

Analisis Implementasi Akad Istishna' Dalam Perbankan Syariah Pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Lumajang

¹Muhammad Farid

²Husnul Khotimah

¹Institut Agama Islam Syarifuddin, Jl. Pondok Pesantren Kiai Syarifuddin Lumajang 67358,
Indonesia

² Institut Agama Islam Syarifuddin, Jl. Pondok Pesantren Kiai Syarifuddin Lumajang 67358,
Indonesia

E-mail: 1much.farid99@gmail.com²husnulkh750@gmail.com

Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk mengulas terkait penerapan akad istishna' pada produk Istishna' Bank Syariah Indonesia dengan menggunakan ketentuan PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna'. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan melakukan wawancara secara langsung. Wawancara dilakukan untuk mengumpulkan data dengan mendapatkan informasi terkait persoalan pada penelitian ini. Staffback office Bank Syariah Indonesia Lumajang adalah informan dalam penelitian ini yang bertanggung jawab menangani dokumen yang berkaitan dengan transaksi nasabah dalam membuat pembukuannya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan transaksi istishna' dalam pembiayaan istishna' Bank Syariah Indonesia telah sesuai prinsip-prinsip akad istishna' yang berlaku di Indonesia. Secara garis besar praktik akuntansi istishna' pada Bank Syariah Indonesia telah sesuai dengan PSAK 104.

Keywords: Akad istishna'

PENDAHULUAN

Indonesia adalah salah satu negara dengan penduduk mayoritas muslim terbesar di dunia. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk muslim, tentu akan sangat mendorong peningkatan kinerja industri syariah, salah satu contohnya adalah perbankan syariah. Jadi tidak heran jika belakangan ini banyak bank konvensional yang mulai memperlebar bisnisnya ke institusi syariah ataupun unit usaha syariah lainnya. (Kurniawan, 2019).

Perbankansyariah dikenal sebagai perbankan islam karena memiliki landasan hukum sesuai dengan syariat islam (Kurniawan, 2019). Perbankan syariah tidak mengenal adanya bunga, karena bunga biasa dikaitkan dengan bank-bank konvensional yang dinilai riba.

Oleh karenanya, dalam operasional perbankan syariah menerapkan sistem bagi hasil dengan proses yang sama-sama diketahui dan disetujui oleh pihak bank maupun pihak nasabah pada saat melakukan akad (perjanjian).

Menurut Rumah Zakat (2015),

biasanya seseorang akan membeli rumah secara kredit apabila tidak mampu membeli secara tunai dengan melalui perantara perbankan. Hanya dengan menyediakan sejumlah biaya untuk membayar uang muka (DP), konsumensudah bisa memiliki rumah. Untuk melunasi utangnya kepada bank, konsumen diharuskan mencicildalam jangka waktu tertentu dengan nominal yang telah ditambah bunga pinjaman. Jika dilihat dari pandangan islam, pembiayaan tersebut bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam konsep islam, seseorang yang meminjam uang dengan jumlah tertentu, harus mengembalikan denganjumlah yang sama pula. Oleh karena itu, produk pembiayaan pada bank konvensional dianggap riba.

Salah satu solusi supaya tidak bersinggungan dengan praktik riba tersebut yaitu dengan memaksimalkan produk-produk pembiayaan yang ada pada bank syariah. Karena bank syariah tidak mengenal istilah bunga pinjaman,maka dalam pandangan islam bertransaksi dengan bank syariah lebih aman daripada bertransaksi di bank konvensional.

Menurut data yang diperoleh dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Desember 2019, terdapat 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 161 BPRS (OJK, 2019).

Secara umum, produk perbankan syariah dibagi menjadi 3 yaitu produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana dan produk jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya (Admaja, 2016).

Salah satu produk perbankan syariah di bidang penyaluran dana kepada masyarakat yaitu akad jual beli istishna'. Akad ini merupakan akad pembiayaan barang dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu (Pemerintah Indonesia, 2008). Ketentuan syar'i transaksi istishna' diatur dalam fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna', fatwa tersebut mencakup beberapa hal yaitu tentang ketentuan pembayaran dan ketentuan barangnya (Herdianto, 2019).

