



**PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD *ISTISHNA'* KEPEMILIKAN RUMAH
BERBASIS SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PEMILIK PT. LUKASYA LAND PROPERTY
JEMBER)**

SKRIPSI

Oleh

Taufik Hidayat

NIM. 140810301099

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS JEMBER**

2018



**PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD *ISTISHNA'* KEPEMILIKAN RUMAH
BERBASIS SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PEMILIK PT. LUKASYA LAND PROPERTY
JEMBER)**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

oleh

**Taufik Hidayat
NIM. 140810301099**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS JEMBER**

2018

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan menyebut nama Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang. Segala puji bagi-Nya atas segala nikmat dan rahmat yang telah diberikan. Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Mohammad Saiful dan Ibunda Eliyana Cholida yang selalu menyayangi, memberikan semangat dan senantiasa mendoakan kepada saya selama ini;
2. Adik perempuan saya Putri yang selalu memberikan semangat;
3. Guru-guru saya sejak Taman Kanak-kanak hingga Perguruan Tinggi;
4. Almamater tercinta Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

MOTTO

“Cukuplah Allah menjadi penolong kamu dan Allah adalah sebaik-baik pelindung”

(QS. Ali Imran: 173)

“Jangan membandingkan dirimu dengan siapa pun di dunia ini. Kalau kau melakukannya, sama saja dengan menghina dirimu sendiri”

(Bill Gates)

“Keberhasilan adalah kemampuan untuk melewati dan mengatasi dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat”

(Winston Chucill)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Taufik Hidayat

NIM : 140810301099

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Perlakuan Akuntansi Akad *Istisihna*’ Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah (Studi Kasus pada Pemilik PT. Lukasya Land Property Jember)” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Juli 2018

Taufik Hidayat

SKRIPSI

**PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD *ISTISHNA'* KEPEMILIKAN RUMAH
BERBASIS SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PEMILIK PT. LUKASYA LAND PROPERTY
JEMBER)**

Oleh

Taufik Hidayat

NIM 140810301099

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Nur Hisamuddin, S.E., M.SA., Ak

Dosen Pembimbing Anggota : Dr. Ahmad Roziq, S.E., M.M., Ak

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD ISTISHNA'
KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PEMILIK PT. LUKASYA
LAND PROPERTY JEMBER)

Nama Mahasiswa : Taufik Hidayat

NIM : 140810301099

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Jurusan : Akuntansi

Tanggal Persetujuan : 22 Mei 2018

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Nur Hisamuddin, S.E., M.SA., Ak
NIP. 19791014 200912 1 001

Dr. Ahmad Roziq, S.E., M.M., Ak
NIP. 19700428 199702 1 001

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Dr. Agung Budi Sulistiyo, S.E, M.Si, Ak.
NIP 19780927 200112 1 002

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD ISTISHNA KEPEMILIKAN RUMAH
BERBASIS SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PEMILIK PT. LUKASYA LAND PROPERTY
JEMBER)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Taufik Hidayat
NIM : 140810301099
Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

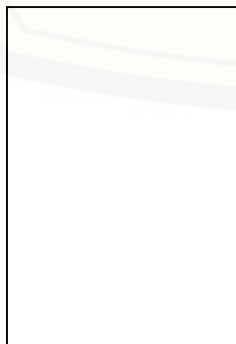
25 Juni 2018

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan
guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Jember.

SUSUNAN TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Whedy Prasetyo, S.E., M.SA., Ak. : (.....)
NIP. 19770523 200801 1012
Sekretaris : Septarina Prita DS, S.E., M.SA., Ak. : (.....)
NIP. 19820912 200604 2002
Anggota : Bunga Maharani, S.E., M.SA. : (.....)
NIP. 19850301 201012 2005

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Jember



Dr. Muhammad Miqdad, SE, M.M, Ak, CA
NIP. 19710727 199512 1001

Taufik Hidayat

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian perlakuan akuntansi kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property dengan PSAK 104. Penelitian ini dilakukan mengingat properti syariah di jember masih tergolong baru dan tiap tahun peminatnya semakin banyak sedangkan penelitian terkait properti syariah khususnya kepemilikan rumah berbasis syariah masih sedikit di jember. Adanya standart untuk laporan keuangan syariah terkait kepemilikan rumah yaitu PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna'. Berdasarkan standart akuntansi keuangan syariah maka perusahaan harus membuat laporan keuangannya sesuai dengan standart yang telah dibuat yaitu PSAK 104. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode studi lapang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik PT. Lukasya Land Property tidak mencatat semua transaksi yang terjadi kedalam jurnal, tidak mengungkapkannya dalam laporan laba rugi dan neraca, dan tidak menyajikan laporan keuangan sesuai dengan PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah. Jadi, perlakuan akuntansi yang diterapkan oleh pemilik PT. Lukasya Land Property masih belum sesuai dengan PSAK 104.

Kata kunci : Perlakuan Akuntansi , Akuntansi Istishna', Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah, PSAK 104.

Taufik Hidayat

Accounting Departement, Economic and Business Faculty, Jember University

ABSTRACT

This study aims to determine the suitability of accounting treatment of sharia-based home ownership to the owner of PT. Lukasya Land Property with PSAK 104. This research is done considering the syariah property in jember is still relatively new and every year there are more and more demands while research related to sharia property especially sharia house ownership is still a bit in jember. The existence of standard for sharia financial statements related to home ownership is PSAK 104 on Istishna 'Accounting. Based on Islamic financial accounting standards then the company must make its financial statements in accordance with the standard that has been made that is PSAK 104. This research is a qualitative research with field study method. The results showed that the owner of PT. Lukasya Land Property does not record all transactions that occur in the journal, does not disclose it in the income statement and balance sheet, and does not present the financial statements in accordance with PSAK 101: Presentation of Sharia Financial Statements. Thus, the accounting treatment applied by the owner of PT. Lukasya Land Property is still not in accordance with PSAK 104.

Keywords: Accounting Treatment, Istishna' Accounting, Sharia Based Home Ownership, PSAK 104.

RINGKASAN

Perlakuan Akuntansi Akad Istishna' Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah (Studi Kasus Pada Pemilik PT. Lukasya Land Property Jember); Taufik Hidayat 140810301099; 2018; 100 halaman; Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Saat ini rumah sudah menjadi kebutuhan pokok setiap orang, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cermin harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU RI No. 1, 2011). Untuk memiliki rumah sendiri mereka dapat membuatnya sendiri ataupun membeli sesuai dengan apa yang mereka inginkan. Namun untuk dapat memiliki rumah sendiri baik dengan cara membeli ataupun membuatnya sendiri membutuhkan biaya yang sangat besar. Jadi tidak heran jika masyarakat lebih memilih untuk memanfaatkan kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Peluang inilah yang banyak dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sebagian dari mereka khawatir jika di tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak lagi mampu membayar sisa angsurannya. Sekarang mereka tidak perlu merasa khawatir jika mereka menggunakan fasilitas kepemilikan rumah dari perbankan syariah.

Menurut Kazarian (1993:51) dalam Sjahdeini (2014:32), tujuan dasar dari perbankan syariah ialah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan norma-norma syariah. Selain tabungan, produk yang kini banyak diminati oleh masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah.

Pembiayaan yang cukup besar memerlukan pencatatan, pencatatan itu bisa berupa laporan keuangan. Dalam menyusun laporan keuangan suatu lembaga, maka diperlukan adanya standar yang dapat dijadikan sebagai pedoman dan tata cara penyusunan laporan keuangan. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) adalah buku petunjuk bagi pelaku akuntansi yang berisi pedoman tentang segala hal yang ada hubungannya dengan akuntansi. Dengan kata lain PSAK adalah suatu tata cara untuk menyusun laporan keuangan. PSAK disusun oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) yang telah disepakati dan disahkan. PSAK yang khusus mengatur transaksi dan kegiatan lembaga syariah yang telah diterbitkan oleh Komite Akuntansi Syariah Dewan Standar Akuntansi Keuangan (KAS DSAK) salah satunya adalah PSAK syariah 104. PSAK 104 merupakan buku petunjuk yang mengatur tentang akuntansi *istishna'*. Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *istishna'*.

Saat ini masyarakat mungkin sudah akrab dengan kredit pemilikan rumah (KPR) yang di fasilitasi oleh perbankan konvensional ataupun perbankan syariah, tetapi bagaimana kalau tentang kredit pemilikan rumah (KPR) non bank. Mungkin ini masih terdengar asing di telinga masyarakat. Kredit pemilikan rumah (KPR) non bank merupakan salah satu fasilitas atau produk yang di berikan oleh properti syariah. Properti syariah sendiri masih tergolong baru di dunia properti Indonesia, mereka tidak tergabung dalam organisasi pengembang Real Estat Indonesia (REI) ataupun Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi). Tetapi mereka tergabung dalam organisasi pengembang yaitu Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI) (Tentang DPSI, <http://www.dpsi.or.id/profile-dpsi/>, diakses tanggal 18 desember 2017).

Akad *istishna* juga merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. *Istishna'* berarti minta dibuatkan/dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli (*shani*) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *istishna'* adalah jual-beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan (Sjahdeini, 2014:258). Untuk produk KPRnya akad yang digunakan oleh pemilik PT. Lukasya Land Property hanya akad *istishna'* saja, karena pemilik PT. Lukasya Land Property tidak menyediakan rumah yang sudah jadi atau *ready stock*, jadi konsumen yang ingin membeli rumah harus memesan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu kemudian pemilik PT. Lukasya Land Property baru akan membuat rumah dengan spesifikasi yang diinginkan konsumen.

Penelitian ini dilakukan pada pemilik PT. Lukasya Land Property Jember dengan tujuan untuk mengetahui perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah dengan PSAK 104. Objek tersebut dipilih karena properti syariah di Jember masih sedikit dan belum banyak orang tau dan peneliti hanya mengetahui objek tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode studi lapang. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode wawancara. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kata-kata dan tindakan, dan sumber tertulis. Pengujian keabsahan data yang digunakan adalah metode triangulasi teknik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlakuan akuntansi akad *istishna'* pada pemilik PT. Lukasya Land Property masih sangat sederhana, hanya ada laporan penerimaan, laporan pengeluaran, dan *cash flow* saja. Sehingga, perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh pemilik PT. Lukasya Land Property masih belum sesuai dengan PSAK 104.

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Akuntansi Akad Istishna’ Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah (Studi Kasus Pada Pemilik PT. Lukasya Land Property Jember)”** Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Miqdad, S.E., M.M., Ak., CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
2. Ibu Dr. Yosefa Sayekti M.Com., Ak., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
3. Bapak Dr. Agung Budi Sulistiyo, S.E., M.Si., Ak selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
4. Bapak Nur Hisamuddin, S.E., M.Si., Ak selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu serta dengan sabar memberikan inspirasi dan semangat kepada penulis sejak awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Ahmad Roziq, S.E., M.M., Ak selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu serta dengan sabar memberikan inspirasi dan semangat kepada penulis sejak awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
6. Ibu Novi Wulandari, S.E., M.Acc&Fin., Ak selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, saran, dan arahan selama masa perkuliahan dan proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini;
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember khususnya Dosen Jurusan Akuntansi yang banyak memberikan ilmu yang bermanfaat, pengalaman, suasana keakraban, dan wejangan yang mendewasakan;
8. Seluruh karyawan dan Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember khususnya pada Jurusan S1 Akuntansi;

9. Bapak Lukman Ardiyansah selaku pemilik PT. Lukasya Land Property yang telah memberikan bantuan dan kesempatan untuk dijadikan objek penelitian;
10. Kedua orang tuaku, Ibunda Eliyana Cholida dan Ayahanda Mohammad Saiful yang dengan penuh kesabaran dan ketulusan hati mencurahkan cinta, kasih sayang, semangat, dukungan, nasihat, dan doa kepada penulis selama ini;
11. Adikku, Putri Yulia Damayanti yang memberikan semangat, motivasi dan doa;
12. Pengurus dan Demisioner Kelompok Studi Kewirausahaan Muda (KSKM) Periode 2013-2017 yang telah memberikan pengalaman yang berharga dan berkesan serta memberikan saran dan masukan kepada penullis selama menempuh masa studi;
13. Sahabat dan teman berkeluh kesah, M. Alif Nurwayudi, Fahrizal Zainuri, Mega Andhika Sutiana, Riska Ajeng Hastiningrum, dan Siti Fatimatus Zahra;
14. Sahabat rempong Indah Azizatur R, Kharisma Kurnia, Elifatul Laili, Rudi Hartono, Muhlizul Amry, M. Arief Basro, Hadiatullah, wahyudi, Iqbal;
15. Anggota Bidang 1 Personalia Kelompok Studi Kewirausahaan Muda (KSKM) yang selalu memberikan semangat kepada penulis Fifi Irawati, Lailatul Latifah, Elok Faiqotul H, Sevila Adelia P, Coniq Putri A, Noviana Dwi H ;
16. Rekan-rekan terbaikku, Hilkam Ariefandi, Achmad Ubaidillah, Fajar Surya D, Evan Habibi, Istihara Amin Hijji, Indra Triprakarsa, Arfin Nurul A, Musrifah, Hafidah;
17. Teman-teman seperjuangan Akuntansi 2014 untuk kebersamaannya selama menjadi mahasiswa di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dan mendoakan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari seluruh pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 23 Juli 2018

