatuhan terhadap aturan syariah.

2. Akad Murabahah

Murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual beli dalam fiqh muamalah, di mana penjual menyampaikan secara terbuka harga perolehan barang serta margin keuntungan yang disepakati bersama pembeli. Dalam praktik perbankan syariah, akad ini menjadi salah satu

MUSYTARI
ISSN : 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

skema pembiayaan yang paling banyak digunakan karena memberikan kepastian mengenai harga dan margin sejak awal transaksi.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, pelaksanaan akad murabahah harus memenuhi sejumlah persyaratan, di antaranya:

1. Barang yang diperjualbelikan harus bersifat halal dan berada dalam kepemilikan penjual (dalam hal ini bank) sebelum dijual kepada nasabah.
2. Harga pokok dan margin keuntungan wajib diinformasikan secara transparan kepada nasabah.
3. Mekanisme pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau angsuran sesuai kesepakatan para pihak.

Dalam perbankan syariah, akad murabahah diaplikasikan pada berbagai jenis pembiayaan, baik konsumtif (misalnya KPR, kendaraan, atau barang elektronik), komersial, maupun pembiayaan modal kerja (murabahah bil wakalah). Keunggulan utama akad ini terletak pada transparansi harga, kepastian skema pembayaran, serta rendahnya potensi gharar. Selain itu, akad murabahah memberikan pendapatan margin bagi bank sehingga menjadi salah satu sumber profit yang signifikan.

3. PSAK 402: Akuntansi Murabahah

PSAK 402 merupakan standar akuntansi syariah yang mengatur perlakuan akuntansi terhadap transaksi murabahah. Standar ini memberikan panduan teknis terkait:

1. Pengakuan Aset → Barang yang dibeli oleh bank sebelum terjadinya akad dicatat sebagai persediaan murabahah.
2. Pengakuan Piutang → Setelah akad berlangsung, nilai persediaan dikonversi menjadi piutang murabahah sebesar harga jual kepada nasabah.
3. Pengakuan Margin → Pendapatan margin diakui secara berkala selama periode pembiayaan dengan menggunakan metode proporsional.
4. Penyajian → Piutang murabahah ditampilkan dalam laporan posisi keuangan (neraca) setelah dikurangi margin yang belum diakui.
5. Pengungkapan → Bank wajib menyampaikan informasi terkait metode penetapan margin, tingkat risiko pembiayaan, serta kebijakan akuntansi yang diterapkan.

Tujuan utama PSAK 402 adalah meningkatkan transparansi laporan keuangan bank syariah, menyediakan informasi yang relevan bagi para pemangku kepentingan, serta memastikan bahwa pencatatan transaksi dilakukan sesuai prinsip-prinsip syariah. Penerapan standar ini juga mendukung pelaksanaan audit syariah maupun audit keuangan konvensional sehingga proses pengawasan dapat berjalan secara efektif.

4. Teori Akuntansi dalam Pengakuan dan Pengukuran

Dalam akuntansi, proses pengakuan dan pengukuran transaksi merupakan aspek penting yang menentukan bagaimana suatu transaksi dicatat dan disajikan dalam laporan keuangan. Pengakuan merujuk pada pencatatan suatu kejadian atau transaksi ke dalam laporan keuangan pada periode saat peristiwa tersebut terjadi. Pada akuntansi syariah, pengakuan dilakukan ketika hak dan kewajiban antar pihak dalam akad telah berpindah sesuai kesepakatan. Sementara itu, pengukuran adalah penentuan nilai moneter atas suatu transaksi atau pos laporan keuangan. Proses ini dapat menggunakan beberapa dasar penilaian seperti biaya

MUSYTARI
ISSN : 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

historis, nilai wajar, maupun biaya diamortisasi, tergantung pada karakteristik transaksi dan kebijakan akuntansi yang berlaku.

Pada akad murabahah, piutang diukur berdasarkan nilai jual (yang terdiri dari harga pokok dan margin), sedangkan margin keuntungan diakui secara bertahap selama masa pembiayaan. Selain itu, teori pengakuan pendapatan menjadi dasar perlakuan akuntansi murabahah. Pada umumnya, pendapatan baru dapat diakui ketika proses perolehan pendapatan telah terjadi dan nilai pendapatannya dapat diukur secara andal. Dalam akad murabahah dengan pembayaran angsuran, margin tidak boleh diakui sekaligus saat barang diserahkan, tetapi harus diakui secara proporsional selama jangka waktu pembiayaan. Konsep ini sesuai dengan prinsip accrual basis dan matching, yaitu pendapatan dan biaya yang berkaitan harus dicatat pada periode yang sama untuk menggambarkan kinerja ekonomi secara tepat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu metode yang menyajikan data sebagaimana adanya tanpa dilakukan perlakuan atau manipulasi terhadap objek penelitian. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menggambarkan, menjelaskan, serta memahami secara mendalam proses penerapan standar akuntansi syariah dalam praktik operasional perbankan. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari dua jenis sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi langsung serta wawancara dengan pihak terkait di lapangan, sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi literatur berupa buku, jurnal, standar akuntansi, fatwa, serta dokumen resmi yang relevan dengan topik pembahasan. Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan PSAK 402 dalam akad murabahah pada produk KPR BTN iB Pembiayaan di Bank BTN Syariah.