Transaksi istishna' memiliki beberapa kelebihan antara lain, pada akad istishna' barang yang dipesan dapat disesuaikan dengan yang diinginkan pembeli dan akad istishna' dapat mempermudah pembeli dalam melakukan kegiatan transaksi jual beli, terutama dalam bidang manufaktur yang mana membutuhkan biaya yang cukup besar sedangkan pembeli hanya memiliki biaya sedikit sumber (Yudhistira, 2016). Mekanisme pembiayaan istishna' dapat juga dilakukan dengan tiga cara, yaitu dengan pembayaran di muka, pembayaransaat penyerahan barang, dan pembayaran yang ditangguhkan (Sari & Anshori, 2017).

Pada bank syariah mekanisme transaksi istishna' dilakukan sesuai dengan aturan syariah yang ada, terutama dalam perhitungan dan pengukuran transaksinya harus menggunakan standar akuntansi yang sesuai dengan ketentuan syariah. Seiring perkembangan zaman transaksi berbasis syariah di

Indonesia khususnya istishna', menuntut DSAK IAI mengganti peraturan mengenai akuntansi istishna' yang berada di dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah tahun 2002, menjadi PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna' tahun 2007. PSAK 104 mengatur tentang pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi istishna' (IAI, 2007). PSAK 104 mengalami penyesuaian pada tahun 2016 terkait definisi nilai wajar yang disesuaikan dengan PSAK 68 tentang Pengukuran Nilai Wajar (IAI, 2016). Dengan adanya PSAK 104 ini, seharusnya memudahkan bank syariah dalam mencatat berbagai transaksi istishna'. Sehingga laporan keuangan yang disajikan dapat memberikan informasi yang benar-benar akurat dan relevan.

Penelitian ini mengulas tentang penerapan akuntansi istishna' Bank Syariah Indonesia (BSI) Lumajang dengan menggunakan ketentuan PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna' sebagai pengganti PSAK 59 yang sudah tidak berlaku lagi. Istishna' yang merupakan bentuk layanan Bank Syariah Indonesia dengan tujuan memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk pembelian barang yang dipesan yang biasanya dipakai untuk bisnis konstruksi. Selain itu, penelitian ini perlu dilakukan karena masih jarang penelitian yang mengulas penerapan akuntansi istishna' di Indonesia.

PEMBAHASAN

LANDASAN TEORI

Pengertian Istishna'

Istishna' berasal dari kata shana'ah (صنع) yang artinya membuat sesuatu¹. Kemudian ditambah alif, sindanta' menjadi Istishna' (استصنع)². Secara etimologi Istishna' artinya minta dibuatkan. Sedangkan menurut terminologi yaitu suatu kontrak jual beli antar penjual dan pembeli dimana pembelinya memesan barang dengan kriteria yang jelas dan harganya dapat diserahkan secara bertahap atau dilunasi.

Sistem Istishna' merupakan sistem pembiayaan atas dasar pesanan, untuk kasus ini objek atau barang yang diperjual belikan masih belum ada³. Menurut ulama fiqh istishna' sama dengan salam dari segi objek pesannya yaitu sama-sama dipesan terlebih dahulu beserta ciri-ciri dan kriterianya, perbedaannya dengan salam adalah pada saat pembayaran. Jika salam pembayarannya dilakukan di awal sekaligus, sedangkan Istishna' bisa dibayar di awal, angsuran dan bisa diakhir.⁴ Istishna' "menurut PSAK Nomor 104 yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang disepakati antara

¹ Mahmud Yunus, Kamus Arab Indonesia, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus Wa Dzurriyyah, 2010), hlm. 221

² Ibid

³ Nurul Huda, Lembaga Keuangan Islam, Cet-1 (Jakarta: kencana prena media group, 2010), hlm. 52.

