



**“ ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI *ISTISHNA*’ PADA HUNIAN
ISLAMI DI DE PRIMA BONDOWOSO “**

SKRIPSI

Oleh

Yuni Citra Andini

NIM 150810301054

Program Studi S1 Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Jember

Tahun 2019



**“ ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI *ISTISHNA*’ PADA HUNIAN
ISLAMI DI DE PRIMA BONDOWOSO “**

SKRIPSI

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

Oleh

YUNI CITRA ANDINI

NIM 150810301054

**Program Studi S1 Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Jember
Tahun 2019**

PERSEMBAHAN

Sebagai wujud rasa syukur kepada Allah *Subhanahu wa ta'ala* yang selalu memberikan rasa percaya bahwa segala sesuatu dapat menjadi ringan dan mudah, jika kita banyak bersyukur, dimana akan saya persembahkan skripsi ini dengan tulus kepada:

- ❖ Bapak Mukh Arifin dan Ibu Fatimah Indaryati tercinta dan yang sangat saya sayangi dimana selalu memberikan kasih sayang, doa tulus disetiap langkah saya yang selalu Allah mudahkan berkat perantara doa kedua malaikat saya yaitu bapak dan ibu saya sampai saya bisa mencapai di titik ini Alhamdulillah;
- ❖ Imam di hidup saya saat ini yang juga sangat saya sayangi dan cintai yaitu suami saya Agung Kristiyanto yang selalu mensupport, menjadi tempat keluh kesah saya, yang selalu menguatkan saya disetiap ujian yang saya hadapi;
- ❖ Adik-adik saya, Mega Dewi Fortuna dan Najwa Nur Hasanah serta seluruh keluarga besar saya yang selalu mendoakan kemudahan dan kelancaran bagi saya dalam menyelesaikan skripsi ini;
- ❖ Semua sahabat, teman saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga Allah selalu membalas kebaikan kalian yang selalu membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini yang insyaAllah menjadi pahala jahiriyah bagi kalian semua aamiin;
- ❖ Dosen pembimbing saya yaitu Bapak Agung Budi Sulistiyo dan Bapak Nur Hisamuddin yang Allah berikan perantara menjadi dosen pembimbing skripsi saya, yang selalu memberikan kemudahan dan kelancaran selama saya menyusun skripsi ini. Terimakasih karena selalu memberi kemudahan dan kelancaran sampai saya bisa di titik ini. Semoga Allah membalas kebaikan Bapak semua karena selalu memudahkan semua anak bimbingan skripsi Bapak ini salah satunya saya.
- ❖ Almamater Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya”

(QS. Al-Baqarah ayat 26)

”Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”

(QS. Al-Insyirah ayat 6-8)

“Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan?”

(QS. Ar-Rahman ayat 13)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuni Citra Andini

NIM : 150810301054

Judul Skripsi : ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ISTISHNA' PADA HUNIAN ISLAMI DI DE PRIMA BONDOWOSO

Konsentrasi : Akuntansi Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang saya buat merupakan hasil karya sendiri dan bukan termasuk karya jiplakan, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi mana pun. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun, serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 Juli 2019

Yuni Citra Andini

NIM 150810301054

SKRIPSI

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ISTISHNA' PADA HUNIAN
ISLAMI DI DE PRIMA BONDOWOSO**

Oleh

YUNI CITRA ANDINI

NIM 150810301054

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Dr. Agung Budi S., SE, M.Si, Ak.

Dosen Pembimbing Anggota : Nur Hisammudin, SE, M.SA, Ak.

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ISTISHNA’
PADA HUNIAN ISLAMI DI DE PRIMA BONDOWOSO.

Nama Mahasiswa : Yuni Citra Andini

NIM : 150810301054

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Jurusan : S-1 Akuntansi

Tanggal Persetujuan : 8 Juli 2019

Yang menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Agung Budi S., SE, M.Si, Ak.

Nur Hisamuddin, SE, M.SA, Ak.

NIP. 197809272001121002

NIP. 197910142009121001

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1 Akuntansi

Dr. Agung Budi Sulistiyo, SE, M.Si, Ak

NIP. 197809272001121002

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI *ISTISHNA* ' PADA HUNIAN ISLAMI
DI DE PRIMA BONDOWOSO**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Yuni Citra Andini

NIM : 150810301054

Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal: 15 Juli 2019

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

Susunan Panitia Penguji

Ketua : Dr. Siti Maria W., M.Si, Ak. (.....)
NIP. 196608051992012001

Sekretaris : Dr. Whedy Prasetyo, SE, M.SA, Ak. (.....)
NIP. 197705232008011012

Anggota : Indah Purnamawati, SE, M.Si, Ak. (.....)
NIP. 196910111997022001

Mengetahui / Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Dekan,

Dr. Muhammad Miqdad, SE., M.M., Ak. CA
NIP. 197107271995121001

Yuni Citra Andini

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana tingkat kesesuaian antara penerapan perlakuan akuntansi di salah satu developer perumahan Islami dengan PSAK yang berkaitan dengan penerapan transaksi pada objek dalam pelaksanaannya sudah sesuai atau tidak. Objek penelitian ini adalah PT. De Prima Bondowoso yang berlokasi di kabupaten Bondowoso, Jawa Timur. PT. De Prima Bondowoso dalam penjualan perumahan Islaminya menggunakan akad *istishna'* dan selayaknya melakukan pencatatan akuntansi untuk laporan keuangan perusahaannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Dalam prakteknya PT. De Prima Bondowoso adalah satu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan perumahan Islami (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, PT. De Prima tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak melibatkan bank konvensional, tidak ada sita didalamnya. Dan perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah pada PT. De Prima Bondowoso masih tergolong sederhana. Dalam tingkat kesesuaian perlakuan akuntansinya masih ada beberapa transaksi yang masih tidak sesuai dengan PSAK No. 104 tentang *Istishna'*.

Kata kunci : Developer, Perumahan Islami, Perlakuan Akuntansi, *Istishna'*, PSAK No. 104.

Yuni Citra Andini

Accounting Department, Faculty Of Economic and Business, Jember University

ABSTRACT

This study aims to describe how the level of conformity between the application of accounting treatment in one Sharia residence developer and PSAK relating to the application of transactions to objects in their implementation is appropriate or not. The object of this research is PT. De Prima Bondowoso located in Bondowoso district, East Java. PT. De Prima Bondowoso in the sale of his Sharia residence uses an istishna 'contract and should carry out accounting records for his company's financial statements. The research method used in this study is a qualitative method. In practice PT. De Prima Bondowoso is a business unit that is engaged in selling Islamic housing (developer) that is in accordance with sharia principles, namely using istishna contracts. In implementing home financing, PT. De Prima does not apply interest rates or usury, there is no penalty, does not involve conventional banks, there is no confiscation in it. And accounting treatment for istishna contracts' sharia-based home ownership at PT. De Prima Bondowoso is still relatively simple. In the level of compliance with the accounting treatment there are still several transactions that are still not in accordance with PSAK No. 104 about Istishna.

Keywords: *Developer, Sharia Residence, Accounting Treatment, Istishna, PSAK No. 104.*

RINGKASAN

Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna' Pada Hunian Islami Di De Prima Bondowoso; Yuni Citra Andini; 150810301054; 2019; 68 halaman, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Islam sebagai agama Allah *Subhanahu wa ta'ala* yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani. Kehadiran agama Islam yang dibawa oleh nabi-nabi kita sebelumnya serta junjungan kita Nabi Muhammad *Sallallahu 'Alaihi Wassalam* diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia ini menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermakna dalam arti yang seluas-luasnya. Al-Qur'an dan Sunnah banyak sekali membahas tentang bagaimana seharusnya umat muslim berperilaku sebagai produsen, konsumen, dan pemilik modal. Ekonomi dalam Islam harus mampu memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada setiap pelaku usaha, selain itu ekonomi syariah menekankan pada empat sifat antara lain kesatuan (*unity*), keseimbangan (*equilibrium*), kebebasan (*free will*), tanggung jawab (*responsibility*).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama oleh manusia dalam kehidupannya. Rumah merupakan tempat berkumpul dan komunikasi bagi setiap anggota keluarga satu dengan lainnya. Rumah juga jadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang tinggal di rumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis, jadi rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai "produk" bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Menurut data dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) tahun 2017 di pasar primer yang dilakukan oleh Bank Indonesia, diketahui sebgiaan besar konsumen masih memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai fasilitas utama untuk melakukan transaksi pembelian properti yakni sebesar 75,54% dengan tingkat bunga yang diberikan oleh perbankan berkisar antara 9,76% - 13,29% (SHPR

2017). Padahal konsep transaksi seperti ini dilarang. Di dalam menjalankan kegiatan ekonominya, Islam sangat mengharamkan kegiatan riba, yang dari segi bahasa berarti “ kelebihan”. Untuk menghindari transaksi ribawi, maka para lembaga keuangan maupun non keuangan syariah di Indonesia mengeluarkan produk-produk yang membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah tanpa harus terlibat dengan riba. Menurut Bank Indonesia dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Ada beberapa macam akad yang digunakan untuk memiliki/membangun sebuah rumah seperti: jual beli *Murabahah*, jual beli *Istishna'*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ).

Saat berbicara mengenai Akuntansi Syariah dan keterkaitannya dengan pencatatan, pelaporan, dan penyajian informasi akuntansinya, sebenarnya akuntansi itu sendiri bukanlah hal yang baru dalam dunia Islami. Bahkan pada jaman Rasulullah *Sallallahu 'Alaihi Wassalam*, beliau telah melakukan pencatatan untuk setiap transaksi yang beliau lakukan. Hal ini tentu menunjukkan bagaimana akuntansi sendiri telah ada semenjak jaman dulu dan telah ditetapkan dalam melakukan transaksi dan kegiatan usaha. Di Indonesia, standar akuntansi disusun oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) sebagai wadah profesi, khususnya dalam hal-hal yang mempengaruhi dunia usaha dan profesi akuntan. Di Indonesia sendiri akhirnya pada 1 Mei 2002 telah di sahkan PSAK No. 59 Akuntansi Perbankan Syariah dan Kerangka Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Bank Syariah yang resmi berlaku sejak 1 Januari 2003. Namun pada tanggal 19 September 2006 Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) menyebarluaskan *Exposure Draft* PSAK Syariah yang terdiri dari :

1. Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah (KDPPLKS)
2. PSAK 101 : Penyajian Laporan Keuangan Syariah
3. PSAK 102 : Akuntansi Murabahah

4. PSAK 103 : Akuntansi Salam
5. PSAK 104 : Akuntansi Istishna'
6. PSAK 105 : Akuntansi Mudharabah
7. PSAK 106 : Akuntansi Musyarakah

Selanjutnya pada tanggal 28 Februari 2008 IAI juga telah mengeluarkan 3 *Exposure Draft* PSAK Syariah tambahan yaitu: ED PSAK 107 tentang *Ijarah*, ED PSAK 108 tentang Akuntansi Penyelesaian Utang Piutang Murabahah, dan ED PSAK 109 tentang Akuntansi Zakat dan Infak/Sedekah. (Muhammad,2008:23) Keberadaan PSAK tersebut semakin mempertegas perbedaan antara standar akuntansi perbankan konvensional yang diatur dalam PSAK No.31 tentang akuntansi perbankan dengan standar akuntansi perbankan syariah.

Perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini banyak di tawarkan oleh *developer* properti syariah di Indonesia, khususnya di wilayah Kabupaten Bondowoso yang di tawarkan oleh *developer* dari PT. De Prima Bondowoso. PT. De Prima Bondowoso merupakan *developer* perumahan syariah pertama di Kabupaten Bondowoso yang menerapkan perjanjian jual beli rumah syariah tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, dan tanpa sita. PT. De Prima Bondowoso sendiri menerapkan transaksi syariah dengan menggunakan akad *istishna'*.

