

# BAB I

## PENDAHULUAN

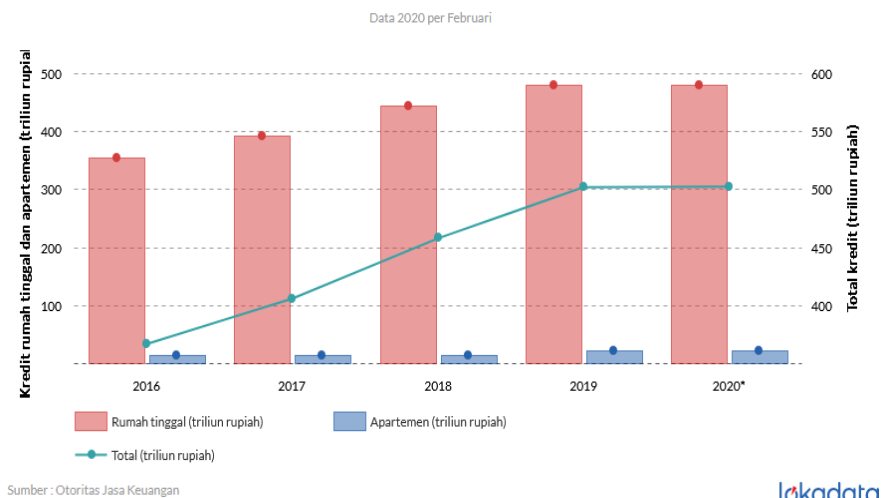
### A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu dari kebutuhan utama manusia dalam kehidupannya. Rumah merupakan sebuah tempat untuk berkumpul, berkomunikasi dan bertukar pikiran untuk setiap anggota keluarga. Rumah juga dapat dijadikan simbol kemandirian bagi para keluarga pasangan muda. Selain menjadi kebutuhan tempat tinggal dan simbol kemandirian, Ada beberapa orang yang menjadikan rumah menjadi sebuah asset bisnis, mereka menjadikan rumah sebagai “produk” bisnis yang dapat dijadikan penghasilan rutin (Andini, 2019).

Saat ini kebutuhan rumah di Indonesia masih sangat tinggi, menurut perkiraan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), pada tahun 2021 Kebutuhan atas rumah layak huni cukup banyak hingga menyentuh angka 11 juta lebih unit rumah di Indonesia, itupun sudah lebih menyusut dari pada tahun 2015 yang hingga mencapai 11, 4 juta lebih. Ini dikarenakan karena banyak jumlah penduduk yang terus tumbuh dan jumlah rumah tangga terus bertambah (<https://sindikatpost.com>).

Dalam memenuhi kebutuhan rumah di Indonesia yang masih cukup tinggi, perbankan di Indonesia ikut serta dalam mengatasi masalah tersebut, yaitu mengadakan pembiayaan cicilan atau yang selanjutnya disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Awalnya KPR hanya menggunakan jasa perbankan konvensional saja. Tetapi seiring dengan perkembangan perbankan, muncul perbankan syariah yang memiliki produk pemilikan rumah.

**Gambar 1.1**  
**Perkembangan Kredit KPR 2016-2020**



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan

Berdasarkan data diatas, dapat disimpulkan bahwa kredit untuk KPR tinggal maupun apartemen per Februari 2020 yakni mencapai Rp. 502,61 triliun. Jumlah tersebut Rp. 480,07 triliun untuk kredit rumah tinggal dan Rp. 22,53 triliun untuk kredit apartemen. Sejak tahun 2016 penerimaan KPR terus meningkat pada setiap tahunnya.

Seiring dengan perkembangan kredit pemilikan pada lembaga konvensional, muncul perbankan syariah yang memiliki produk pembiayaan KPR. Yang tentunya menggunakan praktik sesuai ajaran agama islam. Berdasarkan Data Dari Direktorat Jenderal Kependudukan Dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Agama Dalam Negeri, jumlah penduduk Indonesia pada bulan juni 2021 sebanyak 272,23 juta jiwa. Dari data tersebut, sebanyak 236,53 juta jiwa atau sekitar 86,88% beragama islam. Artinya masyarakat Indonesia mayoritas beragama islam, ini tentunya juga berpengaruh dalam pemilihan masyarakat untuk melakukan KPR pada perbankan syariah.