⁴ Ibid.

pemesan (mustashni') dan pembuat (shani'). Transaksi jual beli istishna' merupakan kontrak transaksi penjualan antara pembelidan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli dan kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayarannya, apakah pembayarannya dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai pada masa waktu yang akan datang.⁵

Pada dasarnya istishna' tidak bisa dibatalkan, kecuali kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya atau akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi penyelesaian akad tersebut. Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual atas jumlah nominal yang telah dibayarkan dan penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Mekanisme pembayaran transaksi istishna' ini dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu dengan pembayaran dimuka langsung sesuai nominal yang telah ditentukan secara keseluruhan, pembayaran secara berangsur selama proses pembuatan, dan pembayaran setelah barang jadi dan

diserahkan (OJK, 2015). Mekanisme yang dilakukan pada pembiayaan istishna' umumnya dilakukan setelah penyerahan barang dengan dibayar secara berangsur.⁶

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan melakukan wawancara langsung kepada informan. Studi pustaka yang dilakukan yaitu dengan menghimpun informasi yang relevan dan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Wawancara dilakukan untuk mengumpulkan sejumlah data dengan mendapatkan informasi terkait masalah penelitian. Informan pada penelitian ini yaitu staff back office Bank Syariah Indonesia Lumajang yang bertanggung jawab menangani dokumen transaksi nasabah serta membuat pembukuannya. Secara umum beberapa item yang ditanyakan kepada informan yaitu terkait objek dalam produk pembiayaan, syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah untuk mendapatkan layanan pembiayaan istishna', prosedur pembiayaan dari awal hingga akhir serta perlakuan akuntansi terkait pembiayaan istishna' meliputi pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi istishna'.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan prinsip akad istishna' pada produk pembiayaan

⁵Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Cet-1 (Jakarta: Gema Insani, 2008), hlm.113.

⁶Saifuddin, et al/Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 8No. 1 Januari 2021: 55-63

istishna' Bank Syariah Indonesia. Pada dasarnya mekanisme pembayaran istishna' dapat dilakukan dengan tiga acara, yaitu pembayaran dimuka, pembayaran dilakukan saat penyerahan barang, dan pembayaran ditangguhkan.

Pembiayaan istishna' oleh Bank Syariah Bukopin hadir sebagai solusi bagi nasabah yang memiliki keterbatasan dana sehingga tidak mampu melakukan pembayaran secara tunai dimuka maupun saat penyerahan barang. Bank Syariah Bukopin mengakomodir nasabah yang ingin melakukan pembayaran secara angsuran selama beberapa tahun sesuai kesepakatan.

Prosedur pembiayaan istishna' pada Bank Syariah Mandiri dimulai dari pengajuan permohonan yang dilakukan oleh nasabah dengan dilampirkan berbagai macam dokumen persyaratan yang diperlukan. Pihak bank akan meneliti dan juga melakukan kunjungan lapangan ke proyek yang berkaitan untuk mengetahui gambaran proyek tersebut. Apabila permohonan ditolak, berdasarkan pertimbangan tertentu, maka pihak bank memberitahukan kepada nasabah. Namun jika permohonan diterima, pihak bank akan menindak lanjuti dan membuat kesepakatan dengan nasabah mengenai detail transaksi istishna' yang akan dilakukan.

Pada Bank Syariah Indonesia lumajang, transaksi istishna' jarang sekali digunakan. Kondisi diakibatkan beberapa faktor, salah satunya yaitu tingkat pengetahuan masyarakat tentang akad istishna' yang rendah, selain itu produk

pembiayaan istishna' ini juga kurang dipublikasikan dibanding produk pembiayaan lain seperti murabahah, sehingga penggunaan produk pembiayaan istishna' sangat kecil di Bank Syariah Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel dijelaskan bahwa jika LKS (Lembaga Keuangan Syariah) melakukan transaksi istishna', untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah.

