

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Praktik Akad Konvensional yang bermasalah secara syariah

Bisnis properti merupakan bisnis yang menggiurkan dan memiliki keuntungan yang besar. Para pelakunya yang sukses pada umumnya menjadi kaya raya dan banyak orang yang takjub karenanya. Apabila tidak hati-hati dalam menjalankan bisnis ini, maka akan terjebak dalam praktik yang bermasalah secara syariah, diantaranya terdapat riba, denda, dan asuransi. Pada akhirnya, dari praktik tersebut akan menghasilkan uang yang serba bermasalah. Rasulullah SAW bersabda: “Jangan membuatmu takjub, seseorang yang memperoleh harta dari cara haram, jika dia infakkan atau dia sedekahkan maka tidak diterima, jika ia pertahankan maka tidak diberkahi dan jika ia mati dan ia tinggalkan harta itu maka akan jadi bekal dia ke neraka” (HR.Thabrani, Thayalisi dan Baihaqi). Oleh karena itu, apabila developer tidak hati-hati maka dia akan terjebak kedalam riba, sehingga harta yang diperolehnya menjadi haram.

Riba merupakan dosa dan kemaksiatannya paling besar. Hal ini dapat dilihat dari : Pertama, orang yang mengambil riba merupakan penghuni neraka dan kekal didalamnya. Allah SWT berfirman:

“Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya” (QS. Al-Baqarah: 275).

Kedua, meninggalkan (sisa) riba dinilai sebagai bukti keimanan seseorang. Allah SWT berfirman:

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman” (QS. Al-Baqarah: 278).

Ketiga, orang yang tetap mengambil riba diindikasikan sebagai seorang kaffaran atsiman yaitu orang yang tetap dalam kekufuran dan selalu berbuat dosa. Allah SWT berfirman:

“Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa” (QS. Al-Baqarah: 279).

Keempat, orang yang tetap mengambil riba diancam akan diperangi oleh Allah dan Rasul-Nya. Allah SWT berfirman:

“Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu...” (QS. Al-Baqarah: 279).

Kelima, dosa teringan mengambil riba adalah seperti berzina dengan ibunya sendiri; dan lebih berat daripada berzina dengan 36 pelacur. Rasulullah SAW bersabda:

“Riba itu memiliki 73 pintu. Yang paling ringan (dosanya) adalah seperti seseorang mengawini (menzinai) ibunya” (HR. al-Hakim dan al-Baihaqi).

Keenam, jika riba telah tampak nyata di suatu kaum, maka kaum itu telah menghalalkan diturunkannya azab Allah kepada mereka. Rasulullah SAW bersabda :

“Jika telah tampak nyata zina dan riba di suatu kampung maka sesungguhnya mereka telah menghalalkan sendiri (turunnya) azab Allah (kepada mereka)” (HR.al-Hakim, dari Ibn Abbas).

Didalam akad konvensional dalam penjualan rumah terdapat beberapa kesalahan secara syariah yang menimbulkan dosa riba diantaranya:

1. Bunga

Hampir semua bisnis properti konvensional tidak terlepas dari peran bank. Padahal pihak bank dalam pola pembiayaannya selalu memberlakukan bunga. Bunga dalam bank termasuk riba qard, sebagaimana sabda Rasulullah SAW :

“Manfaat/tambahan yang ditarik dari utang adalah salah satu bentuk dari riba” (HR. Baihaqi).

2. Denda

Pola pembiayaan konvensional selalu mengenakan denda apabila pihak pembeli terlambat membayar angsurannya. Denda ini dikenakan sebagai biaya ganti rugi bagi penjual/pemberi kredit serta untuk mendisiplinkan pihak penerima/pembeli dan tidak menganggap remeh dalam membayar angsuran.

Denda merupakan tambahan pembayaran atas utang karena adanya tambahan tempo (mundur karena ada keterlambatan pembayaran). Denda juga termasuk riba yang biasa diamalkan kaum jahiliyah. Hal ini sesuai dengan pendapat Imam ath-Thabari ketika menafsirkan QS. Al-Baqarah ayat 275 yang artinya *“yang demikian itu karena mereka mengatakan sesungguhnya jual beli itu tidak lain sama dengan riba”*. Imam ath-Thabari berkesimpulan bahwa riba jahiliyah adalah ketika seseorang membeli sesuatu sampai tempo tertentu yang disepakati, dan jika telah jatuh tempo

dan ia belum memiliki uang untuk membayarnya, maka ia menambah (pembayarannya) dan mengakhirkannya dari jatuh temponya”.

