

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia tidak terlepas dari peran lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya yang berkembang untuk membantu masyarakat mengelola perekonomian dalam meningkatkan taraf hidup dan membantu meningkatkan pelaksanaan pembangunan. Lembaga keuangan sejalan dengan perkembangan Indonesia dan ekonomi internasional dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan jasa lembaga keuangan, terutama jasa lembaga keuangan yang kuat dan sehat. Di Indonesia, lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan ada dua kategori, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Secara umum bank biasa dan bank syariah memiliki fungsi yang sama yaitu sebagai lembaga intermediasi dalam masyarakat, namun secara sistem kedua jenis bank tersebut memiliki perbedaan. Lembaga keuangan syariah saat ini sedang berkembang pesat. Pesatnya perkembangan sistem lembaga keuangan disebabkan karena lembaga keuangan syariah menggunakan sistem yang saling menguntungkan dan produk perbankan syariah semakin beragam dan transparan.

Di Indonesia lembaga keuangan, khususnya lembaga keuangan perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang cukup pesat, hal ini karena Indonesia adalah salah satu negara dengan mayoritas masyarakat muslim sehingga mampu mendorong masyarakat dalam menggunakan lembaga perbankan dengan sistem yang berlandaskan nilai-nilai islam. Lembaga keuangan perbankan syariah menawarkan berbagai produk keuangan. Hal yang biasanya ditawarkan yaitu produk pembiayaan atau kredit. Baik pembiayaan sebagai kredit untuk modal atau sebagai kredit untuk pembiayaan tujuan lain. Dalam Syariah Islam, produk kredit disebut pembiayaan. Secara umum pembiayaan adalah kegiatan urama bank yang menghasilkan pendapatan bagi pihak lembaga keuangan

syariah dan bank syariah.<sup>1</sup> Saat ini sudah banyak produk pembiayaan keuangan yang ditawarkan oleh bank syariah dan lembaga keuangan syariah.

Pembiayaan akad *murabahah* adalah pembiayaan dengan bentuk transaksi jual beli barang dengan harga pokok ditambah tingkat margin yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Pembiayaan ekuitas rumah, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan multiguna adalah contoh pembiayaan dengan akad *murabahah*.<sup>2</sup>

Dalam pembiayaan teknik akuntansi syariah memiliki peranan penting dalam memastikan operasional perusahaan agar berjalan sesuai syariat, berdasar pada nilai-nilai etika syariah yang berasal dari Al-Qur'an, Hadist dan Ijma'. Pedoman akuntansi syariah yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) syariah dan interpretasinya, serta PSAK umum yang sesuai syariah untuk permasalahan yang belum diatur dalam PSAK Syariah sebagai dasar utamanya.<sup>3</sup> Akuntansi syariah mengatur prinsip muamalah seperti kegiatan jual beli, dimana jual beli termasuk bagian dari tolong menolong sesama manusia sesuai yang tercantum didalam Al-Qur'an dan Hadist. Skema jual beli secara umum yaitu jual beli secara tunai dan jual beli secara kredit. Jual beli secara kredit dilakukan dengan sistem mencicil atau mengangsur pembayaran pada kurun waktu tertentu dengan jumlah yang sudah disepakati antara penjual dan pembeli.<sup>4</sup>

Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) yaitu kumpulan prosedur, prinsip, metode, dan teknik akuntansi yang mengatur penyusunan laporan keuangan,

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 203.

<sup>2</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 212.

<sup>3</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 270-271.

<sup>4</sup> Mar'atus Sholikhah, Isharijadi, Elly Astuti, "Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Pada Skema Jual Beli KPR Syariah," *Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, Vol 2 No.2 (2020): 71, diakses pada 11 November, 2021, <https://doi.org/10.18196/jati.030228>.

khususnya prosedur, prinsip, metode, dan teknik akuntansi yang mengatur penyusunan dan penyajian laporan keuangan.<sup>5</sup> Sedangkan PSAK 102 yaitu sistem akuntansi dalam mencatat produk pembiayaan dengan akad *murabahah* mulai proses transaksi antara pihak yang terkait sebagai sistem akuntansi yang digunakan di perbankan syariah. *Murabahah* memiliki keunikan karena perlakuan akuntansinya bisa dipengaruhi. PSAK 102 tentang *murabahah* disusun oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS).

Dalam akuntansi *murabahah* PSAK No. 102 digunakan untuk pedoman dalam mengatur pengakuan, penyajian, dan pengungkapan transaksi *murabahah*. PSAK 102 diterapkan untuk lembaga keuangan syariah dan koperasi syariah dalam melaksanakan transaksi *murabahah*.<sup>6</sup> PSAK 102 dipakai untuk panduan apakah lembaga keuangan syariah telah melaksanakan transaksi *murabahah* sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan syariah.

