

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Konsep akuntansi syariah di Indonesia berkembang seiring dengan adanya pertumbuhan berbagai lembaga keuangan yang menerapkan konsep syariah dalam transaksinya. Perkembangan akuntansi syariah di Indonesia pada awalnya dimulai dengan penelitian dan akademisi lainnya yang terkait dengan pencatatan transaksi, epistemologi, dan metodologi (Harahap, 2017). Lembaga keuangan yang menerapkan sistem akuntansi syariah, dalam menjalankan kegiatan operasinya wajib berlandaskan akidah islam berdasarkan standar akuntansi syariah. Lembaga keuangan syariah di Indonesia terdiri atas lembaga bank dan lembaga non bank. UU No. 21 Tahun 2008 merupakan peraturan yang mengatur tentang Perbankan Syariah di Indonesia. Dalam undang-undang ini disebutkan bahwa bank syariah dan lembaga keuangan lainnya dalam menjalankan kegiatan usahanya harus terbebas dari unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim. Ikatan Akuntan Indonesia telah menciptakan beberapa standar akuntansi keuangan untuk akuntansi syariah seperti PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah serta PSAK 101 sampai dengan PSAK 112. Produk-produk dari lembaga keuangan syariah telah tersebar luas di kalangan masyarakat Indonesia hingga saat ini. Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (2014) dalam POJK No.31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah menyatakan bahwa kegiatan pembiayaan syariah terdiri atas pembiayaan jual beli, pembiayaan investasi, dan pembiayaan jasa. Kegiatan pembiayaan jual beli syariah menggunakan tiga jenis akad yaitu *murabahah*, *salam*, dan *istishma*. Pembiayaan jual beli dengan akad *murabahah* merupakan produk yang

paling banyak dimanfaatkan baik oleh lembaga keuangan syariah maupun oleh nasabah (Intansari, 2010). Berdasarkan Data Statistik Perbankan Syariah oleh Otoritas Jasa Keuangan, kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh BUS dan UUS paling banyak menggunakan akad *murabahah*, dimana jumlahnya meningkat untuk setiap tahunnya, bahkan pada September 2021 jumlahnya mencapai 185.813 Miliar. Objek pembiayaan jual beli dengan akad *murabahah* salah satunya yaitu rumah. Pembiayaan jual beli rumah sangat membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah hunian yang diimpikan sesuai dengan kemampuan ekonomi. Kredit Pemilikan Rumah adalah satu pilihan yang dapat digunakan dalam membantu mewujudkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah yang diimpikan baik rumah baru maupun *second* yang sesuai dengan pendapatannya. Data dari Bank Indonesia, sampai dengan Maret 2021 jumlah permintaan kredit baru untuk jenis kredit konsumsi KPR/KPA sebesar 57,1%, dimana pada Desember 2020, jumlah permintaan ini hanya sebesar 48,9%. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan KPR semakin meningkat jumlahnya.

Skema KPR banyak tumbuh dan berkembang di lembaga perbankan. Pada umumnya, akad KPR yang disediakan oleh lembaga keuangan konvensional mengandung kesalahan secara syariah yaitu mengandung unsur bunga, denda, dan asuransi. Bunga dan denda termasuk riba karena didalamnya terdapat tambahan biaya (Mararani, 2019). Karena dalam praktiknya, KPR yang dilakukan oleh bank konvensional mengandung unsur riba, kini mulai berkembang pembiayaan KPR syariah yang dilakukan oleh lembaga non bank yang artinya kegiatan pembiayaan tersebut tanpa melibatkan pihak bank. Pembiayaan KPR syariah dianggap lebih memudahkan nasabah karena nasabah tidak berurusan dengan administrasi yang

kadang memberatkan. Selain itu, KPR syariah tanpa bank, dinilai memiliki fleksibilitas yang tinggi dimana dalam kegiatan operasionalnya tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa bunga. KPR syariah merupakan alternatif untuk mendapatkan kredit tanpa unsur riba didalamnya. Namun dalam praktiknya perlu diteliti apakah pelaksanaan pembiayaan KPR syariah benar-benar terbebas dari unsur riba sesuai dengan hukum islam.

