



**STUDI ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* TERHADAP
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK
MUAMALAT CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Oleh :
Fitri Hidayati
NIM. 110810301156

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER
2014**



**STUDI ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* TERHADAP
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK
MUAMALAT CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Ekonomi Akuntansi
Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Oleh :
Fitri Hidayati
NIM. 110810301156

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER
2014**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitri Hidayati
NIM : 110810301156

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul : *Studi Analisis Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Mumalat Cabang Jember* adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 3 Maret 2014
Yang menyatakan,

Fitri Hidayati
NIM. 110810301156

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi : *STUDI ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH
TERHADAP KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)
DI BANK MUAMALAT CABANG JEMBER*

Nama Mahasiswa : Fitri Hidayati

NIM : 110810301156

Jurusan : Akuntansi

Pembimbing I

Pembimbing II

Nur Hisamudin, SE, MSA., Ak
NIP. 19791014 200912 1 001

Bunga Maharani, SE, M.SA
NIP. 19850301 201012 2 005

Ketua Jurusan
Akuntansi

Dr. Alwan Sri K, SE, M. Si, Ak
NIP. 19720416 20112 1 001

JUDUL SKRIPSI
STUDI ANALISIS PEMBIAYAAN *MURABAHAH* TERHADAP
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK MUAMALAT
CABANG JEMBER

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Fitri Hidayati
NIM : 110810301156
Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal :
3 Maret 2014

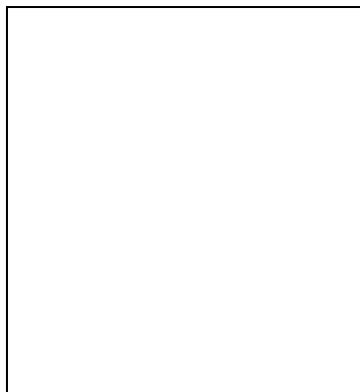
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan
guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi pada Fakultas
Ekonomi Universitas Jember

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr Ahmad Roziq SE,MM,Ak. :
NIP.19700428 199702 1 001

Sekretaris : Indah Purnawati,SE,Msi,Ak. :
NIP. 19691011 199702 2 001

Anggota : Dra Ririn Irmadariyani,Msi,Ak. :
NIP 19670102 199203 2 002



Mengetahui/Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi
Dekan,

Dr. Moehammad Fathorrazi, SE., M. Si
NIP. 19630614 199002 1 001

MOTTO

*“Yakinlah bahwa kau bisa, maka kau bisa
(My self)*

*“Tak ada manusia yang terlahir tanpa masalah karna allah menciptakan penyelesaiannya”
(My Self)*

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu kemudahan , maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan , kerjakanlah dengan sungguh – sungguh urusan yang lain dan hanya kepada allah maka hendaknya kamu berharap “.
(QS.Al Insyira)*

“Dengan Ilmu, hidup ini mudah, dengan seni hidup ini menjadi indah dan dengan agama, Iman dan Taqwa hidup ini menjadi terarah”

(Mukti Ali)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini aku persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tuaku
2. Adik adiku
3. Sahabat - sahabatku
4. Almamaterku tercinta Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Jember

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “**Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahahh Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember .**“ Tujuan penelitian ini 1) untuk Untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris bagaimanakah konsep produk *murabahahh* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dalam memberikan kredit kepemilikan rumah, 2) untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris apakah pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102. Penelitian ini diarahkan pada metode deskriptif analisis melalui pendekatan kualitatif, fenomena yang ada dideskripsikan terlebih dahulu kemudian dianalisis secara mendalam berdasarkan kajian teoritis. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah pengamatan (*observasi*), wawancara, catatan lapangan dan dokumen. Wawancara dilakukan kepada *account officer*, *financing administration*, dan nasabah. Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, aplikasi produk *murabahahh* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat. Kedua, Cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan *murabahahh* yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.

Kata Kunci : Akad *Murabahahh*, PSAK 102, Kredit Kepemilikan Rumah

ABSTRACT

This study, entitled "Study of Murabahah Financing Agreement Analysis Of Housing Loan (mortgage) in Bank Muamalat Branch Jember." Purpose of this study 1) to get to know and empirical evidence how the concept of murabahah products are run by Bank Muamalat Indonesia Jember branch to provide credit home ownership, 2) to determine whether the empirical evidence and get the recognition, measurement and presentation of loan (mortgage) in Bank Muamalat branch in accordance with PSAK No. Jember. 102. This research is directed to a method of analysis through descriptive qualitative approach, there is a phenomenon first described and analyzed in depth by theoretical studies. Data collection techniques in this study was the observation (observation), interviews, field notes and documents. Interviews were conducted to account officers, financing, administration, and customers. The results of this study are: First, murabahah product applications in residential financing Islamic Bank Muamalat Indonesia Jember branch has been run in accordance with the applicable provisions in accordance with aspects of sharia compliance, based on the product manuals sharia financing residential Muamalat. Second, the way the presentation and reporting of accounting in murabahah financing implemented by PT. Bank Muamalat Indonesia Jember Branch in accordance with PSAK 102.