Lembaga Keuangan Syariah dapat melakukan transaksi istishna' lagi dengan pihak lain pada objek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak bergantung pada istishna' kedua dan Bank Syariah selaku mustashni tidak diperkenankan untuk memungut MDC (Margin During Construction) dari nasabah (shani) karena tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam hal ini, Bank Syariah diperbolehkan untuk menyiapkan barang pesanan dari nasabah dengan memesan barang yang sama kepada pihak lain sebagai produsen dengan ketentuan barang yang dipesan sesuai dengan yang ditentukan oleh nasabah.

Analisis Kesesuaian Penerapan Akuntansi Istishna pada Bank Syariah Bukopin dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia

Pada Pembiayaan istishna, mulai berlakunya semua ketentuan akad yaitu setelah penandatanganan kesepakatan antara Bank Syariah Inonesia dengan nasabah. Atas penandatanganan kesepakatan tersebut, pihak bank akan

mencatatnya dalam catatan administrasi internal bank sebagai komitmen pembiayaan istishna' (tidak ada pencatatan jurnal akuntansi pada saat penandatanganan kontrak). Bank mulai melakukan pencatatan akuntansi pada saat Penerimaan uang muka pesanan dari nasabah.

Ketika permohonan pembiayaan telah disetujui, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diberlakukan Bank Syariah, nasabah wajib membayar uang muka sebesar minimal 30% dari harga jual yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Sebagai contoh, nasabah mengajukan pembiayaan istishna untuk pembangunan proyek rumah dengan spesifikasi luas tanah 90meter persegi dan luas bangunan 72meter persegi, dengan 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi senilai Rp.300.000.000,00.

Margin keuntungan bank yang telah disepakati sebesar 20% dan jangka waktu pelunasan adalah 60 bulan. Berdasarkan ilustrasi tersebut, harga jual rumah yang telah disepakati antara bank dan nasabah adalah sebesar Rp.360.000.000,00 yang terdiri dari harga pokok sebesar Rp.300.000.000,00 ditambah margin keuntungan bank sebesar Rp.60.000.000,00. Uang muka yang dibayarkan nasabah yaitu 30% dari harga jual yaitu sebesar Rp.108.000.000,00. Bank Syariah mengakui pembayaran uang muka nasabah tersebut sebagai kewajiban lainnya -uang muka istishna'.

Pembayaran uang muka oleh nasabah ini tidak diatur dalam PSAK 104 namun ketentuan tarif uang

muka diatur dalam Peraturan Bank Indonesia. Pembayaran uang muka ini sifatnya hanya opsional dan ketentuan tarifnya merupakan kebijakan dari pihak bank dengan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Uang muka ini dijadikan sebagai pengikat atau tanda keseriusan dari nasabah untuk bertransaksi.

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 disebutkan rasio FTV (Financing to Value) untuk pembiayaan properti berdasarkan akad murabahah dan akad istishna untuk fasilitas pertama ditetapkan bahwa pembiayaan rumah tapak dengan luas bangunan di atas 70 meter persegi paling tinggi sebesar 85%. Persyaratan uang muka pada Bank Syariah ditetapkan sebesar minimal 30%, selama tidak melebihi 85% uang muka yang dipersyaratkan oleh Bank Syariah kepada nasabah tidak bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia.

Selanjutnya, Bank mulai melakukan pencatatan akuntansi pada saat Penagihan termin kepada nasabah. Saat proses pembuatan rumah oleh developer telah selesai dan rumah tersebut telah diserahkan kepada nasabah, atas rumah yang telah diserahkan, bank menerbitkan tagihan kepada nasabah sebesar harga pokok penjualan ditambah margin keuntungan bank sesuai kesepakatan awal. Pada PSAK 104, tagihan termin kepada pembeli diakui sebagai piutang istishna dan termin istishna pada pos lawannya. Sehingga yang dicatat bank pada saat melakukan penagihan kepada nasabah, telah sesuai dengan PSAK 104. Pada istishna paralel, jumlah

piutang istishnadidat sebesar nilai akad yaitu harga yang disepakati antara penjual dengan pembeli akhir. Nilai akad terdiri dari nilai tunai yaitu harga pokok penjualan ditambah margin keuntungan yang diperoleh oleh bank.