Pada praktiknya, lembaga keuangan syariah di level nasional maupun internasional telah memberikan gambaran bahwa sistem ekonomi islam sudah mampu untuk beradaptasi dengan perekonomian konvensional yang telah

dikenal telah menguasai perekonomian dunia. Oleh karena itu, dalam operasional perbankan syariah menerapkan sistem bagi hasil dengan proses yang diketahui oleh kedua pihak yaitu pihak bank dan pihak nasabah (Farid & Khotimah, 2019).

Secara umum, produk perbankan syariah dibagi menjadi 3 bagian yaitu produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana dan produk jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya. Produk perbankan syariah untuk KPR bermacam-macam, salah satunya adalah akad jual beli *istishna'*. Menurut Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Akad *Istishna'* merupakan akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan syarat tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemesan atau pembeli (*mustashmi*) dan pembuat pesanan atau penjual (*shani*). Penjual memiliki kewajiban untuk menyediakan barang dan pembeli wajib untuk membayar barang yang telah dipesan tersebut (<https://finance.detik.com>).

Transaksi *istishna'* memiliki kelebihan yaitu pada akad *istishna'* barang yang dipesan dapat disesuaikan dengan apa yang diinginkan pembeli. Akad *istishna'* juga dapat memudahkan pembeli dalam melakukan kegiatan jual beli yang mana membutuhkan biaya besar dan pembeli tidak cukup memiliki biaya. Akad *istishna'* memiliki sistem pembayaran yang fleksibel. Mekanisme pembiayaan *istishna* dapat dilakukan dalam tiga cara yaitu pembayaran dimuka, pembayaran saat penyerahan barang, dan pembayaran ditangguhkan (Sari & Anshori, 2017).

Menurut data Statistik Perbankan Syariah pada tahun 2019 dan 2020 transaksi *istishna'* merupakan salah satu transaksi yang banyak diterapkan oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia. Tetapi, pembiayaan *istishna'* masih tergolong dalam pembiayaan yang jarang dilakukan, data statistik perbankan syariah menunjukkan, dari seluruh pembiayaan yang telah diterapkan oleh UUS (Unit Usaha Syariah) pada tahun 2019 dan 2020, *istishna* termasuk dalam pembiayaan dengan jumlah paling sedikit. Berikut merupakan data pembiayaan yang terdapat dalam perbankan syariah tahun 2019 dan 2020.

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Pembiayaan Unit Usaha Syariah**

<b>Jumlah Pembiayaan Unit Usaha Syariah</b>		
<b>Tipe / Type</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Pembiayaan, Piutang dan Salam / <i>Financing, Receivables/Acceptables, Ijarah and Salam</i></b>	1 083 238	1 088 396
<b>1. Pembiayaan Bagi Hasil / <i>Profit Sharing Financing</i></b>	58 404	80 707
a. Mudharabah / <i>Mudharabah</i>	9 145	6 510
b. Musyarakah / <i>Musyarakah</i>	49 258	74 197
c. Pembiayaan Bagi Hasil Lainnya / <i>Others</i>	-	-
<b>2. Piutang / <i>Receivables/Acceptables</i></b>	992 536	993 072
a. Murabahah / <i>Murabahah</i>	470 209	407 403
b. Qardh / <i>Qardh</i>	514 946	577 571
c. Istishna' / <i>Istishna'</i>	7 382	8 098
<b>3. Pembiayaan Sewa (Ijarah) / <i>Ijarah including Leasing receivables</i></b>	32 298	14 617
a. Pembiayaan Sindikasi / <i>Syndication Financing</i>	-	-
b. Pembiayaan secara Channeling / <i>Financing through Channeling</i>	22 298	4 707
c. Pembiayaan secara Executing / <i>Financing through Executing</i>	-	-
d. Pembiayaan Sewa Lainnya / <i>Other Ijarah</i>	10 000	9 910
<b>4. Salam</b>	-	-

Sumber: Statistik Perbankan Syariah, 2021



Mekanisme transaksi *istishna'* pada bank syariah dilakukan sesuai aturan syariah yang berlaku. Dalam perhitungan dan pengukuran transaksi *istishna'*, bank syariah di Indonesia juga memerlukan dukungan infrastruktur seperti Standar Akuntansi Keuangan Syariah (SAK Syariah). Standar Akuntansi Keuangan Syariah berbasis pada konsep akuntansi umum yang telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah yang dimana konsep-konsep tersebut mencerminkan kerangka dasar penyusunan dan penyajian laporan keuangan syariah (IAI, 2017).

