

**PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DENGAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA
RAWAMANGUN**

SKRIPSI

Intan Octavia

11150000396



**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA
JAKARTA
2019**

**PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DENGAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA
RAWAMANGUN**

SKRIPSI

Intan Octavia

11150000396



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**

JAKARTA

2019

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul:

**PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK
SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN**

yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi (S.AK) pada program Studi Strata-1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI)-Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, ataupun plagiat dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan STEI dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagai mestinya.

Jakarta, 26 Agustus 2019



INTAN OCTAVIA
NPM 11150000396

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

**PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK
SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN**

Dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi (S.AK) di Program Studi Strata-1 Akuntansi, Prodi Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis dibawah bimbingan Hendrawati, S.E., M.Ak dan diketahui oleh Kepala Program Studi Strata-1 Akuntansi, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi di Program Studi Strata -1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.

Jakarta, 26 Agustus 2019

Pembimbing

Kepala Prodi S-1 Akuntansi



Hendrawati, S.E., M.Ak Siti Almurni, S.E., M.Ak, CADE, CAP, CAAT



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul:

**PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK
SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN**

Telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Prodi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal 19 September 2019 dengan nilai A.

Panitia Ujian Skirpsi

1. ; Siti Almurni, SE, M.Ak, CADE, CAP, CAAT
(Kepala Prodi S-1 Akuntansi)
2. ; Hendrawati, S.E., M.Ak
(Pembimbing)
3. ; Sulistyowati, SE, M.Ak, BKP
(Penguji I)
4. ; Juniarti, SE, M.Ak
(Penguji II)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIEI).

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga semua kendala yang dihadapi dapat diatasi dengan baik. Pada kesempatan ini disampaikan ungkapan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Ibu Hendrawati, S.E., MAk selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran dan kesabaran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak H. Agustin Burda, BSBA, MBA selaku Ketua Yayasan Pendidikan Fatahillah Jakarta.
3. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, Msc selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
4. Ibu Siti Almurni, S.E., MAk, CADE, CAP, CAAT selaku Kepala Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
5. Ibu dan Bapak selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk prosesi sidang skripsi. Terimakasih untuk saran dan kritikan selama sidang.
6. Segenap Dosen di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIEI) atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan selama menyelesaikan studi.
7. Bapak Bambang yang berkerj di Bank Syariah Mandiri KC Jakarta Rawamangun yang sudah memperbolehkan penulis untuk melakukan riset dan pengambilan data melalui wawancara.
8. Kepada Ibu Indah Fitri tercinta dan Ayah Rachmat Widodo tercinta yang

telah memberikan dukungan secara moril dan materil. Serta adik saya yaitu Hanum Wnda Gayatri dan Mutiar a Azzahra yang selalu memberikan semangat untuk penulis.

9. Kepada sahabat saya yaitu Hesti Ratnasari, Nurul Hanasanah Novihastari, Yuni Trisia Adinda yang selalu memberikan waktunya, memberikan semangat, pendengar keluh kesah dan dukungannya untuk penulis sehingga penulis menjadi semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
10. Teman-teman STEI yang sama-sama melalui proses dari awal sampai akhir, yang saling memberikan semangat dan yang saling membagi ilmu yaitu Aina Qurata Ayun, Nova Tamara, Novia Natalia, Nurul Hasanah Novi Hastari, Triana Arliati.
11. Teman-teman KOROSIF SQ yang telah memberikan semangat dan dukungannya kepada penulis yaitu mba babysun (kak uchi), mba keio (kak dinar), mba captain (nung), mba priki (dinda).
12. Terima kasih kepada seluruh member Wanna One khususnya Park Jihoon, Kim Jaehwan dan seluruh member X1 khususnya Kim Wooseok, Son Dongpyo, Cho Seungyoun yang selalu menjadi penyemangat dan selalu memberikan motivasi kepada penulis.
13. Teman-teman angkatan 2015 khususnya kelas E yang sama-sama berjuang demi mencapai cita-cita, terima kasih untuk semuanya yang telah mengisi hari-hari penulis semasa perkuliahan.
14. Semua pihak yang telah membantu serta memberikan doa, dukungan dan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih semua.