Penulis

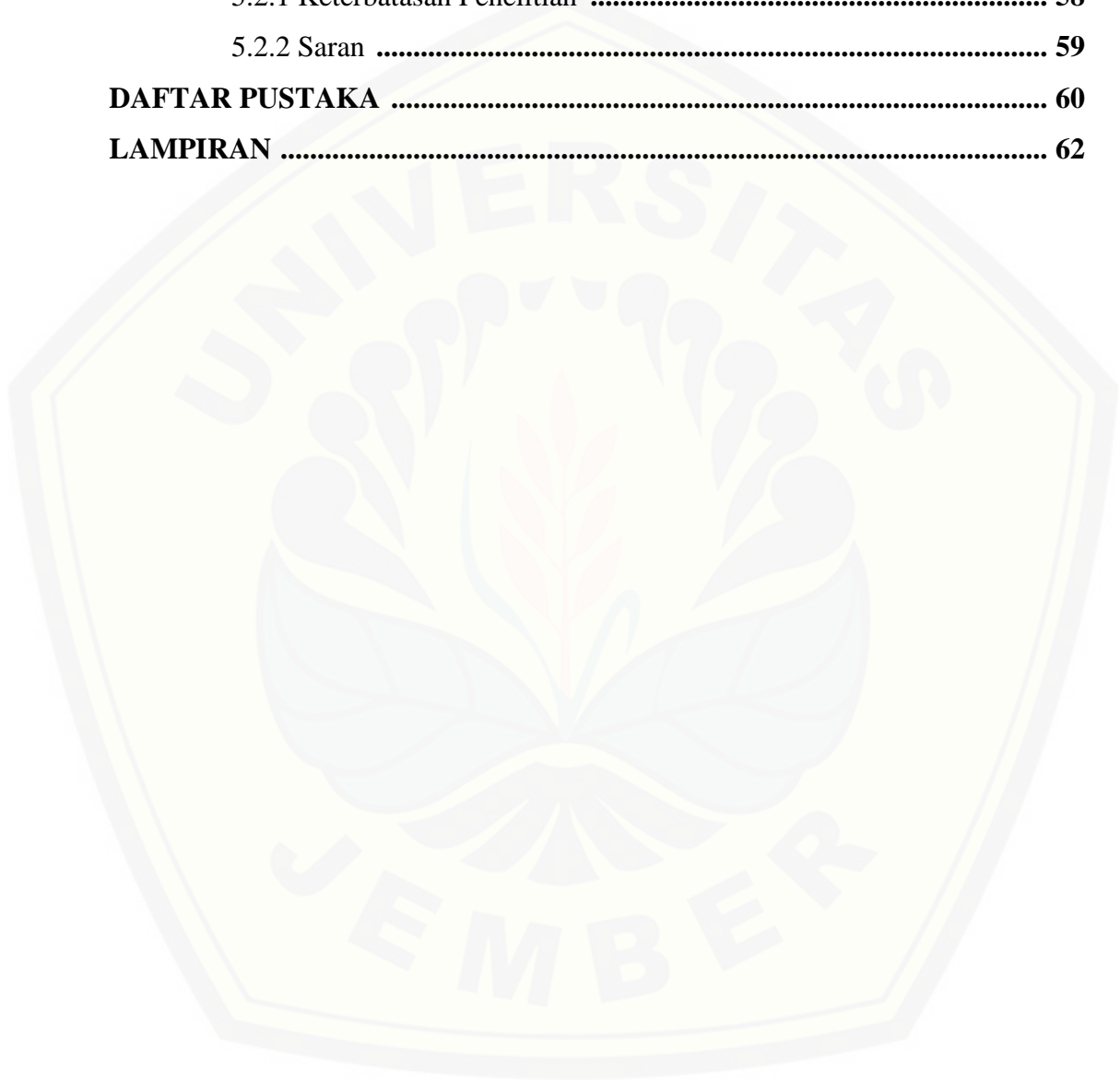


DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PEMBIMBING	v
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
RINGKASAN	x
PRAKATA	xii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Landasan Teori	7
2.1.1 Akuntansi Syariah	7
2.1.2 Pembiayaan Syariah	8
2.1.3 Akuntansi <i>Istishna'</i>	10
2.2 PSAK 104 Tentang Akuntansi <i>Istishna'</i>	17
2.2.1 Definisi	17
2.2.2 Karakteristik	17
2.2.3 Pengakuan dan Pengukuran	18
2.2.4 Penyajian	24

2.2.5 Pengungkapan	24
2.3 Kredit Pemilikan Rumah	25
2.3.1 Pengertian KPR	25
2.3.2 Persyaratan KPR	25
2.3.3 Biaya Proses	26
2.3.4 Metode Perhitungan Bunga KPR	26
2.3.5 Keuntungan KPR	26
2.3.6 Hal-hal yang Perlu Diperhatikan	27
2.4 Properti Syariah	27
2.4.1 Pengertian Properti Syariah	27
2.4.2 Akad yang Digunakan Properti Syariah	28
2.4.3 Perbedaan Properti Syariah dan Properti Konvensional	29
2.4.4 Konsep Umum yang Digunakan Properti Syariah	29
2.5 Penelitian Terdahulu	32
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1 Jenis Penelitian	34
3.2 Objek Penelitian	34
3.3 Sumber data	34
3.4 Teknik Pengumpulan Data	35
3.5 Teknik Analisis Data	35
3.6 Uji Keabsahan Data	36
3.7 Kerangka Pemecahan Masalah	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	39
4.1 Gambaran umum PT. Lukasya Land Property	39
4.1.1 Profil Perusahaan	39
4.1.2 Visi dan Misi Perusahaan	40
4.1.3 Struktur Organisasi PT. Lukasya Land Property	41
4.1.4 Skema Akad Istishna pada KPR di PT. Lukasya Land Property	42
4.2 Analisis Kesesuaian Akuntansi akad <i>istishna</i> ' PT. Lukasya Land Property dengan PSAK 104	43
4.2.1 Pengakuan dan Pengukuran	43

4.2.2 Penyajian dan Pengungkapan	53
BAB V PENUTUP	58
5.1 Kesimpulan	58
5.2 Keterbatasan Penelitian dan Saran	58
5.2.1 Keterbatasan Penelitian	58
5.2.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	62



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pembiayaan berdasarkan akad- Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	32
Tabel 4.1 Kesesuaian Pengakuan dan Pengukuran Laporan Keuangan PT. Lukasya Land Property	50
Tabel 4.2 Neraca Lembaga Keuangan Syariah	54
Tabel 4.3 Laporan Laba Rugi Lembaga Keuangan Syariah	55
Tabel 4.4 Kesesuaian Penyajian Laporan Keuangan PT. Lukasya Land Property	56
Tabel 4.5 Kesesuaian Pengungkapan Laporan Keuangan PT. Lukasya Land Property	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Pemecahan Masalah	38
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Lukasya Land Property	41
Gambar 4.2 Skema Akad <i>Istishna</i> ' pada KPR di PT. Lukasya Land Property.....	42



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Wawancara	62
Lampiran 2	Akad Penjualan Istishna	66
Lampiran 3	Laporan Keuangan PT. Lukasya Land Property	75



BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Saat ini rumah sudah menjadi kebutuhan pokok setiap orang, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cermin harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU RI No. 1, 2011). Untuk memiliki rumah sendiri mereka dapat membuatnya sendiri ataupun membeli sesuai dengan apa yang mereka inginkan. Namun untuk dapat memiliki rumah sendiri baik dengan cara membeli ataupun membuatnya sendiri membutuhkan biaya yang sangat besar. Seperti yang kita tahu harga rumah saat ini sangat mahal, jadi sangat tidak mungkin bagi masyarakat khususnya kalangan menengah ke bawah untuk membeli rumah secara tunai, kecuali mereka telah menabung jauh-jauh hari untuk membeli rumah dan itupun membutuhkan waktu yang sangat lama untuk mengumpulkannya. Jadi tidak heran jika masyarakat lebih memilih untuk memanfaatkan kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Peluang inilah yang banyak dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit pemilikan rumah (KPR) dari perbankan. Sebagian dari mereka khawatir jika di tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak lagi mampu membayar sisa angsurannya. Sekarang mereka tidak perlu merasa khawatir jika mereka menggunakan fasilitas kepemilikan rumah dari perbankan syariah.

Menurut Kazarian (1993:51) dalam Sjahdeini (2014:32), tujuan dasar dari perbankan syariah ialah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrumen-instrumen keuangan yang sesuai dengan ketentuan-

ketentuan dan norma-norma syariah. Ada beberapa jenis produk perbankan syariah yaitu, berbasis jual beli (*musawamah, murabahah, muqayadah, sharf, salam, muajjal, dan istishna'*), berbasis kemitraan (*mudharabah dan musyarakah*), berbasis sewa-menyewa (*ijarah*), berbasis pinjaman (*qardh*), berbasis penitipan (*wadi'ah*), dan berbasis pelayanan (*hawalah, wakalah, dan kafalah*). Selain tabungan, produk yang kini banyak diminati oleh masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, masyarakat tidak perlu khawatir akan suku bunga, sebab pembiayaan KPR perbankan syariah cicilannya selalu tetap dan tanpa dipengaruhi tingkat suku bunga.

Tabel 1.1 Pembiayaan berdasarkan akad-Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

(miliar Rp)					
No	Jenis Pembiayaan	2014	2015	2016	2017 (Okt)
1	Mudharabah	14.354	14.820	15.292	16.747
2	Musyarakah	49.336	60.713	78.421	94.032
3	Murabahah	117.371	122.111	139.536	148.140
4	Istishna'	633	770	878	1.211
5	Qardh	5.965	3.951	4.731	5.646
6	Ijarah	11.620	10.631	9.150	8.958
7	Salam	-	-	-	-

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (Statistik Perbankan Syariah) 2017

Menurut tabel diatas menunjukkan bahwa pembiayaan *istishna'* di perbankan syariah cukup besar dan selalu mengalami pertumbuhan tiap tahunnya meskipun tidak terlalu signifikan. Dimana pada tahun 2014 pembiayaan *istishna'* mencapai angka Rp 633.000.000.000 kemudian mengalami kenaikan menjadi Rp 770.000.000.000 pada tahun 2015 dan mengalami kenaikan lagi menjadi Rp 878.000.000.000 pada tahun 2016 dan pada oktober 2017 mengalami kenaikan lagi menjadi Rp 1.121.000.000.000. Dari data tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat pembiayaan *istishna'* di perbankan syariah pada setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan, itu menunjukkan bahwa masih banyak pembeli atau nasabah yang menggunakan pembiayaan *istishna'* di perbankan syariah.

Pembiayaan yang cukup besar memerlukan pencatatan, pencatatan itu bisa berupa laporan keuangan. Dalam menyusun laporan keuangan suatu lembaga, maka diperlukan adanya standar yang dapat dijadikan sebagai pedoman dan tata cara penyusunan laporan keuangan. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) adalah buku petunjuk bagi pelaku akuntansi yang berisi pedoman tentang segala hal yang ada hubungannya dengan akuntansi. Dengan kata lain PSAK adalah suatu tata cara untuk menyusun laporan keuangan. PSAK disusun oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) yang telah disepakati dan disahkan. PSAK yang khusus mengatur transaksi dan kegiatan lembaga syariah yang telah diterbitkan oleh Komite Akuntansi Syariah Dewan Standar Akuntansi Keuangan (KAS DSAK) salah satunya adalah PSAK syariah 104. PSAK 104 merupakan buku petunjuk yang mengatur tentang akuntansi *istishna'*. Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *istishna'*.

Pada umumnya akad *istishna'* hanya digunakan oleh lembaga keuangan syariah saja dan pedoman laporan keuangan yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah saat ini adalah PSAK 104 tentang *istishna'*, akan tetapi saat ini yang menggunakan akad *istishna'* tidak hanya lembaga keuangan syariah saja, sekarang sudah ada *developer* properti syariah yang juga menggunakan akad *istishna'* dalam proses transaksi jual-belinya, sehingga saat ini *developer* properti syariah dapat menggunakan PSAK 104 tentang *istishna'* untuk pedoman laporan keuangannya.

Pada praktiknya, akad *istishna'* yang digunakan oleh perbankan syariah pada produk KPRnya adalah *istishna'* paralel. Jadi, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke Bank dan memesan sebuah rumah sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan, kemudian bank membuat kesepakatan serah terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Karena Bank bukan perusahaan pengembang (*developer*) maka bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah dengan spesifikasi yang sama dengan yang dipesan konsumen. Jadi inilah yang dimaksud dengan akad *istishna'* paralel, sedangkan yang mempraktekkan akad *istishna'* tidak hanya lembaga

keuangan saja, saat ini sudah ada perusahaan pengembang (*developer*) yang juga menerapkan akad *istishna'* dalam pelaksanaan jual belinya yaitu *developer* properti syariah.

Saat ini masyarakat mungkin sudah akrab dengan kredit pemilikan rumah (KPR) yang di fasilitasi oleh perbankan konvensional ataupun perbankan syariah, tetapi bagaimana kalau tentang kredit pemilikan rumah (KPR) non bank. Mungkin ini masih terdengar asing di telinga masyarakat. Kredit pemilikan rumah (KPR) non bank merupakan salah satu fasilitas atau produk yang di berikan oleh properti syariah. Properti syariah sendiri masih tergolong baru di dunia properti Indonesia, mereka tidak tergabung dalam organisasi pengembang Real Estat Indonesia (REI) ataupun Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi). Tetapi mereka tergabung dalam organisasi pengembang yaitu Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI). Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI) didirikan pada tahun 2014, setelah sebelumnya tahun 2010 sudah dibahas konsepnya. Mengusung konsep baru dalam dunia properti yakni dalam hal permodalan *Developer* dan pembiayaan konsumen. Konsep ini pertama kali di praktikkan oleh Founder DPSI pada tahun 2012 dan baru diangkat ke tingkat nasional pada tahun 2014 untuk mengajak *Developer* properti untuk menjalankan konsep baru ini. Saat ini sudah tercatat lebih dari 100 *Developer* yang bergabung di Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI) untuk menghadirkan solusi kepemilikan property secara *syar'ie*. (Tentang DPSI, <http://www.dpsi.or.id/profile-dpsi/>, diakses tanggal 18 desember 2017).

Keunggulan properti syariah dibandingkan dengan properti konvensional yaitu, tanpa bank, tanpa riba, tanpa akad bermasalah, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa BI cheking. Properti syariah mengadopsi kaidah-kaidah islam dalam praktik operasionalnya, baik itu dari segi legalitas (hukum), akad transaksi, pembiayaan, realisasi pembangunan hingga serah terima kunci.

Salah satu akad yang sering digunakan oleh properti syariah dalam kredit pemilikan rumah yaitu akad *istishna*. Akad *istishna* juga merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. *Istishna'* berarti

minta dibuatkan/dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli (*shani*) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *istishna'* adalah jual-beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan (Sjahdeini, 2014:258). Dalam praktiknya konsumen langsung memesan rumah dengan spesifikasi tertentu kepada properti syariah tanpa melewati bank dalam hal pemesanannya, kemudian konsumen dan properti syariah membuat kesepakatan terkait harga jual, serah terima rumah, dan mekanisme pembayarannya. Kemudian properti syariah membuat rumah sesuai dengan spesifikasi dari konsumen.