Dosa transaksi (akad) dengan klausul pembayaran denda apabila terlambat membayar cicilan maka sama dengan dosa riba bunga (bank). Oleh karena itu dalam menjalankan bisnis properti sebaiknya meninggalkan klausul denda tersebut.

3. Asuransi

Praktik yang terjadi pada asuransi konvensional adalah nasabah berakad dengan perusahaan asuransi dimana nasabah bersedia membayar sejumlah uang (premi) kepada perusahaan dan perusahaan berjanji atau menjamin akan membayar sejumlah uang pertanggungan jika terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Asuransi juga termasuk riba fadl karena didalamnya terdapat pertukaran uang dengan nilai yang berbeda kuantitasnya. Misalkan bapak X membeli asuransi mobil dengan membayar premi 100 juta kemudian mobil tersebut mengalami kecelakaan, maka pihak asuransi akan memberikan nilai yang lebih besar dari 100 juta kepada bapak X. Disinilah muncul adanya tambahan sehingga disebut sebagai riba dikarenakan ada pertukaran uang yang berbeda kuantitasnya.

Selain termasuk riba fadl, didalam asuransi juga terdapat judi karena ada nasabah yang mendapatkan dan ada yang tidak mendapatkan sama sekali. Nasabah bisa mendapatkan uang pertanggungan apabila terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Apabila tidak terjadi

peristiwa yang disebutkan, maka nasabah tersebut tidak akan mendapatkan uang pertanggungan. Contoh pertama, bapak X baru saja memasukan premi 1 bulan 100 ribu kemudian rumahnya terjadi kebakaran dan asuransi memberikan uang 100 juta, Kedua bapak X sudah membayar premi selama 1 tahun dengan total 100 juta, ternyata rumah bapak X tidak terjadi kebakaran sampai jangka waktu yang telah ditentukan, berarti asuransi bisa mendapatkan uang 100 juta tersebut. Disinilah digambarkan seperti berjudi, nasabah menaruh uang dan berharap akan mendapatkan kemenangan.

Terakhir terdapat gharar waktu karena nasabah tidak mengetahui kapan peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak itu terjadi. Nasabah membeli asuransi kebakaran, akan tetapi nasabah tidak pernah tahu kapan rumahnya akan mengalami musibah kebakaran.

2.2 Akad Istishna

2.2.1 Pengertian Akad Istishna

Menurut Dewan Syari'ah Nasional MUI, Akad Istishna merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani'). Akad Istishna dalam dunia properti digunakan untuk menjual dan membangun rumah secara inden.

Menurut Anshori (2007: 100), Akad Istishna merupakan kegiatan jual beli barang dalam bentuk pesanan pembuatan barang dengan kriteria dan

persyaratan tertentu yang telah disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan diawal.

Menurut Sjahdeni (2014: 258), istishna merupakan jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang telah disepakati diawal sedangkan pembayaran dilakukan secara berangsur sesuai dengan kesepakatan

Menurut PSAK No. 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').

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Akad Istishna merupakan akad jual beli antara pembeli/mustashni' dengan pembuat/shani' dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan spesifikasi dan harga barang yang telah disepakati diawal dan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.

2.2.2 Dasar Hukum Akad Istishna

Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh karena hal tersebut telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak dulu. Hal ini sesuai dengan hadist Nabi Muhammad SAW. Rasul pernah memesan untuk dibuatkan mimbar. Sahal bin Said as-Saidi menuturkan: Rasulullah SAW pernah mengutus kepada Fulanah-Sahal menyebutkan namanya, "Suruhlah anakmu yang tukang kayu agar membuatkan bangku untuk aku duduk jika aku berbicara kepada orang-orang". Wanita itu lalu

menyuruh anaknya, dan anaknya membuatnya dari pohon hutan lalu dia bawa. Wanita itu pun mengirimkannya kepada Nabi SAW, lalu beliau menyuruh agar diletakkan di situ dan aku lihat Rasulullah SAW shalat di atasnya (HR Bukhari dan Abu Dawud). Jadi, dari penjelasan hadist tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada larangan jual beli dengan menggunakan Akad Istishna.