Pada praktiknya, lembaga keuangan syariah berpedoman pada PSAK Syariah, mulai dari pencatatan, penyajian dan pengungkapan laporan keuangan. Keberadaan PSAK Syariah dapat berperan penting dalam mendorong penciptaan suatu laporan keuangan yang relevan, andal, mudah dipercaya, dapat dipahami serta dibandingkan. Sehingga dapat menghasilkan informasi yang dapat dipercaya. Dengan adanya penelitian terkait pembiayaan *istishna'* mendorong peneliti untuk dapat melakukan evaluasi mengenai kesesuaian PSAK 104 tentang akad *istishna'* (Nur, 2019).

Terdapat dua jenis akad dalam pembiayaan *istishna'* untuk memenuhi pesanan yaitu akad *istishna'* dan *istishna'* paralel. Seringkali Bank menggunakan pembiayaan dengan menggunakan akad pembiayaan *istishna'* untuk dapat memenuhi pesanan yang disesuaikan dengan keinginan nasabah. Seringkali pembiayaan *istishna'* digunakan untuk akad pembiayaan produk manufaktur seperti kontruksi atau pembiayaan rumah (KPR) (Nurhayati & Wasilah, 2017). Kredit pembiayaan rumah (KPR) dalam perbankan islam atau yang sering disebut dengan KPR Syariah. Dimana KPR Syariah tersebut merupakan fasilitas yang diberikan perbankan syariah kepada nasabah untuk memiliki rumah yang layak huni sesuai dengan prinsip islam.

Namun dari beberapa hasil penelitian terdahulu terdapat beberapa kendala mengenai penerapan perlakuan akuntansi untuk akad *istishna'* jika disesuaikan dengan PSAK 104. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Hidayat (2018) tentang perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah (studi kasus pada pemilik PT. Lukasya Land Property Jember). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik tidak mencatat semua

transaksi yang terjadi kedalam jurnal, tidak mengungkapkannya dalam laporan laba rugi dan necara dan tidak menyajikan laporan keuangan sesuai PSAK 101. Jadi masih belum sesuai dengan PSAK 104 (Hidayat, 2018).

Penelitian ini dilakukan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon. Yang dimana, BTN merupakan bank yang diberikan layanan khusus KPR Oleh kementerian keuangan pada tahun 1974, sehingga menjadikan Bank Tabungan Negara (BTN) ini lebih dikenal sebagai bank milik Negara yang fokus pada pembiayaan rumah atau yang biasa disebut KPR ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

Dari data yang diperoleh, Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon memiliki beberapa jenis KPR dengan akad-akad tertentu yaitu KPR BTN Platinum iB, KPR BTN IB Indent, Pembiayaan Bangun rumah, KPR BTN Subsidi. Akad *istishna'* yang digunakan yaitu dalam pembiayaan KPR BTN Indent iB. Sama halnya dengan KPR platinum IB, KPR BTN Indent iB juga diperuntukkan untuk pembiayaan pembelian rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen yang membedakannya adalah akad yang berlaku, KPR Indent iB menerapkan akad *istishna'* atau jual beli berdasarkan pesanan. Angsuran tetap sama hingga jangka waktu pembayaran ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap perlakuan akuntansi *istishna'* yang berdasarkan pada PSAK 104. Karena dengan adanya PSAK 104 yang mengatur mengenai *istishna'* merupakan salah satu proses evaluasi apakah sistem yang ada pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon telah sesuai dengan PSAK 104 atau belum. Maka penulis akan menganalisis apakah Lembaga Keuangan Syariah ini telah menerapkan sistem akuntansi dalam transaksi pembiayaan *istishna'* sesuai dengan PSAK 104, sehingga penulis mengambil judul “Analisis Perlakuan Akuntansi *Istishna'* Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Indent iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Cirebon”.