Selama ini yang kita tahu perusahaan properti selalu menggandeng bank dalam pemberian kredit pemilikan rumah, tetapi saat ini sudah ada perusahaan properti atau *developer* yang tidak menggandeng bank dalam pemberian kredit pemilikan rumah yaitu *developer* properti syariah dan di jember sendiri salah satunya adalah PT. Lukasya Land Property dan pemilik dari PT. Lukasya Land Property adalah Lukman Andriansyah. PT. Lukasya Land Property merupakan sebuah perusahaan properti yang bergerak di bidang pengembang perumahan (*developer*) yang berbasis properti 100% syariah. PT. Lukasya Land Property didirikan pada tahun 2015 yang berlokasi di Jl. . Danau Toba 19 Tegal Gede, Sumbersari, Jember-Jawa Timur. Visi PT. Lukasya Land Property yaitu menjadi perusahaan pengembang (*developer*) nasional yang berbasis syariah dan berkelanjutan serta berdaya saing global. Untuk produk KPRnya akad yang digunakan oleh PT. Lukasya Land Property hanya akad *istishna'* saja, karena PT. Lukasya Land Property tidak menyediakan rumah yang sudah jadi atau *ready stock*, jadi konsumen yang ingin membeli rumah harus memesan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu kemudian PT. Lukasya Land Property baru akan membuat rumah dengan spesifikasi yang diinginkan konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh permasalahan tersebut dalam skripsi ini dengan judul: “**Perlakuan**

Akuntansi Akad *Istishna*' Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah (Studi Kasus Pada Pemilik PT. Lukasya Land Property Jember)''.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah penelitian yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlakuan akuntansi akad *istishna*' kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property dan sudah sesuaikah dengan PSAK 104?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada perumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi akad *istishna* kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property dan kesesuaiannya dengan PSAK 104.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah pengetahuan terkait akad *istishna* kepemilikan rumah berbasis syariah serta perlakuan akuntansinya;
 - b. Sebagai tambahan guna menyempurnakan materi kuliah
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk acuan dalam mengeluarkan inovasi baru terkait akad *istishna*' kepemilikan rumah berbasis syariah
3. Manfaat Peneliti
 - a. Dapat dijadikan referensi untuk meninjau penerapan PSAK 104 pada kepemilikan rumah;
 - b. Sebagai tambahan referensi bagi peneliti selanjutnya

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Akuntansi Syariah

Akuntansi syariah adalah akuntansi yang mempunyai 3 komponen prinsip yaitu prinsip pertanggung jawaban (*accountability*), prinsip keadilan dan prinsip kebenaran yang berdasarkan pada hukum syariah dan bersifat universal (Muhammad, 2008: 11). Akuntansi syariah dapat diartikan sebagai proses akuntansi atas transaksi-transaksi yang sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh Allah SWT, sehingga ketika mempelajari akuntansi syariah dibutuhkan pemahaman yang baik, mengenai akuntansi sekaligus tentang syariat islam (Nurhayati, 2015: 9).

A. Perkembangan Akuntansi Syariah di Indonesia

Perkembangan Akuntansi Syariah (Nurhayati, 2015; 9):

1. Periode sebelum tahun 2002

Walaupun bank muamalat sudah beroperasi sejak tahun 1992 namun sampai dengan tahun 2002 belum ada PSAK yang mengatur, sehingga pada periode ini masih mengacu pada PSAK 31 tentang akuntansi perbankan walaupun tidak dapat dipergunakan sepenuhnya terutama paragraf-paragraf yang bertentangan dengan prinsip syariah seperti perlakuan akuntansi untuk kredit. Selin itu juga mengacu ada *accounting Auditing Standard for Islamic Financial Institution* yang disusun oleh Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution, suatu badan otonom yang didirikan 27 Maret 1991 di Bahrain.

2. Periode tahun 2002-2007

Pada periode ini, sudah ada PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah yang dapat digunakan sebagai acuan akuntansi untuk bank umum syariah, bank perkreditan rakyat dan kantor cabang syariah sebagaimana tercantum dalam ruang lingkup PSAK tersebut.

3. Tahun 2007- 2012

Pada periode ini DSAK (Dewan Standar Akuntansi Keuangan) mengeluarkan PSAK syariah yang merupakan perubahan dari PSAK 59, KDPPLKS (Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah) dan PSAK syariah, digunakan baik oleh entitas syariah maupun entitas konvensional yang melakukan transaksi syariah baik sektor publik maupun sektor swasta. Dengan demikian, saat ini di Indonesia selain memiliki PSAK syariah juga ada pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) konvergensi IFRS, SAK ETAP (Standar Akuntansi Keuangan-Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik) yang diluncurkan secara resmi pada tanggal 17 Juli 2009 dan Standar Akuntansi Pemerintahan.

2.1.2 Pembiayaan Syariah

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dapat dibagi tiga yaitu:

1. Return bearing financing

Yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.

2. Return free financing

Yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditunjukkan kepada orang yang membutuhkan (poor), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.

3. Charity financing

Yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

A. Jenis-jenis produk perbankan syariah

Sjahdeini (2014;182-184) membagi berbagai jenis produk perbankan syariah ke dalam enam kelompok, yaitu:

1. Produk finansial berbasis jual-beli
2. Produk finansial berbasis kemitraan (*partnership*)
3. Produk finansial berbasis sewa-menyewa
4. Produk finansial berbasis pinjaman
5. Produk finansial berbasis penitipan
6. Produk finansial berbasis pelayanan atau berbasis fee (*ujr atau ujarah*)

Masing-masing kelompok tersebut terdiri atas jenis-jenis produk sebagai berikut:

1. Produk finansial berbasis jual-beli.

Menurut Usmani (t.th:23-24) terdapat berbagai produk finansial Syariah yang berbasis bai atau jualbeli (sale) tersebut. Di dalam praktik, ada beberapa jenis transaksi bai berdasarkan Prinsip Syariah. Jenis-jenis bai” tersebut adalah (Sjahdeini, 2014:183-184).

- a. *Bai’ musawamah*, adalah jual-beli yang normal di mana harga pembelian atau cost price penjual (bank) tidak diketahui oleh pembeli (nasabah). Terjadinya harga jual-beli dalam transaksi bai musawamah dilakukan melalui tawar-menawar (*bargaining*).
- b. *Bai murabahah*, merujuk kepada transaksi jual-beli di mana harga beli penjual (bank) dari pemasok barang dan harga jual penjual (bank) kepada nasabah diketahui oleh pembeli (nasabah) dan harus disepakati pada awal jual-beli.
- c. *Bai’ muqayadah*, merujuk kepada barter (tukar-menukar barang) termasuk tukar-menukar mata uang.
- d. *Bai’ sharif*, merujuk kepada jual-beli emas, perak, dan mata uang.
- e. *Bai” salam*, merupakan jual-beli di mana harga pembelian dibayar seketika sedangkan penyerahan barang dilakukan belakangan
- f. *Bai majal atau bai bithan” ajil*, merujuk kepada jual-beli di mana penyerahan barang dilakukan dimuka sedangkan pembayaran

dilakukan di kemudian hari dengan ketentuan harga beli barang tidak diketahui oleh pembeli

g. *Bai istishna'*, merujuk kepada jual-beli dimana barang yang diperjualbelikan ditransaksikan sebelum barang tersebut eksis (comes into existence); Hal itu biasanya dilakukan dalam rangka pemesanan barang suatu manufaktur.

2. Produk finansial berbasis kemitraan (partnership)

Produk finansial berbasis kemitraan terdiri atas:

- a. Mudarabah
- b. Musyarakah

3. Produk finansial berbasis sewa-menyewa

Produk finansial yang berbasis sewa-menyewa adalah *ijarah* yang bentuknya dapat berupa *ijarah wa iqtina* (di Indonesia dinamakan *ijarah mutahiya bittamlik/IMBT*), *al-ijarah thumma al-bai'*

4. Produk finansial berbasis pinjaman

Produk finansial berdasarkan prinsip syariah yang berupa pinjaaman disebut *qardhul Hassan* atau disingkat *qardh*.

5. Produk finansial berbasis penitipan

Produk finansial berbasis penitipan atau *wadi'ah* adalah rekening giro

6. Produk finansial berbasis pelayanan atau berbasis fee (*ujr atau ujarah*)

Produk finansial berbasis pelayanan atau berbasis *fee* (*ujr* atau *ujrah*) misalnya *hawalah*, *wakalah*, dan *khafalah* di mana bank memberikan pelayanan kepada nasabah dengan membebankan *fee* (*ujr* atau *ujrah*) untuk jasa pelayanan bank tersebut.

2.1.3 Akuntansi *Istishna'*

A. Definisi *Istishna'*

Istishna' adalah kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan (Anshori, 2007:100).

Istishna' juga merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. *Istishna'* berarti minta dibuatkan/dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli (shani) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *istishna'* adalah jual-beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan (Sjahdeini, 2014:258).

Jadi, *istishna'* adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan spesifikasi dan harga barang disepakati di awal dan pembayarannya sesuai dengan kesepakatan.

Akad jual beli *istishna'* yang dipraktekkan dalam bermuamalah ada dua macam, yaitu *istishna'* dan *istishna'* paralel. Perbedaan antara keduanya yaitu terletak pada penggunaan sub-kontraktor dalam pembuatannya. Pembeli bisa saja mengizinkan pembuat menggunakan sub-kontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istishna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini kemudian dikenal sebagai *istishna'* paralel (Antonio, 2001:115).

Istishna' paralel dapat dilakukan dengan syarat (Harahap et al, 2010:196):

1. Akad kedua antara bank dan sub-kontraktor terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir; dan
2. Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

B. Landasan Hukum dan Fatwa DSN tentang Akad *Istishna'*

1. Al-Quran

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “.. dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. *Al-Baqarah*:275).

Ayat diatas menunjukkan bahwa diperbolehkan untuk melakukan transaksi jual beli dan *Istishna'* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Dan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. *An-Nisaa*:29).

2. Al-Hadist

a. “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. *Ibnu Majjah*).

3. Fatwa DSN tentang Akad *Istishna'*

Ada beberapa fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad *istishna'* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *istishna'*. Fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya buku ini ditulis adalah:

a. No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual-beli *istishna'*

Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual-beli *istishna'*” memberikan ketentuan sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan tentang pembayaran

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, dan manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua: Ketentuan tentang barang

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.

4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga: Ketentuan lain

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
 2. Semua ketentuan dalam jual-beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual-beli *istishna*.
 3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang jual-beli *istishna* parallel.

Fatwa DSN-MUI No. 22/DSN-MUI/IV/2002 tentang jual-beli *istishna* parallel memberikan ketentuan sebagai berikut:

Pertama: Ketentuam Umum

1. Jika LKS melakukan transaksi *istishna*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishna* lagi dengan pihak lain pada objek yang sama, dengan syarat *istishna* pertama tidak bergantung pada *istishna* kedua.
2. LKS selaku *mustashni* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (margin during construction) dari nasabah karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
3. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna* (Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *istishna* parallel.

Kedua: Ketentuan Lain

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

C. Rukun dan Syarat-syarat Akad *Istishna*'

Rukun *istishna*' terdiri dari (Harahap et al, 2010:196):

- a. Produsen/ pembuat barang (*shani*) dan juga menyediakan bahan bakunya
- b. Pemesan / pembeli barang (*mustahni*)
- c. Proyek/ usaha barang/ jasa yang dipesan (*mashnu*)
- d. Harga (*tsaman*)
- e. Shighatl /Ijab Qabul

Syarat-syarat akad *istishna*' adalah(Harahap, 2005:183):

- a. Pihak yang berakad
 1. Ridha/ kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji
 2. Punya kekuasaan untuk melakukan jual beli
 3. Pihak yang membuat barang (produsen) menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/ membuat barang itu.
- b. Produsen/ pembuat (*shani*)
 1. Produsen adalah orang atau badan hukum yang ahli di dalam bidangnya dan bertanggung jawab penuh terhadap hasil produksinya
 2. Produsen bisa ditunjuk langsung oleh bank (pihak pertama) atau bisa juga pilihan dari nasabah.
- c. Pemesan/ pembeli (*mustashni*)
 1. Nasabah harus cakap hukum
 2. Mempunyai kemampuan untuk membayar
 3. Pesanan yang sudah selesai wajib dibeli oleh nasabah/pemesan

4. Jika ada perubahan kriteria pesanan dari pihak nasabah, maka harus segera dilaporkan ke bank dan bank akan menyampaikannya kepada produsen
 5. Perubahan bisa dilakukan apabila pihak produsen dan bank menyetujui
 6. Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akan ditanda tangani. Maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.
- d. Barang/ objek pesanan (*mashnu'*)
- Berdasarkan Fatwa DSN No 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang jual beli *istishna'* khususnya pada ketentuan kedua mengenai “Ketentuan tentang barang”, maka telah ditetapkan:
1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
 2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- e. Harga jual (*tsaman*)
1. Harga jual kepada nasabah adalah harga beli ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli
 2. Masa pembuatan harus jelas dan dicantumkan dalam akad
 3. Dilakukan pada awal akad sebelum penyerahan barang
 4. Dilakukan setelah penyerahan barang baik secara keseluruhan atau diangsur

5. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
 6. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.
- f. Jual beli *istishna'* paralel

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *istishna'*. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain (subkontraktor) untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *istishna'* maka hal ini disebut dengan *istishna'* paralel. *Istishna'* paralel dapat dilaksanakan dengan syarat:

1. Akad kedua antara bank dan subkontraktor terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir.
2. Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah
3. Berdasarkan pada Fatwa DSN No.22 DSN-MUI/III/2002, tentang jual beli *istishna'* paralel khususnya ketentuan pertama mengenai "Ketentuan Umum".
4. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna'* (Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000) juga berlaku pada *istishna'* paralel.

g. Perselisihan

Jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

D. Mekanisme Pembayaran Transaksi Akad *Istishna'*

Sesuai dengan pengertian *istishna'*, maka mekanisme pembayaran transaksi *istishna'* yang harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu (harahap et al, 2010:199):

1. Pembayaran dimuka secara keseluruhan

Pembayaran dilakukan secara keseluruhan harga barang pada saat akad sebelum aktiva *istishna'* yang dipesan tersebut diserahkan kepada pembeli akhir. Cara pembayaran seperti ini sama dengan cara pembayaran dalam salam.

2. Pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan

Pembayaran dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau angsuran selama proses pembuatan barang. Cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran termin sesuai dengan progress pembuatan aktiva *istishna'*.

3. Pembayaran setelah penyerahan barang

Pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada Bank Syariah setelah aktiva *istishna'* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir, baik pembayarannya secara keseluruhan atau secara cicilian/angsuran. Cara pembayaran *istishna'* dengan cara ini sama dengan cara pembayaran dalam murabahah.

2.2 PSAK 104 Tentang Akuntansi *Istishna'*

2.2.1 Definisi

Istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Istishna' paralel adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*), kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustahni'*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'*.

Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.

2.2.2 Karakteristik

1. Berdasarkan akad *istishna'*, pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran di muka atau tangguh.

2. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
3. Barang pesanan harus memenuhi beberapa kriteria
4. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang yang diserahkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.
5. Entitas dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *istishna*. Jika entitas bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain (produsen atau kontraktor) untuk membuat barang pesanan juga dengan cara *istishna* maka hal ini disebut *istishna* paralel.
6. *Istishna* paralel dapat dilakukan dengan syarat akad, antara entitas dan pembeli akhir, tidak bergantung (*mu'allaq*) dari akad kedua, antara entitas dan pihak lain.
7. Pada dasarnya *istishna* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:
 - a. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya; atau
 - b. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
8. Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual atas:
 - a. Jumlah yang telah dibayarkan; dan
 - b. Penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.