Penelitian ini dilakukan di salah satu *developer* perumahan yang pertama kali di Bondowoso menerapkan kaidah syariah didalam penerapannya yaitu PT. De Prima Bondowoso yang bertujuan untuk mengetahui tingkat kesesuaian perlakuan akuntansi *istishna'* yang diterapkan oleh PT. De Prima Bondowoso dengan PSAK No. 104 tentang *Istishna'*. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara secara langsung dengan staf bagian akuntansi PT. De Prima Bondowoso. Sedangkan data sekunder berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan bukti transaksi pencatatan akuntansi dan laporan keuangan. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam prakteknya PT. De Prima Bondowoso adalah satu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, PT. De Prima tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak melibatkan bank konvensional, tidak ada sita didalamnya. Dan perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah pada PT. De Prima Bondowoso masih tergolong sederhana dan menggunakan *cash basis*. Yang kedua yaitu tingkat kesesuaian antara pelakuan akuntansi pada PT. De Prima Bondowoso dengan PSAK No. 104 masih ada beberapa yang tidak sesuai.

PRAKATA

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah *Subhanahu wa ta'ala*, karena atas ridho dan Karunia-Nya yang memberikan hidayah, kenikmatan serta kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan proses penyusunan skripsi dengan judul “Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna’ Pada Hunian Islami Di De Prima Bondowoso” dengan baik. Maksud dan tujuan penyusunan skripsi ini tiada lain yakni memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Jember.

Selama proses penyusunan skripsi ini berlangsung, penulis menyadari betul bahwa skripsi ini masih menemui beberapa kesulitan dan hambatan serta jauh dari kata sempurna serta masih banyak kekurangan-kekurangan. Disamping itu, penulis juga menyadari jika penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan baik dan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik itu berupa dorongan, nasihat, saran maupun kritik yang sangat membantu. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Miqdad, MM, Ak, CA., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Ibu Dr. Yosefa Sayekti., SE., M.Com., Ak, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
3. Bapak Dr. Agung Budi., SE., MSA, selaku Ketua Program Studi S-1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
4. Bapak Mukh Arifin dan Ibu Fatimah Indaryati tercinta dan yang sangat saya sayangi dimana selalu memberikan kasih sayang, doa tulus disetiap langkah saya yang selalu Allah mudahkan berkat perantara doa kedua malaikat saya yaitu bapak dan ibu saya sampai saya bisa mencapai di titik ini Alhamdulillah.
5. Imam di hidup saya saat ini yang juga sangat saya sayangi dan cintai yaitu suami saya Agung Kristiyanto yang selalu mensupport, menjadi tempat keluh kesah saya, yang selalu menguatkan saya disetiap ujian yang saya hadapi.

6. Adik-adik saya, Mega Dewi Fortuna dan Najwa Nur Hasanah serta seluruh keluarga besar saya yang selalu mendoakan kemudahan dan kelancaran bagi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua sahabat, teman saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga Allah selalu membalas kebaikan kalian yang selalu membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini yang insyaAllah menjadi pahala jahiriyah bagi kalian semua aamiin
8. Dosen pembimbing saya yaitu Bapak Agung Budi Sulistiyo dan Bapak Nur Hisamuddin yang Allah berikan perantara menjadi dosen pembimbing skripsi saya, yang selalu memberikan kemudahan dan kelancaran selama saya menyusun skripsi ini. Terimakasih karena selalu memberi kemudahan dan kelancaran sampai saya bisa di titik ini. Semoga Allah membalas kebaikan Bapak semua dan segala ilmu yang Bapak berikan bisa menjadi pahala jahiriyah insyaAllah aamiin.
9. Almamater Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Semoga Allah *Subhanahu wa ta'ala* selalu memberikan Hidayah dan Rahmat kepada semua pihak yang telah membantu dengan ikhlas sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis sadar akan keterbatasan dan kurang sempurnanya penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan bagi yang membacanya.

Jember, 12 Juli 2019

Yuni Citra Andini

DAFTAR ISI

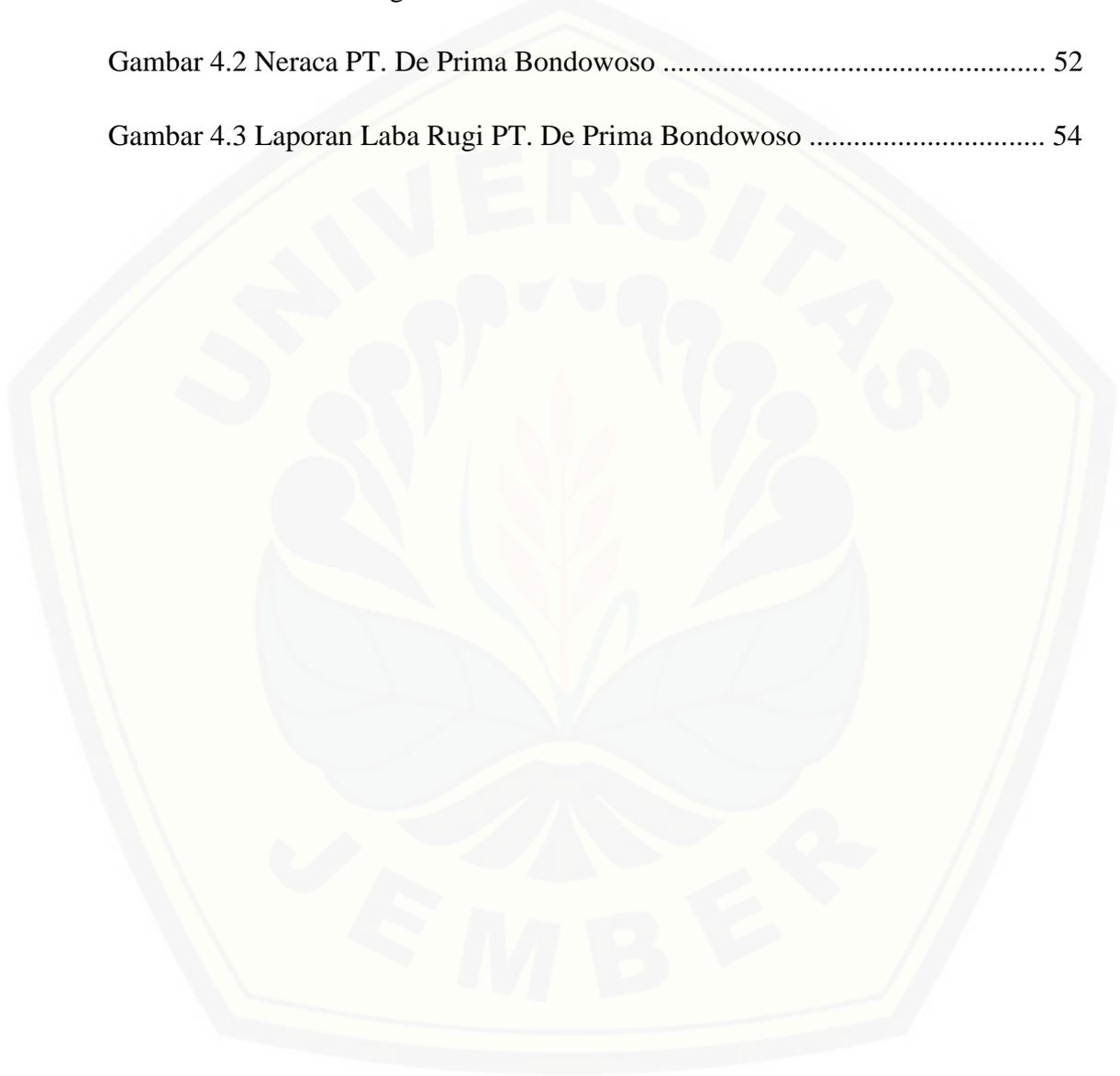
	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN SAMPUL	II
HALAMAN PERSEMBAHAN	III
HALAMAN MOTTO	IV
HALAMAN PERNYATAAN	V
HALAMAN PEMBIMBING	VI
HALAMAN PERSETUJUAN	VII
HALAMAN PENGESAHAN	VIII
ABSTRAK.....	IX
<i>ABSTRACT</i>	X
RINGKASAN	XI
PRAKATA	XV
DAFTAR ISI	XVII
DAFTAR GAMBAR	XX
DAFTAR TABEL	XXI
DAFTAR LAMPIRAN	XXII
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10

1.4.1	Manfaat Teoritis.....	10
1.4.2	Manfaat Praktik.....	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....		11
2.1	Landasan Teori	11
2.1.1	Pembiayaan Syariah.....	11
2.1.2	Asas Transaksi Syariah	12
2.1.3	Karakteristik Transaksi Syariah	15
2.1.4	Pengertian dan Lembaga PPR Syariah	16
2.1.5	Developer Syariah	17
2.1.6	Akad akad pada produk PPR Syariah.....	19
2.2	Akad <i>Istishna</i> '.....	22
2.2.1	Definisi Akad <i>Istishna</i> '.....	22
2.2.2	Landasan Fiqh dan Fatwa DSN tentang Transaksi <i>Istishna</i> '	24
2.3	Perlakuan Akuntansi <i>Istishna</i> '	27
2.3.1	Akuntansi <i>Istishna</i> '	27
2.3.2	Pengakuan dan Pengukuran	29
2.3.3	Penyajian.....	29
2.3.4	Pengungkapan	35
2.4	Penelitian Terdahulu.....	36
BAB 3 METODE PENELITIAN.....		38
3.1	Jenis Penelitian	38
3.2	Unit Analisis	38
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	38
3.4	Teknik dan Pengumpulan Data.....	39
3.5	Uji Keabsahan Data	39
3.6	Model Analisis Data	39

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	44
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	44
4.1.1 Sejarah Singkat Pendirian PT. De Prima Bondowoso	44
4.1.2 Visi dan Misi PT. De Prima Bondowoso	44
4.1.3 Struktur Organisasi PT De Prima Bondowoso.....	45
4.2 Hasil.....	46
4.2.1 Perlakuan akuntansi yang diterapkan PT. De Prima Bondowoso	46
4.3 Pembahasan dalam Perspektif PSAK 104	56
4.4 Kesesuaian Perlakuan Akuntansi dengan PSAK 104	64
BAB 5 KESIMPULAN	76
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Keterbatasan Peneliti dan Saran	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	80
Daftar Wawancara dengan PT. De Prima Bondowoso	81
Daftar Wawancara dengan Konsumen (<i>User</i>) PT. De Prima Bondowoso	82

