

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pada masa perkembangan ini manusia memiliki kebutuhan pokok yang meningkat, kebutuhan pokok yang dimaksud yaitu sandang, papan dan pangan. Kebutuhan pokok papan seperti bangunan rumah, rumah memiliki harga jual yang terus meningkat serta dapat diberikan kepada keluarga secara turun-temurun dan bersifat abadi. Seperti halnya perumahan yang merupakan kebutuhan pokok manusia dan memiliki fungsi yang sangat penting sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana pembinaan keluarga.

Banyak pula masyarakat ingin untuk memiliki tempat tinggal (rumah) namun tidak banyak juga yang memiliki kemampuan membayar secara tunai. karena itulah ada mekanisme pembelian atau kepemilikan rumah dengan cara mengangsur/kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati (Mangeswuri, 2016). Dalam pemenuhan kebutuhan fenomena yang terjadi terkait keuangan atau mashrafiyah yang terjadi dapat dikatakan sangat merisaukan kalangan masyarakat menengah ke bawah. Terutama menyangkut dalam hal tempat tinggal yang merupakan papan sebagai tempat berlindung bagi umat manusia di muka bumi ini.

Memasuki tahun 2008, penduduk Indonesia telah mencapai kurang lebih 225 juta jiwa, dari jumlah tersebut, 57 juta jiwa di antaranya tercatat sebagai kepala keluarga. Apabila satu keluarga memiliki rumah/hunian sendiri maka diperlukan 57 juta unit rumah, namun pada kenyataannya hanya tercatat 51 juta unit rumah, sehingga terdapat kekurangan 6 juta unit rumah. Sementara itu tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia tercatat rata-rata 1,7 persen setiap tahun, maka bisa dikatakan setiap tahun terdapat kelahiran bayi hingga 3,8 juta jiwa. Jika setiap rumah diasumsikan dihuni oleh satu keluarga yang terdiri dari 4 orang (bapak, ibu dan dua

anak), maka diperlukan sebanyak 950.000 unit rumah baru. Artinya, setiap tahun diperlukan sejumlah 950.000 unit rumah baru (Mangeswuri, 2016).

Dalam jurnal Al-Tijary Tahun 2016 yang di tulis oleh Agus Setiawan menerangkan bahwa setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembaiyaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011, p105-106).

Dengan semakin bertambahnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Di Indonesia pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,49% per tahun. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenehui di angka 400.000 unit per tahun. Padahal rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% per tahun. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus di angka yang sama, maka kesenjangan (backlog) perumahan akan terus meningkat (Badan Pusat Statistik dalam Kemenkeu, 2015).

Masalah lain yang muncul adalah sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak. Dimana nasabah mengajukan pembiayaan lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan tersebut, Dalam angsuran pembayaran menetapkan jumlah margin tidak flat karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu, berbeda dengan bank syariah yang menetapkan asas kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Dengan kata lain, sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan (Solihin, 2008, p. 100-103).

Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah. Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Di dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau interest fee, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (fixed rate). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah (Adrian, 2009, p. 95).

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk- produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip

syariah atau hukum Islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah (www.MuamalatBank.com, 29 Juni 2019).

Skema kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/ kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Developer Property Syariah (DPS) dengan perumahan bernama PT Ahsana Property Syariah.

DPS adalah salah satu wadah bagi developer yang sadar akan kemurnian bertransaksi secara syariah. Salah satu produk perumahan atau real estate yang dikembangkan oleh DPS adalah proyek perumahan PT Ahsana Property Syariah. Transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad istishna. Karena akad ini adalah akad yang paling relevan pada saat ini untuk digunakan dalam pembiayaan rumah oleh DPS.

