

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

**S K R I P S I**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan  
Jurusan Akuntansi



Oleh :

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

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2016**

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

**S K R I P S I**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan  
Jurusan Akuntansi



Oleh :

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

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2016**

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

Disusun oleh :

**DENNY FERIANTO**

**NIM : 2012310135**

Skripsi ini telah dibimbing  
Dan dinyatakan siap diujikan

Dosen pembimbing,

Tanggal : 10 Maret 2016



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

**SKRIPSI**

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



**Ketua : Dr. Rovila El Maghviroh, M.Si., Ak, CA, CMA, CIBA .....**

**Sekretaris : Dr. Nanang Shonhadji, SE., Ak., M.Si., CA**

**Anggota : Nurul Hasanah Uswati Dewi, SE., M.Si**



## PENGESAHAN SKRIPSI

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

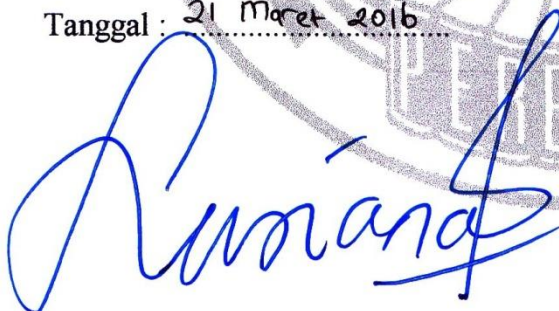
Disetujui dan diterima baik oleh :

Ketua Program Sarjana Akuntansi,

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 21 Maret 2016

Tanggal : 10 MARET 2016



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



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

Motto

**OPTIMIS, KARENA HIDUP TERUS MENGALIR  
DAN KEHIDUPAN TERUS BERPUTAR**



***berangkat dengan penuh keyakinan  
berjalan dengan penuh keikhlasan  
istiqomah dalam menghadapi cobaan***

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah... Alhamdulillah... Alhamdulillah... Karena atas Rahmat dan Hidayah-Mu hamba dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan tepat pada waktunya.. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi orang lain. Amiin..

Skripsi yang sederhana ini saya persembahkan kepada

- Kedua orang tua saya yang dengan penuh mendukung saya, yang mau mengorbankan tenaga dan hartanya demi kelancaran pendidikan saya. Yang selalu memberikan arahan, nasihat dan motivasi untuk saya terus optimis menghadapi segala sesuatunya. Untuk ayah saya **NUR SAINI** dan untuk ibu saya **ROMTANI**. **T E R I M A K A S I H**.
- Dosen pembimbing dan seluruh staff **STIE PERBANAS SURABAYA** yang membantu kelancaran skripsi saya.
- Muh sholichuddin, Febrian Fredika, Dicky Adi, dan semua sahabat-sahabat saya. yang setia mulai dari semester awal sampai akhir menemani di kampus, terima kasih.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas Izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Analisis Komparatif Perlakuan Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Dan Kredit Pemilikan Rumah Bank Konvensional*”. Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program strata satu jurusan akuntansi di STIE Perbanas Surabaya.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat dipungkiri, penulis menghadapi banyak tantangan dan hambatan, namun semua itu dapat diatasi berkat dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Lutfi, SE., M.Fin., selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Dr. Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si., selaku Ketua Program Pendidikan Strata Satu Jurusan Akuntansi STIE Perbanas Surabaya.
3. Dr. Nanang Shonhadji, S.E., Ak., M.Si., CA selaku Dosen Pembimbing yang dengan sepenuh hati membimbing penulis dalam menyusun skripsi.
4. Djuwito, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang senantiasa memotivasi penulis, dan
5. Seluruh tenaga pengajar dan staff STIE PERBANAS yang telah mendukung.
6. Sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan semangat penulis.

Penulis sangat menyadari tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dimulai dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, penulis akan kesulitan dan bahkan tidak akan bisa menyelesaikan skripsi ini.



Karena itulah penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan penulis memohon maaf jika ada kesalahan, khususnya dalam penulisan skripsi ini.

Surabaya, Januari 2016

**Penulis**



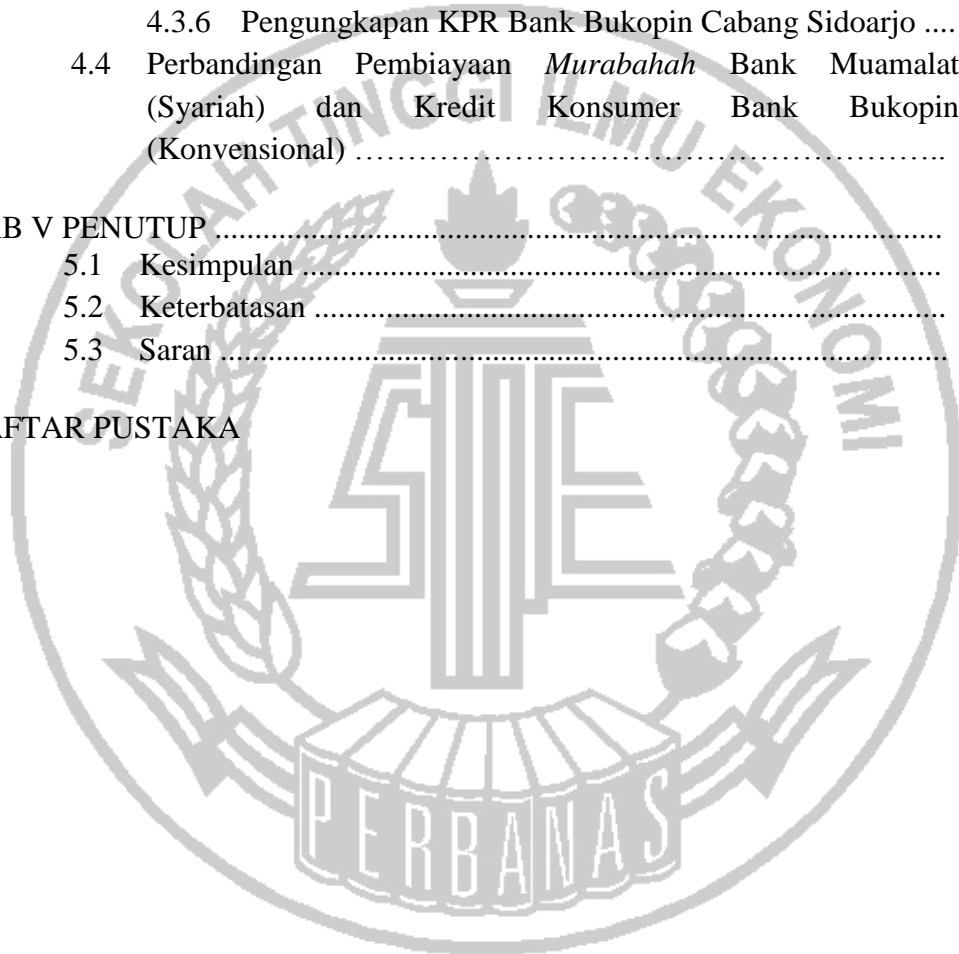
## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI .....	ii
HALAMAN LULUS UJI SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
ABSTRACT .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Sistematika Penulisan .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	9
2.1 Penelitian Terdahulu .....	9
2.2 Landasan Teori .....	15
2.2.1 Bank .....	15
2.2.2 Fungsi, Peran dan Karakteristik Perbankan .....	17
2.2.3 Prinsip Piutang <i>Murabahah</i> .....	18
2.2.4 Aplikasi <i>Murabahah</i> dalam perbankan .....	20
2.2.5 Pembiayaan <i>Murabahah</i> Menurut PSAK 102 .....	28
2.2.6 Pemberian Kredit Pada Bank Konvensional .....	37
2.2.7 Pembunga-an Kredit .....	38
2.2.8 Perlakuan Akuntansi Kredit Menurut PSAK 50, PSAK 55 dan PSAK 60 .....	40
2.3 Kerangka Pemikiran .....	47
2.4 Proposisi .....	48
BAB III METODE PENELITIAN .....	49
3.1 Rancangan Penelitian .....	49
3.1.1 Jenis dan Sumber Data .....	50
3.1.2 Teknik Pengumpulan Data .....	51

3.2	Batasan Penelitian .....	52
3.3	Unit Analisis .....	53
3.4	Daftar Pertanyaan .....	54
3.5	Teknik Analisis Data .....	55
BAB IV	GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA ....	57
4.1	Gambaran Umum Penelitian .....	57
4.1.1	Sejarah Umum PT. Bank Muamalat Cabang Surabaya ....	57
4.1.2	Visi, Misi, Motto dan Logo Bank Muamalat .....	60
4.1.3	Struktur Organisasi Bank Muamalat .....	64
4.1.4	<i>Job Description</i> Struktur Organisasi Bank Muamalat .....	65
4.1.5	Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i> KPR iB Bank Muamalat .....	72
4.1.6	Kebijakan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat .....	73
4.1.7	Sejarah Umum Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	77
4.1.8	Visi, Misi, Motto dan Logo Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	78
4.1.9	Struktur Organisasi Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	81
4.1.10	<i>Job Description</i> Struktur Organisasi Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	82
4.1.11	Produk Konsumer Kredit Pemilikan Rumah Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	85
4.1.12	Kebijakan Akuntansi Konsumer Kredit Pemilikan Rumah Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	86
4.2	Deskripsi Hasil Penelitian dan Pembahasan KPR iB Bank Muamalat Surabaya .....	88
4.2.1	Pembiayaan KPR iB Bank Muamalat Cabang Surabaya ..	89
4.2.2	Prosedur Proses Penyaluran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat .....	92
4.2.3	Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> KPR iB ...	96
4.2.4	Ilustrasi dan Pembahasan Kesesuaian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) Bank Muamalat Cabang Surabaya .....	99
4.2.5	Penyajian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat ....	106
4.2.6	Pengungkapan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat .....	111
4.3	Deskripsi Hasil Penelitian dan Pembahasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	112

4.3.1	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Bukopin Cabang Sidoarjo.....	113
4.3.2	Proses Penyaluran KPR Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	115
4.3.3	Perlakuan Akuntansi KPR Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	117
4.3.4	Ilustrasi dan Pembahasan Kesesuaian KPR Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	118
4.3.5	Penyajian KPR Bank Bukopin Cabang Sidoarjo .....	123
4.3.6	Pengungkapan KPR Bank Bukopin Cabang Sidoarjo ....	127
4.4	Perbandingan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat (Syariah) dan Kredit Konsumer Bank Bukopin (Konvensional) .....	128
BAB V PENUTUP .....		131
5.1	Kesimpulan .....	131
5.2	Keterbatasan .....	132
5.3	Saran .....	133

#### DAFTAR PUSTAKA



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 : Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah	16
Tabel 4.1 : Angsuran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Selama Lima Tahun	102
Tabel 4.2 : Ringkasan Perbandingan Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pengukuran dan Pengakuan Bank Muamalat cabang Surabaya	106
Tabel 4.3 : Ringkasan Kesesuaian Penyajian dengan PSAK 102 Tentang Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat	113
Tabel 4.4 : Ringkasan Perbandingan Kesesuaian Pengungkapan dengan PSAK 102 Tentang Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat	114
Tabel 4.5 : Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah Bank Bukopin	121
Tabel 4.6 : Perbandingan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Muamalat dan Kredit pemilikan Rumah Bank Bukopin	131



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Tipe Pertama Penerapan <i>Murabahah</i>	24
Gambar 2.2 : Tipe Kedua Penerapan <i>Murabahah</i>	25
Gambar 2.3 : Tipe Ketiga Penerapan <i>Murabahah</i>	26
Gambar 2.4 : Kerangka Pemikiran	47
Gambar 4.1 : Logo Bank Muamalat	62
Gambar 4.2 : Struktur Organisasi Bank Muamalat Cabang Surabaya	65
Gambar 4.3 : Logo Bank Bukopin	81
Gambar 4.4 : Struktur Organisasi Bank Bukopin	82
Gambar 4.5 : Tahapan-tahapan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	97

## Daftar Lampiran

- LAMPIRAN 1 : Laporan Posisi Keuangan PT Bank Muamalat
- LAMPIRAN 2 : Laporan Laba Rugi Komprehensif PT. Bank Muamalat
- LAMPIRAN 3 : Laporan Tambahan Terkait Pengungkapan di Catatan Atas  
Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat
- LAMPIRAN 4 : Laporan Posisi Keuangan PT. Bank Bukopin Tbk.
- LAMPIRAN 5 : Laporan Laba Rugi Komprehensif PT. Bank Bukopin Tbk.
- LAMPIRAN 6 : Laporan Tambahan Terkait Pengungkapan di Catatan Atas  
Laporan Keuangan PT. Bank Bukopin
- LAMPIRAN 7 : Aplikasi Permohonan Pembiayaan
- LAMPIRAN 8 : Formulir Pengajuan Kredit
- LAMPIRAN 9 : Brosur Pembiayaan
- LAMPIRAN 10 : Brosur Kredit
- LAMPIRAN 11 : Dokumentasi
- LAMPIRAN 12 : Berita Acara Perbaikan Proposal Skripsi
- LAMPIRAN 13 : Berita Acara Perbaikan Skripsi

**COMPARATIVE ANALYSIS OF ACCOUNTING TREATMENT OF  
ISLAMIC BANK CREDIT HOME OWNERSHIP AND CREDIT HOME  
OWNERSHIP BANK OF CONVENTIONAL**

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*