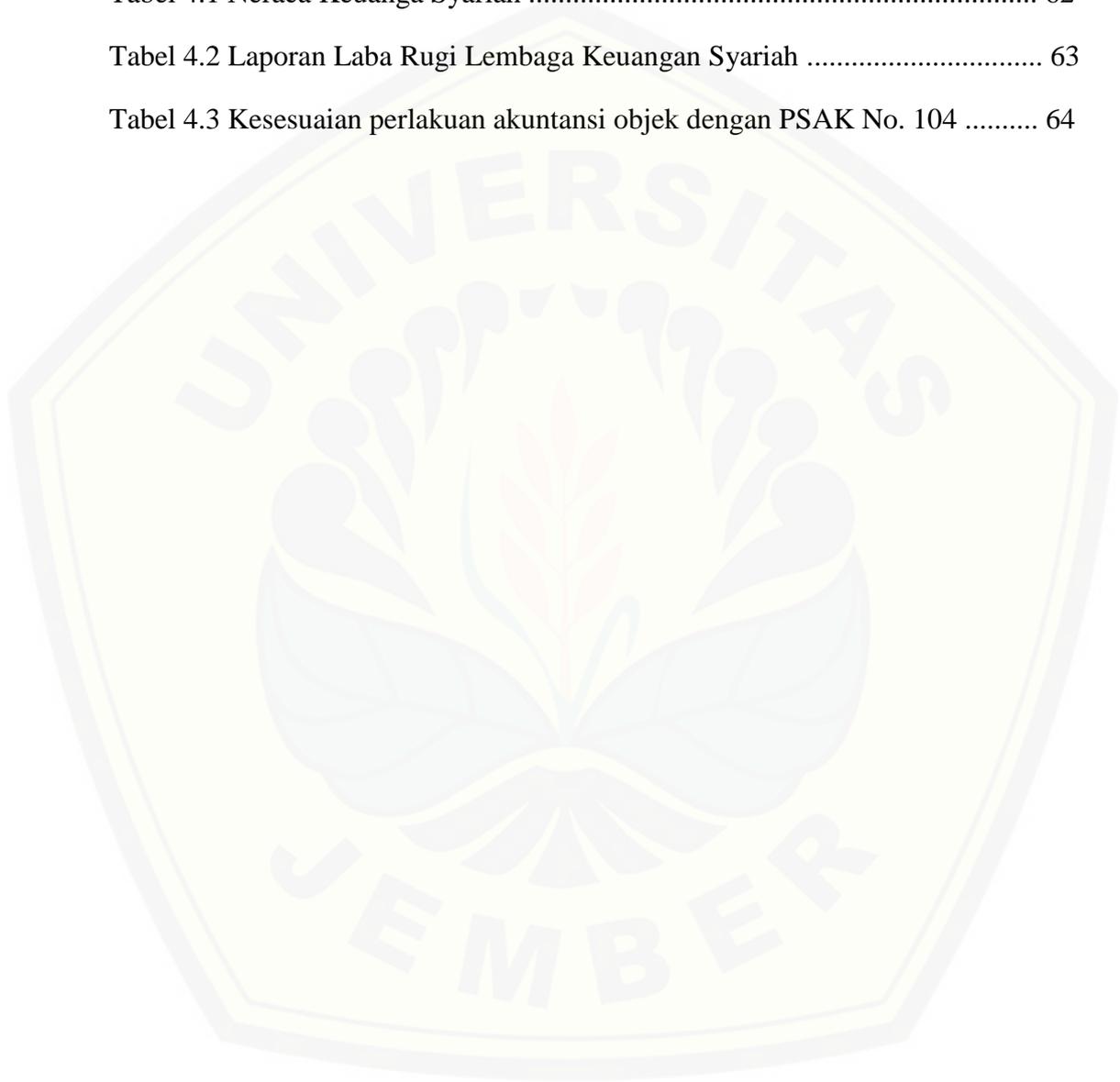
DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	HALAMAN
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. De Prima Bondowoso	45
Gambar 4.2 Neraca PT. De Prima Bondowoso	52
Gambar 4.3 Laporan Laba Rugi PT. De Prima Bondowoso	54



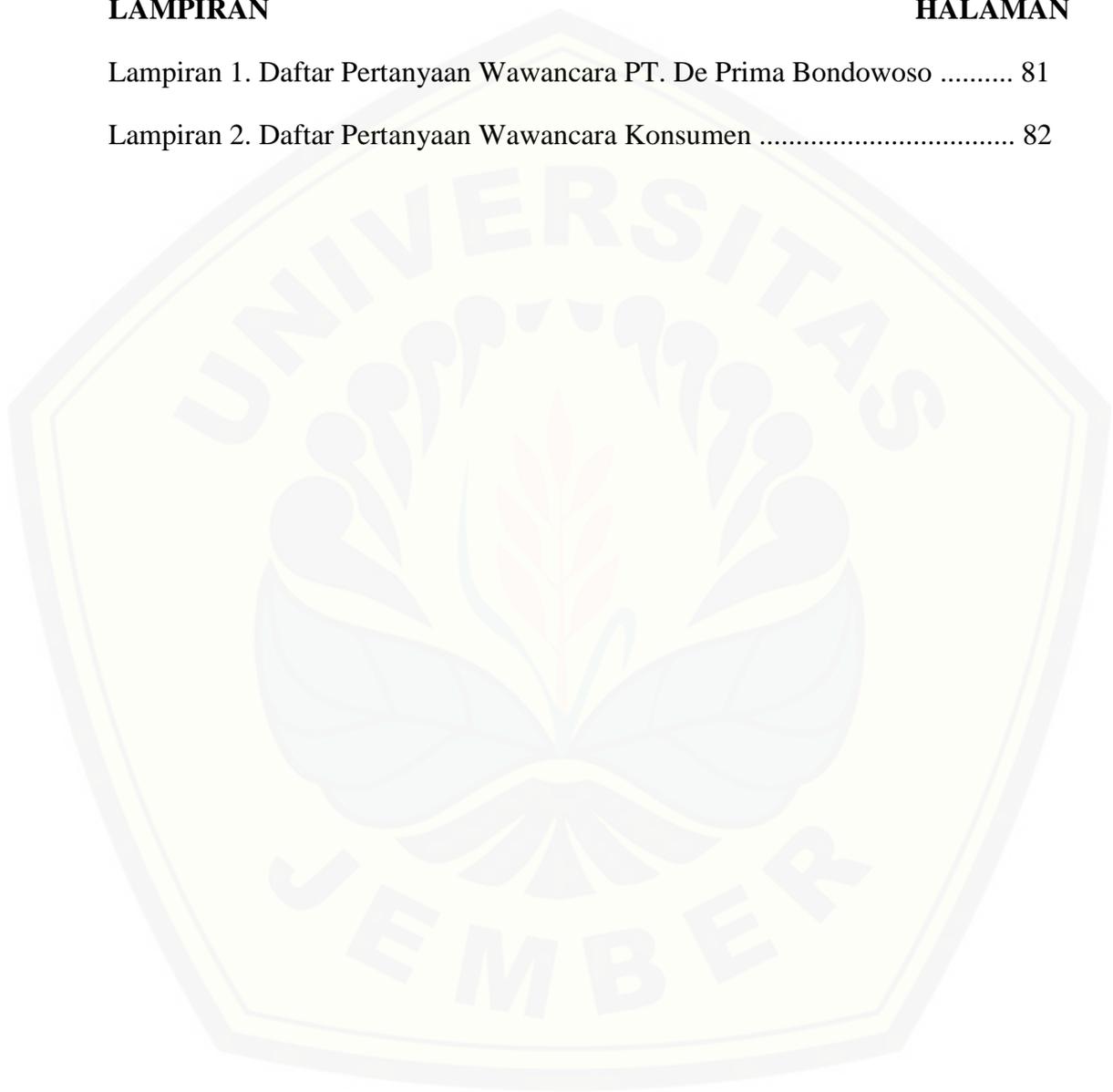
DAFTAR TABEL

TABEL	HALAMAN
Tabel 4.1 Neraca Keuangan Syariah	62
Tabel 4.2 Laporan Laba Rugi Lembaga Keuangan Syariah	63
Tabel 4.3 Kesesuaian perlakuan akuntansi objek dengan PSAK No. 104	64



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN	HALAMAN
Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara PT. De Prima Bondowoso	81
Lampiran 2. Daftar Pertanyaan Wawancara Konsumen	82



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Islam sebagai agama Allah *Subhanahu wa ta'ala* yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani. Kehadiran agama Islam yang dibawa oleh nabi-nabi kita sebelumnya serta junjungan kita Nabi Muhammad *Sallallahu 'Alaihi Wassalam* diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia ini menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermakna dalam arti yang seluas-luasnya

Banyak orang yang menganggap bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan, sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran Islam bukan hanya ibadah, melainkan segala aspek kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khalifah di muka bumi. Al-Qur'an adalah pedoman hidup umat muslim yang selain mengatur hubungan manusia dengan ciptaan-Nya, termasuk hubungan berniaga. Sunnah adalah ajaran Nabi Muhammad *Sallallahu 'Alaihi Wassalam* yang diucapkan, dicontohkan, dan dituturkan oleh para sahabat beliau, termasuk yang berhubungan dengan perniagaan (Muljono, 2015:2).

Al-Qur'an dan Sunnah banyak sekali membahas tentang bagaimana seharusnya umat muslim berperilaku sebagai produsen, konsumen, dan pemilik modal. Ekonomi dalam Islam harus mampu memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada setiap pelaku usaha, selain itu ekonomi syariah menekankan pada empat sifat antara lain kesatuan (*unity*), keseimbangan (*equilibrium*), kebebasan (*free will*), tanggung jawab (*responsibility*) (Muljono, 2015:2).

Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup telah disediakan oleh Allah *Subhanahu wa ta'ala*, beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya (Setiadi, 2007:67). Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat dari tahun ke tahun, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama oleh manusia dalam kehidupannya. Rumah merupakan tempat berkumpul dan komunikasi bagi setiap anggota keluarga satu dengan lainnya. Rumah juga jadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda, kecuali yang memang tinggal di rumah dinas, atau jadi kontraktor alias tukang kontrak. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis, jadi rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tapi rumah sebagai "produk" bisnis yang memberikan penghasilan rutin (Hidayah, dan kawan-kawan 2018:2).

Pradipta (2018) menurut undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman :

1. Kavling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
3. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana,

sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Properti menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif (Wikipedia, 2016). Menurut *The Dictionary of Real Estate* (2003) dalam Dengah, dkk (2014) , properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun disebut dengan properti perumahan (Pradipta, 2018)

Pradipta (2018) dalam (Sindo, 2015) pembelian rumah dengan cicilan atau biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) awal mulanya menggunakan jasa perbankan konvensional. Seiring dengan perkembangan perbankan muncul perbankan syariah yang juga memiliki produk untuk pemilikan rumah. Akan tetapi, belakangan ini banyak developer menjadi inisiator dalam KPR, mulai dari perjanjian jual beli sampai pembayaran cicilan dilakukan antara konsumen dengan developer tanpa melalui perantara perbankan sama sekali. Inilah kemudian dinamakan dengan kredit *of house* digemari oleh konsumen dikarenakan prosesnya lebih mudah, cepat dan tidak adanya biaya tambahan sebagaimana penjualan KPR di bank, dan juga jangka waktu cicilan lebih fleksibel karena dinegosiasikan dengan developer. Dan juga beberapa konsumen lebih memilih pendekatan yang lebih sederhana yang akan langsung kepengembang tertentu daripada menggunakan jasa perbankan

Menurut data dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) tahun 2017 di pasar primer yang dilakukan oleh Bank Indonesia, diketahui sebagian besar konsumen masih memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai fasilitas utama untuk melakukan transaksi pembelian properti yakni sebesar 75,54% dengan tingkat bunga yang diberikan oleh perbankan berkisar antara 9,76% - 13,29% (SHPR 2017). Padahal konsep transaksi seperti ini dilarang. Di dalam menjalankan kegiatan ekonominya, Islam sangat mengharamkan kegiatan riba, yang dari segi bahasa berarti “ kelebihan. “

Untuk menghindari transaksi ribawi seperti diatas, maka para lembaga keuangan maupun non keuangan syariah di Indonesia mengeluarkan produk-produk yang membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah tanpa harus terlibat dengan riba. Menurut Bank Indonesia dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Ada beberapa macam akad yang digunakan untuk memiliki/membangun sebuah rumah seperti: jual beli *Murabahah*, jual beli *Istishna'*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).

Tidak hanya lembaga keuangan, dari kalangan swasta dan pengusaha mulai bermunculan juga untuk memecahkan masalah tersebut. Salah satu bentuk usaha yang dilakukan adalah dengan mendirikan sebuah perusahaan *developer* syariah yang menerapkan kaidah-kaidah syariah dalam setiap produk dan transaksi yang digunakan, mulai dari perjanjian jual beli sampai pembayaran cicilan dilakukan antara konsumen dengan developer tanpa melalui perantara perbankan sama sekali. Inilah kemudian dinamakan dengan kredit *of house* yang digemari oleh konsumen dikarenakan prosesnya lebih mudah, cepat dan tidak adanya biaya tambahan sebagaimana penjualan KPR di bank, dan juga jangka waktu cicilan lebih fleksibel karena dinegosiasikan dengan developer. Dan juga beberapa konsumen lebih memilih pendekatan yang lebih sederhana yang akan langsung kepengembang tertentu daripada menggunakan jasa perbankan

Namun kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang ingin memiliki rumah sendiri. Sehingga perusahaan pengembang perumahan yang menawarkan perumahan syariah, dengan tidak menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bank konvensional ataupun bank syariah dengan tujuan untuk menghindari riba dan akad ganda. Sudah banyak bermunculan pelaku bisnis properti yang berlandaskan prinsip syariah atau disebut dengan developer syariah. *Developer* Properti Syariah (DPS) adalah sebuah perusahaan properti yang bergerak di bidang perumahan dan jasa

konstruksi yang menyediakan berbagai macam produk untuk masyarakat agar dapat memiliki rumah dengan cara sesuai syariah yakni, tidak mengandung riba, transparan (tidak mengandung unsur maysir dan gharar), tidak ada denda, dan juga tidak ada sita menyita (<https://rumahsyari123.com/mengenal-properti-syariah-dan-perumahan-syariah/>).