2.2.3 Pengakuan dan Pengukuran

A. Akuntansi untuk Penjual

1. Penyatuan dan segmentasi akad

Bila suatu akad *istishna* mencakup sejumlah aset, pengakuan dari setiap aset diperlakukan sebagai suatu akad yang terpisah jika:

- a. proposal terpisah telah diajukan untuk setiap aset;

- b. setiap aset telah dinegosiasikan secara terpisah dimana penjual dan pembeli dapat menerima atau menolak bagian akad yang berhubungan dengan masing-masing aset tersebut; dan
- c. biaya dan pendapatan masing-masing aset dapat diidentifikasi.

Suatu kelompok akad *istishna'*, dengan satu atau beberapa pembeli, harus diperlakukan sebagai satu akad *istishna'* jika:

- a. kelompok akad tersebut dinegosiasikan sebagai satu paket;
- b. akad tersebut berhubungan erat sekali, sebetulnya akad tersebut merupakan bagian dari akad tunggal dengan suatu margin keuntungan; dan
- c. akad tersebut dilakukan secara serentak atau secara berkesinambungan.

Jika ada pemesanan aset tambahan dengan akad *istishna'* terpisah, maka tambahan aset tersebut diperlakukan sebagai akad yang terpisah jika:

- a. Aset tambahan berbeda secara signifikan dengan aset dalam akad *istishna'* awal dalam desain, teknologi atau fungsi; atau
- b. Harga aset tambahan dinegosiasikan tanpa terkait harga akad *istishna'* awal.

2. Pendapatan *istishna'* dan *istishna'* paralel

Pendapatan *istishna'* diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian atau metode akad selesai. Akad dikatakan selesai jika proses pembuatan barang pesanan selesai dan diserahkan kepada pembeli.

Jika metode persentase penyelesaian digunakan, maka:

- a. bagian nilai akad yang sebanding dengan pekerjaan yang telah diselesaikan dalam periode tersebut diakui sebagai pendapatan *istishna'* pada periode yang bersangkutan;
- b. bagian margin keuntungan *istishna'* yang diakui selama periode pelaporan ditambahkan kepada asset *istishna'* dalam penyelesaian; dan
- c. pada akhir periode harga pokok *istishna'* diakui sebesar biaya *istishna'* yang telah dikeluarkan sampai dengan periode tersebut.

Jika estimasi persentase penyelesaian akad dan biaya untuk penyelesaiannya tidak dapat ditentukan secara rasional pada akhir periode

laporan keuangan, maka digunakan metode akad selesai dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. tidak ada pendapatan *istishna'* yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai;
 - b. tidak ada harga pokok *istishna'* yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai;
 - c. tidak ada bagian keuntungan yang diakui dalam *istishna'* dalam penyelesaian sampai dengan pekerjaan tersebut selesai; dan
 - d. pengakuan pendapatan *istishna'*, harga pokok *istishna'*, dan keuntungan dilakukan hanya padaakhir penyelesaian pekerjaan.
3. *Istishna'* dengan pembayaran tangguh

Jika menggunakan metode persentase penyelesaian dan proses pelunasan dilakukan dalam periode lebih dari satu tahun dari penyerahan barang pesanan, maka pengakuan pendapatan dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

- a. margin keuntungan pembuatan barang pesanan yang dihitung apabila *istishna'* dilakukan secara tunai diakui sesuai persentase penyelesaian; dan
- b. selisih antara nilai akad dan nilai tunai pada saat penyerahan diakui selama periode pelunasan secara proporsional sesuai dengan jumlah pembayaran.

Meskipun *istishna'* dilakukan dengan pembayaran tangguh, penjual harus menentukan nilai tunai *istishna'* pada saat penyerahan barang pesanan sebagai dasar untuk mengakui margin keuntungan terkait dengan proses pembuatan barang pesanan. Margin ini menunjukkan nilai tambah yang dihasilkan dari proses pembuatan barang pesanan. Sedangkan yang dimaksud dengan nilai akad dalam *istishna'* dengan pembayaran langsung adalah harga yang disepakati antara penjual dan pembeli akhir.

Jika menggunakan metode akad selesai dan proses pelunasan dilakukan dalam periode lebih dari satu tahun dari penyerahan barang pesanan maka pengakuan pendapatan dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

- a. margin keuntungan pembuatan barang pesanan yang dihitung apabila *istishna'* dilakukan secara tunai, diakui pada saat penyerahan barang pesanan; dan
- b. selisih antara nilai akad dan nilai tunai pada saat penyerahan diakui selama periode pelunasan secara proporsional sesuai dengan jumlah pembayaran

Tagihan setiap termin kepada pembeli diakui sebagai piutang *istishna'* dan termin *istishna'* (*istishna'* billing) pada pos lawannya.

Penagihan termin yang dilakukan oleh penjual dalam transaksi *istishna'* dilakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad dan tidak selalu sesuai dengan persentase penyelesaian pembuatan barang pesanan.

4. Biaya perolehan *istishna'*

- a. Biaya perolehan *istishna'* terdiri dari:
 1. biaya langsung yaitu bahan baku dan tenaga kerja langsung untuk membuat barang pesanan; dan
 2. biaya tidak langsung adalah biaya overhead, termasuk biaya akad dan praakad.
 - b. Biaya praakad diakui sebagai beban tanggungan dan diperhitungkan sebagai biaya *istishna'* jika akad disepakati. Namun jika akad tidak disepakati, maka biaya tersebut di bebaskan pada periode berjalan.
 - c. Biaya perolehan *istishna'* yang terjadi selama periode laporan keuangan, diakui sebagai aset *istishna'* dalam penyelesaian pada saat terjadinya.
 - d. Beban umum dan administrasi, beban penjualan, serta biaya riset dan pengembangan tidak termasuk dalam biaya *istishna'*.
- #### 5. Biaya perolehan *istishna'* paralel
- a. Biaya *istishna'* paralel terdiri dari:
 1. biaya perolehan barang pesanan sebesar tagihan produsen atau kontraktor kepada entitas;
 2. biaya tidak langsung adalah biaya overhead, termasuk biaya akad dan praakad; dan

3. semua biaya akibat produsen atau kontraktor tidak dapat memenuhi kewajibannya, jika ada.
- b. Biaya perolehan *istishna'* paralel diakui sebagai aset *istishna'* dalam penyelesaian pada saat diterimanya tagihan dari produsen atau kontraktor sebesar jumlah tagihan.
6. Penyelesaian awal
 - a. Jika pembeli melakukan pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo dan penjual memberikan potongan, maka potongan tersebut sebagai pengurang pendapatan *istishna'*.
 - b. Pengurangan pendapatan *istishna'* akibat penyelesaian awal piutang *istishna'* dapat diperlakukan sebagai:
 1. potongan secara langsung dan dikurangkan dari piutang *istishna'* pada saat pembayaran; atau
 2. penggantian (reimbursed) kepada pembeli sebesar jumlah keuntungan yang dihapuskan tersebut setelah menerima pembayaran piutang *istishna'* secara keseluruhan.
7. Perubahan pesanan dan tagihan tambahan
 - a. Pengaturan pengakuan dan pengukuran atas pendapatan dan biaya *istishna'* akibat perubahan pesanan dan tagihan tambahan adalah sebagai berikut:
 1. nilai dan biaya akibat perubahan pesanan yang disepakati oleh penjual dan pembeli ditambahkan kepada pendapatan *istishna'* dan biaya *istishna'*;
 2. jika kondisi pengenaan setiap tagihan tambahan yang dipersyaratkan dipenuhi, maka jumlah biaya setiap tagihan tambahan yang diakibatkan oleh setiap tagihan akan menambah biaya *istishna'*; sehingga pendapatan *istishna'* akan berkurang sebesar jumlah penambahan biaya akibat klaim tambahan
 3. perlakuan akuntansi (a) dan (b) juga berlaku pada *istishna'* paralel, akan tetapi biaya perubahan pesanan dan tagihan tambahan ditentukan oleh produsen atau kontraktor dan disetujui penjual berdasarkan akad *istishna'* paralel.

8. Pengakuan taksiran rugi
 - a. Jika besar kemungkinan terjadi bahwa total biaya perolehan *istishna'* akan melebihi pendapatan *istishna'*, taksiran kerugian harus segera diakui.
 - b. Jumlah kerugian semacam itu ditentukan tanpa memperhatikan:
 1. apakah pekerjaan *istishna'* telah dilakukan atau belum;
 2. tahap penyelesaian pembuatan barang pesanan; atau
 3. jumlah laba yang diharapkan dari akad lain yang tidak diperlakukan sebagai suatu akad tunggal sesuai paragraf 14.
- B. Akuntansi untuk Pembeli
 1. Pembeli mengakui asset *istishna'* dalam penyelesaian sebesar jumlah termin yang ditagih oleh penjual dan sekaligus mengakui hutang *istishna'* kepada penjual.
 2. Aset *istishna'* yang diperoleh melalui transaksi *istishna'* dengan pembayaran tangguh lebih dari satu tahun diakui sebesar biaya perolehan tunai.
 3. Beban *istishna'* tangguhan diamortisasi secara proporsional sesuai dengan porsi pelunasan hutang *istishna'*.
 4. Jika barang pesanan terlambat diserahkan karena kelalaian atau kesalahan penjual dan mengakibatkan kerugian pembeli, maka kerugian itu dikurangkan dari garansi penyelesaian proyek yang telah diserahkan penjual. Jika pembeli menolak menerima barang pesanan karena tidak sesuai dengan spesifikasi dan tidak memperoleh kembali seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan kepada penjual, maka jumlah yang belum diperoleh kembali diakui sebagai piutang jatuh tempo kepada penjual dan jika diperlukan dibentuk penyisihan kerugian piutang.
 6. Jika pembeli menerima barang pesanan yang tidak sesuai dengan spesifikasi, maka barang pesanan tersebut diukur dengan nilai yang lebih rendah antara nilai wajar dan biaya perolehan.
 7. Dalam *istishna'* parallel, jika pembeli menolak menerima barang pesanan karena tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, maka barang

pesanan diukur dengan nilai yang lebih rendah antara nilai wajar dan harga pokok *istishna'*.

2.2.4 Penyajian

- A. Penjual menyajikan dalam laporan keuangan halal sebagai berikut:
1. Piutang *istishna'* yang berasal dari transaksi *istishna'* sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh pembeli akhir.
 2. termin *istishna'* yang berasal dari transaksi *istishna'* sebesar jumlah tagihan termin penjual kepada pembeli akhir.
- B. Pembeli menyajikan dalam laporan keuangan halal sebagai berikut:
1. Hutang *istishna'* sebesar tagihan dari produsen atau kontraktor yang belum dilunasi.
 2. Aset *istishna'* dalam penyelesaian sebesar :
 - a. Persentase penyelesaian dari nilai kontrak penjualan kepada pembeli akhir, jika *istishna'* parallel; atau
 - b. Kapitalisasi biaya perolehan, jika *istishna'*.

2.2.5 Pengungkapan

- A. Penjual mengungkapkan transaksi-transaksi *istishna'* dalam laporan keuangan tetapi tidak terbatas pada :
1. Metode akuntansi yang digunakan dalam pengukuran pendapatan dan keuntungan kontrak *istishna'*.
 2. Metode yang digunakan dalam penentuan persentase penyelesaian kontrak yang sedang berjalan.
 3. Rincian piutang *istishna'* berdasarkan jumlah, jangka waktu, dan kualitas piutang.
 4. Pengungkapan yang diperlukan sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 101 tentang Penyajian Laporan keuangan Syariah.
- B. Pembeli mengungkapkan transaksi *istishna'* dalam laporan keuangan, tetapi tidak terbatas pada :
1. Rincian hutang *istishna'* berdasarkan jumlah dan jangka waktu

2. Pengungkapan yang diperlukan sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 101 tentang Penyajian Laporan keuangan Syariah.

2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2.3.1 Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.3.2 Persyaratan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi

administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan)
9. Foto kopi IMB

2.3.3 Biaya Proses

KPR Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya: biaya appraisal, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

2.3.4 Metode Perhitungan Bunga KPR

Secara umum dikenal 3 metode perhitungan bunga yaitu :

1. Flat
2. Effektif
3. Annuitas

Tahunan dan Bulanan Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga efektif atau annuitas.

2.3.5 Keuntungan KPR

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
2. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

2.3.6 Hal-hal yang Perlu Diperhatikan

1. Bila membeli rumah dari perorangan, pastikan bahwa sertifikat yang ada tidak bermasalah dan ada IMB sesuai dengan kondisi bangunan yang ada.
2. Bila membeli rumah dari Developer, pastikan bahwa Developer dimaksud telah mempunyai ijin-ijin, antara lain :
 - a. Ijin Peruntukan Tanah : Ijin Lokasi, Aspek Penata-gunaan lahan, *Site Plan* yang telah disahkan, dan sebagainya;
 - b. Prasarana sudah tersedia;
 - c. Kondisi tanah matang;
 - d. Sertifikat tanah minimal SHGB atau HGB Induk atas nama developer;
 - e. IMB Induk.
3. Kenali reputasi penjual (perorangan atau developer).
4. Jangan melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, artinya apabila rumah yang akan dibeli masih dalam status dijaminkan di bank, maka lakukanlah pengalihan kredit pada Bank yang bersangkutan dan dibuat akte jual beli di hadapan notaris. Jangan sekali-kali melakukan transaksi pengalihan kredit “di bawah tangan”, artinya atas dasar kepercayaan saja dan tanda buktinya hanya berupa kwitansi biasa, karena bank tidak mengakui transaksi yang seperti ini. (<https://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Contents/tab2.aspx>).

2.4 Properti Syariah

2.4.1 Pengertian Properti Syariah

Pengertian properti syariah atau yang biasa disebut juga sebagai KPR Syariah adalah skema kepemilikan rumah menggunakan akad-akad yang sesuai dengan syariah. Jadi, KPR Syariah bukanlah konsep hunian di perumahan yang ada masjidnya, sekolah tahfidznya, pengajian warga dan lain-lain. Properti syariah lebih kepada skema kepemilikannya (<http://www.infopropertisyariah.com>).

2.4.2 Akad yang Digunakan Properti Syariah

Akad yang biasa digunakan oleh properti syariah yaitu akad jual beli *murabahah* dan *istishna*'.

1. Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual beli antara dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli atas suatu barang, yang secara jelas menyatakan harga barangnya beserta keuntungan atas penjualan barang tersebut yang di dapatkan oleh penjual (Muslim, 2015:84).