## B. Perumusan Masalah

### 1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan identifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Akad *istishna'* belum banyak diterapkan pada produk pembiayaan KPR Syariah.
- b. Terdapat beberapa perlakuan akuntansi *istishna'* yang belum sesuai dengan PSAK 104.
- c. Beberapa faktor yang menjadi kendala belum diterapkan Perlakuan Akuntansi *istishna'* berdasarkan PSAK.

### 2. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi batasan masalah, untuk memperjelas masalah penelitian secara terfokus maka penelitian ini dibatasi masalah pada perlakuan akuntansi *istishna'* dalam produk pembiayaan KPR BTN Indent iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Cirebon mengingat keterbatasan waktu serta kemampuan peneliti.

### 3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah yang telah dipaparkan di atas, untuk memberikan fokus dan batasan penelitian agar hasil yang diperoleh bisa memberikan kesimpulan yang baik, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme Pembiayaan *Istishna'* Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon ?
- b. Bagaimana perlakuan akuntansi *istishna'* yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon terhadap pembiayaan KPR BTN Indent iB ?
- c. Bagaimana analisis kesesuaian perlakuan akuntansi *istishna'* yang dilakukan dengan PSAK 104 ?



## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme Pembiayaan *Istishna'* Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon.
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi *istishna'* yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon Terhadap Pembiayaan KPR BTN Indent iB.
- c. Untuk mengetahui kesesuaian perlakuan akuntansi *istishna'* yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon dengan PSAK 104.

### 2. Manfaat penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan:

#### a. Manfaat Teoritis

Dapat menambah khasanah pengetahuan akuntansi syariah mengenai perlakuan akuntansi *istishna'* pada produk pembiayaan KPR BTN Indent iB pada Bank Tabungan Negara KCS Cirebon.

#### b. Manfaat Praktis

##### 1) Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi peneliti mengenai ketentuan-ketentuan dalam PSAK Syariah serta penerapannya di sektor perbankan syariah. Selain itu penelitian ini merupakan suatu yang menjembatani penulis dalam mengasah kemampuan tentang analisis perlakuan akuntansi *istishna'* terhadap pembiayaan KPR Syariah berdasarkan PSAK 104.

##### 2) Bagi Perbankan Syariah

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi serta acuan bagi Perbankan Syariah dalam penerapan akuntansi syariah berdasarkan PSAK 104 sehingga laporan



keuangan yang dihasilkan dapat mempertahankan serta meningkatkan kepercayaan nasabah.

### 3) Bagi Masyarakat

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini untuk memberikan wawasan dan pengetahuan yang berkaitan dengan masalah tersebut, serta penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya tentang perlakuan akuntansi *istishna*'.

## D. Penelitian Terdahulu

Penelitian terkait Analisis Perlakuan Akuntansi *Istishna*' Terhadap Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah banyak dilakukan di berbagai tempat dengan metode dan hasil yang berbeda-beda. Berikut ini akan disajikan hasil penelusuran terhadap penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan tema dengan penelitian ini.

Hasil penelitian Yuni Citra Andini (2019) yang berjudul Analisis Perlakuan Akuntansi *Istishna*' Pada Hunian Islami De Prima Bondowoso bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana tingkat kesesuaian antara penerapan akuntansi disalah satu developer perumahan islami dengan PSAK. Metode dalam penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif. Dalam praktiknya PT. De Prima Bondowoso adalah satu unit usaha yang bergerak dalam penjualan perumahan islami (developer) yang mengimplementasikan pembiayaan rumah. Tidak menerapkan bunga atau riba, tidak ada denda dan tidak melibatkan bank konvensional, tidak ada sita didalamnya. Dan perlakuan akuntansi akad *istishna*' kepemilikan rumah berbasis syariah pada PT. De Prima Bondowoso masih tergolong sederhana. Dalam tingkat kesesuaian perlakuan akuntansinya masih ada beberapa transaksi yang masih tidak sesuai dengan PSAK 104 (Andini, 2019).

Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Muflih Saifuddin dan Amrie Firmansyah (2021) yang berjudul penerapan akuntansi *istishna*' pada bank syariah Bukopin dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil penelitiannya adalah penerapan transaksi *istishna*' dalam pembiayaan *istishna*' pada Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Semarang telah sesuai prinsip-

prinsip akad *istishna'* yang berlaku di Indonesia. Selain itu secara garis besar praktik akuntansi *istishna'* pada bank syariah bukopin telah sesuai dengan PSAK 104 (Syaifuddin & Firmansyah, 2021).

Muhammad Farid dan Husnul Khotimah (2019) dalam penelitiannya yang berjudul analisis implementasi akad *istishna'* dalam perbankan syariah pada bank syariah indonesia (BSI) Lumajang dengan metode kualitatif menyimpulkan bahwa penerapan transaksi *istishna'* pada pembiayaan *istishna'* bank syariah Indonesia telah sesuai dengan prinsip-prinsip akad *istishna'* yang berlaku di Indonesia dan telah sesuai dengan PSAK 104 (Farid & Khotimah, 2019).

Hasil penelitian dari Eva Faridah dkk (2021) yang berjudul Implementasi Akad *istishna'* (PSAK Syariah 104) dalam transaksi jual beli online. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan pendekatan studi kasus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaku bisnis mengetahui secara umum terkait rukun dan syarat dalam melakukan jual beli online pada perspektif islam dan menerapkan PSAK Syariah 104 (Farida dkk, 2021).

Hasil penelitian dari M. Daud Rhosyidi (2017) tentang implementasi akad *istishna'* dalam kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah (studi kasus pada amany residence jember) dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dari penelitian lapangan dapat dijelaskan bahwa produk KPR syariah yang ada menggunakan akad *istishna'* yakni transaksi jual beli dengan cara memesan, untuk dibuatkan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu, lokasi dan ukuran sudah ditetapkan oleh pihak developer, konsumen hanya memilih spesifikasimana yang akan dipesan dan penyerahan barang dilakukan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan secara tunai mengangsur atau mencicil (Rhosyidi, 2017).

Penelitian yang dilakukan Hidayat (2018) tentang perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah (studi kasus pada pemilik PT. Lukasya Land Property Jember). Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode studi lapang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik tidak mencatat semua transaksi yang terjadi kedalam jurnal, tidak mengungkapkannya dalam laporan laba rugi dan necara dan tidak menyajikan

laporan keuangan sesuai PSAK 101. Jadi masih belum sesuai dengan PSAK 104 (Hidayat, 2018).

Hasil penelitian Irma Suryani dkk (2021) yang berjudul penerapan akad *istishna'* pada transaksi bisnis furniture di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan pengumpulan data sekunder. Hasil penelitian mengungkapkan dalam pemakaian akad *istishna'* pada transaksi jual beli *furniture* sudah mengikuti rukun akad *istishna'* dan dalam penerapan akad ini ada perbedaan madzhab hanafi dan madzhab syafi'i dalam sistem pembayarannya.

Hasil penelitian Nur, dkk (2023) dengan judul penerapan akad *istishna'* pada pengadaan rumah property syariah syahada muslim group. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan yaitu wawancara dan observasi. Hasil penelitiannya mengungkapkan bahwa penerapan akad *istishna'* sebagai akad transaksi penjualan rumah syariah telah sesuai dengan prinsip syariah. prinsip syariah dalam akad *istishna'* yaitu terbebas dari riba, denda dan tanpa sita. Pembeli dapat memesan rumah yang diinginkan, penjelasan akad *istishna'* yang sangat spesifikasi, serta penyerahan rumah sesuai dengan kesepakatan awal akad (Nur dkk, 2023).

Hasil penelitian Kurnia (2018), yang berjudul jual beli rumah perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah tentang *ba'i istishna'*: stud di de prima tunggulwulung hunian islami malang. Undergraduate thesis, universitas islam negeri Maulana Malik Ibrahim dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitiannya menjelaskan bahwa dalam hal jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *ba'i istishna'* masih terdapat point-poin yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai pesanan, harusnya pemesan memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad karena adanya cacat pada barang (Kurnia, 2018).

Hasil penelitian Hidayah dkk (2018), dengan judul analisis implementasi akad *istishna* pembiayaan rumah (studi kasus developer property



syariah bogor) dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa akad yang digunakan adalah akad *istishna'* dengan terbebas dari bunga atau riba, juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, harga kredit yang dilakukan tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa rahn (Hidayah dkk, 2018).