Menurut Pradipta (2018) dalam developer properti syariah, kaidah Islam diadopsi dalam praktik-praktik operasional, baik dari segi legalitas (hukum), akad transaksi, pembiayaan, realisasi pembangunan hingga serah terima kunci. Para pelaku di sektor ini ada yang baru terjun dan ada juga pemain konvensional yang hijrah ke konsep syariah. Melihat mayoritas penduduk Indonesia adalah beragama Islam dan kebutuhan akan perumahan juga tinggi, menjadikan pangsa pasar bisnis ini menjanjikan. Dari hal tersebut, maka diketahui bahwa para *developer* properti bisa menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat yang juga ingin memiliki rumah dan tetap berada dalam kaidah syariah yang benar. Dengan adanya salah satu bentuk pembiayaan, yaitu pembiayaan *istishna'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini memberikan suatu alternatif bagi yang hanya berekonomi terbatas.

Di dalam menjalankan kegiatannya, setiap lembaga keuangan syariah maupun non lembaga keuangan syariah dan perusahaan swasta khususnya perusahaan *developer* tertuntut untuk membuat suatu perlakuan akuntansi. Dimana tujuannya adalah menyediakan informasi melalui laporan berkala berkaitan dengan laporan posisi keuangan entitas, hasil operasi serta arus kasnya, untuk memudahkan pengguna laporan keuangan tersebut dalam pembuatan keputusan (Muhammad, 2008:12).

Menurut Sulistiyo (2015:17), banyak perusahaan yang menerapkan pencatatan akuntansi yang masih bersifat konvensional (modern). Fakta menunjukkan banyaknya skandal akuntansi dan manipulasi laporan keuangan yang melanda perusahaan serta rendahnya kepedulian mereka akan tanggung jawab sosial dan lingkungan menyiratkan bahwa terjadi perubahan yang sangat besar pada para pelaku akuntansi. Sulistiyo (2015:17) dalam Harahap (2008)

menyatakan ada beberapa hal yang menjadi keterbatasan dari sebuah laporan keuangan yang merupakan produk utama dari akuntansi konvensional (modern) yaitu laporan keuangan kapitalis hanya untuk tujuan informasi akumulasi kekayaan, hanya melaporkan informasi yang material, dan lain-lain.

Triyuwono (2006) ada beberapa kelemahan yang muncul berkaitan dengan praktik akuntansi konvensional (modern) yaitu akuntansi modern mengabaikan aspek penting yaitu lingkungan dan sosial sehingga gagal menggambarkan realitas bisnis yang semakin kompleks, sifat egoisme sangat melekat pada akuntansi modern sehingga terefleksi ke dalam bentuk *private cost/benefits* dan berorientasi melaporkan profit untuk kepentingan pemilik modal/pemegang saham dimana informasi akuntansi menjadi egois dan mengabaikan pihak lain, dan akuntansi modern bersifat materialistik sehingga memarjinalkan nilai-nilai spiritualitas padahal manusia sebagai pelaku akuntansi memiliki dua hal tersebut yakni material dan spiritual dimana manusia jika diarahkan untuk menjalankan praktik akuntansi yang berorientasi pada materi (profit) maka perilaku yang muncul berkaitan dengan upaya pencapaian tujuan tersebut berpotensi melanggar aturan dan kehilangan nilai-nilai etika, agama dan moralitas.

Transaksi syariah berlandaskan pada paradigma dasar bahwa alam semesta diciptakan oleh Allah Subhanahu wa ta'ala sebagai amanah (kepercayaan *Illahi*) dan sarana kebahagiaan hidup bagi seluruh umat manusia untuk mencapai kesejahteraan hakiki secara material dan spiritual (*al-falah*). Paradigma ini menekankan setiap aktivitas umat manusia memiliki akuntabilitas dan nilai *Illahi* yang menempatkan perangkat syariah dan akhlak sebagai parameter baik dan buruk, benar dan salahnya aktivitas usaha. Paradigma ini akan membentuk integritas yang membantu terbentuknya karakter tata kelola yang baik (*good governance*) dan disiplin dasar (*market discipline*) yang baik.

Syariah merupakan ketentuan hukum Islam yang mengatur aktivitas umat manusia yang berisi perintah dan larangan, baik yang menyangkut hubungan interaksi vertikal dengan Allah *Subhanahu wa ta'ala* maupun interaksi horizontal dengan sesama makhluk. Prinsip syariah yang berlaku umum dalam kegiatan muamalah (transaksi syariah) mengikat secara hukum bagi semua pelaku dan *stakeholder* entitas yang melakukan transaksi syariah. Akhlak merupakan norma dan etika yang berisi nilai-nilai moral dalam interaksi sesama makhluk agar hubungan tersebut menjadi saling menguntungkan, sinergis dan harmonis. (Muhammad, 2008:83)

Seiring perkembangan sistem ekonomi syariah menuntut lembaga pelaksanaannya untuk lebih memaksimalkan dan profesional dalam mengelola laporan keuangan dengan baik. Salah satu prinsip dalam pengelolaan laporan keuangan adalah menyajikan perkembangan keuangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Untuk menyajikan laporan keuangan terdapat empat karakteristik kualitatif pokok yaitu dapat dipahami, relevan, keandalan, dan dapat diperbandingkan. Perlu standar yang dapat dijadikan sebagai pedoman dan sekaligus sebagai parameter dalam pencatatan transaksi akuntansi hingga penyusunan laporan keuangan (Muhammad, 2008:87).

Dalam perspektif akuntansi, ketika melihat adanya perkembangan yang pesat pada entitas syariah, maka akan diikuti pula oleh perkembangan akuntansi yang ada di dalamnya. Seperti halnya menurut Triyuwono (2006), semakin berkembangnya entitas syariah tentu saja akan berimbas kepada perkembangan akuntansi khususnya pada Akuntansi Syariah. Hal ini dikarenakan bentuk akuntansi itu sendiri di satu sisi sangat dipengaruhi oleh lingkungannya, dan di sisi lain setelah akuntansi dipengaruhi oleh lingkungannya maka akuntansi tersebut akan mempengaruhi lingkungannya (Hisammudin dan Pricilia, 2013:63)

Menurut Hisammudin dan Pricilia, (2013:63) selain dikalangan praktisi dan akademisi, syariah juga mulai dikenal oleh masyarakat luas sebagai *feedback* dari semakin berkembangnya entitas-entitas syariah di Indonesia. Hal ini ditunjukkan dengan ketertarikan masyarakat yang mulai meningkat pada produk-produk syariah yang mulai banyak ditawarkan oleh berbagai entitas. Ketertarikan ini muncul dengan harapan adanya entitas syariah dan produk yang ditawarkan, masyarakat dapat dengan tenang mempercayakan uangnya untuk dititipkan dan dikelola oleh entitas syariah sesuai dengan prinsip Islam yang ada. Harapan ini menunjukkan bahwa masyarakat memandang entitas syariah sebagai wadah yang memberikan jasa dengan mempertimbangkan kehalalan yang dilakukan.

Saat berbicara mengenai Akuntansi Syariah dan keterkaitannya dengan pencatatan, pelaporan, dan penyajian informasi akuntansinya, sebenarnya akuntansi itu sendiri bukanlah hal yang baru dalam dunia Islami. Bahkan pada jaman Rasulullah *Sallallahu 'Alaihi Wassalam*, beliau telah melakukan pencatatan untuk setiap transaksi yang beliau lakukan. Hal ini tentu menunjukkan bagaimana akuntansi sendiri telah ada semenjak jaman dulu dan telah ditetapkan dalam melakukan transaksi dan kegiatan usaha (Hisammudin dan Pricilia, 2013:63)

Di Indonesia, standar akuntansi disusun oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) sebagai wadah profesi, khususnya dalam hal-hal yang mempengaruhi dunia usaha dan profesi akuntan. Di Indonesia sendiri akhirnya pada 1 Mei 2002 telah di sahkan PSAK No. 59 Akuntansi Perbankan Syariah dan Kerangka Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Bank Syariah yang resmi berlaku sejak 1 Januari 2003. Namun pada tanggal 19 September 2006 Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) menyebarluaskan *Exposure Draft* PSAK Syariah yang terdiri dari :

1. Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah (KDPPLKS)
2. PSAK 101 : Penyajian Laporan Keuangan Syariah
3. PSAK 102 : Akuntansi Murabahah
4. PSAK 103 : Akuntansi Salam
5. PSAK 104 : Akuntansi Istishna'
6. PSAK 105 : Akuntansi Mudharabah
7. PSAK 106 : Akuntansi Musyarakah

Selanjutnya pada tanggal 28 Februari 2008 IAI juga telah mengeluarkan 3 *Exposure Draft* PSAK Syariah tambahan yaitu: ED PSAK 107 tentang *Ijarah*, ED PSAK 108 tentang Akuntansi Penyelesaian Utang Piutang Murabahah, dan ED PSAK 109 tentang Akuntansi Zakat dan Infak/Sedekah. (Muhammad,2008:23) Keberadaan PSAK tersebut semakin mempertegas perbedaan antara standar akuntansi perbankan konvensional yang diatur dalam PSAK No.31 tentang akuntansi perbankan dengan standar akuntansi perbankan syariah.

Perumahan dengan model pembiayaan akad syariah saat ini banyak di tawarkan oleh *developer* syariah di Indonesia, khususnya di wilayah Kabupaten Bondowoso yang di tawarkan oleh *developer* syariah dari PT. De Prima Bondowoso. PT. De Prima Bondowoso merupakan *developer* perumahan berbasis syariah pertama di Kabupaten Bondowoso yang menerapkan perjanjian jual beli rumah syariah tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, dan tanpa sita. PT. De Prima Bondowoso sendiri menerapkan transaksi syariah dengan menggunakan akad *istishna'*.

Dengan demikian, PT De Prima Bondowoso yang pada pelaksanaannya menggunakan akad transaksi *Istishna'*, standar perlakuan akuntansinya sedapat mungkin dapat mengacu pada PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna'*. Oleh karna itu, dalam penelitian ini hanya dibatasi pada penerapan Akuntansi *Istishna'* pada

PT. De Prima Bondowoso dengan kesesuaian pada PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna'*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka rumusan permasalahan dalam peneltian ini adalah bagaimana perlakuan akad akuntansi *Istishna'* yang diterapkan oleh PT. De Prima Bondowoso?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis perlakuan akad akuntansi *Istishna'* yang diterapkan oleh PT. De Prima Bondowoso.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan pendidikan akuntansi syariah ataupun referensi dan pengetahuan bagi peneliti yang melakukan pengembangan penelitian selanjutnya dan memberi masukan bagi para pegiat bisnis peroperti yang menerapkan kaidah syariah khususnya pengembang perumahan agar sesuai dengan aturan-aturan yang mengatur dalam perlakuan akad akuntansi *istishna'* dalam syariat Islam dan bidang akuntansi di Indonesia.

1.4.2 Manfaat Praktik

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan khusus untuk pengembangan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan perlakuan akad akuntansi *istishna'* serta dapat menjadi masukan bagi para pegiat bisnis properti untuk bisa menjalankan bisnisnya sesuai dengan kaidah syariah yang sudah ditentukan. Serta menjadi referensi bacaan bagi peneliti lain yang akan mengangkat penelitian dengan topik yang sejenis.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pembiayaan Syariah

Menurut Rivai dan Veithzal (2008:3) istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, 'saya percaya' atau saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah Subhanahu wa ta'ala dalam Al-Qur'an,

Surat Al-Nisa' ayat 29 :

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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."* (Qs. Al-Nisa'[4]:29)

Surat Al-Ma'idah ayat 1 :

Artinya : *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya."* (Qs. Al-Ma'idah[5]:1)

Istilah yang merupakan pasangan pembiayaan adalah dain (debt). Pembiayaan dan wadiah adalah istilah untuk suatu perbuatan ekonomi (perbuatan yang menimbulkan akibat ekonomi) yang dilihat dari arah yang berlawanan. Pembiayaan dalam bank Islam adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*;
2. Transaksi sewa dalam bentuk *Ijarah* atau dengan opsi perpindahan hak milik dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah, Salam, dan Istishna'*;
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*; dan
5. Transaksi multijasa dengan menggunakan akad *Ijarah* atau *Kafalah*

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah:

1. Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama dikemudian hari;
2. Suatu tindakan atas dasar perjanjian yang dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontra prestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu;
3. Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seseorang dapat mempergunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu dan atas pertimbangan tertentu pula.