Pembiayaan istishna oleh Bank Syariah disajikan dalam laporan posisi keuangan bagian piutang sebesar saldo bersih piutang istishna. Hal tersebut sesuai dengan PSAK 104 paragraf 42 yang menyebutkan bahwa penjual menyajikan dalam laporan keuangan terkait piutang istishna yang berasal dari transaksi istishna sebesar jumlah yang belum dilunasi oleh pembeli akhir.

Penyajian piutang istishna pada laporan keuangan Bank Syariah didasarkan pada jumlah tagihan termin kepada nasabah dari transaksi pembiayaan istishna dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk oleh Bank Syariah untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang istishna. Bank menetapkan cadangan kerugian sesuai dengan kualitas piutang berdasarkan penelaahan atas saldo piutang istishna.

Berdasarkan analisis di atas, secara garis besar penerapan akuntansi istishna terkait pembiayaan istishna pada Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan ketentuan PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna. Meskipun begitu, menurut Baehaqi (2012) masih ada kendala dalam implementasi penerapan PSAK 104 pada bank syariah. Pertama, praktik di lapangan sulit untuk menggunakan metode persentase

penyelesaian dalam pencairan dana karena lazimnya industri menerima pencairan uang terlebih dahulu sebagai jaminan. Dari kondisi tersebut, maka apabila penerapan pencairan dilakukan sesuai PSAK 104 maka bank syariah akan terkendala untuk memperoleh rekanan kerja yang bisa menyediakan pesanan nasabah, karena metode persentase penyelesaian mengharuskan pencairan dana dilakukan dengan melihat pembangunan secara fisik yang dilakukan produsen. Kedua, pendapatan operasi utama merupakan pendapatan bank syariah yang akan didistribusikan kepada pemilik dana, perhitungan besaran bagi hasil yang akan didistribusikan berasal dari pendapatan yang sudah diterima oleh bank syariah, bukan pendapatan yang masih dalam pengakuan (akrual), sistem IT bank syariah kesulitan untuk membaca dan membedakan antara pendapatan yang sudah diterima dan belum diterima. Ketiga, akad dalam transaksi bank syariah sangat beragam dan kompleks sehingga membutuhkan investasi IT yang besar. Ketika kendala IT tidak dapat dipenuhi maka diperlukan SDM yang handal dan teliti dalam pengerjaan manual maupun komputerisasi untuk meminimalisir risiko. Sekalipun IT terpenuhi, bank syariah tetap dihadapkan pada kendala mencari SDM yang mengerti dalam pengoperasian sistem tersebut.

REFERENCES

- Abrar, T. (2017). Hiwalah dan Aplikasinya dalam Produk Bai' al-istishna' di Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 1-14. <https://doi.org/10.32505/jebis.v1i2.26>
- Baehaqi, A. (2012). *Kendala dan tantangan Penerapan PSAK 104*. [https://www.academia.edu/5281902/Kendala dan Tantangan Penerapan PSAK 104 Akuntansi Istishna pada Bank Syariah](https://www.academia.edu/5281902/Kendala_dan_Tantangan_Penerapan_PSAK_104_Akuntansi_Istishna_pada_Bank_Syariah)
- Herdianto, D. (2019). *Akad Istishna dalam Ekonomi Islam : Pengertian, Dalil, Rukun dan contoh*. Diakses dari <https://qazwa.id>.
- <https://qazwa.id/blog/akad-istishna/>
- Faradilla, C., Arfan, M., & Shabri, M. (2017). *Pengaruh pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah Di Indonesia*. *Megister Akuntansi Syariah*, 6(3), 10-18.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2016). *Penyesuaian PSAK No.104: Definisi Nilai Wajar yang disesuaikan dengan PSAK 68: Pengukuran Nilai Wajar*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2007). *PSAK No. 104: Akuntansi Istishna*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia