

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di saat sekarang ini kebutuhan akan perumahan semakin meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah pendapatan perkapita masyarakat dan juga semakin meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari semakin bertambah banyak. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Memiliki hunian rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Namun seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk menjadikan lahan untuk membangun tempat tinggal semakin sempit, sementara kebutuhan akan rumah semakin hari semakin meningkat. Hal inilah yang memacu semakin mahalnya harga suatu rumah.

Semakin mahalnya harga suatu rumah menyebabkan munculnya berbagai badan usaha yang mempermudah masyarakat untuk memperolehnya. Salah satu dari badan usaha tersebut adalah Bank. Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut dengan *financial intermediary* yang artinya adalah lembaga bank yaitu lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang yang merupakan alat untuk terjadinya perdagangan yang utama.¹

¹ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah edisi kedua* (Yogyakarta : UPP STIM YKPN 2016), hlm.

Menurut penuturan Menteri PUPR Basuki Hadimuljono dalam pernyataannya yang disampaikan oleh Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Kementerian PUPR Eko Djoeli Heripoerwanto menuturkan, walaupun terjadi penurunan pada tahun 2018-2020, tapi secara umum kinerja subsidi perumahan dapat dijaga secara konsisten, bahkan pada masa pandemi covid-19 sekalipun. Adapun kinerja penyaluran KPR subsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) disalurkan paling banyak melalui BTN untuk kategori dari bank BUMN sebanyak 745.014 unit.² Selain itu, Direktur Utama Bank BTN, Maryono mengatakan berdasarkan data Bank Indonesia per triwulan I-2018 menunjukkan sebanyak 75,8 persen konsumen di Indonesia masih menggunakan KPR sebagai fasilitas utama dalam pembelian properti residensial. Kemudian sebanyak 14,93 persen konsumen di Tanah Air memilih membeli rumah secara tunai bertahap dan sisanya yakni 9,27 persen memiliki rumah dengan skema pembayaran tunai. Melihat angka tersebut, Maryono optimis dapat memenuhi kebutuhan KPR masyarakat. Sebagai informasi, hingga April 2018, Bank BTN terus mencatatkan pertumbuhan KPR. Per April 2018, KPR BBTN tercatat tumbuh 22,03 persen secara tahunan (year-on-year/yoy) dari Rp 112,3 triliun pada April 2017 menjadi Rp 137,05 triliun. Capaian pertumbuhan tersebut berada di atas rata-rata kenaikan KPR/KPA industri perbankan nasional. Data Otoritas Jasa

² <https://money.kompas.com/read/2021/06/30/190000426/sepanjang-2015-2020-jumlah-rata-rata-rumah-yang-disubsidi-capai-202.666-unit>, diunduh tanggal 26 November 2021

Keuangan merekam KPR/KPA di industri perbankan nasional hanya naik sebesar 11,9 persen yoy per Maret 2018.³

Bank BTN Syariah menawarkan berbagai macam produk yang bertujuan untuk membantu perekonomian masyarakat, salah satu produk yang ditawarkan adalah pembiayaan. Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang akan diberikan kepada nasabah dalam berbagai jenis transaksi. Adapun pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. Bank BTN Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk membayar atau membeli sebuah bangunan rumah untuk dihuni. Secara umum yang dapat dibiayai KPR adalah pembelian rumah *ready stock* atau *indent*, pembangunan diatas lahan sendiri, dan merenovasi rumah yang sudah dimiliki oleh calon peminjam. Untuk jenisnya tak hanya rumah tinggal, tetapi juga bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor, dan apartemen atau rumah susun.

Salah satu jenis produk KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah yang paling banyak digunakan adalah KPR Bersubsidi iB yang diberikan langsung kepada masyarakat yang baru memiliki rumah dan termasuk kedalam kelompok sasaran masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Penghasilan yang dimaksud adalah penghasilan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pemohon dalam satu bulan. Subsidi yang diberikan kepada kelompok sasaran yang berpenghasilan tetap

³ <https://www.merdeka.com/uang/758-persen-warga-indonesia-beli-rumah-melalui-kredit.html>, diunduh tanggal 25 November 2021

telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank.

KPR BTN Bersubsidi iB merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.⁴ Dimana akad tersebut banyak digunakan oleh lembaga keuangan lain, dan juga terhindar dari riba. Berdasarkan teori Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)102 tentang Murabahah. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁵

Faktanya, diperoleh harga perumahan bersubsidi pada tahun pada tahun 2018 sebesar 148.500.000. Dengan berbagai tipe perumahan dari yang minimal yaitu tipe 24 hingga yang maksimal yaitu tipe 36 dimana untuk keseluruhan tipe perumahan tersebut dibanderol dengan harga yang sama yaitu sebesar 148.500.000 tetapi margin keuntungan yang diberikan berbeda-beda sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diambil oleh nasabah dimana semakin lama jangka waktu yang diambil oleh nasabah, maka semakin banyak margin keuntungan yang ditentukan.⁶

⁴ www.btn.co.id

⁵ <http://iaiglobal.or.id/v03/standar-akuntansi-keuangan/pernyataan-sas-65-psak-102-akuntansi-murabahah>

⁶ Nurul Hidayatullah, Skripsi : “Strategi Pemasaran Produk Kpr Btn Bersubsidi Ib Ditinjau Dari Analisis Swot (Studi Kasus Pada Bank Btn Syariah Kc Medan)”, (Mataram:Uin Mataram,2019).

Adanya kurang kesesuaian antara Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan diatas dengan fakta yang terjadi. Dalam hal ini yaitu penerapan akuntansi berdasarkan PSAK 102 dengan penerapan akuntansi pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah. dimana harga jual yang diberikan sama tetapi penetapan margin keuntungan yang diberikan berbeda-beda, sehingga menimbulkan tindak ketidaktransparanan dan ketidaksesuaian dengan PSAK 102.

Dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengetahui penggunaan akad *Murabahah* oleh Bank BTN Syariah masih dapat diterapkan sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh Pernyataan Akuntansi Keuangan 102 mengenai akad *Murabahah*. Adapun judul penelitian ini adalah : **ANALISIS PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI iB MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) 102 DI BANK BTN SYARIAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah yang dapat diperoleh dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Penerapan Prosedur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang menggunakan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah?
2. Bagaimana kesesuaian antara akad murabahah dengan PSAK 102 pada pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penerapan prosedur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB dengan menggunakan akad Murabahah di Bank BTN Syariah.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan akad murabahah dengan yang terdapat dalam PSAK 102 pada pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian antara lain :

1. Secara teoritis/akademik

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap dunia pendidikan serta perkembangan ilmu pengetahuan, dan semoga dapat dijadikan referensi bagi teman-teman saat akan melaksanakan tugas akhir. Dan juga dapat menambah pengetahuan penulis serta berkontribusi sebagai bahan referensi atau bahan pustaka bagi Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan bagi Bank BTN Syariah.
- b. Penulis dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan bagi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Jurusan Akuntansi Syariah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang ada dapat digunakan oleh masyarakat yang ingin memiliki hunian sebagai acuan untuk memperoleh informasi tentang Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) terutama KPR BTN Bersubsidi iB.