2.1.2 Asas Transaksi Syariah

Menurut Muhammad (2008:83) Berdasarkan KDPPLKS (Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah) paragraf 15 diatur tentang asas transaksi syariah yang pada dasarnya menganut prinsip :

- a) Persaudaraan (ukhuwah);

Ukhuwah dalam transaksi syariah berdasarkan prinsip saling mengenal (ta'aruf), saling memahami (tafahum), saling menolong (ta'awun), saling menjamin (takaful), saling bersinergi dan beraliansi (tahaluf) (KDPPLKS 2007 : Paragraf 16)

b) Keadilan ('adalah);

Prinsip keadilan ('adalah) esensinya menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai porsinya. Implementasi keadilan dalam kegiatan usaha berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur : (KDPPLKS 2007 : Paragraf 17).

- a. Riba (unsur bunga dalam segala bentuk dan jenisnya, baik ribanasiah maupun riba fadhil); riba adalah setiap tambahan pada pokok produk piutang yang dipersyaratkan dalam transaksi pinjam-meminjam serta derivasinya dan transaksi tidak tunai lainnya, dan setiap tambahan yang dipersyaratkan dalam transaksipertukaran antar barang-barang ribawi termasuk pertukaran uang yang sejenis secara tunai maupun tangguh dan yang tidak sejenis secara tidak tunai
- b. Kezaliman (unsur yang merugikan dirisendiri, orang lain, maupun lingkungan); esensi kezaliman (dzulm) adalah menempatkan sesuatu tidak pada tempatnya, memberikan sesuatu tidak sesuai ukuran, kualitas dan temponya, mengambil sesuatu yang bukan haknya dan memperlakukan sesuatu tidak sesuai posisinya.
- c. Masyir (unsur judi dan sikap spekulatif); esensi masyir adalah setiap transaksi yang bersifat spekulatif dan tidak berkaitan dengan produktivitas serta bersifat perjudian (gambling)
- d. Gharar (unsur ketidakjelasan); esensi gharar adalah setiap transaksi yang berpotensi merugikan salah satu pihak karena mengandung unsur ketidakjelasan, manipulasi dan eksploitasi informasi serta tidak adanya kepastian pelaksanaan akad. Bentuk-bentuk gharar antara lain:

1. Tidak adanya kepastian penjual untuk menyerahkan obyek akad pada waktu terjadi akad, baik obyek akad itu sudah ada maupun belum ada;
 2. Menjual sesuatu yang belum berada dibawah penguasaan penjual
 3. Tidak adanya kepastian kriteria kualitas dan kuantitas barang/jasa;
 4. Tidak adanya kepastian jumlah harga yang harus dibayar dan alat pembayaran;
 5. Tidak adanya ketegasan jenis dan obyek akad;
 6. Kondisi obyek akad tidak dapat dijamin kesesuaiannya dengan yang ditentukan dalam transaksi;
 7. Adanya unsur eksploitasi salah satu pihak karena informasi yang kurang atau dimanipulasi dan ketidaktahuan atau ketidakpahaman yang ditansaksikan.
- e. Haram (unsur haram baik dalam barang maupun jasa serta aktivitas operasional yang terkait). Esensi haram adalah segala unsur yang dilarang secara tegas dalam Al-Qur'an dan As Sunah.
- c) Kemaslahatan (masalahah);
- Prinsip kemaslahatan esensinya merupakan segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual, serta individual dan kolektif. Kemaslahatan yang diakui harus memenuhi dua unsur yakni kepatuhan syariah (halal) serta bermanfaat dan membawa kebaikan (thayib) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan. (KDPPLKS 2007 : Paragraf 23).

- d) Keseimbangan (tawazun); dan
Prinsip keseimbangan (tawazun) esensinya meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan pelestarian. (KDPPLKS 2007 : Paragraf 24).
- e) Universalisme (syumuliyah)
Prinsip ini esensinya dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (stakeholder) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (rahmatan lil alamin) (KDPPLKS 2007 : Paragraf 25).

2.1.3 Karakteristik Transaksi Syariah

Implementasi transaksi syariah yang sesuai dengan paradigma dan azas transaksi syariah harus memenuhi karakteristik dan persyaratan sebagai berikut : (KDPPLKS 2007 : Paragraf 27).

- a. Transaksi hanya dilakukan berdasarkan prinsip saling paham dan saling ridha;
- b. Prinsip kebebasan bertansaksi diakui sepanjang objeknya halal dan baik (thayib);
- c. Uang hanya berfungsi sebagai alat tukar dan satuan pengukur nilai, bukan sebagai komoditas;
- d. Tidak mengandung unsur riba;
- e. Tidak mengandung unsur kezaliman;
- f. Tidak mengandung unsur masyir;
- g. Tidak mengandung unsur gharar;
- h. Tidak mengandung unsur haram;
- i. Tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang (time volue of money) karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan risiko yang melekat pada kegiatan usaha tersebut sesuai dengan prinsip al-ghunmu bil ghurmi (no gain without accompanying risk);

- j. Transaksi dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang jelas dan benar serta untuk keuntungan semua pihak tanpa merugikan pihak lain sehingga tidak diperkenankan menggunakan standar ganda harga untuk satu akad serta tidak menggunakan dua transaksi bersamaan yang berkaitan (ta'alluq) dalam satu akad;
- k. Tidak ada distorsi harga melalui rekayasa permintaan (najasy), maupun melalui rekayasa penawaran (ikhtiar); dan
- l. Tidak mengandung unsur kolusi dengan suap menyuap (risywah).

2.1.4 Pengertian dan Lembaga PPR Syariah

Secara umum PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) termasuk pembiayaan konsumen, yaitu kegiatan untuk pengadaan barang dalam hal ini rumah berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran, dengan jaminan atau agunan berupa rumah yang dilakukan oleh bank ataupun lembaga non-bank dalam bentuk perusahaan pembiayaan. Adapun pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah secara garis besar tidak berbeda dengan Pemilikan Rumah (KPR) secara umum, walaupun tetap memiliki perbedaan. Perbedaan yang paling jelas diantara keduanya adalah aturan yang mengatur pada aplikasi PPR Syariah yaitu kaedah-kaedah ekonomi Islam. Sehingga bisa disimpulkan bahwa PPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk membeli rumah sesuai aturan syariah. Aturan atau syarat dalam PPR Syariah yaitu, pertama, tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak si pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak nasabah/user, maka pembiayaan tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka pembiayaan yang demikian itu tidak diperbolehkan oleh agama. Kedua, pembiayaan tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh hukum Islam (seperti : Gharar, Maisir, dan Riba). Ketiga, dalam pembiayaan tidak ada niatan dari salah satu pihak untuk merugikan atau membuat rugi pihak lain.

Lembaga pemberi PPR Syariah secara umum ditangani oleh dua pihak, yaitu pihak perbankan syariah dan lembaga non-bank yang bergerak dalam jual rumah dengan pembiayaan syariah. Penerapan PPR Syariah oleh Bank Syariah biasa diistilahkan dengan PPR Syariah paralel karena dalam penerapannya melibatkan tiga pihak, yaitu Bank Syariah, nasabah dan *developer* (pengembang). Sedangkan lembaga non-bank lebih kepada jual beli dengan pembiayaan yang hanya melibatkan penjual dan pembeli. Perbedaan terkait dengan pihak yang terlibat dalam penerapan PPR Syariah antara perbankan syariah dan lembaga non-bank tidak lantas memberikan perbedaan yang signifikan terhadap konsep penerapan PPR Syariah keduanya. Hal ini karena konsep kedua lembaga ini berdasarkan kepada asas yang sama yaitu ekonomi Islam yang bersumber dari syariat Islam. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan dalam prakteknya, interpretasi terhadap konsep PPR Syariah bisa membawa pada perbedaan implementasi keduanya (Nabil, 2018:29).

2.1.5 Developer Syariah

Developer syariah merupakan developer yang model bisnisnya menerapkan prinsip-prinsip syariah dari hulu hingga hilir. Mulai dari kepemilikan lahan, proses pembangunan hingga akad transaksi jual beli diatur dengan sempurna oleh Islam, hal ini berbeda dengan developer konvensional pada umumnya dimana model bisnisnya masih menggunakan perantara perbankan. Sistem yang digunakan oleh developer syariah adalah sebagai berikut menurut Pradipta (2018) dalam Aziz (2016) :

- a. Jual beli dilakukan secara langsung antara developer (*owner*) dan pembeli.
- b. Tidak ada riba karena murni akad jual beli, bukan peminjaman atau sewa.
- c. Tidak ada akad ganda (sewa beli) tapi satu akad yaitu jual beli.
- d. Tidak ada denda jika *buyer* terlambat dalam mencicil.

- e. Tidak ada sita jika *buyer* tidak mampu mencicil dan akan dicarikan solusi terbaik.
- f. Proses cepat dan mudah karena tidak ada BI *Checking*.
- g. Cicilan flat tidak mengikuti suku bunga karena ketika cicilan berubah maka jatuhnya riba.
- h. Adanya negoisasi dari mulai harga cash, negoisasi DP (uang muka) dan lamanya waktu cicilan DP.

A. Legalitas Developer Syariah

Praktik developer syariah masih belum ada aturan bakunya. Para pelaku transaksi ini berpijak pada hukum Islam bahwa transaksi muamalah itu dapat dilaksanakan dengan suka sama suka diantara keduanya dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan syariah. Hal ini merujuk pada Firman Allah dalam Surah An-Nisa Ayat 59 yang artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al-Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

Dan hadist Nabi Muhammad *Sallallahu ‘Alaihi Wassalam* (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai *shahih* oleh Ibnu Hibban) : *“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”*. Atas dasar itulah, praktik developer syariah menjamur di beberapa kota di Indonesia meskipun tidak ada aturan baku yang mengaturnya. Akan tetapi, keterlibatan pihak ketiga yaitu notaris dalam traksaksinya menjadi hal yang sangat penting dan ini dianggap mencukupi aspek legalitas dalam kegiatan transaksi.

Selain itu,kepercayaan dan komitmen antar pelaku menjadi kunci utama demi berjalannya transaksi ini. Artinya, developer tidak ingkar janji dan menyerahkan rumah beserta surat-suratnya ketika cicilan telah dilunasi

oleh pembeli. Begitupun dengan pembeli bertekad menjaga rumah dan berupaya untuk melunasi utangnya hingga akhir periode.

B. Mekanisme Developer Syariah

Menurut Pradipta (2018) dalam Firmansyah (2016) skema pada developer syariah lebih sederhana dan lebih fleksibel karena tidak melibatkan intermediasi perbankan atau lembaga keuangan lainnya baik syariah maupun konvensional. Pihak ketiga yang dilibatkan adalah notaris yang berperan melegalkan transaksi secara hukum. Notaris menyiapkan dokumen transaksi seperti sertifikat jual-beli yang menjadi dokumen hukum untuk pembeli dan penjual, jika sudah lengkap dokumennya, maka penjual atau pengembang menjual rumah dengan cicilan, yang sebelumnya dilakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi. Menurutnya pula tanda terima pembayaran dari pembeli menjadi bukti sah kepemilikan bersama dengan sertifikat jual-beli dari notaris dan rumah dapat langsung ditinggali oleh pembeli.