Penulis menyadari penyusunan skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Mengingat keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari seluruh pembaca semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Jakarta, 26 Agustus 2019

INTAN OCTAVIA
11150000396

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Intan Octavia
NPM : 11150000396
Program Studi : S-1 Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-Exclusif Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 26 Agustus 2019

Yang menyatakan,

INTAN OCTAVIA

| | |
|--|--|
| Intan Octavia 111500000396 Program Studi S-1 Akuntansi | Dosen Pembimbing : Hendrawati, S.E., M.Ak |
| PENERAPAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PSAK 102 PADA BANK SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN | |
| ABSTRAK | |
| <p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri KC Jakarta Rawamangun terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 102 tentang Akuntansi Murabahah.</p> <p>Penelitian ini dilakukan di PT Bank Mandiri Syariah KC Jakarta Rawamangun dengan teknik wawancara. Strategi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian studi kasus. Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif. Sampel yang digunakan adalah Bank Syariah Mandiri KC Jakarta Rawamangun.</p> <p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlakuan transaksi Akuntansi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KC Jakarta Rawamangun terhadap pembiayaan murabahah dari tahap akad awal, selama proses pengangsuran hingga akad maka disimpulkan saat dalam proses pengakuan, pengukuran serta penyajian terhadap transaksi awal akad sesuai dengan PSAK 102. Selama proses akad dari pembayaran uang muka, penentuan margin/keuntungan, serta diskon pembelian telah sesuai dengan PSAK 102. Bila terjadi pelunasan lebih awal oleh nasabah atau denda keterlambatan pembayaran yang dikenakan BSM kepada nasabah sudah sesuai dengan PSAK 102. Pada saat pelunasan pengukuran telah sesuai dengan pengakuan, pengukuran dan penyajiannya telah sesuai PSAK 102. Bank Mandiri Syariah KC Jakarta Rawamangun dalam menerapkan transaksi pembiayaan dengan Akad Murabahah telah sesuai dengan PSAK 102.</p> | |
| Kata Kunci: Akuntansi Murabahah, Bank Syariah, PSAK No. 102 | |

Intan Octavia
111500000396
Program Studi S-1 Akuntansi

Dosen Pembimbing :
Hendrawati, S.E., M.Ak

THE APPLICATION OF HOME OWNERSHIP FINANCING WITH MURABAHAH AKAD BASED ON PSAK 102 AT THE BANK SYARIAH MANDIRI KC JAKARTA RAWAMANGUN

ABSTRACT

This study aims to determine the appropriateness of the application of murabaha financing accounting at Jakarta Syariah Mandiri Bank KC Rawamangun to the Statement of Financial Accounting Standards No. 102 concerning Murabahah Accounting.

This research was conducted at PT Bank Mandiri Syariah KC Jakarta Rawamangun with interview techniques. The research strategy used in this study uses case study research. The type of data used is qualitative data. The sample used was Jakarta Syariah KC Bank Mandiri Rawamangun.

The results showed that the accounting transaction treatment applied by Jakarta Syariah Bank KC Mandiri Rawamangun to murabaha financing from the initial contract stage, during the installment to the contract process, it was concluded while in the process of recognition, measurement and presentation of the transaction the initial contract is in accordance with PSAK 102. During the contract process from the payment of down payment, the determination of the margin / profit, as well as purchase discounts in accordance with PSAK 102. If there is an early repayment by the customer or late payment penalty imposed by BSM to the customer is in accordance with PSAK 102. At the time of repayment the measurement is in accordance with the recognition, measurement and presentation in accordance with PSAK 102. Bank Mandiri Syariah KC Jakarta Rawamangun in implementing financing transactions with the Murabahah Agreement has been in accordance with PSAK 102.