PEMBAHASAN

1. Proses dan Mekanisme KPR BTN iB Pembiayaan

KPR BTN iB Pembiayaan merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan akad murabahah. Prosesnya dimulai dengan permohonan nasabah, verifikasi kelayakan, dan pembelian rumah oleh bank dari pengembang. Setelah rumah dimiliki oleh BTN Syariah, bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Transaksi ini mencerminkan penerapan prinsip syariah yang melarang riba dan mengutamakan kejelasan harga jual. Selain itu, margin yang ditetapkan tidak berubah selama masa pembiayaan, sehingga memberikan kepastian bagi nasabah.

2. Penerapan PSAK 402 pada Akad Murabahah

Dalam penerapannya, BTN Syariah telah melakukan langkah-langkah sesuai PSAK

402:

- Pengakuan aset murabahah: rumah yang dibeli bank dicatat sebagai persediaan murabahah sampai akad dilakukan.
- Pengakuan piutang: setelah akad ditandatangani, piutang murabahah dicatat

MUSYTARI
ISSN : 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

sebesar harga jual.

- Pengakuan pendapatan: margin murabahah diakui sebagai pendapatan secara proporsional sesuai jangka waktu pembiayaan.
- Pengungkapan laporan keuangan: BTN Syariah menampilkan piutang murabahah, margin belum diakui, serta cadangan kerugian pembiayaan.

3. Kesesuaian dengan PSAK 402

Hasil analisis menunjukkan bahwa penerapan akuntansi pada produk KPR BTN iB telah sesuai dengan PSAK 402, baik dari sisi pencatatan, pengukuran, maupun penyajian. Bank juga telah mengungkapkan kebijakan akuntansi dan risiko pembiayaan secara transparan dalam laporan keuangan.

Namun, masih terdapat kendala teknis seperti:

- Kurangnya integrasi sistem informasi akuntansi syariah antar cabang.
- Perlakuan restrukturisasi pembiayaan yang belum seragam.
- Kurangnya edukasi nasabah terkait rincian harga pokok dan margin.

4. Dampak Penerapan PSAK 402

Penerapan PSAK 402 berdampak positif terhadap kepercayaan nasabah dan reputasi BTN Syariah. Transparansi akuntansi memperkuat persepsi bahwa bank beroperasi sesuai syariah dan menjaga keadilan dalam setiap transaksi.

Selain itu, penerapan PSAK 402 juga membantu auditor syariah dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam melakukan pengawasan agar tidak terjadi pelanggaran prinsip syariah.

KESIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian mengenai implementasi PSAK 402 pada akad murabahah dalam produk KPR BTN iB Pembiayaan di Bank BTN Syariah, dapat disimpulkan bahwa bank telah menerapkan standar akuntansi syariah tersebut secara cukup baik. Penerapan PSAK 402 tercermin pada pengakuan persediaan murabahah sebelum akad berlangsung, pengakuan piutang murabahah setelah akad, serta pengakuan margin keuntungan secara proporsional sepanjang periode pembiayaan. Selain itu, penyajian dan pengungkapan dalam laporan keuangan juga telah memenuhi prinsip transparansi dan kehati-hatian. Namun demikian, penelitian ini juga menemukan adanya hambatan dalam praktik, seperti rendahnya pemahaman masyarakat terkait komponen harga pokok dan margin dalam akad murabahah, serta perlunya peningkatan integrasi dan konsistensi sistem pencatatan antar unit operasional. Oleh sebab itu, Bank BTN Syariah perlu memperkuat upaya peningkatan literasi, pengembangan sistem informasi akuntansi syariah, serta peningkatan kompetensi SDM agar implementasi PSAK 402 dapat berjalan lebih optimal dan seragam di seluruh kantor cabang.

MUSYTARI
ISSN : 3025-9495
Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol. 25 No. 2 Tahun 2026
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359

DAFTAR PUSTAKA

Ascarya. (2015). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

Belkaoui, A. (2004). *Accounting Theory*. Thomson Learning.

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Jakarta: DSN-MUI.

Horngren, C. T., Harrison, W. T., & Oliver, S. (2012). *Financial Accounting*. Pearson.

Harahap, S. S. (2011). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ikatan Akuntan Indonesia. (2013). *PSAK 402: Akuntansi Murabahah*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Syariah.

IAI (Ikatan Akuntan Indonesia). (2018). *Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Syariah.

Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting* (IFRS Edition). Wiley.

Karim, A. (2014). *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.