Menurut Firmansyah & Indika (2017), praktik KPR syariah non bank umumnya masih baru namun sangat berkembang di beberapa daerah perkotaan di Indonesia. Beberapa penelitian terdahulu telah dilakukan untuk meneliti bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah non bank seperti (Dewi & Suryaningsih, 2020) yang meneliti model pembiayaan dan akad yang digunakan oleh KPR non bank di Tahfidz Residence dan (Pratiwi, 2018) yang mengkaji determinan pembeli dalam membeli rumah KPR syariah melalui *develpoer* di wilayah Bogor dan Depok. Sedangkan penelitian ini dilakukan di Prabaswara Propertyindo Kota Metro Lampung untuk diteliti bagaimana perlakuan akuntansi syariah akad murabahah pada KPR syariah tanpa bank yang sesuai dengan PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah dan DSN MUI No. 04 tentang Murabahah.

Prabaswara Propertyindo merupakan *startup management property* yang mulai beroperasi pada Agustus 2020 dengan menggunakan sistem pengelolaan pembayaran syariah dalam transaksinya, dimana proses pengerjaannya ditangani langsung hingga pembangunan selesai tanpa melibatkan pihak bank. Prabaswara Propertyindo menawarkan beberapa type rumah yang berbeda-beda dengan syarat yang mudah, tanpa bunga, dan tanpa sita. Karena Prabaswara Propertyindo masih tergolong sebagai *developer* KPR Syariah yang baru memulai usahanya, peneliti tertarik untuk

meneliti bagaimana praktik pembiayaan KPR syariah tanpa bank di Prabaswara Propertyindo Kota Metro Lampung. Prabaswara Propertyindo Kota Metro Lampung. Peneliti ingin meninjau apakah prabaswara Propertyindo sudah menggunakan akad murabahah dan apakah terdapat unsur riba atau tidak dalam skema perhitungan KPR syariah tersebut dengan membandingkan pelaksanaan KPR Syariah dengan PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah dan DSN MUI No. 04 tentang Murabahah, sehingga pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Prabaswara Propertyindo benar-benar sesuai dengan syariah.

#### **A. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana penerapan praktik murabahah pada pembiayaan KPR syariah di Prabaswara Propertyindo?
2. Bagaimana kesesuaian perlakuan murabahah pada pembiayaan KPR Syariah Syariah di Prabaswara Propertyindo dengan PSAK 102 dan DSN 04?

#### **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan praktik murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Prabaswara Propertyindo Kota Metro sehingga diketahui terdapat unsur riba atau tidak.
2. Untuk mengetahui bagaimana kesesuaian perlakuan akuntansi murabahah pada pembiayaan KPR Syariah di Prabaswara Propertyindo Kota Metro apakah telah

sesuai dengan PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah dan DSN MUI No. 04 tentang Murabahah.

### **C. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan baik secara teoritis maupun secara praktis:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini secara umum diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan terkait perlakuan akuntansi syariah pada skema pembiayaan KPR Syariah yang sesuai dengan standar akuntansi syariah yang telah ditetapkan yaitu PSAK 102 agar proses pembiayaan KPR tersebut berjalan serasi dengan aturan islam.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a) Manfaat penelitian bagi Prabaswara Propertyindo, diharapkan dapat menjadi kontribusi pengembangan teori akuntansi syariah pada praktik pembiayaan KPR Syariah yang sesuai dengan PSAK 102 agar proses pembiayaan tersebut dapat berjalan sesuai dengan syariah tanpa ada unsur riba dalam kegiatan operasionalnya.
- b) Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan terkait perlakuan akuntansi syariah pada pembiayaan KPR Syariah melalui *developer* tanpa melibatkan pihak bank dalam kegiatan transaksinya.