Dalam melaksanakan transaksi dan akad dalam pembiayaan rumah, DPS tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi DPS menerapkan akad dan transaksi seperti halnya di bank yang tidak menerapkan denda, sita dan tidak melibatkan pihak asuransi. Skema ini bisa menjadi solusi alternatif bagi masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Mengingat bahwa harga tanah dan properti seperti rumah di anggap akan terus meningkat, maka tidak dapat dipungkiri apabila harga rumah terus melambung sehingga sebagian orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Kesempatan

inilah yang akhirnya dimanfaatkan oleh dunia perbankan baik perbankan konvensional maupun perbankan syariah. Tujuannya untuk membantu nasabah dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah (Zakiah,2013). Bisnis Properti yang merupakan usaha yang bergerak dalam bidang pembangunan seperti pembangunan perkantoran, apartemen, dan lain sebagainya dimana bisnis properti ini dapat menjembatani masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat di Indonesia (Setiawan et al, 2014).

Transaksi syariah memiliki beberapa prinsip yang berlaku umum dalam setiap kegiatan muamalahnya seperti prinsip keadilan salah satunya dimana terdapat aturan yang melarang adanya riba, zalim, gharar, dan haram. Namun pada kenyataannya, sistem syariah yang telah di terapkan ternyata juga tidak banyak masyarakat yang telah memahami bagaimana konsep dan sistem dalam syariah itu sendiri. Meskipun juga sudah banyak dijelaskan bahwa konsep Syariah memiliki perbedaan dengan konsep konvensional pada umumnya, tidak banyak pula praktek yang terjadi terkadang tidak sesuai dengan konsep yang telah tertera dalam aturan yang ada.

Semenjak adanya landasan syariah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang menyangkut Bank Syariah, diantaranya Undang-Undang No.7 th 1992 perihal perbankan diganti dengan Undang-Undang No.10 th 1998. Selain ketentuan Undang-Undang tersebut, pelaksanaan bank berdasarkan prinsip syariah ditetapkan dengan peraturan pemerintah No.30 tahun 1999, bisa dilihat dengan adanya perbedaan antara bank atau lembaga keuangan syariah dengan bank konvensional, dari segi operasional, pendanaan, maupun penyaluran jasa keuangan yang ada. Prinsip syariah memiliki aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain seperti nasabah untuk menyimpan dana, pembiayaan untuk usaha, atau kegiatan usaha lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah (Hidayat,2013).

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang terdapat dalam pernyataan Standar Akuntansi Keuangan antara lain, adalah berdasarkan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, yaitu akad *murabahah*. Pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari sementara pembayarannya dilakukan di muka yaitu akad *salam*. Pembelian barang yang dilakukan dengan kontrak penjualan, yang disepakati dan dibayar secara tunai atau kredit yaitu akad *istishna'*. Kerjasama usaha antara kedua belah pihak dimana pihak pertama menyediakan modal 100%, sedangkan pihak lain menjadi pengelola yaitu akad *mudharabah*. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal yaitu akad *musyarakah*, pemindahan hak guna atas barang/jasa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan yaitu akad *ijarah* (Mahila, 2014).

Seperti yang sudah diketahui bahwa *Istishna'* merupakan akad jual beli dalam bentuk pesanan atau pembuatan barang tertentu, dengan kriteria dan persyaratan tertentu pula yang disepakati kedua belah pihak antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*) (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2017). Hal inilah yang telah diterapkan oleh PT Ahsana Property syariah, dalam proses penjualan produknya. Pernyataan standar akuntansi keuangan no 104 bertujuan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *istishna'*.

Implementasi transaksi syariah yang sesuai dengan paradigma dan azas transaksi syariah harus memenuhi karakteristik dan persyaratan seperti, adanya transaksi yang dilakukan berdasarkan prinsip saling paham dan ridha, prinsip kebebasan bertransaksi diakui sepanjang objeknya hal dan baik, uang hanya berfungsi sebagai alat tukar dan satuan pengukur nilai bukan sebagai komoditas, tidak mengandung unsur riba, kezaliman, *maysir*, *qharar*, haram, tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan resiko yang melekat pada kegiatan usahan tersebut sesuai dengan prinsip, transaksi dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang jelas dan benar serta

untuk keuntungan semua pihak tanpa merugikan pihak lain sehingga tidak diperkenankan menggunakan standart ganda harga untuk satu akad serta tidak menggunakan dua transaksi bersamaan yang berkaitan dalam satu akad, tidak ada distorsi harga melalui rekayasa permintaan, maupun melalui rekayasa penawaran dan tidak mengandung unsur kolusi dengan suap menyuap. Hal ini berdasarkan penjelasan dalam Akuntansi Transaksi Syariah (Wiroso,2011, p.29)