Mekanisme transaksi pada developer syariah dapat diilustrasikan sebagai berikut :



Gambar 2.1 Mekanisme Developer Properti Syariah

2.1.6 Akad akad pada produk PPR Syariah

1. Akad Jual Beli *Murabahah*

Menurut Nurhayati (2014:174) menjelaskan bahwa akad jual beli *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli ini dapat dilakukan secara tunai

(*ba'i naqdan*) atau tangguh (*Ba'i Mu'ajjal/Ba'i Ajil*). Dalam jual beli *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indoensia (MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli *Murabahah*, karakteristik pembiayaan jual beli *murabahah* berbeda dengan yang terjadi pada perbankan konvensional memakai tingkat bunga yang tergantung situasi pasar, sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, margin/tingkat keuntungan jual beli *murabahah* (bila sudah terjadi ijab kabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian samapidengan masa pelunasan, bank syariah tidak dipeblehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan. Pada bank syariah diwajibkan adanya suatu barang yang diperjualbelikan. Barang yang diperjualbelikan tersebut berupa harta yang jelas harganya, seperti motor atau mobil. Sedangkan akad perbankan konvensional terhadap konsumen berupa akad pinjam meminjam yang dalam ini belum tentu ada barangnya.

2. Akad Ijarah Muntahiya bit Tamlik

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunah, al Ijarah berasal dari kata *al Ajru* yang berarti *al 'Iwadhu* (ganti/kompensasi). Ijarah dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Jadi Ijarah dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu) (Nurhayati, 2014:232).

Bentuk IMBT sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak yang bersepakat dalam kontrak. Misalnya Ijarah dan janji menjual; Nilai sewa yang ditentukan dalam ijarah; harg abrang dalam transaksi jual; dan kapan kepemilikan dipindahkan. Harga sewa dan harga jual disepakati di awal perjanjian. Oleh karena itu pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan

menghibahkannya. Dengan demikian IMBT memiliki 2 jenis: (Nabil, 2018:35)

- a. IMBT dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa
- b. IMBT dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa

3. Akad Jual Beli *Istishna'*

Salah satu akad yang diterapkan oleh PPR Syariah adalah jual beli *Istishna'*. Secara etimologi, jual beli *Istishna'* berarti permintaan membuat sesuatu. Dalam fatwa DSN No:6/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa jual beli *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antar pemesan (pembeli/*mustahni'*) dan penjual (pembuat/*shani'*).

Menurut Muljono (2015:116) pada dasarnya, pembiayaan *Istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti *murabahah mu'ajjal*. Namun, berbeda dengan jual beli *murabahah* yaitu barang diserahkan di muka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *Istishna'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual beli *murabahah mu'ajjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *Istishna'*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran (*installment*). Satu-satunya hal membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya.

4. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah Mutanaqisah (*Musyarakah* menurun) adalah *Musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi milik penuh usaha tersebut.

2.2 Akad *Istishna'*

2.2.1 Definisi Akad *Istishna'*

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

Dalam PSAK 104 *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'*).

Pendapat lain mengatakan, *istishna'* berarti meminta kepada seseorang untuk dibuatkan suatu barang tertentu dengan spesifikasi tertentu. *Istishna'* juga diartikan sebagai akad untuk membeli barang yang akan dibuat oleh seseorang. Jadi dalam *istishna'* barang yang menjadi objek adalah barang-barang buatan atau hasil karya.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad *istishna'* dimulai dengan pemesan memesan barang kepada produsen, lalu keduanya melakukan akad dan pemesan membayar sesuai dengan harga dan metode pembayaran yang telah disepakati. Setelah barang selesai diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang ada di dalam akad, produsen mengirimkan barang kepada pemesan dan pemesan melakukan sisa pembayaran jika ada. Berdasarkan kesimpulan tersebut akad *istishna'* dapat diilustrasikan sebagai berikut:



Gambar 2.2 Skema Akad *Istishna'*

Keterangan :

1. Pesan barang
2. Pemesan dan produsen akad *istishna'*
3. Bayar uang sesuai akad
4. Memproduksi barang pesanan
5. Kirim barang dan bayar sesuai akad

Menurut Rivai dan Veitzhal (2008:52) Transaksi ini relatif hampir serupa dengan *salam*, akan tetapi akad *istishna'* lebih cocok untuk produk manufaktur yang dipesan secara khusus seperti gedung, rumah, perlengkapan kantor, dan lain-lain.

Hadist Nabi riwayat Tarmidzi dari Amr bin Auf :

“Perdamaian dapat dilakukn diantara kaum Musimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum Muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

Hadist Nabi :

“Tdak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain.” (HR Ibnu Majah, Daruthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

Menurut mazhab Hanafi, *istishna'* hukumnya boleh (jawaz) karena ahal itu telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Pula Nurhayati (2014:217) menjelaskan bahwa akad *istihnsna'* yang dipraktekkan adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara pemesan dan penjual

2.2.2 Landasan Fiqh dan Fatwa DSN tentang Transaksi *Istishna'*

1. Al-Qur'an

Ulama fiqh berpendapat, bahwa yang menjadi dasar diperbolehkannya transaksi *istishna'* adalah firman Allah Subhanahu wa ta'ala, yaitu :

a. QS. Al-Baqarah, ayat 282

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”* (QS. Al-Baqarah, ayat 282).

b. QS. Al-Baqarah [2]: 275

Artinya : *“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”* (QS. Al-Baqarah [2]: 275).

c. Hadist

Dari Abu Hazim, ia berkata : *Ada beberapa lelaki datang kepada Sahal bin Sa’ad menanyakan tentang mimbar lalu ia menjawab : Rasulullah Sallallahu ‘Alaihi Wassalam mengutus seorang perempuan yang telah diberi nama Sahal, “Perintahkanlah budaknya yang tukang kayu, untuk membuatkan aku mimbar dimana aku duduk di atasnya ketika saya memberi nasehat pada manusia.” Maka aku memerintahkan padanya utuk membuatkan dari pohon kayu. Keudian tukang kayu datang dengan membawa mimbar, kemudian tukang kayu datang dengan membawa mimbar, kemudian mengirimkannya pada Rasulullah Sallallahu ‘Alaihi Wassalam. Maka beliau perintahkan padanya untuk meletakkannya, maka Nabi duduk diatasnya. (HR Bukhari, Kitab al-Buyu’)*

1) Dalam Fatwa No:6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Jual Beli *Istishna’* dijelaskan bahwa :

a. Ketentuan tentang Pembayaran :

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

b. Ketentuan tentang Barang :

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang
2. Harus dapat dielaskan 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 khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

c. 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 diantara kedua belah pihak, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah..

Ketentuan Lain :

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

2.3 Perlakuan Akuntansi *Istishna'*

2.3.1 Akuntansi *Istishna'*

Dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Syariah, pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 104: Akuntansi *Istishna'* terdiri dari paragraf 1-49. Seluruh paragraf dalam pernyataan ini memiliki kekuatan mengatur yang sama.

A. Definisi

Dalam paragraf 5, SAK Syariah mengeluarkan definisi *Istishna'* sebagai berikut:

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'*).

Nilai tunai adalah jumlah yang harus dibayar apabila transaksi dilakukan secara kas.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

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

B. Karakteristik

Karakteristik *Istishna'* dalam paragraf 6 sampai 13:

06. Berdasarkan akad *Istishna'*, pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh.

07. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.

08. Barang pesanan harus memenuhi kriteria:

- a) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati;
- b) Sesuai dengan spesifikasi pemesanan, bukan produk massal; dan
- c) Harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya.

09. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang diserahkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

2.3.2 Pengakuan dan Pengukuran

A. Akuntansi untuk Penjual

Dalam SAK Syariah pada paragraf 14 sampai paragraf 35 menjelaskan tentang akuntansi untuk penjual, diantaranya:

I. Penyatuan dan Segmentasi Akad

13. 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 dinegoisasikan secara terpisah, dimana penjual dan pembeli dapat menerima atau menolak bagian akad yang berhubungan dengan masing-masing aset tersebut; dan
- c) Biaya pendapatan masing-masing aset dapat diidentifikasi.

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

- a) Kelompok akad tersebut dinegoisasikan 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.

15. 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 dinegoisasikan tanpa terkait harga akad *Istishna'* awal.

II. Pendapatan *Istishna'*

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

17. 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 aset *Istishna'* dalam penyelesaian; dan
- c) Pada akhir periode harga pokok *Istishna'* diakui sebesar biaya *Istishna'* yang telah dikeluarkan sampai dengan periode tersebut.

18. 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;
- d) Pengakuan pendapatan *Istishna'*, harga pokok *Istishna'*, dan keuntungan dilakukan hanya pada saat penyelesaian pekerjaan.

III. *Istishna'* dengan Pembayaran Tangguh

19. Jika menggunakan metode persentase penyelesaian dan proses pelunasan dilakukan dalam periode lebih dari satu tahun setelah 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. Proporsional yang dimaksud sesuai dengan PSAK 102: Akuntansi Murabahah paragraf 22-23.

20. Jika menggunakan metode akad selesai dan proses pelunasan dilakukan dalam periode lebih dari satu tahun setelah 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 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. Proporsional yang dimaksud sesuai dengan PSAK 102: Akuntansi Murabahah paragraf 22-23.

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

22. 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.

IV. Biaya Perolehan *Istishna'*

23. Biaya perolehan *Istishna'* terdiri dari:

- a) Biaya langsung yaitu bahan baku dan tenaga kerja langsung untuk membuat barang pesanan; dan
- b) Biaya tidak langsung adalah biaya overhead, termasuk biaya akad dan praakad.

24. Biaya praakad diakui sebagai beban tanggungan dan diperhitungkan sebagai biaya *Istishna'* jika akad disepakati. Namun jika akad tidak disepakati, maka biaya tersebut dibebankan pada periode berjalan.

25. Biaya perolehan *Istishna'* yang terjadi selama periode laporan keuangan, diakui sebagai aset *Istishna'* dalam penyelesaian pada saat terjadinya.

26. Beban umum dan administrasi, beban penjualan, serta biaya riset dan pengembangan tidak termasuk dalam biaya *Istishna'*.

V. Penyelesaian Awal

27. Jika pembeli melakukan pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo dan penjual memberikan potongan, maka potongan tersebut sebagai pengurang pendapatan *Istishna'*.

28. Pengurangan pendapatan *Istishna'* akibat penyelesaian awal piutang *Istishna'* dapat diperlakukan sebagai:

- a) Potongan secara langsung dan dikurangkan dari piutang *Istishna'* pada saat pembayaran; atau
- b) Penggantian (*reimbursement*) kepada pembeli sebesar jumlah keuntungan yang dihapuskan tersebut setelah menerima pembayaran piutang *Istishna'* secara keseluruhan.

VI. Perubahan Pesanan dan Tagihan Tambahan

29. Pengaturan pengakuan dan pengukuran atau pendapatan dan biaya *Istishna'* akibat perubahan pesanan dan tagihan tambahan adalah sebagai berikut:

- a) Nilai dan biaya akibat perubahan pesanan yang disepakati oleh penjual dan pembeli ditambahkan kepada pendapatan *Istishna'* dan biaya *Istishna'*;
- b) Jika kondisi pengenaan setiap tagihan tambahan yang dipersyaratkan dipenuhi, maka jumlah biaya setiap tagihan tambahan akan menambah biaya *Istishna'*; sehingga pendapatan *Istishna'* akan berkurang sebesar jumlah penambahan biaya akibat klaim tambahan.
- c) 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.

VII. Pengakuan Taksiran Rugi

30. Jika besar kemungkinan terjadi bahwa total biaya perolehan *Istishna'* akan melebihi pendapatan *Istishna'*, taksiran kerugian harus segera diakui.

31. Jumlah kerugian semacam itu ditentukan tanpa memperhatikan:

- a) Apakah pekerjaan *Istishna'* telah dilakukan atau belum;
- b) Tahap penyelesaian pembuatan barang pesanan; atau
- c) Jumlah laba yang diharapkan dari akad lain yang tidak diperlukan sebagai suatu akad tunggal sesuai paragraf 14

B. Akuntansi untuk Pembeli

Dalam SAK Syariah pada paragraf 36 sampai paragraf 42 menjelaskan tentang akuntansi untuk pembeli, diantaranya:

32. Pembeli mengakui aset *Istishna'* dalam penyelesaian sebagai jumlah termin yang ditagih oleh penjual dan sekaligus mengakui utang *Istishna'* kepada penjual.