Keywords: *Murabahah Accounting, Islamic Banks, PSAK No. 102*

DAFTAR ISI

| | | |
|--|---|------|
| Halaman | | |
| HALAMAN JUDUL | | i |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | | iv |
| KATA PENGANTAR | | v |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI | | vii |
| ABSTRAK | | viii |
| DAFTAR ISI | | x |
| DAFTAR GAMBAR | | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | | xiii |
| | | |
| BAB I | PENDAHULUAN | |
| | 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| | 1.2. Perumusan Masalah | 5 |
| | 1.3. Tujuan Penelitian | 6 |
| | 1.4. Manfaat Penelitian | 6 |
| | | |
| BAB II | KAJIAN PUSTAKA | |
| | 2.1. Review Hasil –Hasil Penelitian Terdahulu | 7 |
| | 2.2. Landasan Teori | 10 |
| | 2.2.1. Pengertian dan Sejarah Bank Syariah | 10 |
| | 2.2.2. Perbankan Syariah di Indonesia | 11 |
| | 2.2.3. Fungsi Bank Syariah | 12 |
| | 2.2.4. Prinsip-prinsip Dasar Syariah | 13 |
| | 2.3. Pembiayaan | 19 |
| | 2.3.1. Pengertian Pembiayaan | 19 |
| | 2.3.2. Pembiayaan Murabahah | 19 |
| | 2.3.3. Rukun dan Syarat Murabahah | 20 |
| | 2.3.4. Pokok Bahasan Terkait Murabahah | 22 |
| | 2.4. Perlakuan Akuntansi | 23 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 2.5. Kerangka Konseptual..... | 33 |
|-------------------------------|----|

| | | |
|----------------|---|----|
| BAB III | METODE PENELITIAN | |
| | 3.1.Objek dan Waktu Penelitian..... | 34 |
| | 3.2.Strategi dan Metode Penelitian..... | 34 |
| | 3.2.1. Strategi Penelitian..... | 34 |
| | 3.2.1. Metode Penelitian..... | 34 |
| | 3.2.1. Informan Penelitian..... | 35 |
| | 3.3.Teknik Pengumpulan Data..... | 35 |
| | 3.4.Teknik Analisis Data..... | 36 |
| | | |
| BAB IV | HASIL DAN PEMBAHASAN | |
| | 4.1.Bank Syariah Mandiri..... | 37 |
| | 4.1.1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri..... | 37 |
| | 4.1.2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri..... | 38 |
| | 4.1.3. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas..... | 40 |
| | 4.1.4. Produk dan Layanan PT. Bank Syariah Mandiri..... | 44 |
| | 4.2.Prosedur Permohonan PPR Dengan Akad Murabahah dan Persyaratan Dokumen Griya BSM Pada Bank Syariah Mandiri | 49 |
| | 4.2.1. Prosedur Permohonan PPR Pada Bank Syariah Mandiri..... | 49 |
| | 4.3.Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah Atas PPR Pada Bank Syariah Mandiri Berdasarkan PSAK No. 102..... | 54 |
| | 4.4.Pencatatan Akuntansi Atas PPR Pada Bank Syariah Mandiri Berdasarkan PSAK No.102..... | 56 |
| | 4.5.Interpretasi Temuan Peneliti..... | 59 |
| | | |
| BAB V | SIMPULAN DAN SARAN | |
| | 5.1.Simpulan..... | 62 |
| | 5.2.Saran..... | 62 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 5.3. Keterbatasan Penelitian..... | 63 |
| DAFTAR REFERENSI..... | 64 |
| LAMPIRAN | 66 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Halaman | |
| Gambar 2.1. Kerangka Teoritik | 33 |
| Gambar 4.1. Struktur Organisasi | 40 |
| Gambar 4.2.1. Margin Yang Ditetapkan Bank Syariah | 47 |
| Gambar 4.2.2. Skema Prosedur Permohonan Pada Bank Syariah | 48 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | Halaman |
|---|---------|
| Lampiran 1. Pedoman Wawancara..... | 66 |
| Lampiran 2. Formulir Permohonan PPR | 68 |
| Lampiran 3. Kasus Transaksi Jual Beli | 70 |
| Lampiran 4. PSAK 102 | 75 |
| Lampiran 5. Surat Keterangan Penelitian | 89 |
| Lampiran 6. Biodata Peneliti..... | 90 |