2.2.3 Rukun dan Syarat Akad Istishna

Akad Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli yang berbeda dengan bentuk jual beli lainnya. Sebagai bentuk jual beli, maka berlaku ketentuan jual beli secara umum disertai dengan ketentuan khusus tentangnya.

Akad Istishna juga harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya agar menjadi sah. Sebagaimana bentuk jual beli lainnya, rukun istishna ada tiga, yaitu:

1. Dua pihak yang berakad yaitu pemesan barang sebagai pembeli dan pembuat barang sebagai penjual Syaratnya harus berakal dan baligh,
2. Ijab dan qabul, dimana harus ada kerelaan suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul,
3. Objek akad, yaitu barang yang dipesan untuk dibuat misalnya rumah, ruko, dll.

Adapun barang yang dipesan konsumen untuk dibuatkan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Barang yang dipesan harus dijelaskan spesifikasinya secara jelas sehingga bisa menghilangkan perselisihan. Barang yang dipesan berada dalam tanggungan penjual untuk diserahkan kepada pembeli setelah jangka waktu tertentu yang disepakati. Semua spesifikasi yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga harus disebutkan,
2. Barang yang dipesan harus merupakan barang shina'ah, yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku,
3. Barang yang dipesan dibuat dari bahan yang berasal dari penjual. Apabila bahan berasal dari pembeli, akad tersebut menjadi akad ijarah karena objek akadnya hanya berupa kerja saja.

Syara' tidak membatasi tata cara pembayaran dengan akad istishna. Harga istishna' boleh dibayarkan diawal pada saat akad, dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, dibayar sebagian diawal dan dilunasi pada saat penyerahan barang, atau dibayar dengan tempo tertentu setelah akad baik sekaligus (tunai) maupun dengan angsuran (kredit).

2.3 Analisis Kelayakan Investasi

Secara umum, tujuan perusahaan adalah berusaha untuk memperoleh laba yang maksimal untuk kemakmuran pemilik perusahaan dengan memanfaatkan sumber-sumber ekonomi yang dimiliki. Namun, untuk memperoleh laba tersebut maka perusahaan harus mengeluarkan biaya, baik biaya operasional perusahaan maupun biaya yang dikeluarkan untuk investasi awal. Laba perusahaan didapat dari selisih antara penghasilan (pendapatan) yang diperoleh (misalnya dari hasil penjualan produk) dikurangi dengan total biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Selain itu, perusahaan juga dapat melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan. Perhitungan analisis keuangan suatu perusahaan sangat bervariasi dan tergantung oleh pihak yang membutuhkan. Kelayakan investasi suatu perusahaan dapat dihitung menggunakan perhitungan sebagai berikut:

2.3.1 Return on Investment (ROI)

Return on Investment (ROI) merupakan istilah untuk melakukan analisis rasio keuangan yang didapatkan dari hasil investasi. Return on Investment (ROI) digunakan oleh perusahaan sebagai tolak ukur untuk menilai seberapa sukses usaha tersebut dapat berjalan.

Tujuan perusahaan melakukan perhitungan dengan menggunakan analisis ROI adalah untuk menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu dan perkembangan dari waktu ke waktu serta mengukur kelayakan investasi atas modal pemilik untuk proyek tersebut.

Perhitungan Return on Investment dapat dihitung menggunakan rumus berikut ini:

$$\text{Return On Investment (ROI)} = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$$

Perhitungan Return on Investment (ROI) oleh suatu perusahaan bermanfaat untuk mengetahui apakah investasi tersebut layak untuk dijalankan atau tidak. Apabila Return on Investment (ROI) bernilai negative maka investasi tersebut merupakan kerugian. Sebaliknya apabila Return on Investment (ROI) bernilai positif maka investasi tersebut menguntungkan. Semakin tinggi nilai ROI perusahaan, maka semakin baik perusahaan tersebut.