33. Aset *Istishna'* yang diperoleh melalui transaksi *Istishna'* dengan pembayaran tangguh lebih dari satu tahu diakui sebesar biaya perolehan tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dalam akad *Istishna'* tangguh dan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban *Istishna'* tanggungan

34. Beban *Istishna'* tanggungan diamortisasi secara proporsional sesuai dengan porsi pelunasan utang *Istishna'*.

35. Jika barang pesanan terlambat diserahkan akibat kelalaian atau kesalahan penjual dan mengakibatkan kerugian pembeli, maka kerugian itu dikurangkan dari garansi penyelesaian proyek yang telah diserahkan penjual. Jika kerugian tersebut melebihi garansi penyelesaian proyek, maka selisihnya diakui sebagai piutang jatuh tempo kepada penjual dan jika diperlukan dibentuk penyisihan kerugian piutang.

36. 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 diperoleh kembali diakui sebagai piutang jatuh tempo kepada penjual dan jika diperlukan dibentuk penyisihan kerugian piutang.

37. Jika pembeli menerima barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka barang tersebut diukur dengan nilai yang lebih rendah antara nilai wajar dan biaya perolehan. Selisih yang terjadi diakui sebagai kerugian pada periode berjalan.

2.3.3 Penyajian

Dalam SAK Syariah penyajian PSAK 104 tentang *Istishna'* terdapat pada paragraf 43 dan paragraf 44, yaitu :

38. Penjual menyajikan dalam laporan keuangan hal-hal sebagai berikut:

- a) Piutang *Istishna'* yang berasal dari transaksi *Istishna'* sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh pembeli akhir.
- b) Termin *Istishna'* yang berasal dari transaksi *Istishna'* sebesar jumlah tagihan termin penjual kepada pembeli akhir.

39. Pembeli menyajikan dalam laporan keuangan hal-hal sebagai berikut:

- a) Utang *Istishna'* sebesar tagihan dari produsen atau kontraktor yang belum dilunasi.
- b) Aset *Istishna'* dalam penyelesaian sebesar:
 - i. Persentase penyelesaian dari nilai kontrak penjualan kepada pembeli akhir, jika *Istishna'* paralel; atau
 - ii. Kapasitas biaya perolehan, jika *Istishna'*.

2.3.4 Pengungkapan

Pengungkapan PSAK 104 tentang *Istishna'* terdapat pada paragraf 45 dan paragraf 46, yaitu :

40. Penjual mengungkapkan transaksi *Istishna'* dalam laporan keuangan, tetapi tidak terbatas, pada:

- a) Metode akuntansi yang digunakan dalam pengukuran pendapatan kontrak *Istishna'*;
- b) Metode yang digunakan dalam penentuan persentase penyelesaian kontrak yang sedang berjalan;
- c) Rincian piutang *Istishna'* berdasarkan jumlah, jangka waktu, dan kualitas piutang;
- d) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

2.4 Penelitian Terdahulu

Dalam skripsi ini digunakan beberapa penelitian terkait sebagai bahan rujukan, yakni :

1. Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, dan Suyud Arif (2018) dengan jurnal berjudul “Analisis Implementasi Akad *Istishna*’ dan Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer* Property Syariah Bogor)” yang dipublikasikan pada jurnal Ekonomi Islam Vol. 9, No 1, Mei 2018. Dalam jurnal ini dijelaskan bahwa dalam prakteknya Abbi Garden adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna*’. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, Abbi Garden tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli. Adapun agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Abbi Garden) yang di tukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal membayar. Pembahasan skripsi tersebut hampir sama dengan penelitian penulis, yang membedakan adalah penelitian tersebut berfokus hanya pada implementasian akad *Istishna*’ saja yang diterapkan oleh perusahaan tersebut tanpa ada perlakuan akuntansinya.
2. Muhammad Nabil (2018) yakni mahasiswa Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul “Penerpan Akad Jual Beli *Istishna*’ Pada Produk Bangun Rumah Syariah PT Emirat Land Nusantara Surabaya”. Penelitian ini menjelaskan bagaimana implementasi akad *Istishna*’ dari proses pembiayaan pemilikan rumah syariah dilakukan oleh *developer* PT Emirat Land pada perumahan yang dinamakan Rumah Basmalah kepada pembelinya. Perumahan Basmalah terletak

di Perumahan Green Semanggi Mangroove Blok E No 2, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Pada praktiknya, PT Emirat Land adalah unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan rumah (*developer*) sesuai dengan prinsip syariah dengan menggunakan akad jual beli *Istishna'*. Pembahasan skripsi diatas memiliki banyak kesamaan dengan penelitian penulis yaitu pada syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika ingin memesan kepada pihak *developer*. Yang membedakan adalah implementasian akad *Istishna'* saja yang diterapkan oleh *developer* tersebut tanpa ada perlakuan akuntansinya dan aspek tempat penelitian yang jauh berbeda.

3. Atiiq Khurrotul 'Ain (2014) dengan judul penelitian “Analisis Akad Jual-Beli *Istishna'* dan *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR dan komparasi dengan menggunakan akad *istishna'* dan *murabahah* yang diterapkan pada produk pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Malang. Hasil dari penelitian tersebut adalah dalam akad *istishna'* nasabah yang membutuhkan rumah harus memesan terlebih dahulu rumah yang diinginkan dan dalam akad *murabahah* 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 angsuran.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan objek penelitian yang telah dijelaskan, maka jenis penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara horistic, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong 2017:220). Dengan kata lain, metode ini lebih menekankan pada penelitian yang bersifat memberikan gambaran secara jelas dan sesuai dengan fakta di lapangan.

Jadi, penelitian kualitatif ini data diperoleh secara langsung dari lapangan, baik berupa wawancara maupun tertulis, peneliti lebih mengamati praktik yang ada dengan teori yang sudah di tetapkan.

3.2 Unit Analisis

Unit analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kantor *developer* properti hunian Islami. Kantor tersebut adalah PT. De Prima Bondowoso yang beralamat di Jl. Letnan Sudiono, Kelurahan Dabasah, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur. Peneliti memilih unit analisis ini karena PT. De Prima, yaitu *developer* properti dibidang perumahan syariah yang pertama kalinya dan satu-satunya di Kabupaten Bondowoso yang menerapkan syariah-syariah Islam dalam pelaksanaannya.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diambil dari sumber data primer

atau sumber pertama di lapangan (Bungin, 2013:128). Data primer adalah data yang diambil dari sumber data secara langsung oleh peneliti melalui wawancara dan observasi terhadap informan penelitian (Moleong, 2017:157). Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara bernama Chusnul Syahrir selaku staf bagian akuntansi di PT. De Prima Bondowoso dan konsumen (*user*) dari perumahan Islami PT. De Prima Bondowoso bernama Ibu Dwi Intan Prasetia.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder (Bungin, 2013:147). Data sekunder merupakan data yang mendukung penelitian yang didapatkan secara tidak langsung dari suatu objek yang berupa arsip, laporan, dan dokumen yang relevan. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari data mengenai formulir pendaftaran, skema perjanjian jual-beli, jurnal-jurnal akuntansi dan pencatatan laporan akuntansi.

3.4 Teknik dan Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik:

1. Observasi

Pengertian observasi adalah teknik pengumpulan data, dimana peneliti melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat lebih dekat kegiatan yang dilakukan (Sugiyono, 2013:104)

2. Wawancara

Metode wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara (Bungin, 2013:133). Metode wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Moleong, 2017:186). Daftar pertanyaan wawancara disusun dari peneliti sebelumnya

yang diadopsi penuh dengan pengembangan. Dalam melakukan wawancara, peneliti mengajukan pertanyaan yang berhubungan dengan permasalahan secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait yaitu informan penelitian oleh staf bagian akuntansi bernama Chusnul Syahrir dan konsumen (*user*) dari perumahan Islami PT. De Prima Bondowoso bernama Ibu Dwi Intan Prasetia.

3. Dokumentasi

Analisis dokumen dilakukan untuk mengumpulkan data yang bersumber dari arsip dan dokumen berupa data mengenai formulir pendaftaran, skema perjanjian jual-beli, dan pencatatan laporan akuntansi yang berasal dari dalam perusahaan yang sedang diteliti, dan berhubungan dengan penelitian. Pengumpulan data melalui dokumen akan memperkuat kredibilitas hasil penelitian dan wawancara (Sugiyono, 2011:240).

3.5 Uji Keabsahan Data

Tringulasi adalah teknik yang dilakukan dengan cara perbandingan dan memeriksa kembali suatu informasi yang diperoleh pada waktu dan alat yang berbeda (Moleong, 2017:330). Metode yang digunakan dalam pengujian keabsahan data dalam penelitian ini yaitu triangulasi sumber. Dalam penelitian ini, penulis melakukan tringulasi sumber yaitu dengan mewawancarai narasumber yaitu bagian staf akuntansi PT. De Prima Bondowoso, bapak Chusnul Syahrir kemudian membandingkan hasil wawancara narasumber dengan narasumber kedua yaitu konsumen (*user*) dari perumahan Islami PT. De Prima Bondowoso bernama Ibu Dwi Intan Prasetia.

3.6 Model Analisis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Analisa data dilakukan dengan “mencari dan menyusun secara sistematis data yang akan diperoleh dari lapangan dengan mengorganisasikan, memilih

hal-hal yang penting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang mudah dipahami baik bagi diri sendiri maupun orang lain” (Sugiyono, 2013:244).

Teknik analisis data yang digunakan sebagai berikut:

1. Tahap Pengumpulan Data

Proses pengambilan data kualitatif dilakukan dengan cara pengamatan terlihat yaitu dengan cara peneliti melibatkan diri dalam kegiatan perusahaan yang sedang diteliti. Menurut Indrus (2009:149), pengamatan terlibat merupakan jenis pengamatan yang melibatkan perubahan pada kegiatan atau aktivitas yang bersangkutan dan tidak menyembunyikan diri. Harapan dilakukannya proses ini adalah peneliti dapat menemukan makna di balik fenomena yang disaksikannya, baik tentang perilaku, ucapan, ataupun simbol-simbol yang ada diperusahaan.

2. Tahap Reduksi Data

Menurut Indrus (2009:150) reduksi data dapat diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis dari lapangan. Ciri-ciri reduksi data yaitu:

- a. Membentuk analisa yang menajamkan;
- b. Menggolongkan data;
- c. Membuang data yang tidak perlu;
- d. Memberikan gambaran yang lebih terarah tentang hasil pengumpulan; dan
- e. Mempermudah peneliti untuk mencari kembali data apabila diperlukan.

3. Penyajian Data

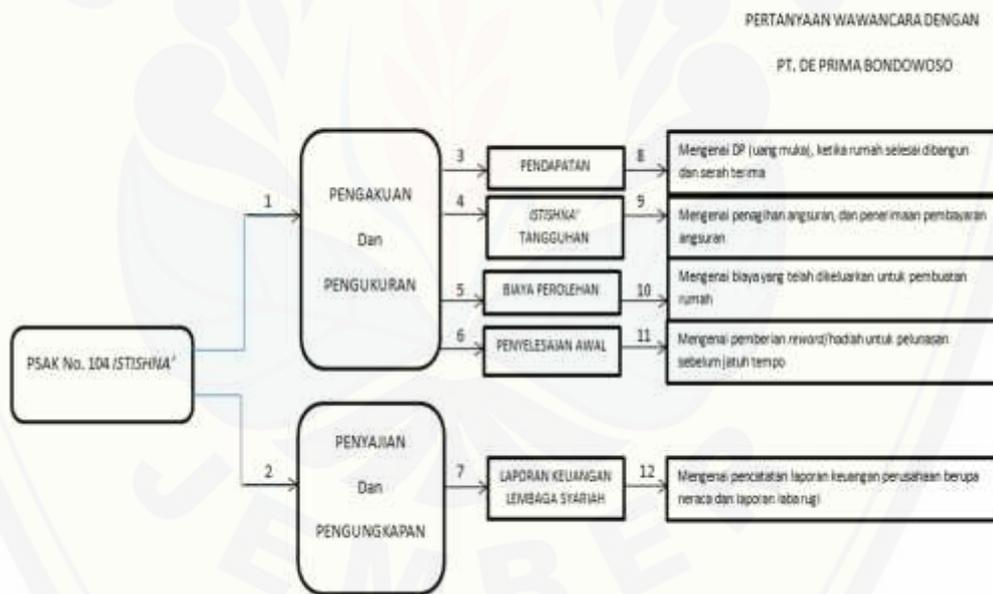
Menurut Indrus (2009:151), kegiatan reduksi data dan proses penyajian data adalah aktivitas-aktivitas yang terkait langsung dengan proses analisis data model *interaktif*. Dalam tahap ini peneliti menyajikan

perlakuan akuntansi *Istishna'* yang sesuai dengan standar akuntansi yaitu PSAK No 104.

4. Verifikasi dan penarikan kesimpulan

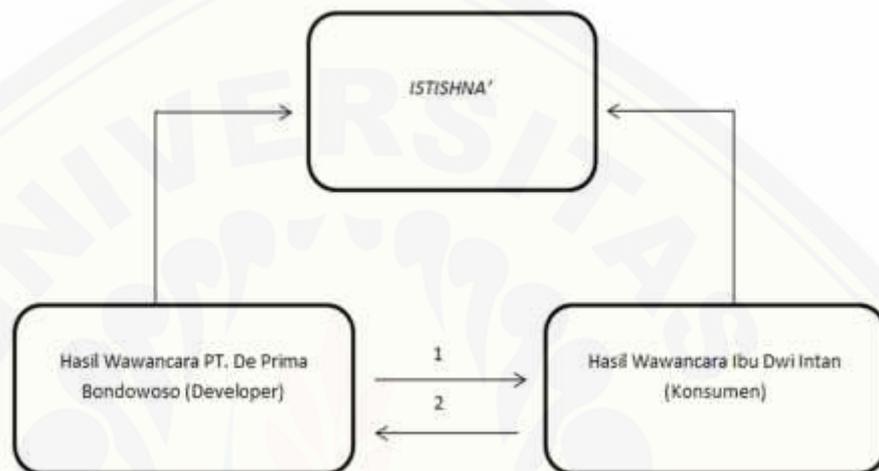
Menurut Indrus (2009:151), tahap akhir proses pengumpulan data adalah *verifikasi* dan penarikan kesimpulan yang dimaknai sebagai penarikan arti data yan telah ditampilkan. Beberapa cara dilakukan adalah melakukan pencatatan atas perlakuan akuntansi *Istishna'* berdasarkan PSAK 104.

Peneliti mengilustrasikan skema dalam hal pertanyaan terkait wawancara PT. De Prima Bondowoso untuk menjawab permasalahan berdasarkan PSAK No. 104, dapat diilustrasikan sebagai berikut:



Gambar 3.1 Skema pertanyaan yang diajukan kepada PT. De Prima Bondowoso guna menjawab PSAK No. 104

Kemudian peneliti mengilustrasikan skema kesesuaian hasil data wawancara antara PT. De Prima Bondowoso dengan konsumen (user) untuk mengetahui kesesuaian dengan pelaksanaan akad *istishna'* berdasarkan prinsip syariah maupun berdasarkan PSAK No. 104, skema tersebut dapat diilustrasikan sebagai berikut:



Gambar 3.2 Skema Kesesuaian Data Hasil Wawancara Antara PT. De Prima Bondowoso Dengan Konsumen

Keterangan :

1. Hasil data wawancara dengan bapak Chusnul Syahrir
2. Hasil data wawancara dengan ibu Dwi Intan selaku konsumen PT. De Prima Bondowoso

Perlunya menyesuaikan hasil data wawancara yang diperoleh peneliti baik dari bapak Chusnul Syahrir selaku bagian akuntansi PT. De Prima Bondowoso dengan hasil wawancara oleh ibu Dwi Intan selaku konsumen PT. De Prima Bondowoso agar peneliti dapat dapat membandingkan hasil informasi guna keabsahan data.

BAB 5 KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam prakteknya PT. De Prima Bondowoso adalah satu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah khususnya syariah (*developer syariah*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, PT. De Prima tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak melibatkan bank konvensional, tidak ada sita didalamnya yang artinya sudah sesuai dengan prinsip syariah khususnya pada akad *istishna'* dalam pelaksanaannya. Dan di sisi lain, perlakuan akuntansi akad *istishna'* kepemilikan rumah berbasis syariah pada PT. De Prima Bondowoso masih tergolong sederhana dan menggunakan *accrual basis*.

Tingkat kesesuaian perlakuan akuntansi PT. De Prima Bondowoso dengan PSAK No. 104 berdasarkan pengakuan dan pengukuran dapat disimpulkan bahwa ada beberapa poin transaksi yang tidak sesuai dengan PSAK No. 104 yaitu pada transaksi: pada saat penerimaan pembayaran DP dari konsumen masih tidak sesuai, pada saat rumah selesai dibangun dan serah terima kepada konsumen, PT. De Prima Bondowoso tidak melakukan pencatatan dan hal tersebut tidak sesuai, pada saat penagihan angsuran pembayaran kepada konsumen masih tidak sesuai, pada saat penerimaan pembayaran angsuran dari konsumen masih tidak sesuai, pencatatan untuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan rumah masih tidak sesuai.

Namun pada poin transaksi yaitu saat penyelesaian awal yaitu pemberian *reward*/hadiah konsumen, PT. De Prima Bondowoso tidak menerapkan kebijakan tersebut. Dan hal itu sesuai dengan PSAK No. 104 dan juga Fatwa DSN karena pemberian *reward*/hadiah kepada konsumen adalah hak dari penjual serta atas kesepakatan antara penjual dan pembeli. Di sisi lain dalam penyajian dan pengungkapan, secara keseluruhan masih tidak sesuai dengan PSAK No. 104

yaitu dalam pencatatan laporan keuangan di PT. De Prima Bondowoso ada beberapa akun jurnal yang tidak sesuai dengan PSAK No. 101 tentang Penyajian Laporan Keuangan Syariah

5.2 Keterbatasan Peneliti dan Saran

Keterbatasan dari penelitian ini adalah:

- a. Jenis transaksi yang diterapkan oleh PT. De Prima Bondowoso secara umum masih belum sepenuhnya menggunakan *istishna'*, masih banyak transaksi diluar *istishna'* yang dilakukan seperti adanya akun zakat, infak dan lain-lain serta akun-akun transaksi yang digunakan oleh PT. De Prima Bondowoso yang belum menyesuaikan dengan *istishna'*.

5.3 Saran

Saran yang bisa diberikan oleh peneliti adalah:

- a. Diharapkan untuk peneliti selanjutnya dapat mencari serta mendapatkan objek penelitian yang lebih spesifik dalam transaksi *istishna'* saja. Dan juga untuk peneliti selanjutnya dapat mencari objek penelitian yang sudah benar-benar menerapkan *istishna'* secara sepenuhnya, baik berupa pencatatan akun jurnal dan yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al Karim

Al-Hadist

'Ain, Atiiq Khurrotul. (2014). *Analisis Akad Jual-Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang*. Skripsi Sarjana. Malang. Universitas Muhammadiyah Malang

Bungin, Burhan. (2013). *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

Hidayah, Muhammad Rizki. Nawawi, Kholil dan Arif, Suyud. (2018). *Jurnal Ekonomi Islam Vol. 9, No 1, Mei 2018*

Ikatan Akuntansi Indonesia. (2017). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah. PSAK 104*. Jakarta : Dsak Iai.

Muhammad, Rifqi. (2008). *Akuntansi Keuangan Syariah: Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*. Yogyakarta: Penerbit P3EI Press

Muljono, Djoko. (2015). *Buku Pintar Akuntansi: Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya

Nabil, Muhammad. (2018). *Penerapan Akad Jual Beli Istishna' Pada Produk Bangun Rumah Syariah PT Emirat Land Nusantara Surabaya*. Skripsi Sarjana. Surabaya. Universitas Airlangga

Nurhayati, Sri. dan Wasilah. (2015). *Akuntansi Syariah Di Indonesia (edisi 4)*. Jakarta : Salemba Empat

Sugiyono. (2013). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta

Sulistiyo, Agung Budi. (2015). *Memahami Konsep Kemanunggalan Dalam Akuntansi: Kritik Atas Upaya Mendekonstruksi Akuntansi Konvensional Menuju Akuntansi Syariah Dalam Bingkai Tasawuf*. Jurnal Dosen Jurusan Akuntansi Universitas Jember

Pradipta, H. (2018). *Modifikasi Model Pengendalian Risiko Akad Istishna' Dan Murabahah Di Lukyasa Land Property*. Tesis Magister. Jember. Universitas Jember

Rivai, Veithzal. dan Andria Permata Veithzal. (2008). *Islamic Financial Manajemen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Website:

Bank Indonesia, Indonesia 2017. *Survei Harga Properti Residensial Triwulan II 2017*. (Online). <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-properti-primer/Pages/SHPR-Tw.II-2017.aspx> , (diakses 10 Februari 2019)

Dewan Syariah Nasional-Majlis Ulama Indonesia, Indonesia 2000. *Fatwa DSN-MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual – Beli Istishna'*. (Online). <https://tafsirq.com/media/193/jual-beli-istishna.pdf> , (diakses 10 Februari 2018)

Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah (Online)

<https://rumahsyari123.com/mengenal-properti-syariah-dan-perumahan-syariah/> , (diakses 12 Maret 2019)

LAMPIRAN



Lampiran 1. Panduan Pertanyaan Wawancara

Daftar Wawancara dengan PT. De Prima Bondowoso

1. Bagaimana jika konsumen yang ingin membeli rumah apakah harus membayar DP terlebih dahulu dan bagaimana pencatatan akuntansinya?
2. Bagaimana pencatatan akuntansi ketika rumah sudah selesai dibangun dan ketika melakukan serah terima kepada konsumen?
3. Apakah sama seperti sebelumnya tidak ada pencatatan pada saat penagihan angsuran istishna' kepada konsumen?
4. Bagaimana pencatatan akuntansi ketika menerima pembayaran dari konsumen?
5. Biaya apa saja yang pemilik keluarkan terkait dengan pembangunan rumah tersebut dan bagaimana pencatatan akuntansinya?
6. Bagaimana jika konsumen ingin melunasi pembayaran lebih cepat dari jatuh tempo dan bagaimana perlakuan akuntansinya?
7. Apakah bapak membuat laporan laba rugi dan neraca dalam laporan keuangan perusahaan?
8. Apakah bapak mencatat pembayaran istishna' yang ditangguhkan sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh konsumen?
9. Apa saja kebijakan dari PT. De Prima Bondowoso jika ada konsumen yang gagal bayar misalkan dari DP ataupun saat pembayaran angsuran rumah?

Daftar Wawancara dengan Konsumen (User) PT. De Prima Bondowoso

1. Hal apa yang membuat ibu Intan tertarik dengan perumahan De Prima Bondowoso ?
2. Apakah ibu saat tertarik untuk membeli rumah di De Prima tersebut membayar ITJ atau Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000 yang berlaku seminggu tersebut?
3. Apakah pihak De Prima Bondowoso tidak menyulitkan ibu Intan saat penagihan angsuran?
4. Apakah pihak De Prima sendiri mentolerir hal tersebut ibu?
5. Syarat-syarat apa saja yang pada saat itu ibu serahkan kepada pihak De Prima Bondowoso untuk pemesana hunian Islami tersebut ibu?
6. Pada tanggal berapa ibu Intan awal mula membayar DP sampai serah terima rumah kepada ibu?
7. Secara keseluruhan, menurut ibu Intan apakah PT. De Prima Bondowoso ini benar-benar menerapkan kaidah-kaidah Islam khususnya akad yang diterapkan oleh De Prima ini bu yaitu akad *istishna'*?