Keywords: Murabahah Agreement, PSAK 102, Housing Loan

PRAKATA

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahahh Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan starat satu (S1) pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Moehammad Fathorazzi, SE., M. Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember
2. Bapak Alwan Sri Kustono, SE, M. Si., Ak selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember
3. Bapak Nur Hisamudin, SE, MSA., Ak selaku Dosen Pembimbing I
4. Ibu Bunga Maharani, SE, M.SA selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberi bimbingan dengan penuh kesabaran serta selalu memberi masukan agar skripsi ini sempurna.
5. Dr Ahmad Roziq, M. Si, Ak selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menguji skripsi penulis.
7. Semua staff jurusan akuntansi yang telah banyak membantu.
8. Semua staff PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Iptu Barokah SH terimakasih atas dukungannya dan kasih sayangmu
10. Kedua orang tuaku beserta keluarga besarku terima kasih atas do'a motivasi dan semangatnya.
11. Semua pihak yang telah membantu memperlancar proses penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak mungkin kusebut satu persatu, terima kasih banyak.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 3 Febuari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan.....	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pengertian Bank Syariah	6
2.1.1 Karakteristik Bank Syariah	6
2.1.2 Kegiatan Usaha Bank Syariah	8
2.1.3 Landasan Hukum Bank Syariah	9
2.2 Penerapan Akuntansi Bank <i>Murabahah</i>	10
2.2.1 Pengakuan dan Pengukuran <i>Murabahah</i> Sesuai dengan PSAK 102	10
2.2.2 Landasan Syariah	10
2.2.3 Landasan Hukum	11
2.2.4 Jenis – Jenis <i>Murabahah</i>	11
2.2.5 Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i>	12

2.3 Analisis Kredit	19
2.3.1 Analisis Kredit	19
2.3.2 Perjanjian Kredit Bank	21
2.3.3 Prinsip 5 C	22
2.4 Tinjauan Umum Tentang KPR Syariah	26
2.5 KPR Dalam Perspektif Hukum Islam	28
2.6 Penelitian Terdahulu	29
2.7 Kerangka Pemikiran	31
BAB 3. METODE PENELITIAN	33
3.1 Jenis Penelitian	33
3.2 Sumber Data	34
3.3 Teknik Pengumpulan Data	35
3.4 Teknik Keabsahan Penelitian	37
3.5 Kerangka Pemecahan Masalah	38
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN	39
4.1 Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia	
Cabang Jember	39
4.1.1 Sejarah PT. Bank Muamalat	39
4.1.2 Visi, Misi dan Tujuan Berdirinya	
Bank Muamalat Indonesia	42
4.1.3 Aspek Kegiatan Perusahaan	42
4.1.4 Struktur Organisasi dan Deskripsi Jabatan	
Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember	43
4.2 Konsep Produk <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan	
Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia	
Cabang Jember	51
4.2.1 Konsep <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan	
Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia	55
4.2.2 Pelaksanaan Produk <i>Murabahah</i> Pada	
Pembiayaan Hunian Syariah Pada	
PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember	57

4.3 Implementasi Akuntansi Kesesuaian Produk	
<i>Murabahah</i> pada Pembiayaan Hunian Syariah	
Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember	
Dengan PSAK No. 102	61
4.3.1 Contoh Kasus Pembiayaan <i>Murabahah</i>	
Atas Pembelian Rumah	61
4.3.2 Hasil Analisis PSAK No. 102 Terhadap	
Pembiayaan Hunian Syariah dengan	
Akad <i>Murabahah</i>	67
4.3.3 Hasil Analisis Penerapan PSAK No. 102	
Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember	77
4.4 Kendala – Kendala Yang Dihadapi Oleh	
PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember	
Dalam Penerapan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	
Berdasarkan PSAK No. 102	81
BAB 5. KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	83
5.2 Keterbatasan	84
5.3 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	88

DAFTAR TABEL

	Halaman
4.1 Tabel Neraca PT.Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember Tahun 2012	74
4.2 Tabel Laporan Laba Rugi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember.....	75
4.3 Hasil Evaluasi Penyajian dan Pengungkapan PSAK 102 Di Bank Muamalat Cabang Jember Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i>	77

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Akad <i>Murabahah</i>	12
Gambar 2.2 Proses Analisis Kredit.....	19
Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran	38
Gambar 4.1 Kerangka Pemecahan Masalah	45
Gambar 4.2 Tahapan Proses Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat	60

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Brosur PHS	88
Lampiran 2 Hasil Wawancara	89