2.3.2 Break Even Point (BEP)

Analisis pulang pokok atau analisis impas (analisis break even) adalah teknik analisis untuk mempelajari hubungan antara biaya, laba, dan volume penjualan (cost-profit-volume analysis). Biaya yang diperhitungkan adalah biaya total yang terdiri atas biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap (fixed cost) adalah biaya yang jumlahnya selalu tetap meskipun perusahaan sedang tidak memproduksi. Sedangkan biaya variabel adalah biaya yang jumlahnya meningkat sejalan dengan peningkatan jumlah produksi.

Secara umum, tujuan perusahaan menggunakan analisis Break Even Point (BEP) adalah untuk membantu manajer perusahaan dalam perencanaan keuangan, penjualan dan produksi sehingga manajer dapat

mengambil keputusan untuk meminimalkan kerugian, memaksimalkan keuntungan, serta melakukan prediksi keuntungan yang diharapkan melalui penentuan harga jual, produksi minimal, pendesainan produk, dan lain-lain. Rumus dalam menghitung Break Even Point (BEP) adalah sebagai berikut:

$$\text{Break Even Point (BEP)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga Jual Rata-rata} - \text{Biaya Variabel}}$$

Perhitungan Analisis Break Even Point (BEP) memberikan manfaat bagi perusahaan yaitu perusahaan dapat mengetahui berapa banyak unit yang harus diproduksi agar keuntungan yang didapatkan dapat menutupi biaya yang telah dikeluarkan. Berdasarkan unit yang sudah diketahui maka secara otomatis perusahaan dapat mengetahui tingkat penjualan produk minimal yang harus dijual pada periode tersebut. Semakin banyak barang yang diproduksi, semakin rendah nilai harga jual dan semakin lama proses mencapai BEP. Begitu pula sebaliknya, semakin sedikit barang yang diproduksi maka semakin tinggi nilai jual barang dan semakin cepat untuk mencapai BEP.

2.3.3 Payback Period (PBP)

Payback period (PBP) dalam bahasa Indonesia dapat disebut juga sebagai pengembalian modal . Payback Period (PBP) merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk neto (proceeds) yang diperoleh.

Analisis Payback Period (PBP) secara umum bertujuan untuk menentukan jangka waktu yang dibutuhkan agar biaya investasi yang dikeluarkan dari sebuah proyek baru yang sedang dianalisa bisa kembali. Rumus dalam perhitungan Payback Period (PBP) adalah sebagai berikut:

$$\text{Payback Period (PBP)} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Aliran Kas Masuk}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Perhitungan ini sangat bermanfaat bagi para pengusaha maupun investor yang sering menggunakan Payback period (PBP) atau periode pengembalian modal sebagai penentu dalam pengambilan keputusan investasi yaitu keputusan yang akan menentukan apakah akan menginvestasikan modalnya ke suatu proyek atau tidak. Semakin pendek jangka waktu Payback Period suatu investasi (dalam satuan tahun), maka akan semakin menarik untuk dijalankan. Sebaliknya, apabila suatu proyek dengan periode pengembalian modal yang sangat lama tentunya kurang menarik bagi sebagian besar investor.

2.4 Rasio Piutang

Menurut Martani (2012: 232) suatu entitas melakukan analisis piutang yang dimiliki perusahaan dengan menekankan pada risiko tidak tertagihnya piutang. Menurut Keown (2008: 77), rasio tunggakan digunakan untuk mengetahui seberapa besar jumlah piutang yang sudah jatuh tempo dan belum dapat ditagih dari sejumlah penjualan kredit yang dilakukan. Rumus untuk menghitung rasio tunggakan adalah sebagai berikut:

$$\text{Rasio Tunggakan} = \frac{\text{Piutang Tak Terbayar Pada Akhir Periode}}{\text{Total Piutang Pada Periode Yang Sama}} \times 100 \%$$

Perhitungan rasio tunggakan bermanfaat untuk mengetahui persentase piutang yang belum terbayar. Semakin besar nilai piutang yang tak terbayar berarti semakin besar resiko perusahaan, sebaliknya semakin kecil nilai piutang yang tak terbayar berarti semakin baik karena uang tersebut nantinya dapat digunakan perusahaan untuk membangun rumah dan fasilitas umum lainnya.