

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu desain yang ditawarkan oleh bank terhadap nasabah dan berguna dalam membayar kredit rumah dengan sistem pembiayaan. Pemerintah memiliki program subsidi rumah yang dapat dimiliki dengan perantara lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Kedua lembaga tersebut yakni KPR Konvensional dan KPR Syariah memiliki perbedaan ialah pada lembaga KPR syariah memakai sistem bagi hasil, sehingga angsurannya tetap dan tidak memberatkan nasabah dalam membayar kewajibannya berupa angsuran tiap bulan. Sedangkan pada lembaga konvensional umumnya menggunakan sistem bunga, dimana menurut hukum Islam bunga adalah riba dan hukumnya haram, sistem bunga pada KPR konvensional, menyebabkan cicilan atau angsuran yang harus dibayar nasabah tidak menentu, akibatnya menyulitkan nasabah ketika melakukan pembayaran.

Sesuai data statistik perbankan Syariah (SPS) Mei 2020 yang dirilis Otoritas (OJK) pada juli 2020, pembiayaan bank umum syariah (BUS) serta Unit usaha Syariah (UUS) untuk pemilikan tempat tinggal dan apartemen sudah mencapai Rp. 86,8 triliun. Artinya, terjadi pertumbuhan nilai sebanyak 16,4 % secara tahunan (year-on-year) dari sebelumnya Rp. 74,6 triliun (OJK, 2020).

Skema kredit pemilikan rumah umumnya melibatkan 3 pihak, nasabah merupakan pemesan tempat tinggal, developer sebagai produsen rumah, serta bank menjadi mediator atau pihak ketiga. Tetapi saat ini terdapat skema yang hanya melibatkan 2 pihak saja yaitu *developer* dan konsumen. PT Berkah Ahsan Sejahtera dengan perumahan syariah yang bernama Darus Sakinah 3

merupakan lembaga yang menerapkan skema kredit perumahan hanya melibatkan 2 pihak.

Umumnya pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah terdapat beberapa akad yang digunakan yakni, jual beli tegaskan untung (Murabahah), jual beli berdasarkan pesanan pembuatan barang dengan kriteria tertentu (istishna'), sewa yang berakhir lanjut milik atau perpindahan kepemilikan aset (ijarah muntahiya bittamlik), kerja sama berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak ke pihak lain (musyarakah mutanaqishah) (Dewi & Suryaningsih, 2022). Metode pembiayaan yang banyak digunakan saat ini adalah akad murabahah, akad murabahah merupakan akad yang digunakan sebagai penjamin kesepakatan dengan suatu lembaga (OJK, 2016). Menurut PSAK No. 102, sesuai dengan akad transaksi murabahah, diungkapkan perintah murabahah yang mengikat atau tidak mengikat.

Piutang murabahah dinyatakan sebesar nilai realisasi bersih, yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan penghapusan piutang. Deposito murabahah yang ditangguhkan dicatat sebagai pengurang piutang murabahah. Beban murabahah yang ditangguhkan disajikan sebagai pengurang hutang murabahah. Akuntansi pembiayaan murabahah bank syariah memiliki tiga basis pembayaran yaitu akuntansi biaya awal, biaya lainnya yang berkaitan dengan biaya operasional selanjutnya, dan dasar pengukuran laba operasi (Hidayati, 2014).

Pada penelitian yang dilakukan oleh Rahayu (2018) dan Sahvitri (2018), dalam praktik pembiayaan pada bank BTN syariah dan BRI syariah penerapan KPR konvensional berbeda dengan penerapan KPR syariah dimana pada KPR syariah. Pada bank BTN syariah menerapkan 2 prinsip pembiayaan KPR

berbasis syariah, yakni prinsip akad murabahah (jual beli) dan prinsip akad istishna' (jual beli atas dasar pesanan) dan pada KPR sejahtera BRI syariah KC bandar lampung kedaton, produk pembiayaannya menerapkan akad murabahah bil wakalah.

Penelitian lain juga dilakukan oleh Mardiana (2019), dalam praktik pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT Ahsan Property Syariah akad yang digunakan yaitu akad istishna', pada pelaksanaan proses transaksi dan akad pembiayaan rumah, Developer property syariah (DPS) tidak melakukan kerja sama dengan bank. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Ana mardiana (2019), dengan judul Studi Implementasi PSAK No. 104 Istishna' pada produk perumahan syariah (Studi Kasus Pt Ahsana Property Syariah). persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad istishna'.

Istishna' ialah akad jual beli untuk produk tertentu yang diproduksi dalam bentuk pesanan. (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani'), (Ikatan Akuntan Indonesia, 2007). Dalam melakukan transaksi dan akad pembiayaannya, DPS tidak memakai jasa perbankan, namun DPS menggunakan akad dan transaksi seperti halnya di bank syariah yang tidak menerapkan denda, sita dan tidak melibatkan pihak asuransi Dan hal inilah yang diterapkan juga oleh perumahan syariah Darus Sakinah 3. Kemudian bedanya penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian yang Mardiana (2019) yaitu penelitian Mardiana (2019) hanya memaparkan mengenai perilaku akuntansinya saja dengan PSAK 104, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang pengendalian risiko yang bisa saja terjadi kedepannya.

Dalam hal pengelolaan dana, skema KPR Syariah *non-banked/unbanked* seringkali lebih berisiko dibandingkan menggunakan skema KPR syariah seperti bank pada umumnya. Pengelolaan dana KPR Syariah non bank tidak melibatkan pihak ketiga sehingga langsung kepada pengembang. Hal tersebut memiliki risiko yang besar karena tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (Nur *et al.*, 2020).

Sesuai dengan informasi yang didapat pada saat peneliti melakukan survei pendahuluan maka peneliti memilih perumahan syariah Darus Sakinah 3 sebagai objek penelitian dikarenakan skema penjualan KPR syariah yang diterapkan Darus Sakinah 3 hanya melibatkan pihak developer dan konsumen langsung tanpa melibatkan bank. KPR syariah *non bank* dalam transaksinya hanya berprinsip pada kejujuran dan amanah, yang mungkin lebih berisiko dibandingkan dengan KPR syariah bank yang menggunakan dasar akad syariah. Oleh sebab itu pentingnya dilakukan pengendalian risiko terhadap pengelolaan dana untuk KPR syariah non-bank pada perumahan syariah Darus Sakinah 3.

Berdasarkan pemaparan tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Akad dan Pengendalian Transaksi KPR Syariah”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan transaksi KPR Syariah di Darus Sakinah 3?
2. Bagaimana penerapan sistem pengendalian transaksi Syariah di Darus Sakinah 3?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan transaksi KPR Syariah di Darus Sakinah 3
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pengendalian transaksi Syariah di Darus Sakinah 3

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari hasil penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah dapat memberikan gambaran dan ilmu pengetahuan, khususnya terkait dengan akad dan pengendalian tentang sistem pelaksanaan penjualan KPR Syariah sesuai dengan data yang telah diperoleh dilapangan saat peneliti mengadakan penelitian

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan yaitu sebagai referensi untuk mengembangkan pengetahuan dalam pembelian pembiayaan dalam bisnis properti syariah mengenai pembelian rumah kredit berbasis syariah, selain itu bisa dijadikan suatu pertimbangan dalam menjatuhkan investasi jual beli properti syariah, serta penelitian juga diharapkan dapat bermanfaat untuk membuat kebijakan agar lebih meminimumkan terjadinya risiko pembiayaan.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan baru dan pengalaman dalam bidang penelitian khususnya dibidang perbankan syariah. Selain itu hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan referensi bagi penelitian selanjutnya.