Zakiah (2013) menuliskan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah atau perumahan pada bank syariah sebagian besar menggunakan akad murabahah (jual-beli), karena nasabah dapat menentukan pilihannya untuk membeli rumah secara tunai atau mengangsur/kredit tergantung kemampuan yang dimiliki nasabah. Jika nasabah tidak memiliki kemampuan untuk membayar secara tunai maka bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dengan ditambahkan margin keuntungan yang disepakati penjual dan pembeli. Di lain sisi dalam penelitian yang dilakukan oleh Erina (2012) ditemukan adanya perekayasaan akuntansi istishna' pada produk pembiayaan apartemen yang dilakukan oleh Bank Syariah X yang mana dilandasi oleh beberapa kendala sulitnya mencari rekanan pengembang yang mana dapat dilanjutkan ke jalur hukum oleh nasabah.

Beda halnya dengan akad pada PT Ahsana Property Syariah, proses transaksi ketika nasabah memesan produk yang belum ada dalam hal ini yaitu perumahan, dengan pemesanan di awal sesuai kriteria dan harga jual yang disepakati pada saat awal transaksi antara penjual dan pembeli. Perusahaan ini menggunakan akad istishna' dimana peran penjual dan pembeli saling berkaitan dan tidak dapat terpisahkan tanpa adanya pihak ketiga atau bank.

Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti dan mengetahui bagaimana implementasi akad istishna' tanpa pihak ketiga yang dilakukan oleh perusahaan. Permasalahan ini akan dikaji dalam skripsi dengan judul Studi Implementasi PSAK

No.104 *Istishna'* pada Produk Perumahan Syariah (Studi Kasus PT Ahsana Property Syariah).

1.2 RUMUSAN MASALAH

Perlu adanya rerangka terlebih dahulu dalam penelitian ini, supaya alur cerita terlihat lebih sempurna. Untuk memulai penelitian ini, proses pengkajian dalam setiap aspek sangat diperlukan. Pengkajian serta pengungkapan inilah, yang dapat mengulik lebih lanjut terhadap studi kasus PT Ahsana Property Syariah.

Sebagaimana uraian pengantar tersebut, diharapkan menjadi suatu latar belakang untuk sebuah penelitian ini. Kemudian permasalahan atas pertanyaan yang akan dimunculkan adalah seperti Bagaimana Implementasi PSAK 104 tentang *istishna'* pada PT Ahsana Property Syariah?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tidak bisa dipungkiri jika terkadang, ada ketidaksesuaian antara praktik dengan teori yang diberikan. Adanya beberapa pertanyaan, penelitian ini memiliki tujuan untuk menggali lebih lanjut tentang bagaimana perlakuan akuntansi pada PT Ahsana Property Syariah. Meskipun demikian, PT Ahsana Property Syariah sudah berdiri sejak lama yang tentu perlakuan akuntansinya dilakukan sesuai standart yang ada.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Tujuan utama dari penelitian ini, adalah untuk mengetahui Implementasi serta membandingkan kesesuaian dengan PSAK 104. Penyesuaian tersebut mencakup pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan pada transaksi yang diterapkan yaitu *istishna'*. Sedangkan perlakuan akuntansi sendiri, diharapkan sesuai dengan bukti transaksi yang terjadi.

Hasil Penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai perlakuan akuntansi yang sesuai. Dapat dijadikan sebagai referensi atau kajian lebih lanjut, untuk penelitian selanjutnya khususnya untuk mengembangkan pengetahuan dalam pembelian/pembiayaan dalam bisnis properti syariah yang mencakup tentang perumahan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pembuat kebijakan. Sebagai bahan masukan informasi dan wawasan kepada pihak yang membutuhkan, terutama untuk bisnis properti itu sendiri. Serta dijadikan suatu pertimbangan, dalam menjatuhkan pilihan investasi jual/beli properti syariah.