Selain pengaturan pencatatan berdasarkan PSAK 102, terkait dengan akad *murabahah* dalam jual beli juga harus sesuai dengan syariah islam. peraturan yang mengatur terkait jual beli berdasarkan akad *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Dalam fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 menjelaskan bahwa penjualan suatu barang harus menjelaskan harga perolehannya ke pembeli dan pembeli akan membayarnya dengan ditambah margin yang disepakati kedua belah pihak.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin hari semakin meningkat, jumlah kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat. Permintaan masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan rumah secara angsuran semakin meningkat. Pembiayaan rumah secara angsuran yang dulunya disediakan oleh bank konvensional,

---

<sup>5</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 272.

<sup>6</sup> "PSAK 102: Akuntansi Murabahah," IAI Global, diakses pada 22 November, 2021. <http://iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sas-65-psak-102-akuntansi-murabahah>.

namun sekarang dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu pembiayaan berjangka dengan waktu jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang dalam pembiayaan pembelian rumah, baik rumah bekas maupun baru dengan mengusung pembiayaan dengan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* digunakan lebih mudah dilakukan oleh pihak perbankan dan nasabah. Pembiayaan *murabahah* dapat meminimalisir dibandingkan akad pada pembiayaan lainnya.

Dalam mempertimbangkan penerimaan pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pihak perbankan biasanya menggunakan prinsip evaluasi 5C pada nasabah. Prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy*, dan *Collateral*. Evaluasi pembiayaan ini dilakukan agar memudahkan pihak perbankan dalam memahami keperluan nasabah, kesanggupan, manajemen, kelayakan usaha, dan kemampuan pengembalian pembiayaan.<sup>7</sup>

Pada entitas syariah masih ditemukan perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah belum sepenuhnya mengikuti aturan yang ada, masih ada entitas yang masih menyalahi, tidak mengikuti peraturan syariah dan prinsip syariah sesuai pada PSAK 102. Pertumbuhan sistem perbankan seiring berjalannya waktu, pembiayaan *murabahah* mengalami perubahan dalam pelaksanaannya. Dimana produk pembiayaan *murabahah* tidak hanya menggunakan akad pembiayaan *murabahah* tetapi mengkombinasikannya dengan akad wakalah didalamnya. Hal tersebut dapat dilihat dari penelitian-penelitian terdahulu yang menyatakan jika banyak entitas syariah yang masih banyak belum sesuai dengan PSAK No. 102 yang disetujui oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAK).

Hal tersebut dapat dilihat dari penelitian terdahulu yang belum memenuhi aturan syariah. Adapun penelitian tentang kesesuaian PSAK 102 pada Lembaga Keuangan Syariah telah dilakukan oleh beberapa penelitian-penelitian

---

<sup>7</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 203.

sebelumnya. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Kresna Syukma Taruna, Ning Ika Wahyuni, dan Bunga Maharani (2019) yang berjudul "Penerapan Akuntansi *Murabahah* dan Akuntansi *Musyarakah* Dalam KPR BTN iB (Studi Kasus Pada Bank BTN Syariah Cabang Malang)". Berdasarkan hasil penelitian penerapan akuntansi *murabahah* pada KPR BTN iB terdapat beberapa yang belum sesuai dengan PSAK No. 102 yaitu pada saat pembelian barang, pihak bank tidak membeli barang tersebut terlebih dahulu, melainkan hanya membiayai. Pengakuan dan pengukuran dalam hal uang muka dan diskon, dan penyajian jumlah piutang yang tidak sesuai dalam penyajiannya.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Fitri Setiyawati, Sunandar, Nurul Mahmudah (2021) yang berjudul "Implementasi Akad *Murabahah* Pada Akad Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal". Pada penelitiannya penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal dalam melaksanakan akad *murabahah* telah sesuai dengan rukun dan syarat *murabahah* dan syarat *murabahah* serta menghindari transaksi riba sesuai dengan prinsip syariah.

Hasil penelitian yang berbeda ditemukan dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Falasifa Afrida (2021) yang berjudul "Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Jual Beli *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 Pada Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung". Dalam hasil penelitian penerapan pembiayaan *murabahah* pada jual beli di Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung sesuai dengan akuntansi *murabahah* yang terdiri dari pengakuan, pengukuran dan penyajian sesuai dengan PSAK 102.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu yaitu pada tempat dan waktu penelitian. Maka, penulisan penelitian ini bertujuan menganalisis Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dalam menjalankan transaksi pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, apakah sudahsesuai dengan PSAK 102 tentang *Murabahah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Majelis Ulama Indonesia No. 4 tahun 2000 tentang akad murabahah. Serta sistem dan prosedur dalam pengajuan pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus. Selain itu penelitian ini bisa menjadi masukan oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dalam memperbaiki sistem yang diterapkan supaya sesuai dengan syariat Islam dan standar akuntansi syariah.

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus karena Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus merupakan lembaga keuangan yang terletak di pusat kota sehingga memudahkan masyarakat untuk menikmati jasa perbankan khususnya saat masyarakat membutuhkan dana tambahan untuk memenuhi segala sesuatu terutama dalam pemenuhan kegiatan usaha atau bisnis. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus memiliki berbagai produk seperti tabungan, pembiayaan, giro, dan deposito. Sebagai lembaga keuangan berbasis syariah Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus mempunyai amanah untuk membantu dan meningkatkan usaha perekonomian masyarakat serta mengoptimalkan keuntungan bagi pegawai, nasabah dan pemegang saham.

Adapun alasan yang melandasi peneliti untuk melakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus terkait dengan pembiayaan KPR karena banyaknya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Seiring dengan hal tersebut peneliti tertarik untuk menganalisis mengenai kesesuaian atau tidaknya akuntansi *murabahah* dan akad *murabahah* yang digunakan dalam pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) serta sistem dan prosedur yang digunakan dalam menganalisis pertimbangan pembiayaan pada KPR di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus, maka peneliti mengambil judul "**Implementasi Penerapan Akuntansi *Murabahah* Berdasarkan PSAK No. 102 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 4 Tahun 2000 Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus)**".

## B. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada penerapan akuntansi *murabahah*, akad *murabahah* serta sistem dan prosedur dalam pembiayaan pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## C. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang ingin dianalisis sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus?
2. Bagaimana kesesuaian penerapan akuntansi *murabahah* pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus berdasarkan PSAK 102?
3. Bagaimana kesesuaian pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 4 Tahun 2000?

## D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin didapat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi *murabahah* pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus berdasarkan PSAK 102.
3. Untuk mengetahui bagaimana kesesuaian pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) A Yani 1 Kudus dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 4 Tahun 2000.

## E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, antara lain sebagai berikut:

### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis, dapat memperluas wawasan dan pengetahuan terkait dengan pencatatan dan akad *murabahah* pada perbankan syariah pada pembiayaan KPR khususnya, diharapkan bisa memberikan nilai bagi berbagai pihak dalam mendalami dan memahami tentang pembiayaan *murabahah*.

### 2. Secara Praktis

#### a. Bagi Pembaca

Penelitian ini mengenai pembiayaan *murabahah* yang di pakai dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang A Yani 1 Kudus. Pada setiap penggunaan akad dan pencatatan yang digunakan pihak perbankan memiliki cara masing-masing dan perbedaan dalam pembiayaan yang akan diberikan. Dengan demikian, bagi pembaca yang ingin melakukan penelitian di bidang yang sama, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan.

#### b. Bagi Bank

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa membantu Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang A Yani 1 Kudus dalam pencatatan pembiayaan dan menjadikan laporan keuangan menjadi baik.

#### c. Bagi Peneliti

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah standar yang diterapkan telah sesuai atau belum dengan PSAK 102 tentang *murabahah* dan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang A Yani 1 Kudus.

#### d. Bagi Lembaga

1) Sebagai penilaian kemampuan mahasiswa terkait proses penerapan teori yang diperoleh



selama perkuliahan dengan praktek dilapangan dalam bentuk penelitian.

- 2) Sebagai bahan evaluasi kurikulum yang telah diterapkan oleh lembaga.

#### F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian inidimaksudkan untuk mendapatkan gambaran garis besar sehingga akan diperoleh penelitian yang sistematis dan ilmiah. Untuk memudahkan pembaca dalam memahami tulisan ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan dalam beberapa bagian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Berikut adalah sistematika penulisan skripsi yang akan penulis susun:

##### 1. Bagian Awal

Bagian muka terdiri dari: halaman judul, halaman nota pembimbing, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, halaman abstrak, halaman daftar isis, dafatar gambar dan daftar tabel.

##### 2. Bagian Isi

Pada bagian isi terdiri dari beberapa bab yang slaing berhubungan karena merupakan satu kesatuan antara. Berikut adalah bab dalam bagian isi:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis akan membahas latar belakang, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini berisi teori-teori yang releva dengan masalah yang akan diteliti sebagai bahan dalam menganalisis masalah.

#### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab ini mencakup jenis dan pendekatan penelitian, *setting* penelitian subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data dan teknis analisis data.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi gambaran obyek penelitian, deskripsi data penelitian, dan analisis data penelitian.

**BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan mengenai hasil penelitian yang dapat ditarik dari penelitian, serta saran.

**3. Bagian Akhir**

Pada bagian ini terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