Dalam akad murabahah barang yang akan dijual biasanya telah tersedia atau *ready stock*. Jadi, konsumen tinggal memilih barang yang akan dibelinya serta cara pembayarannya baik secara cash atau kredit. produk yang paling banyak menggunakan akad murabahah yaitu tanah sedangkan untuk produk yang lain kebanyakan menggunakan akad *istishna* yaitu dengan sistem pesanan, tetapi ada juga beberapa *developer* properti syariah yang menggunakan akad murabahah pada produk rumah.

2. Istishna'

Dalam PSAK No 104, *istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria tertentu, yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*') dan penjual (pembuat, *shani*').

Dalam akad *istishna* barang yang akan dijual biasanya masih belum tersedia. Jadi, konsumen harus memesan barangnya dulu sesuai dengan kriteria yang diinginkan konsumen kepada penjual, kemudian penjual membuatkan barang yang telah di pesan konsumen sesuai dengan kriteria. Produk yang paling banyak menggunakan akad *istishna*' yaitu rumah. jadi, penjual baru akan membuat rumah jika sudah ada pesanan dari konsumen.

2.4.3 Perbedaan Properti Syariah dan Properti Konvensional

Perbedaan antara properti syariah dengan properti konvensional di antaranya adalah aspek akad serta skema bisnis. Dalam properti syariah, konsumen bisa langsung membeli rumah pada pihak *developer*, tanpa ada pihak ketiga seperti skema konvensional yang terdapat pihak ketiga. Sehingga transaksi yang terlibat adalah murni transaksi bisnis jual beli, secara kredit ataupun cash.

Properti syariah juga menerapkan skema tanpa sita dan tanpa denda. Ini artinya apabila karena suatu alasan konsumen tidak dapat membayar cicilan di bulan berjalan, maka konsumen harus memberitahu *developer* agar *developer* bisa memberikan kebijakan tertentu yang terbaik untuk kedua belah pihak. Dengan begini maka tidak akan ada pinalti atau denda dalam bentuk apapun. Sementara skema tanpa sita adalah konsumen yang tengah berada di tengah perjalanan tahun cicilan berjalan tidak bisa melanjutkan cicilan pelunasan untuk membeli rumah, pihak *developer* tidak akan serta merta menyita rumah. Hal ini termasuk dalam akad bathil.

Solusinya, konsumen serta pihak *developer* akan duduk bersama untuk mencari solusi bagi masalah ini. Misalnya, *developer* akan meminta pembeli untuk membantu proses penjualan rumah lain yang dimiliki *developer* agar marketing fee dapat digunakan untuk membantu membayar cicilan. Solusi lain adalah atas kemauan konsumen sendiri akan meminta pihak *developer* untuk menjual rumah yang telah dibeli. Hasil penjualan digunakan terlebih dulu untuk melunasi hutang kepada *developer*, barulah sisanya dikembalikan pada pihak konsumen (www.infoproperty syariah.com).

2.4.4 Konsep Umum Yang Digunakan Properti Syariah

KPR syariah tanpa bank itu adalah KPR yang memiliki konsep umum sebagai berikut:

1. **Tanpa Bank**

Developer tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara pembeli dengan *developer*, kelebihanannya tidak akan ada BI Checking, proses cenderung lebih simpel dan mudah.

2. **Tanpa Bunga**

Biasanya cicilan rumah bersifat *flat* setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Opsi harga yaitu cash atau kredit, itu pun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung pembeli yang menentukan.

3. **Tanpa Denda**

Jika pembeli telat membayar ketika mencicil di dalam KPR konvensional tentu pembeli akan terkena denda. Tidak dengan KPR syariah, Pembeli hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *reschedule* pembayaran jika dirasa Pembeli tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.

4. **Tanpa Sita**

Jika pun Pembeli di tengah jalan tak sanggup lunasi cicilan, padahal disisi lain Pembeli sudah menepati rumah beberapa lama, maka *developer* akan mendorong Pembeli untuk menjual rumahnya atau dibantu dijualkan, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke *developer* sisanya Pembeli kantong sendiri tidak akan disita, karena Pembeli sudah memiliki hak rumah 100%. Pembeli pun bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.

5. **Tanpa Akad Bermasalah**

Akad antara pembeli dan *developer* adalah akad jual beli *istishna'* (pesan bangun, bersifat indent) jika unit rumah belum tersedia. Bisa juga dengan akad jual beli kredit jika unit rumah sudah tersedia.

Bila di Bank konvensional maupun Bank Syariah akadnya pinjam. Dan haram bila di tambahkan margin / keuntungan buat Bank karena itu termasuk riba.

6. Tanpa Asuransi

Secara Syariat banyak asuransi dikategorikan haram, dimana kebanyakan dari asuransi banyak unsur-unsur seperti : judi, riba, ghoror (tidak Jelas).

Unsur Judi : Yang baru masuk bila ada masalah dapat claim langsung walau baru 1 kali bayar premi dan yang di claim lebih besar dari preminya berarti riba. Termasuk ghoror (tidak jelas kapan), kita tidak tau pasti kapan kita terkena musibah dan kita dapat uang claimnya, sedangkan preminya harus terus dibayar.

7. Tanpa BI Cheking

Saling percaya saat wawancara dengan calon pembeli. Harus jujur. Insyaa Allah karena *developer* mengusung syariah, calon pembeli banyak yang jujur. Namun *developer* tetap meminta rekening koran 3 bulan terakhir (pegawai) dan slip gaji. Rekening koran 6 bulan terakhir (pengusaha) dan laporan keuangan.

8. Tanpa Usir

Walau ada pembeli yang KPRnya nunggak 3 bulan, pihak *developer* tidak akan menghadirkan debt collector, tapi pihak *developer* akan cari solusi musyawarah. Bila tidak ketemu, diperkenankan pembeli menjual rumahnya yang jadi obyek jual beli. Bila tidak bisa jual, maka pihak *developer* akan membantu mencarikan pembeli sampai rumah terjual. Selama rumah belum terjual, tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.

9. Tanpa Usir dan Sita untuk yang Meninggal

Bila pembeli KPR tulang punggungnya meninggal, maka prosesnya sama, tanpa sita dan usir. Akan ada 2 skema:

- a. Ahli waris berkewajiban melunasi hutangnya ke *developer* (karena hutang sifatnya diwariskan sama halnya dengan harta)
- b. Apabila ahli waris tidak sanggup maka akan dicari mufakat baru, misal rumahnya dijual kembali, sisa hutangnya untuk *developer* dan sisa jual belinya untuk ahli waris (<https://syariahproperty.com/pengertian-kpr-syariah-dan-property-syariah/>).

2.5 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti/ Tahun	Judul Penelitian	Tujuan dan Hasil Penelitian
1	Erdi Marduwira (2010)	Akad <i>Istishna'</i> dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme akad <i>istishna'</i> pada pembiayaan rumah, mengetahui faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada akad <i>istishna'</i> , mengetahui penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan akad <i>istishna'</i> di Bank Syariah Mandiri adalah mengacu pada peraturan mengenai pembiayaan <i>istishna'</i> di Bank Syaiah Mandiri, penyebab pembiayaan bermasalah yaitu, karakter nasabah dalam situasi yang berubah-ubah dan kurangnya analisa pada saat memberikan permohonan pembiayaan rumah.
2	Atiiq Khurrotul 'Ain (2014)	Analisis Akad Jual-beli <i>Istishna'</i> dan	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR dan

		<p><i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang</p>	<p>komparasi dengan menggunakan akad <i>istishna'</i> dan <i>murabahah</i> yang diterapkan pada produk pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Malang. Hasil dari penelitian tersebut adalah dalam akad <i>istishna'</i> nasabah yang membutuhkan rumah harus memesan terlebih dahulu rumah yang diinginkan dan dalam akad <i>murabahah</i> bank membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah pemohon. Persamaannya terdapat pada syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR dan perbedaannya terdapat pada objek akad, jumlah angsuran ,dalam hal jenis dan ketentuan pembayaran angsuran.</p>
--	--	---	--

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode studi lapangan. Metode penelitian lapangan dapat juga dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif dimana peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena tentang suatu keadaan alamiah atau in situ (Moleong,2016:26).

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di PT. Lukasya Land Property yang merupakan salah satu perusahaan properti syariah yang ada di Jember dan beralamatkan di Jl. Danau Toba 19 Tegal Gede, Sumbersari-Jember. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian tersebut karena PT. Lukasya Land Property merupakan salah perusahaan properti di Jember yang menggunakan konsep syariah pada penjualan propertinya.

3.3 Sumber Data

Menurut Lofland dan Lofland (1984:47) dalam Moleong (2016:157) sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.

a. Kata-kata dan tindakan

Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Pencatatan sumber data utama melalui wawancara atau pengamatan berpartisipatif merupakan hasil usaha gabungan dari kegiatan melihat, mendengar, dan bertanya (Moleong, 2016:157).

b. Sumber Tertulis

Sumber tertulis merupakan sumber kedua yang tidak bisa diabaikan. Bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas

sumber buku dan majalah ilmiah, sumber arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi (Moleong, 2016:159)

3.4 Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Moleong, 2016:186).

Wawancara yang dilakukan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu wawancara baku terbuka. Wawancara baku terbuka adalah wawancara yang menggunakan seperangkat pertanyaan baku (Moleong, 2016:188). Informan yang akan di wawancarai dalam penelitian ini adalah Bapak Lukman Andriansyah selaku pemilik PT. Lukasya Land Property.

2. Dokumentasi

Dokumen ialah setiap bahan tertulis ataupun film, lain dari record, yang tidak dipersiapkan karena adanya permintaan seorang penyidik (Moleong, 2016:216-217).

Dokumen yang diperoleh oleh peneliti yaitu gambaran umum perusahaan, laporan keuangan, serta informasi lain yang tertulis dan berkaitan dengan perlakuan akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property.

3.5 Teknik Analisis Data

Menurut Bogan & Biklen (1982) dalam Moleong (2016:248) analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dalam menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Menurut Miles and Huberman (1986) dalam Moleong (2016:308), mengemukakan bahwa analisis data itu dilakukan dengan mendasarkan diri pada penelitian lapangan apakah: satu atau lebih dari satu situs. Jadi seorang

analisis sewaktu hendak mengadakan analisis data harus menelaah terlebih dahulu apakah pengumpulan data yang dilakukannya satu situ atau dua situs atau lebih dari dua situs. Atas dasar pemahaman tentang adanya situs penelitian itu kemudian diadakan pemetaan atau deskripsi tentang data itu ke dalam apa yang dinamakan *matriks*.

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu diperoleh dari hasil wawancara, dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu penulis mencoba memaparkan semua data dan semua informasi yang telah diperoleh kemudian menganalisa dengan cara membandingkannya dengan teori-teori yang ada kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan. Data yang diambil adalah tentang perlakuan akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. lukasya land property.

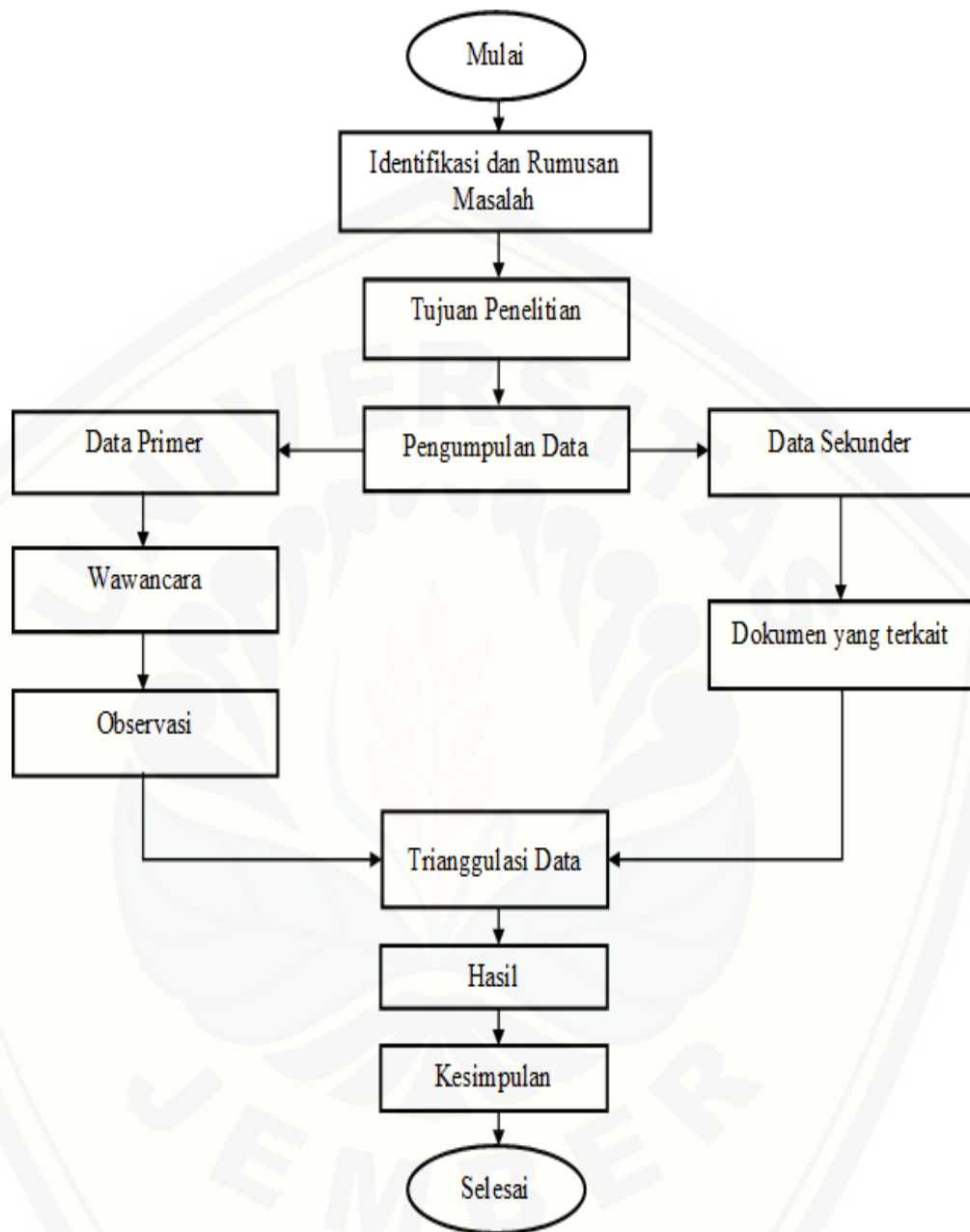
3.6 Uji Keabsahan Data

Metode yang digunakan dalam pengujian keabsahan data salah satunya menggunakan Triangulasi data, triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 2016:330). Mentriangulasi sumber data informasi yang berbeda dengan memeriksa bukti-bukti yang berasal dari sumber tersebut dan menggunakannya untuk membangun justifikasi tema-tema secara koheren (Creswell, 2016:269). Peneliti dalam penelitian ini menggunakan tringulasi teknik guna menguji keabsahan data. Hal ini dimaksudkan bahwa pengecekan keabsahan atau validitas data dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti menggunakan wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak.

