

**ANALISIS KOMPARATIF PERLAKUAN AKUNTANSI KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH BANK SYARIAH DAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH BANK KONVENSIONAL**

**ARTIKEL ILMIAH**



**Oleh :**

**DENNY FERIANTO**  
**NIM : 2012310135**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA**

## PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Denny Ferianto  
Tempat, Tanggal Lahir : Gresik, 14 Maret 1994  
N.I.M : 2012310135  
Jurusan : Akuntansi  
Program Pendidikan : Strata I  
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan  
J u d u l : Analisis Komparatif Perlakuan Akuntansi Kredit  
Pemilikan Rumah Bank Syariah Dan Kredit  
Pemilikan Rumah Bank Konvensional

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

Tanggal : .....

(Dr. Nanang Shonhadji, S.E., Ak. M.Si. CA)

Ketua Program Sarjana Akuntansi,

Tanggal : .....

(Dr. Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si)

# ANALISIS KOMPARATIF PERLAKUAN AKUNTANSI KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK SYARIAH DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK KONVENSIONAL

Denny Ferianto  
STIE Perbanas Surabaya  
Email : [2012310135@students.perbanas.ac.id](mailto:2012310135@students.perbanas.ac.id)  
Jl. Nginden Semolo 34-36, Surabaya

## ABSTRACT

*This research aims to explain how the comparison of systems, procedures and the distribution of standard mortgage kesesuai Islamic banks and conventional bank mortgage. This type of research is a descriptive study with qualitative approach that seeks to provide an overview of the phenomenon that occurs. Analysis performed are aspects of the financing proposal stage, the stage of disbursement, monitoring stage and the accounting treatment used. Islamic banks are based on PSAK 102 and conventional banks based on PSAK 50, 55, and 60. The results showed that the accounting treatment was carried out both Islamic banks and conventional banks is very good and it can be said to be in accordance with the applicable standards in Indonesia. And in terms of systems and procedures for distribution in Islamic banks and conventional banks there are many similarities.*

*Keywords: Credit (KPR), systems and procedures, Murabaha, Credit consumptive*

## PENDAHULUAN

Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi disektor rill dengan pemilik dana. Menurut UU negara republik Indonesia No.10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Jenis bank di Indonesia dibedakan menjadi 2, dibedakan berdasarkan pembayaran bunga / bagi hasil usaha:

1. Bank yang melakukan usaha secara konvensional.
2. Bank yang melakukan usaha secara syari'ah.

Bank baik syari'ah maupun konvensional, sesuai dengan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki andil besar dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan konstruksi rumah. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah yang tidak mampu membeli rumah baru atau tunai, maka akan mencari rumah dengan harga dan cicilan yang murah. Salah satunya yaitu mencari fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dari bank. Tingginya permintaan pembiayaan ini merupakan hal yang begitu menggiurkan bagi lembaga perbankan dalam memberikan bentuk fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

Harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan.

Kredit Pemilikan Rumah termasuk dalam satu jenis kredit konsumtif, dimana kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang atau jasa-jasa yang akan memberi kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan manusia (konsumen), dengan demikian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa diartikan sebagai kredit yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank dimana kredit tersebut akan dipergunakan untuk membangun, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan cara pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak dan dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga.

Beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank-

bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Pada sisi lain, sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank-bank untuk memasarkan KPR sebanyak-banyaknya. Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis KPR adalah suku bunga dan pelayanan yang kompetitif (www.kompas.com, April 2008). Suku bunga KPR yang tinggi dapat menyebabkan ekspansi KPR menjadi turun. Pada sisi lain, Bank yang mampu memberikan pelayanan yang memuaskan, pasti dapat menarik banyak debitur sehingga mampu tumbuh dan berkembang. Adapun pembiayaan yang bisa dilakukan dengan prinsip jual-beli, yang meliputi adanya produk *Murabahah*, *salam*, *istishna*, dan *istishna paralel*.

Merujuk pada latar belakang yang telah dijelaskan, peneliti menggunakan Bank Muamalat Cabang Surabaya dikarenakan memudahkan pengambilan data dan Bank Bukopin Cabang Sidoarjo. untuk mengetahui apakah memang terdapat perbedaan perlakuan akuntansi pembiayaan kredit pemilikan rumah bank syari'ah maupun kredit bank konvensional dengan standar yang telah ditetapkan, maka judul yang diambil yaitu :  
**“ANALISIS KOMPARATIF PERLAKUAN AKUNTANSI KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK SYARIAH DAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BANK KONVENSIONAL”**

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Bank**

Bank berasal dari kata Italia *Banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang digunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Ada dua macam perbankan,

yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatannya secara konvensional dan berdasarkan jenis terdiri dari bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat

Sedangkan perbankan syariah operasional kegiatannya didasarkan pada prinsip Islam, yaitu kerja sama dengan skema bagi hasil, baik untuk maupun rugi. Undang-undang no. 21 tahun 2008 perbankan syariah mengatakan dalam pasal 1 ayat 1 yaitu perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam

melaksanakan kegiatan usahanya. Menurut Mahmud dan Rukmana (2010), secara filosofis bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini. Di sisi lain, menurut ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 2, pengertian bank Syariah adalah usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

**Tabel 1**  
**Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah**

No.	Perbedaan	Bank Konvensional	Bank Syariah
1.	Falsafah	Sistem Bunga ( <i>Interest</i> )	Sistem Bagi Hasil ( <i>Revenue/profit – risk sharing</i> )
2.	Landasan Hukum	Hanya Perundang-undangan dan Ketentuan Perbankan	a) Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW b) Ijma Ulama, Qiyas dan Fatwa Dewan Syariah
3.	Koridor Bisnis	Memiliki Aspek Maysir, Riba, dan Gharar	Anti Maysir, Riba, dan Gharar
4.	Organisasi Pengawasan	Tidak Memiliki Dewan Pengawas Syariah	Memiliki Dewan Pengawas Syariah dan Dewan Syariah Nasional
5.	Operasional	a) Dana masyarakat yang harus di bayar bunganya pada saat jatuh tempo. b) Penyaluran dana pada sektor yang menguntungkan, tanpa mempertimbangkan aspek halal-haram	a) Dana masyarakat berupa titipan dan investasi yang akan mendapat hasil sesuai hasil yang dikelola usaha b) Penyaluran dana pada usaha yang halal, anti maysir, riba dan gharar

(sumber: Agelo, 2009)

### **Prinsip Piutang Murabahah**

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang

tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya. Dalam prakteknya transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan pesanan maupun tanpa pesanan, untuk *murabahah* berdasarkan pesanan bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah, sehingga secara

operasional *murabahah* berdasar pesanan mempunyai karakteristik sebagai berikut: Pertama, perjanjian *murabahah* dapat bersifat mengikat ataupun tidak mengikat, untuk perjanjian mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya, apabila aktiva pembeli *murabahah* yang telah dibeli bank sebagai penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank). Kedua, pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, selain itu dalam transaksi ini diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Ketiga bank dapat memberikan potongan harga kepada nasabah apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan atau melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo. Keempat, harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok, maka potongan tersebut merupakan hak nasabah, namun apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Kelima bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli. Keenam, apabila nasabah tidak dapat memenuhi piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yakni untuk membuat nasabah menjadi lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda digunakan untuk dana sosial.

### **Pemberian Kredit Pada Bank Konvensional**

Kasmir (2013:23) menjelaskan bahwa dalam perbankan konvensional, kredit diperuntukan bagi siapapun yang memiliki kemampuan untuk melunasi pinjaman kredit, karena bank konvensional tidak peduli bagaimanapun keadaan debitur maupun nasabahnya, yang terpenting bagi pihak bank adalah modalnya kembali dan ditambah keuntungan berupa bunga kredit yang telah dibebankan kepada nasabahnya sebagai penutup operasional.

Sistem bunga yang diterapkan pada bank konvensional antara lain : Penentuan suku bunga dibuat pada waktu akad dengan pedoman harus selalu untung untuk pihak bank, besarnya prosentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan kepada debitur, jumlah pembayaran bunga tidak mengikat meskipun jumlah keuntungan berlipat ganda saat ekonomi sedang baik, eksistensi bunga diragukan kehalalannya oleh semua agama termasuk Islam, pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan proyek atau usaha yang dijalankan oleh pihak debitur.

Sebelum melakukan pencatatan transaksi kredit, sebaiknya memahami perhitungan bunga kredit, karena dengan perhitungan bunga kredit dapat memilah antara angsuran pokok dengan angsuran bunga. Dua hal ini memiliki perlakuan akuntansi yang berbeda:

1. *Effective Rate* atau Pembayaran *Annuitas*  
Sistem pembayaran anuitas yang dilakukan pada setiap selang waktu yang teratur dalam jumlah yang sama atau tetap disebut anuitas. Dengan metode ini nominal angsuran bunga untuk setiap periode atau bulan akan menurun, sedangkan angsuran pokok akan meningkat.
2. *Sliding Rate*  
Angsuran pokok diperhitungkan tetap atau sama setiap angsuran. Sedangkan bunga yang diperhitungkan menurun sejalan berkurangnya sisa kredit dengan demikian total angsuran pokok

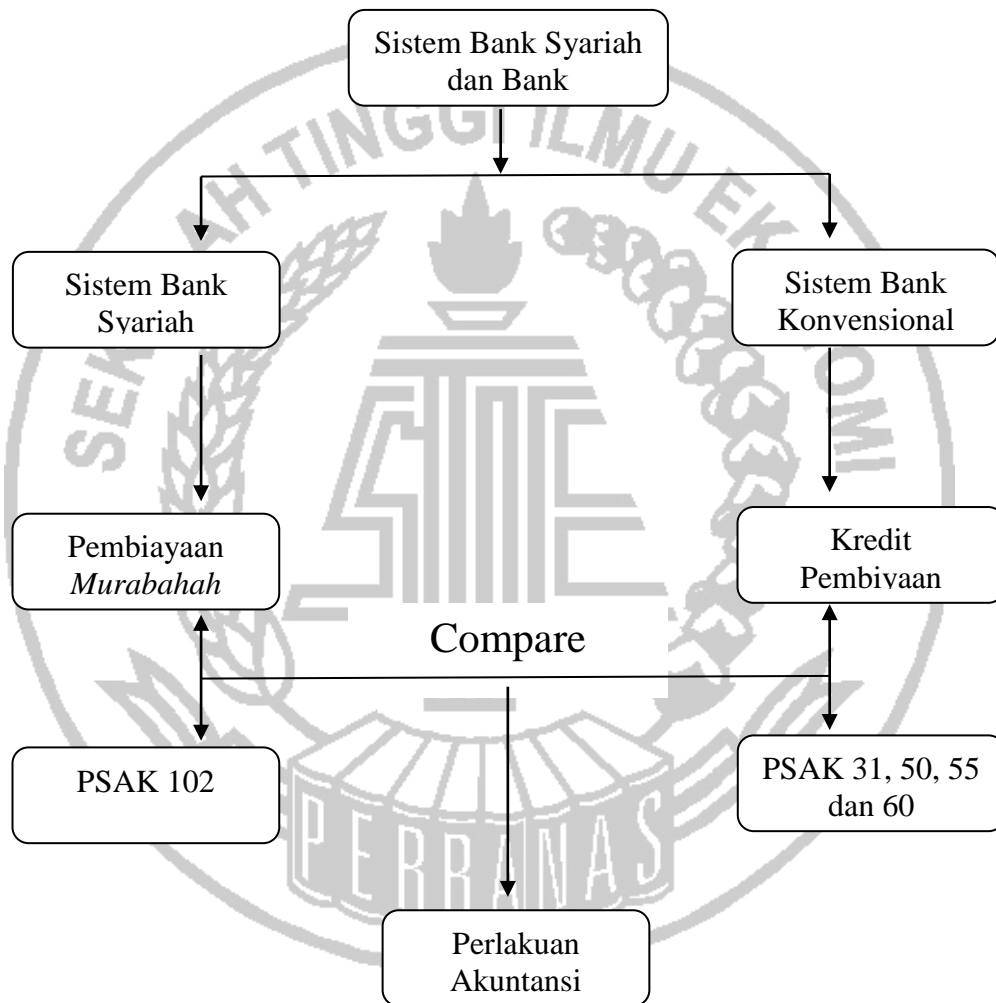
dan bunga adalah semakin menurun selama periode angsuran.

3. Flat rate

Perhitungan bunga dengan flat rate didasarkan pada hitungan bunga secara prorata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominan kredit. Dengan demikian untuk menentukan angsuran pokok dan bunga sangat sederhana.

Praktik di bank bila menggunakan flat rate umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah dibandingkan dengan menggunakan effective rate atau sliding rate.

Kerangka pemikiran yang mendasari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 1**  
**Kerangka Pemikiran**

**METODE PENELITIAN**

**Rancangan Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis . Proses

dan makna (perspektif subyek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Dalam penelitian kualitatif peneliti bertolak dari data, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjelas.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Yaitu dengan

menggambarkan keadaan obyek penelitian yang sesungguhnya untuk mengetahui penerapan pembiayaan *Murabahah* dan kredit yang dilakukan pada bank muamalat dan bank bukopin. Metodologi ini menggunakan perbandingan perlakuan akuntansi kredit pemilikan rumah yang disalurkan oleh bank syariah dan kredit konsumtif yang disalurkan oleh bank konvensional. Metode ini didesain untuk lebih memahami, mempermudah, memperjelas, dan bertindak kepada sebuah ilmu dan peraturan akuntansi serta sebuah fenomena akuntansi yang akan dijadikan sebagai seperangkat pengetahuan atau prosedur serta pertimbangan. Penelitian ini bersifat mandiri dan bertujuan untuk melakukan perbandingan atau komparasi antara pembiayaan *Murabahah* pada bank syariah dan kredit konsumtif pada bank konvensional. Serta melakukan kesesuaian akuntansi.

#### **Jenis dan Sumber Data**

Pada penelitian ini data yang digunakan adalah data kualitatif yang bersifat induktif yaitu, perencanaannya menuju pada teori dari data-data yang didapat baik data primer maupun data sekunder. Data primer didapat dari sumber langsung berupa pengamatan atau observasi langsung yaitu di Bank Bukopin Cabang Sidoarjo dan Bank Muamalat Cabang Surabaya. Dan selanjutnya melakukan wawancara langsung secara mendalam dengan Mas Andy di bank muamalat dengan jabatan *staff* pada bagian *Business Development Group* yang langsung menangani masalah kredit pembiayaan *murabahah* khususnya kredit pemilikan rumah dan Mas Indra di bank bukopin cabang sidoarjo dengan jabatan *staff* pada bagian *Marketing* yang menangani kredit pemilikan rumah. Dan kemudian data sekunder diperoleh dari laporan keuangan bank dan data-data yang dibutuhkan pada penelitian ini.

#### **Batasan Penelitian**

Batasan penelitian ini terdapat pada masalah bagaimana perlakuan akuntansi

dan pencatatan pendapatan untuk produk bank syariah pada pembiayaan *Murabahah* dan melakukan perbandingan terhadap produk bank konvensional yaitu kredit konsumtif. Dengan adanya fokus penelitian tersebut, batasan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis produk bank syariah yang diteliti adalah hanya pada pembiayaan *Murabahah* khususnya untuk produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan pada Bank Muamalat Cabang Surabaya dan kredit konsumtif khususnya untuk kepemilikan rumah pada Bank Bukopin Cabang Sidoarjo, dan selanjutnya melakukan perbandingan antara kedua produk bank tersebut.
2. Fokus penelitian ini pada metode perlakuan akuntansi pembiayaan *Murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya dan Kredit Konsumtif yang dilakukan pada Bank Bukopin Cabang Sidoarjo.
3. Melakukan evaluasi pada kesesuaian perlakuan akuntansi dan pencatatan pada pembiayaan *Murabahah* di bank syariah dan kredit konsumtif di bank konvensional dengan PSAK 102, PSAK 50, dan PSAK 55.

#### **Unit Analisis**

Pada penelitian ini, unit analisis yang digunakan adalah perlakuan akuntansi yang diantaranya; pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan atas pembiayaan *Murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya serta kesesuaiannya dengan PSAK 102 dan kredit konsumtif pada Bank Bukopin Cabang Sidoarjo serta kesesuaiannya pada PSAK 31, PSAK 50, PSAK 55 dan PSAK 60. Dan selanjutnya melakukan perbandingan antara pembiayaan *Murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya dan kredit konsumtif pada Bank Bukopin Cabang Sidoarjo.

#### **Teknik Analisis Data**



Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian kualitatif dengan paradigma interpretatif dan menggunakan metode ethometodologi (arif :2014), yaitu dengan cara :

1. Mengumpulkan data-data dari Bank Muamalat Cabang Surabaya yang berhubungan dengan pembiayaan *Murabahah*.
2. Melakukan peninjauan pada penerapan prosedur sebuah transaksi pembiayaan *Murabahah*.
3. Melakukan evaluasi kesesuaian praktik lapangan dengan PSAK 102 tentang pembiayaan *Murabahah* melalui wawancara secara menyeluruh dengan pihak Bank Muamalat cabang surabaya.
4. Melakukan peninjauan pada penerapan prosedur sebuah transaksi kredit konsumtif di bank konvensional dan bagaimana perlakuan akuntansi yang dilakukan Bank Bukopin Cabang Sidoarjo.
5. Menganalisis data yang diperoleh baik data wawancara ataupun data-data pendukung lainnya yang diperoleh oleh peneliti.
6. Melakukan komparasi / perbandingan antara praktik dilapangan dengan PSAK yang berlaku.

7. Mengambil kesimpulan atas komparasi tersebut.

## HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian yang disampaikan dalam artikel ini dilakukan dalam ketiga aktivitas perlakuan akuntansi dan dilaporkan terpisah per aktivitas akuntansi, yaitu: pengakuan, pengukuran dan pelaporan akuntansi milik bank muamalat dan bank bukopin dan perbandingan keduanya.

Penelitian ini akan menjelaskan tentang perbandingan dua bank yaitu bank muamalat dan bank bukopin. Peneliti membandingkan dua produk pembiayaan atau kredit. Yaitu pembiayaan *Murabahah* khusus pada produk pembiayaan rumah (KPR iB) pada bank muamalat cabang surabaya dan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank bukopin cabang sidoarjo. Pada kedua produk ini terdapat beberapa kesamaan dan beberapa perbedaan produk yang diteliti.

Pembahasan penelitian ini akan dijelaskan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Perbandingan pembiayaan *Murabahah* Bank Muamalat dan kredit pemilikan rumah bank bukopin**

Aspek Pemanding	Bank Muamalat (Syariah)	Bank Bukopin (Konvensional)
Angsuran	Nasabah membayar angsuran ke bank muamalat dengan jumlah yang sama setiap bulannya, yang sudah termasuk pokok ditambah dengan margin yang disepakati	Nasabah yang akan membayar angsuran harus membayarkan angsuran pokok ditambah dengan bunga yang menggunakan metode bunga efektif, jumlah angsuran tiap bulan tetap
Pembunga	Bank muamalat tidak menggunakan istilah bunga yang mengikuti bunga BI <i>rate</i> tetapi menggunakan margin yang disepakati kedua belah pihak saat di awal perjanjian	Menggunakan bunga yang didasarkan oleh BI <i>rate</i> setelah 2 tahun angsuran. Jumlah bunga yang dibayarkan nasabah setiap bulannya menurun karena menggunakan sistem bunga efektif

Denda	Bank muamalat memberikan denda kepada nasabah yang lalai, bukan untuk bank melainkan uang denda dari nasabah akan langsung masuk ke dana kebajikan yang akan disalurkan kepada yang membutuhkan. Jadi bukan merupakan pendapatan dari bank muamalat	Bank bukopin memberikan denda kepada nasabah yang lalai dalam melakukan kewajibannya, dan dana dari denda akan langsung diakui sebagai pendapatan bank bukopin
Potongan pelunasan piutang	Bank mumalat memberikan potongan kepada nasabah yang mampu melunasi semua sisa pembiayaan sebelum batas waktu kesepakatan berakhir sebagai penghargaan kepada nasabah	Bank bukopin tidak memberikan potongan karena sudah termasuk perjanjian awal yang sudah dihitung berserta bunganya.
Uang muka	Bank muamalat memberikan pilihan kepada nasabah apakah membayar sendiri uang muka untuk pembelian rumah atau langsung pihak bank yang mentransfer	Bank bukopin mengharuskan nasabah membayar dahulu ke bank dan akan dibayarkan oleh bank kepada developer yang langsung dikreditkan ke rekening developer
Penyajian produk	Bank muamalat menyajikan produk pembiayaan <i>Murabahah</i> ini sebagai piutang murabahah di laporan posisi keuangan dan terdapat rekening pengurang yaitu margin yang ditanggihkan	Bank bukopin menyajikan sebagai kredit yang diberikan, yaitu kumpulan dari produk-produk kredit lain yang dimiliki oleh bank dan terdapat pos kontra yaitu penyisihan penurunan nilai
Pengungkapan	Bank muamalat melakukan pengungkapan dengan sebenar-benarnya. Laporan yang disajikan oleh bank muamalat antara lain adalah posisi keuangan, laporan labarugi komprehensif, laporan arus kas, laporan perubahan ekuitas, laporan rekonsiliasi pendapat, laporan penggunaan dana zis, laporan sumber dan penggunaan dana kebajikan	Bank bukopin melakukan pengungkapan yang sudah sesuai dengan standar pengungkapan yang ada, pengungkapan laporan bank bukopin sudah lengkap disajikan

Berdasarkan data yang terdapat pada tabel diatas, ada banyak kemiripan dari perlakuan kedua produk tersebut. Hal ini tercermin dari beberapa kategori yang dibandingkan berkaitan dengan kedua produk tersebut. Persamaan yang paling dapat dilihat adalah dari segi praktek di

lapngan tentang cara pencairan dan proses penyalurannya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

kesimpulan yang telah didapat oleh peneliti melalui penelitian yang dilakukan. Penelitian ini mengenai pembiayaan *Murabahah* khususnya produk kepemilikan rumah (KPR iB) pada bank muamalat cabang surabaya yang merupakan bank syariah dan kredit pemilikan rumah (KPR Bukopin) pada bank bukopin cabang sidoarjo yang merupakan bank konvensional. Penelitian pertama-tama dilakukan di bank muamalat cabang surabaya selanjutnya dilanjutkan di bank bukopin cabang sidoarjo.

Dapat kita lihat pada hasil penelitian Bank Muamalat cabang Surabaya (Bank Syariah) untuk melakukan perlakuan akuntansi pada produk pembiayaan *Murabahah* dengan sangat baik dan bisa dikatakan sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan, tetapi terdapat sedikit ketidaksesuaian pada pencatatan aset *Murabahah*, karena Bank Muamalat tidak melakukan pencatatan terhadap aset *Murabahah* jadi hal tersebut bisa dikatakan tidak sesuai dengan PSAK 102 tentang pembiayaan *Murabahah*. Fakta lain yang diperoleh pada saat penelitian ini adalah pada bank muamalat cabang surabaya menggunakan prinsip *Musyarakah Mutanaqisah* dan hal ini juga tidak diatur di PSAK 102 tentang pembiayaan *Murabahah*.