#### E. Kerangka Pemikiran

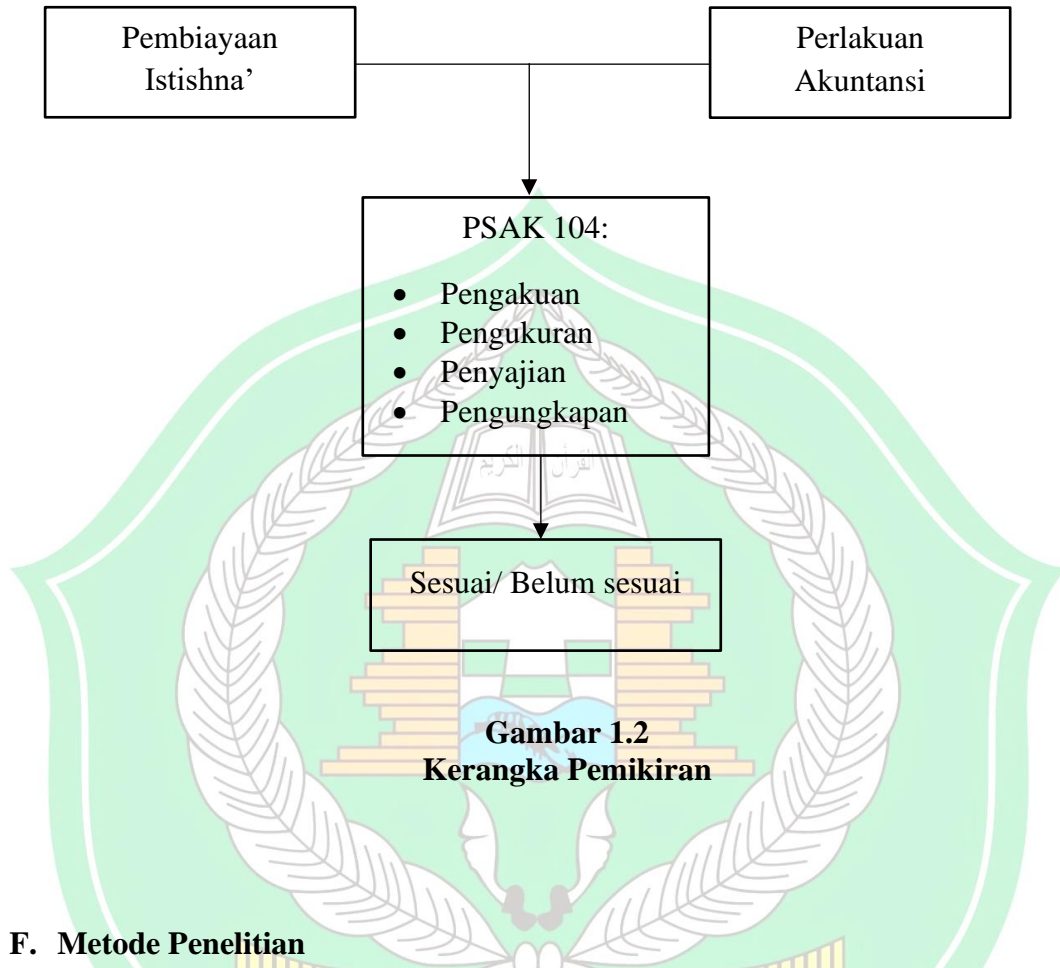
Sugiyono menuturkan bahwa kerangka berfikir adalah sebuah model konseptual mengenai hubungan antara teori dengan berbagai faktor yang didefinisikan sebagai suatu masalah (Sugiyono,2018).

Produk pembiayaan *Istishna'* merupakan salah satu bentuk pembiayaan jual beli. Menurut IAI (2007:2) jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara penjual/ pemberi pesanan atau (shani') dan pemesan/ pembeli (mustashni'). Sedangkan *istishna'* pararel adalah suatu akad *istishna'* antara pemesan (pembeli, mustashni) dengan penjual (pembuat, shani') dan untun memenuhi kebutuhan barang yang di perjual belikan maka penjual memerlukan pihak lain sebagai shani' (Karim, 2017).

Pengakuan margin pada pembiayaan *istishna'* mengacu pada Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 104 yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI. Ruang lingkup PSAK 104 mencakup lembaga keuangan syariah yang melakukan transaksi *istishna'* baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. PSAK 104 ini memuat aturan berkaitan perlakuan akuntansi *istishna'* di mulai dari pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan (IAI, 2019).



Kerangka pemikiran dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:



## F. Metode Penelitian

### 1. Metode dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus dalam menggambarkan perlakuan akuntansi istishna atas produk pembiayaan KPR pada BTN KCS Cirebon serta kesesuaiannya dengan PSAK 104. Metode penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman yang mendalam terhadap suatu masalah (Fadli, 2021). Metode dengan pendekatan studi kasus biasanya membahas mengenai keunikan atau kekhasan pada suatu kasus serta memiliki arti penting (Raco, 2010). Penggunaan studi kasus sebagai pendekatan penelitian ini berdasarkan PSAK 104 pada setiap

lembaga keuangan syariah akan berbeda-beda walaupun ketentuan-ketentuan pada PSAK 104.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Cirebon yang berlokasi di Jl. Kartini No. 68, Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat 45123.

## 3. Sumber Data

Dalam penelitian ini informasi yang diperoleh menggunakan sumber data sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung, data primer juga merupakan sumber data yang utama. Dalam penelitian ini yang dijadikan sumber data primer adalah wawancara dengan konsumen analisis dan bagian akuntansi.

### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang didapat secara tidak langsung maupun melalui perantara. Adapun yang termasuk dalam data sekunder yaitu berupa laporan keuangan dan Pernyataan Standar Akuntansi 104 (PSAK 104). Selain itu dapat juga diperoleh dari penelitian terdahulu, serta buku, jurnal, tesis, artikel yang berkaitan dengan penelitian ini.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu suatu langkah yang strategis dalam melakukan penelitian karena pada dasarnya tujuan penelitian adalah untuk mendapatkan data (Sugiyono, 2018). Pada penelitian ini teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini sebagai berikut:

### a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang berdasarkan laporan yang berkaitan dengan diri sendiri (*self-report*) ataupun berdasarkan pada kemampuan, wawasan serta keyakinan pribadi (Sugiyono, 2018). Wawancara dilakukan agar dapat menjawab

pertanyaan penelitian yang mencakup perlakuan akuntansi *istishna'* berdasarkan PSAK 104 di BTN KCS Cirebon. Narasumber dari wawancara ini yaitu *consumer financing analisys* dan *accounting head*.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan hal yang berkaitan dengan bahan seperti memo, surat, rekmana kasus klinis da lainnya yang dapat digunakan sebagai informasi pelengkap pada kajian kasus yang menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara dan observasi (Ahmadi, 2014). Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu laporan keuangan dan artikel. Penggunaan dokumentasi ini untuk mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan perlakuan akuntansi di BTN KCS Cirebon.

## 5. Teknik Analisis Data

Noeng Muhadjir (1998:104) mengemukakan bahwa Analisis data merupakan suatu proses sistematis catatan dari hasil observasi, wawancara, dan lainnya dalam meningkatkan pemahaman dari peneliti sendiri mengenai kasus yang akan diteliti untuk meningkatkan pemahaman dari analisis tersebut yang perlu dilanjutkan dengan upaya mencari makna (Rijali, 2018).

Analisis yang digunakan yaitu degan analisis deskriptif. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data menurut Miles dan Hubberman dalam Sugiyono (2018) antara lain:

a. Pengumpulan data

Pengumpulan data yaitu dimana peneliti mencatat semua data secara objektif melalui wawancara dan memeriksa bukti-bukti yang ada di lapangan (Sugiyono, 2018: 428).

b. Reduksi data

Reduksi data dilakukan dimana peneliti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting sesuai dengan topik penelitian, mencari tema dan polanya, dan pada akhirnya

memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya (Sugiyono, 2018: 247-249).

c. Penyajian data

Penyajian yaitu dapat dilakukan berbentuk tabel, grafik, *flowchart*, pictogram dan sejenisnya. Dengan penyajian data tersebut, maka data akan terorganisasikan dan tersusun sehingga dapat lebih mudah dipahami (Sugiyono, 2018: 249).

d. Penarikan kesimpulan

Menurut Sugiyono, (2018: 252-253) kesimpulan dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada dilapangan.

## 6. Teknik Keabsahan Data

Data dalam penelitian kualitatif dapat dikatakan sebagai suatu penelitian ilmiah perlu adanya pengujian keabsahan data (Sidiq & Choiri, 2019). Adapun teknik keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Uji Kredibilitas

Suatu data dapat dinyatakan kredibel apabila adanya persamaan antara yang dilaporkan peneliti dengan kondisi yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti (Mekarisce, 2020). Uji kredibilitas memiliki beberapa cara, penelitian ini menggunakan cara sebagai berikut:

1) Triangulasi

Triangulasi bertujuan untuk menguatkan teoritis, metodologis, maupun interpretatif dari penelitian kualitatif (Mekarisce, 2020). Triangulasi dalam penelitian kualitatif diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber, cara dan waktu (Sugiyono, 2018). Triangulasi pada penelitian ini yang meliputi:

a) Triangulasi Sumber



Pengujian menggunakan triangulasi sumber berfungsi untuk menguji kredibilitas suatu data yang diperoleh dari beberapa sumber. Sumber yang diambil yaitu dari *consumer analysis* dan *accounting system*.

b) Triangulasi Teknik

Pengujian triangulasi teknik yaitu pengecekan data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara dan dokumentasi.

2) Menggunakan Bahan Referensi

Referensi yang dimaksud yaitu suatu pendukung untuk membuktikan data yang telah ditentukan oleh peneliti. Pendukung dalam penelitian ini seperti rekaman wawancara, foto-foto dan lainnya (Sidiq & Choiri, 2019).

b. Uji Transferability

Nilai transferabilitas tergantung pada pembaca, sampai sejauh mana hasil penelitian tersebut dapat diterapkan pada konteks dan situasi sosial yang lain (Mekarisce, 2020). Supaya dapat dipahami hasil dari penelitian kualitatif tersebut, maka peneliti dalam membuat laporannya disertai dengan uraian yang rinci, jelas, sistematis dan dipercaya (Sugiyono, 2018).

c. Uji Dependability

Uji dependability dilakukan dengan pengecekan terhadap keseluruhan proses dalam penelitian. Apabila dalam penelitian terdapat suatu proses yang tidak dilakukan tetapi datanya ada, maka penelitian tersebut tidak dependable. Pengecekan keseluruhan proses ini dilakukan oleh pembimbing penelitian (Sugiyono, 2018).

d. Uji Confirmability

Konfirmabilitas merupakan proses dari kriteria pemeriksaan, yaitu langkah apa yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan konfirmasi hasil temuannya. Konfirmabilitas dalam penelitian kualitatif diartikan sebagai konsep transparansi, sebagai bentuk

ketersediaan peneliti dalam mengungkapkan mengenai proses-proses dan elemen-elemen penelitian selanjutnya memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan penilaian dari hasil temuan sekaligus meminta persetujuan dari pihak terkait (Mekarisce, 2020).

## G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pembahasan serta penulisan skripsi, maka peneliti menyusun skripsi ini dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini memuat uraian dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metodologi dan sistematika penulisan.

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

Bab ini berisikan tentang landasan teori yang melandasi peneliti dalam menganalisis masalah masalah yang diteliti serta menjadi gambaran peneliti dalam menyusun bab IV mengenai hasil dan pembahasan penelitian.

### **BAB III : GAMBARAN UMUM PENELITIAN**

Bab ini memuat uraian mengenai objek dari penelitian meliputi sejarah berdiri, visi dan misi, struktur organisasi, profil lembaga dan produk-produk dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Cirebon.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas hasil dari penelitian yang didapatkan peneliti yang kemudian dibahas berdasarkan data yang relevan dengan penelitian tentang Perlakuan Akuntansi Istishna dalam Produk pembiayaan KPR BTN Indent iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Cirebon.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menguraikan kesimpulan dari hasil analisis penelitian serta saran yang diberikan oleh peneliti.