Menurut Moleong (2016:330-331) triangulasi terbagi dalam 3 macam, yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi waktu. Dalam penelitian ini triangulasi yang digunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang

telah dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan dengan beberapa sumber data tersebut. Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, lalu dicek dengan observasi, dokumentasi, atau kuesioner. Bila dengan tiga teknik pengujian kredibilitas data tersebut, menghasilkan data yang berbeda-beda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain, untuk memastikan data mana yang dianggap benar: Atau mungkin semuanya benar, karena sudut pandangnya berbeda-beda. Triangulasi dapat juga dilakukan dengan cara mengecek hasil penelitian dari tim peneliti lain yang diberi tugas melakukan pengumpulan data.

3.7 Kerangka Pemecahan Masalah



Gambar 3.1 Kerangka Pemecahan Masalah

BAB V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Perlakuan akuntansi akad *istishna*' kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property masih tergolong sederhana, pemilik PT. Lukasya Land Property tidak melakukan pencatatan jurnal terkait transaksi akad *istishna*' dalam laporan keuangan perusahaan dan hanya menyajikan laporan penerimaan, laporan pengeluaran, dan *cash flow* dalam penyajian laporan keuangan. Sedangkan, perlakuan akuntansi berdasarkan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan akuntansi *istishna*' pada pemilik PT. Lukasya Land Property masih tidak sesuai dengan PSAK No. 104, karena pemilik PT. Lukasya Land Property tidak melakukan pencatatan jurnal yang sesuai dengan PSAK 104 terkait transaksi akad *istishna*' dan tidak menyajikan laporan keuangan sesuai dengan PSAK No. 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

5.2 Keterbatasan Penelitian dan Saran

5.2.1 Keterbatasan Penelitian

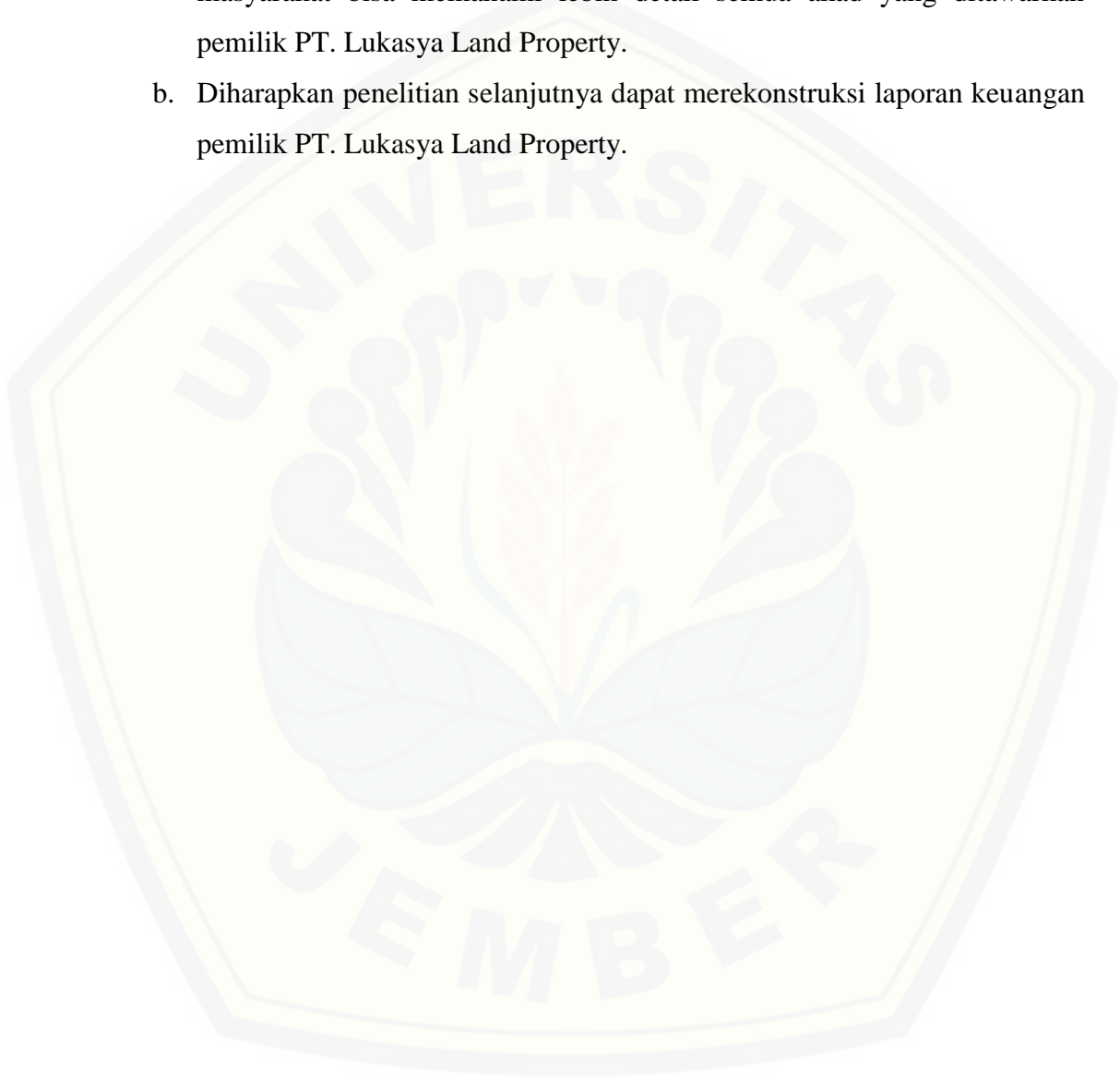
Keterbatasan dari penelitian ini adalah:

- a. Penelitian ini hanya meneliti akuntansi akad *istishna*' kepemilikan rumah berbasis syariah pada pemilik PT. Lukasya Land Property, namun di lapangan konsumen juga banyak meminati akad murabahah kavling siap bangun.
- b. Objek penelitian ini hanya meneliti tentang kesesuaian PSAK 104 yang diterapkan oleh pemilik PT. Lukasya Land Property saja. Sehingga, peneliti tidak melakukan rekonstruksi laporan keuangan pemilik PT. Lukasya Land Property.

5.2.2 Saran

Saran yang bisa diberikan oleh peneliti adalah:

- a. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya meneliti akad murabahah ataupun ijarah yang diterapkan oleh pemilik PT. Lukasya Land Property. Agar masyarakat bisa memahami lebih detail semua akad yang ditawarkan pemilik PT. Lukasya Land Property.
- b. Diharapkan penelitian selanjutnya dapat merekonstruksi laporan keuangan pemilik PT. Lukasya Land Property.



DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur. 2007. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Antonio, Moh. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Bank Indonesia. 2018. *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*. <https://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Contents/tab2.aspx>. diakses tanggal 10 mei 2018
- Cresswell, John W. 2016. *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harahap, Sofyan S, Wiroso, Muhammad yusuf. 2005. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Penerbit LPEE. Cet, ke-1.
- _____. 2010. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Penerbit LPEE. Cet, ke-4. <http://www.infoproperty syariah.com>. diakses tanggal 19 Desember 2017.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2007. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 104: Akuntansi Istishna'*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan, IAI, Graha Akuntan.
- Khurrotul'ain, Atiiq. 2014. *Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR*. Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim.
- Lukasya Land Property. 2017. *Visi dan Misi*. <https://lukasyaproperty.com/visi-misi/>. Diakses tanggal 20 maret 2018.
- Ma'arif griya property. 2016. <http://maarifgriyaproperti.blogspot.co.id>. diakses tanggal 19 desember 2017.
- Marduwira, Erdi. 2010. *Akad Istihna' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah mandiri*. Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Moleong, Lexy J. 2016. *Metodelogi Penelitian Kualitatif. Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Rifqi. 2008. *Akuntansi Keuangan Syariah, Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*. Yogyakarta: P3EI Press.

- Muslim, Sarip. 2015. *Akuntansi Keuangan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Nurhayati, Sri. 2015. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Republik Indonesia. 2011. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Sekretariat Negara, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remi. 2014. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Statistik Perbankan Syariah. 2017. <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Default.aspx>. diakses tanggal 15 januari 2018.
- Syariah Properti. 2017. *Pengertian KPR Syariah dan Property Syariah*. <https://syariahproperti.com/pengertian-kpr-syariah-dan-property-syariah/>. di akses tanggal 19 desember 2017.
- Tentang DPSI. <http://www.dpsi.or.id/profile-dpsi/>. diakses tanggal 18 desember 2017.

Lampiran 1. Transkrip Wawancara**Informan 1**

Hari, Tanggal : Selasa, 27 Februari 2018
Waktu : 13.00-15.00 WIB
Tempat : Kantor DT19
Tujuan : Pengumpulan Data
Identitas Informan I
Nama : Lukman Andriansyah
Jenis Kelamin : Laki-laki
Daerah Asal : Jember
Jabatan : Pemilik PT. Lukasya Land Property

1. Bagaimana sejarah dari PT. Lukasya Land Property?

“Pada tahun 2015 ada workshop di batam tentang property konsep syariah dimana disitu menggunakan konsep tanpa bank, tanpa sita dll, karena pada saat itu semua konsep di Indonesia berbasis ribawi sedangkan property konsep syariah ini tidak ada konsep ribawi sama sekali. Kemudian saya mengikuti camp properti syariah dan ternyata benar klo properti syariah itu konsep properti tanpa perbankan, kemudian saya memutuskan untuk resend dari pekerjaan saya di batam dan balik ke jember. Saya mencoba mencari informasi terkait properti konsep syariah di jember, dan akhirnya saya bertemu dengan 2 orang yg juga pernah mengikuti camp property syariah di malang yaitu mas ari dan mbak bunga. Akhirnya saya bekerjasama dengan mas ari dan mbak bunga untuk membuat properti syariah pada bulan april atau mei 2015 yaitu Amany Residence. Amany residence sendiri berlokasi di slawu, disana ada 9 unit rumah dan 4 unit ruko dan sekarang tinggal 1 unit yang belum laku terjual. Konsep yang digunakan amany residence disini menggunakan konsep cluster.

Pada tahun 2016 mas ari dan mbak bunga lebih fokus kepada toko mereka. Akhirnya saya memutuskan untuk membuka usaha property sendiri dengan nama perusahaan lukasya land property. Saat ini saya sudah

mempunyai 3 proyek yaitu di sanggar mas (baratan), kedawung tahap 1 dan tahap 2. Ketiga proyek tersebut menggunakan konsep kavling jual tanah. Awalnya proyek yang saya gunakan ini menggunakan konsep cluster seperti amany residence tapi fakta di lapangan banyak konsumen yang ingin membuat rumah dengan konsep mereka sendiri, akhirnya saya merubah konsep menjadi konsep kavling siap bangun dengan konsep cluster, konsep kavling yang saya terapkan berbeda dengan konsep kavling property yang lain, jadi konsep yang saya gunakan yaitu tidak hanya menjual tanah saja tetapi juga menyediakan fasilitas layaknya cluster seperti jalan, taman, selokan dan fasilitas lainnya serta menjual tanah yang sudah siap bangun. Untuk pembangunan rumah konsumen bisa membangun sendiri atau menggunakan jasa PT. Lukasya Land Property sebagai developer.

Pada tahun 2017 saya membuka usaha lain yaitu dibidang konstruksi, saat ini sudah ada 2 proyek yang sudah terlaksana yaitu membuat rumah di sukerojo (perorangan). Kemudian di tahun yang sama saya mendaftarkan PT. Lukasya Land Property di bidang konseptor. Disini saya bekerja sama dengan properti konvensional yang ingin membangun properti dengan konsep syariah, jadi PT. Lukasya Land Property memberikan konsep syariahnya dan mitranya (konvensional) yang menjalankan properti tersebut. Saat ini proyek dari konseptor sendiri sudah ada di umbulsari yang bekerja sama dengan properti al-fatih, proyek yang dibangun ini adalah ruko dengan konsep syariah. sekarang ingin membuka lagi di gumelar balung dengan PT. Lukasya Land Property sebagai konseptornya. Kemudian juga ada proyek bersama yaitu sorga dcasablanca dimana dalam proyek tersebut PT. Lukasya Land Property juga ikut andil, sorga dcasablanca sendiri berlokasi di kebonsari. Jadi total ada 7 proyek PT. Lukasya Land Property yang ikut andil ada di dalamnya, mulai dari proyek bersama, proyek sendiri dan konseptor”.

2. Apakah konsumen yang ingin membeli rumah harus membayar DP terlebih dahulu dan bagaimana pencatatannya akuntansinya?

“Iya, jadi konsumen yang ingin membeli rumah harus membayar DP dahulu sebesar 30% dari harga pada saat akad, DP dapat dicicil sebanyak tiga kali

dan sisa pembayarannya dapat dibayar secara tangguh. Untuk transaksi tersebut saya tidak melakukan pencatatan jurnal tetapi mencatatnya di laporan penerimaan.”

3. Bagaimana pencatatan akuntansi ketika rumah sudah selesai dibangun?

“Saya tidak melakukan pencatatan apapun ketika rumah itu selesai dibangun karena tidak ada uang yang saya terima ataupun saya keluarkan untuk keperluan tersebut.”

4. Bagaimana pencatatan akuntansi ketika melakukan serah terima rumah dengan konsumen?

“sama seperti sebelumnya, jadi saya tidak akan mencatat apapun jika tidak ada uang yang saya terima atau saya keluarkan ketika saya melakukan serah terima rumah dengan konsumen.”

5. Apakah sama seperti sebelumnya tidak ada pencatatan pada saat penagihan angsuran *istishna*’ kepada konsumen?

“iya sama, karena pada saat saya melakukan penagihan kepada konsumen saya tidak mendapatkan uang atau mengeluarkan uang. jadi, saya tidak melakukan pencatatan apapun.”

6. Bagaimana pencatatan akuntansi ketika menerima pembayaran angsuran dari konsumen?

“terkait penerimaan pembayaran angsuran dari konsumen, saya tidak melakukan pencatatan jurnal tetapi saya melakukan pencatatan dibagian laporan penerimaan atas transaksi tersebut.”

7. Biaya-biaya apa saja yang bapak keluarkan terkait pembangunan rumah tersebut dan bagaimana pencatatannya?

“Biaya yang saya keluarkan yaitu: biaya produksi rumah, biaya perolehan tanah, biaya pematangan lahan, biaya perijinan dan biaya dibayar dimuka. Untuk pencatatannya saya hanya mencatat biaya-biaya tersebut dalam laporan pengeluaran saja.”

8. Bagaimana jika konsumen melunasi angsuran lebih dari cepat dari jatuh tempo dan bagaimana pencatatan akuntansinya?

“jika konsumen melunasi angsuran lebih cepat maka saya akan memberikan reward kepada konsumen dan penentuan reward yang akan diberikan kepada konsumen itu tergantung dari kebijakan saya ingin memberikan reward apa kepada konsumen dan reward akan diberikan setelah konsumen telah melunasi angsurannya. Untuk pencatatannya saya mencatat pembayaran dari konsumen dibagian laporan penerimaan, mencatat pembelian reward dibagian laporan pengeluaran dan tidak melakukan pencatatan jurnal ”

9. Apakah bapak membuat laporan laba rugi dan neraca dalam laporan keuangan perusahaan, jika tidak laporan apa saja yang dibuat oleh bapak?

“Tidak, saya tidak membuat laporan laba rugi dan neraca dalam laporan keuangan perusahaan. Tetapi, laporan yang saya buat yaitu: Laporan Penerimaan, Laporan Pengeluaran, dan cash flow saja”

10. Apakah bapak mencatat pembayaran *istishna'* yang ditangguhkan sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh konsumen?

“Tidak, saya tidak mencatatnya sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh konsumen tetapi, saya mencatatnya sebesar jumlah angsuran yang telah dibayarkan oleh konsumen.”

Lampiran 2. Akad Penjualan Istishna'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Akad Jual Beli Istishna'

KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA' TENTANG AL-ISTISHNĀ'

1. *Istishnā'* yang dimaksudkan adalah *istishnā'* yang berupa jual beli, bukan *istishnā'* yang berupa ijarah.
2. *Istishnā'* adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya -*Sale in the form of a contract for manufacture*- (Rawwas Qal'ah Ji, *Mu'jam Lughah al-Fuqaha'*). *Istishnā'* dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun (*yushna'u shun'an*) yang mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang berasal darinya dengan spesifikasi yang spesifik dan dengan harga tertentu (Dr. Muhammad Ahmad az-Zarqa, *'Aqd al-Istishnā' wa mudā' Ahammīyatihī fī al-Istismārāt al-Mu'āshirah*).
3. *Istishnā'* merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah perbuatan Rasul saw dimana Beliau pernah memesan dibuatkan cincin dan bangku, persetujuan Rasul saw atas praktek *istishnā'* yang dilakukan oleh para sahabat, dan ijmak sahabat.
4. Sebagai jual beli, terhadap *Istishnā'* berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
5. Sehingga sah, akad *Istishnā'* harus memenuhi rukun dan syaratnya.
6. Rukun *Istishnā'* ada tiga:
 - a. *Al-'aqidān* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustashni'* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shāni'* (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'iy sah melakukan tasharruf.
 - b. Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
 - c. *Al-'ma'qūd 'alayh* (obyek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna' fīhi* atau *al-mashnū'*).
7. Syarat Khusus *Istishnā'* terkait *al-mustashna' fīhi* atau *al-mashnū'*:

- a. Harus dijelaskan spesifikasinya dengan sejelas-jelasnya sehingga bisa menghilangkan perselisihan.
 - b. Berada dalam tanggungan penjual (*ash-shâni*’) untuk dia serahkan kepada pembeli (*al-mustashni*’) setelah jangka waktu tertentu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dalam detil spesifikasi barang itu.
 - c. Barang itu (*al-mashnû*’) harus merupakan barang *shinâ’ah*, yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi barang yang dijual dalam *istishnâ*’ adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
 - d. Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual (*ash-shâni*’). Sebab jika bahan berasal dari *al-mustashni*’, akad tersebut menjadi akad ijarah sebab obyek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.
8. Dalam akad *Istishnâ*’, tempo waktu penyerahan barang harus disepakati dengan jelas.
 9. Harga *istishnâ*’ boleh dibayarkan di awal pada saat akad, boleh dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, boleh sebagian di awal dan dilunasi pada saat penyerahan barang, dan boleh juga dibayar secara kredit setelah penyerahan barang baik sekaligus atau dengan angsuran. Hal itu dikecualikan dari pengharaman jual beli utang dengan utang. Dasarnya adalah riwayat al-Bukhari dan Muslim tentang pemesanan cincin oleh Rasul saw yang kemudian diikuti oleh para sahabat dimana hal itu menunjukkan bahwa akad *al-istishnâ*’ tersebar luas di Madinah. Mereka melangsungkan akad *al-istishnâ*’ berdasarkan yang biasa mereka lakukan. Syara’ tidak membatasi tata cara pembayarannya. Ini menunjukkan bahwa syara’ menyetujui akad *istishnâ*’ yang tersebar di tengah penduduk Madinah dan syara’ tidak menambah hukum-hukum baru.
 10. Jika akad *istishnâ*’ sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua pihak, dengan ketentuan:
 - a. Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis.
 - b. Jika sudah berpisah majelis, keduanya tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak –pihak yang tidak membatalkan akad-, maka pihak yang dirugikan itu boleh menuntut ganti rugi.
 11. Penjual (*ash-shâni*’) wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati pada waktu yang disepakati.

12. Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al-mustashni'*) memiliki hak *khiyâr ar-ru'yah*. Yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki pilihan:
 - a. Menerima barang tersebut, atau
 - b. Menolak menerima barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo waktu kepada penjual. Dalam hal ini, pembeli tidak boleh tetap menerima barang dan meminta kompensasi finansial atas ketidaksesuaian barang dengan spesifikasi, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli dan itu adalah haram.
 - c. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan artinya akad *istishnâ'* tersebut batal.
 - d. Setelah point c tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ'* yang sudah dibatalkan.
13. Jika penjual (*ash-shâni'*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al-mustashni'*) memiliki khiyar. Yaitu antara menerima diberikan barang dari pembuat (*ash-shâni'*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.
14. Jika pembeli (*al-mustashni'*) meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat. Jika barang belum dibuat oleh penjual (*ash-shâni'*) maka kelanjutan akad *istishna'* tersebut diserahkan kepada penjual apakah tetap dilanjutkan atau dibatalkan. Jika barang sedang dalam proses pembuatan atau sudah selesai dibuat tetapi belum diserahkan, maka ahli waris pembeli wajib mengambil alih tanggungjawab pembeli.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

AKAD ISTISHNA RUMAH TINGGAL
ANTARA DEVELOPER PROPERTI DAN BAPAK PEMBELI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Alamat :

.....

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai Pembeli.

Nama :

Alamat :

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai Penjual.

Pada hari ini,, tanggal bulan, tahun, Pembeli membeli dari Penjual barang berupa RUMAH TINGGAL yang selanjutnya disebut RUMAH secara jual beli *Istishnâ'* dengan ketentuan dan syarat-syarat yang termaktub dalam pasal-pasal di bawah ini.

Pada hari ini,, tanggal bulan, tahun, Penjual menjual kepada Pembeli RUMAH secara jual beli *Istishnâ'* dengan ketentuan dan syarat-syarat yang termaktub dalam pasal-pasal di bawah ini.

Pasal 1
Ketentuan Umum

1. Jual beli *Istishnâ'* ini dijalankan mengikuti hukum-hukum syariah Islam.
2. Ketentuan pokok hukum syara' tentang *Istishnâ'* yang termaktub pada bagian awal dokumen ini merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari dokumen ini dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

Pasal 2
Tentang RUMAH TINGGAL

1. Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa RUMAH TINGGAL termasuk barang *shinâ'ah* (manufaktur).
2. Pembeli dan Penjual telah menyepakati RUMAH TINGGAL memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam *addendum* sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishnâ'* ini.

Pasal 3
Harga dan Total Kewajiban Finansial

Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga *Istishnâ'* atas RUMAH TINGGAL adalah Rp

Pasal 4
Cara Pembayaran

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa harga RUMAH TINGGAL yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara pembayaran sebagai berikut:
 - a. Diawal pada saat akad sebesar Rp sebagai bagian dari uang muka
 - b. Sisa uang muka yaitu sebesar Rp dibayarkan dengan cara angsuran selama dalam kurun waktu bulan terhitung mulai bulan setiap tanggal
 - c. Kelebihan tanah senilai Rp dibayarkan secara angsuran selama dalam kurun waktu bulan bersamaan dengan angsuran uang muka.
 - d. Pembayaran harga dilakukan secara kredit dengan angsuran selama jangka waktu bulan.
 - e. Besarnya angsuran setiap bulan adalah harga dibagi jumlah bulan, yaitu sebesar Rp per bulan.
 - f. Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal setiap bulannya.
 - g. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening Cabang nomor atas nama
 - h. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya ke email : atau
 - i. Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada Pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kuitansi bisa

dikirim ke alamat email ke : atau WA
.....

Pasal 5

Keterlambatan Pembayaran

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), Pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatan itu.
3. Dalam hal Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan tempo tambahan kepada Pembeli, maka Penjual berhak menuntut Pembeli untuk segera membayarnya.
4. Dan dalam hal Penjual tetap tidak memberi tempo tambahan, sementara Pembeli tetap tidak mampu membayarnya, Penjual berhak menuntut eksekusi agunan.
5. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa dalam hal Pembeli tetap tidak mampu membayar maka penyelesaiannya akan dilakukan sesuai ketentuan hukum syara', dan praktisnya dilakukan mengikuti penyelesaian perselisihan sebagaimana yang tercantum pada pasal 8 tentang Penyelesaian Perselisihan

Pasal 6

Agunan

1. Dalam transaksi jual beli *Istishnâ'* secara kredit atas RUMAH TINGGAL ini, Pembeli dan Penjual telah menyepakati adanya agunan lain berupa harta dalam bentuk sebidang tanah di..... seluas m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli.
2. Pembeli menyerahkan fisik agunan yang disebutkan pada pasal 6.1 kepada Penjual setelah dilakukan serah terima RUMAH TINGGAL dari Penjual ke Pembeli. Dalam hal agunan berupa harta tidak bergerak, agunan dilakukan secara agunan fidusia (*rahn tasyjili*) dimana Pembeli menyerahkan bukti kepemilikan atas agunan tersebut kepada Penjual.
3. Penjual berkewajiban menjaga agunan yang telah diserahkan tersebut sebaik-baiknya.
4. Dalam hal dilakukan eksekusi agunan, pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Agunan tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada debitur (Pembeli). Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban pembeli (debitur). Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan agunan setelah pembayaran utang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada Pembeli (debitur). Dalam hal terjadi ketidakcukupan hasil penjualan agunan untuk pembayaran utang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan Pembeli (debitur).

Pasal 7

Penyerahan RUMAH TINGGAL dan Hak Khiyar

1. Penerima pesanan sebagai penjual (*ash-shâni*) wajib menyerahkan RUMAH TINGGAL kepada Pemesan sebagai pembeli (*al-mustashni*) sesuai spesifikasi yang tercantum dalam *addendum*, selambat-lambatnya bulan setelah pelunasan uang muka.
2. Pada saat penyerahan RUMAH TANGGAL, Pembeli memiliki hak khiyar ru'yah dengan ketentuan:
 - a. Jika RUMAH TINGGAL telah sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam *addendum*, Pembeli tidak boleh menolaknya.
 - b. Jika RUMAH TINGGAL tidak memenuhi spesifikasi yang tercantum dalam *addendum*, maka Pembeli bisa memilih satu diantara opsi berikut:
 1. Menolak barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo kepada penjual. Dalam hal ini, Pembeli tidak boleh menerima barang dan meminta kompensasi finansial, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli yang diharamkan oleh syara'.
 2. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan dengan itu akad *istishnâ* tersebut batal.
 3. Setelah pasal 7.2.b.2 tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ* yang sudah dibatalkan.

Pasal 8

Pembatalan Akad dan Ganti Rugi

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain.
2. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
3. Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara Pembeli dan Penjual.
4. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual.

Pasal 9**Penyelesaian Perselisihan**

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli Istishnâ' ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

Pasal 10**Lain-Lain**

1. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
2. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.

Jember,, 2018

Pihak Yang Berakad

.....
Pembeli (*Al-Mustashni'*)
Penjual (*Ash-Shâni'*)

Saksi

.....

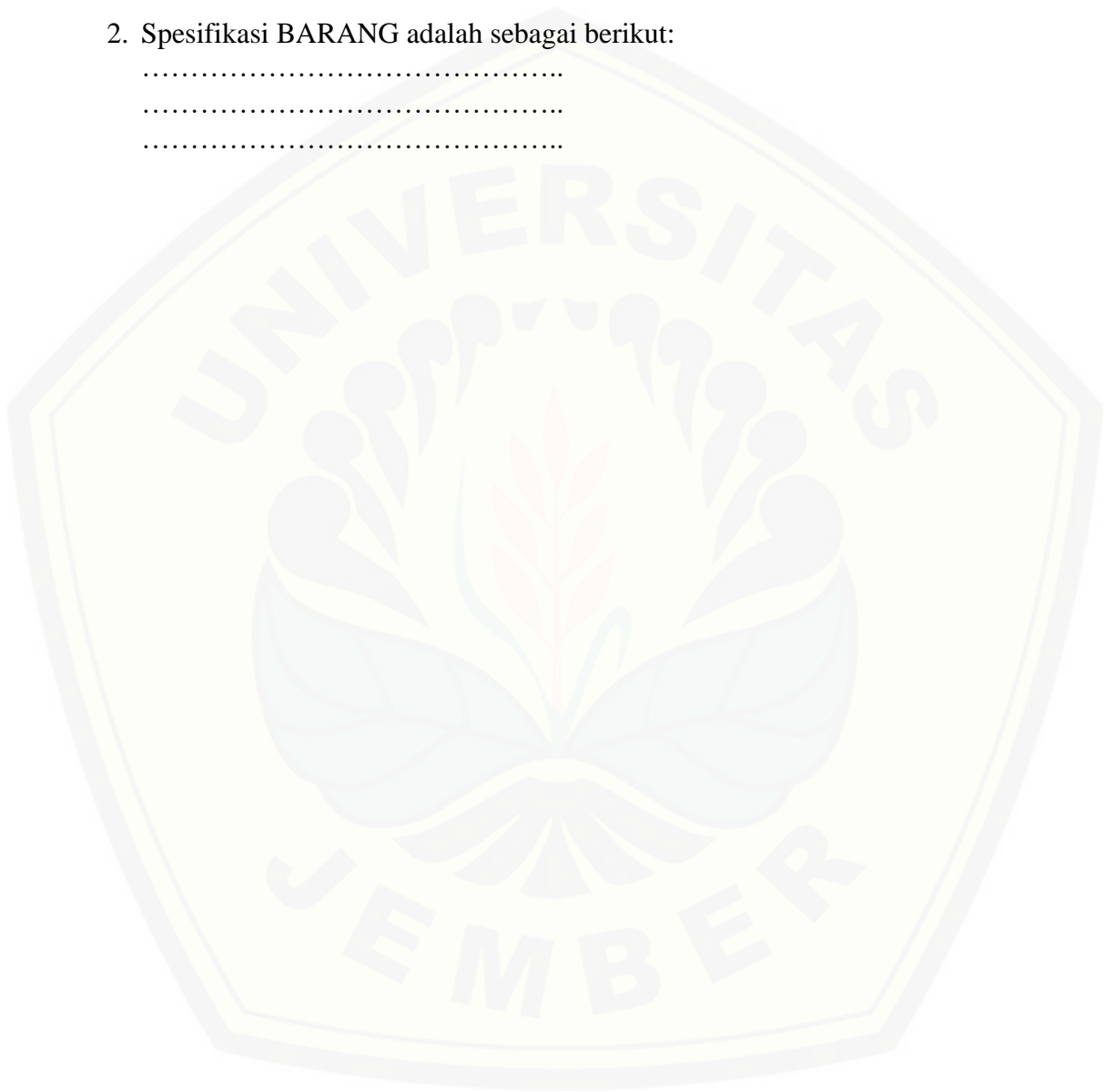
.....

ADDENDUM

1. *Al-Mustashna' fihî* atau *al-mashnû'* yang dalam akad disebut BARANG adalah berupa

2. Spesifikasi BARANG adalah sebagai berikut:

.....
.....
.....



Lampiran 3. Laporan Keuangan Pemilik PT. Lukasya Land Property

Laporan Pengeluaran

Project Start		Jember			
A BIAVA PEROLEHAN LAHAN		aff (K)	60.00%	Luas Nett (m2)	3,160.00
No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
A.1. Pembelian lahan					
1	Nilai Lahan keseluruhan	3,600	m2	159,722	575,000,000
2	Kompensasi dll	-	ls	10,000,000	-
3	Nilai Fee Mediator (perantara)	2.50%	LS	575,000,000	14,375,000
Sub Total A.1					589,375,000
A.2. Legal Pembelian Lahan					
1	Pengecekan Sertipikat	1	surat	1,500,000	1,500,000
2	Akta PKS	-	ls	1,500,000	-
3	Akta Kuasa Menjual	-	ls	500,000	-
4	Akta Kuasa Membangun	-	ls	500,000	-
5	Akta Kuasa Mengurus	-	ls	500,000	-
6	Akta Kuasa Memecahkan Sertipikat	-	ls	500,000	-
7	Dokumen lain-lain (jika ada)	1	ls	500,000	500,000
Sub Total A.2					2,000,000
A.3. Sertifikasi Lahan					
1	Biaya Pengukuran Lahan	3,600	m2	2,000	7,200,000
2	Biaya lain-lain (jika ada)	1	ls	5,000,000	5,000,000
Sub Total A.3					12,200,000
A.4. Pajak Pajak					
1	PBB tahun kedepan	3	ls	2,000,000	6,000,000
2	BPHTB	5.00%	-	180,000,000	9,000,000
3	Pajak lain-lain (jika ada)	1	-	5,000,000	5,000,000
Sub Total A.4					20,000,000
TOTAL (A.1 + A.2 + A.3 + A.4)					623,575,000
PEMBEBANAN (A)					Rp/m2 288,692.13
B BIAVA PERIJINAN					
No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
1	Rekomendasi / Sosialisasi Warga	20	ls	50,000	1,000,000
2	Rekomendasi kel / kec / MUSPIKA	4	Unit	2,000,000	8,000,000
3	Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT)	30	unit	1,000,000	30,000,000
4	Blok Plan / Gambar Situasi / site plan	4,000	Rp/m2	3,600	14,400,000
5	Kompensasi Lingkungan	3	ls	5,000,000	15,000,000
6	Pecah PBB	30		1,000,000	30,000,000
7	Kenalkan Girik ke SHM	1		9,000,000	9,000,000
8	Lain lain	1		5,000,000	5,000,000
TOTAL					112,400,000
PEMBEBANAN (B)					Rp/m2 52,037
C BIAVA PEMATANGAN LAHAN					
No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
C.1. Infrastruktur					
1	Pembersihan lahan (lapak, rumput, akar pohon dll)	3,600	m2	3,000	10,800,000
2	Cut and Fill (pembentukan badan jalan & kavling)	3,600	m2	3,000	10,800,000
3	Gerbang Masuk / Pos Jaga	1	ls	5,000,000	5,000,000
4	Merk Perumahan	1	ls	2,000,000	2,000,000
5. Pagar Keliling					
5.2. Pagar Pasangan Bata					
6	Pekerjaan Saluran Air Kotor				
6.1.	galian 360 mx0,6 m x 0,5 m	200	m3	50,000	10,000,000
6.2.	pemasangan buls beton RJ Class Ø30 cm	-	m1	100,000	-
7	Pembuatan Jalan Lingkungan	180			
7.1.	pengaspalan hotmix / paving blok	600	m2	40,000	24,000,000
8	Pemasangan Kansteen	30	m1	25,000	750,000
9	Pemasangan bak kontrol	10	unit	150,000	1,500,000
10	Pohon Peneduh	11	pohon	75,000	825,000
11	Rumputisasi Taman	-	m2	-	-
12	Dinding Penahan Tanah (Talud)	-	m1	-	-
13	Street Furniture / Play Ground	-	ls	15,000,000	-

14	Penimbunan	-	m3	100,000	-
15	Resapan Komunal	1	ls	5,000,000	5,000,000
16	Lain - Lain (biaya tak terduga)	2	ls	5,000,000	10,000,000
Sub Total C.1					100,675,000
C.2. Utilitas					
1	Jaringan Listrik Induk	1		15,000,000	15,000,000
2	Tiang PLN (3) dan kabel SR	-	titik	-	-
3	PJU (Penerangan Jalan Umum)	4	titik	1,300,000	5,200,000
Sub Total C.2					20,200,000
C.3. Fasilitas Sosial / Umum					
1	Sarana Ibadah (Mushola)	50	m2	2,000,000	100,000,000
2	TPS		ls	3,000,000	-
3	Kompensasi Tanah Makam		m2	95,833	-
4	Lain - lain	1	unit	5,000,000	5,000,000
Sub Total C.3					105,000,000
C.4. Pemeliharaan dan Pembinaan Lingkungan					
1	Pembinaan Lingkungan (Polsek, preman, dll)	24	bulan	400,000	9,600,000
2	Petugas Kebersihan (sampah)	24	bulan	150,000	3,600,000
3	Petugas Keamanan, 1 orang	24	bulan	400,000	9,600,000
Sub Total C.4					22,800,000
TOTAL (C.1 + C.2 + C.3 + C.4)					248,675,000
PEMBEBANAN (C)				Rp/m2	115,127

D BIAYA DIBAYAR DIMUKA (OHC)

No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
D.1. Persiapan Kantor dan Inventaris					
1	Sewa Tempat Untuk Kantor	-	Tahun	1,000,000	-
2	Perbaikan Dan Renovasi	-	ls	2,000,000	-
3	Partisi, Panel, dan Backdrop	-	ls	1,000,000	-
4	Perlengkapan Kantor				
4.1.	Meja, kursi, lemari, dll	-	ls	2,000,000	-
4.2.	Komputer, printer, fax, UPS, dll	-	ls	2,000,000	-
4.3.	AC, kipas angin, dll	-	ls	2,000,000	-
5	Lain - lain	1	LS	5,000,000	5,000,000
Sub Total D.1					5,000,000
D.2. Operasional Kantor					
1	Tagihan Listrik, Air, Telepon	24	bulan	300,000	7,200,000
2	ATK dan Stationery	24	bulan	300,000	7,200,000
3	Operasional Transportasi dan akomodasi	24	bulan	500,000	12,000,000
4	Belanja rumah tangga (teh, kopi dll)	24	bulan	100,000	2,400,000
5	Lain - lain	24	bulan	200,000	4,800,000
Sub Total D.2					33,600,000
D.3. Gaji Karyawan					
	1 org	24	bulan	750,000	18,000,000
	1 Org	24	bulan	750,000	18,000,000
Sub Total D.3					36,000,000
D.4. Promosi					
1	Cetak Brosur, Flyer, Leaflet	5	kali	500,000	2,500,000
2	Billboard, Signboard	2	ls	1,000,000	2,000,000
3	Pameran	2	kali	2,000,000	4,000,000
4	Spanduk	5	bulan	500,000	2,500,000
5	Event, Open House dll	1	kali	5,000,000	5,000,000
6	Lain - Lain	1	ls	2,000,000	2,000,000
Sub Total D.4					18,000,000
D.5. Kesejahteraan					
1	Training, Outbond, Team Building	1	ls	5,000,000	5,000,000
2	Sumbangan sumbangan	12	bulan	1,000,000	12,000,000
Sub Total D.5					17,000,000
TOTAL (D.1+D.2+D.3+D.4+D.5+D.6)					91,600,000
PEMBEBANAN (D)				Rp/m2	42,407

REKAPITULASI;

A	BIAYA PEROLEHAN LAHAN	288,692	Rp/m2	14.89	%
B	BIAYA PERIJINAN	52,037	Rp/m2	2.68	%
C	BIAYA PEMATANGAN LAHAN	115,127	Rp/m2	5.94	%
D	BIAYA DIBAYAR DIMUKA (OHC)	42,407	Rp/m2	2.19	%
HARGA POKOK TANAH (HPT)					
		718,264	Rp/m2		
TARGET LABA					
		1,220,000	Rp/m2	62.94	%
HARGA JUAL TANAH					
		1,938,264	Rp/m2	88.65	%
TARGET LABA					
		2,635,200,000	Rp/m2		

Type	Biaya	Status		Harga Satuan	Total
		Period	ST		
36	Kav no.1	CB	10 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.2	CB	10 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.3	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.4	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.5	CB	10 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.6	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.7	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.8	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.9	CB	10 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.10	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.11	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.12	CB	10 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.13	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.14	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.15	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.16	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.17	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.18	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.19	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.20	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.21	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.22	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.23	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
35	Kav no.24	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.25	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.26	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.27	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.28	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.29	3	18 bln	2,000,000	72,000,000
36	Kav no.30	5	18 bln	2,000,000	72,000,000
	Total			60,000,000	2,160,000,000

F BIAYA PEMBEBANAN PERUNIT RUMAH

Pembelian Perunit Bangunan				Jumlah Unit : 30	
No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
1	Biaya Sambung Listrik (PLN)	30	Unit	1,700,000	51,000,000
2	Biaya Sambung Air Bersih (Pompa listrik)	30	Unit	1,500,000	45,000,000
3	Biaya Splitsing Sertipikat	30	Unit	8,000,000	240,000,000
4	Biaya IMB (incl. Retribusinya)	30	Unit	1,000,000	30,000,000
5	Biaya Maintenance (sebelum STB)	30	Unit	500,000	15,000,000
6	Biaya Pembuatan Taman Halaman Depan	30	Unit	500,000	15,000,000
7	Pagar pembatas kavling	30	Unit	500,000	15,000,000
8	Pemasangan Telkom	0	Unit	2,000,000	-
9	Bonus gimmick	30	Unit	3,500,000	105,000,000
10	Fee Marketing	30	Unit	4,000,000	120,000,000
	Total			13,700,000	636,000,000

G. BIAYA PPH & PPN

No	Biaya	Volume	Satuan	Harga Satuan	Total
1	PPH FINAL	30	unit	1,983,938	59,518,125
2	PPN	30	unit	1,983,938	59,518,125
				3,967,875	119,036,250

TOTAL	3,991,286,250
--------------	----------------------

Cash Flow

	2017					
	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	Mei-17	Juni-17
Total	1	2	3	4	5	6
Saldo Awal	-	203,175,000	642,633,333	1,076,225,000	1,396,785,167	1,317,194,722
CASH IN						
1. Modal Penjualan	30,000,000					
2. Down Payment	240,250,000	465,000,000	555,666,667	422,013,333	193,930,000	136,930,000
3. Pendapatan di Anggaran	2,250,584,000	-	-	10,325,633	24,842,722	30,966,667
TOTAL CASH IN	4,791,424,000	688,175,000	1,198,300,000	1,608,364,167	1,815,591,389	1,468,091,389
CASH OUT						
A. Biaya Perolehan Lahan						
A.1. Pembelian Lahan	20,500,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	167,000,000	2,000,000
A.2. Legal Pembelian Lahan	2,000,000	-	-	-	-	-
A.3. Biaya Lahan	8,450,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	-	-
A.4. Pajak Pajak	5,000,000	5,000,000	-	-	-	-
B. Biaya Perbaikan	5,500,000	17,500,000	30,000,000	14,400,000	15,000,000	-
C. Biaya Pemasangan Lahan						
C.1. Infrastruktur	13,500,000	-	2,700,000	-	-	3,200,000
C.2. Utilitas	20,200,000	-	-	-	-	-
C.3. Fasilitas Sosial / Umum	950,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
C.4. Pemeliharaan dan Pemasangan Lingkungan	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
D. Biaya Overhead						
D.1. Peralatan Kantor dan Inventaris	5,000,000	5,000,000	-	-	-	-
D.2. Operasional Kantor	33,600,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000
D.3. Gaji Karyawan	36,000,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
D.4. Promosi	18,000,000	3,525,000	1,525,000	3,525,000	900,000	900,000
D.5. Konejateraan	17,000,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
E. Biaya Konstruksi Rumah	2,160,000,000	-	-	-	-	-
F. Biaya Pembebasan/Unit Rumah	411,000,000	-	-	-	-	-
G. Biaya PPH & PPh	119,036,250	-	80,000,000	-	86,000,000	86,000,000
TOTAL CASH OUT	3,764,284,250	45,541,867	122,075,000	111,775,000	298,365,667	41,900,000
SURPLUS / DEFISIT	1,013,137,750	642,633,333	1,076,225,000	1,396,785,167	1,317,194,722	1,446,181,389
Total Keuntungan	1,013,137,750					
Jangka waktu Operasional	24					
Keuntungan Bulanan	10,553,518,29					
Harga Jual rata2	158,914,133					
TFC / total fix cost	1,076,250,000					
TVC	2,915,036,250					
BEP (Unit)	23,81					
BEP (dari modal yg dikeluarkan)	2,84					
BEP (dari modal total biaya)	32					
ROI	3,377,13					
	%					