Berdasarkan kesimpulan yang didapat, baik itu bank syariah dan bank konvensional sudah melakukan pengukuran, pengakuan, penyajian dan pengungkapan yang baik dan sesuai dengan PSAK yang berhubungan dengan hal tersebut. Jika hanya melihat dari segi luar yang berlandaskan pada peraturan-peraturan yang dianut, bank muamalat yang berbasis syariah dan bank bukopin yang berbasis konvensional memang dapat dikatakan berbeda. Tetapi saat benar-benar memperhatikan dan mempelajari lebih dalam tentang keduanya, proses penyaluran yang dilakukan dan prosedur-

prosedur terdapat banyak sekali kemiripan. Hal ini dapat dikatakan karena prinsip *Murabahah* yang dilakukan bank muamalat cabang surabaya, sehingga akan terkesan sama dengan kredit-kredit yang ada di bank yang berbasis konvensional.

### **Keterbatasan**

Setelah melakukan penelitian terkait tentang topik perbandingan produk pembiayaan *Murabahah* bank syariah dan kredit konsumtif bank konvensional, peneliti menemui beberapa keterbatasan tentang topik tersebut. Keterbatasan tersebut antara lain :

- 1) Lamanya konfirmasi perijinan oleh setiap bank baik konvensional maupun syariah yang dijadikan obyek penelitian.
- 2) Akses masuk yang sangat sulit pada bank dijadikan obyek penelitian guna memperoleh data yang dibutuhkan
- 3) Produk yang diteliti hanya terbatas pada satu produk

### **Saran**

Melihat dari keterbatasan yang dialami oleh peneliti maka peneliti dapat menyarankan kepada peneliti-peneliti selanjutnya agar mempersiapkan dengan baik terkait dengan topik perbandingan pembiayaan bank syariah dan kredit pada bank konvensional ini antara lain :

- 1) Menggunakan produk yang lebih banyak untuk diteliti.
- 2) Mencari obyek penelitian yang dapat memberikan akses sepenuhnya untuk mengali informasi sedalam-dalamnya terkait dengan data baik primer ataupun sekunder.
- 3) Meminta saran kepada pimpinan bank untuk memilihkan informan yang benar-benar sepenuhnya mengerti tentang fokus pada penelitian.

## DAFTAR RUJUKAN

- Adiwarman A. Karim. 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa.
- Ardha, N. B. D., & Rahman, A. F. 2014. "Analisis Perlakuan Akuntansi Murabahah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Kota Malang". *Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya*, 2(2).
- Ardiyana, M., & Muid, D. 2011. "Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syari'ah Dan Bank Konvensional Sebelum, Selama, Dan Sesudah Krisis Global Tahun 2008 Dengan Menggunakan Metode Camel (Studi Kasus Pada PT. Bank Syari'ah Mandiri Dan PT. Bank Mandiri Tbk)". *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro Semarang*.
- Atmawati, N. S. "Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi *Non Performing Loan*". *jurnal Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang*. Vol. 2, No.2, 2015
- Cahyono, B. I. "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)". *Jurnal Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang*. Vol. 25, No. 1, 2015
- Fatmawati, E. E., & Mulawarman, A. D. 2015. "Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah Berbasis Margin Anuitas Pada BMT Sunan Kalijogo". *Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang*.
- Hidayati, F. 2014. "Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember". *Jurnal Fakultas Ekonomi, Universitas Jember*.
- Istikomah, N. 2014. "Penerapan Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah (At Tamwil Bi Al Murabahah) Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2013". *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya*
- Kasmir. 2013. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa.
- Malayu S.P. Hasibuan. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Utami, Y., & Mubarak, A. Analisis Kinerja Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Pasca Berlakunya Undang-Undang "Penghapusan Pajak Berganda". *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Pancasakti Tegal*, Vol. 5, No. 2. 2014
- Wirosa, S.E., M.B.A, 2005. *Penghimpun Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, PT. Grasindo, Jakarta