

ANALISIS DAMPAK KEUANGAN DARI PENGGUNAAN AKAD ISTISHNA DALAM PENJUALAN RUMAH INDEN SECARA SYARIAH TANPA BANK

Oleh:
Ines Mararani

Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia
Email: inesmara63@gmail.com

ABSTRAK

This writing aims to find out how the Istishna Covenant practice was implemented by the Syariah Developer Kaizenland Yogyakarta and to know the impact of the use of the Istishna Agreement seen from the financial side using the calculation of ROI, BEP, PBP, and Receivable Ratio. The results of this study state that the contract used is the Istishna contract which is free from interest, fines, and insurance. In addition, the use of the Istishna Agreement that does not involve the bank also has an impact on the developer due to a long project period and the risk of late installment payments.

Keyword. Financial Analysis, Istishna Agreement, Sharia House Sales, No Bank

I. PENDAHULUAN

Memiliki rumah merupakan prioritas utama setiap orang yang harus segera diwujudkan. Namun, usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya yang cukup besar dikarenakan semakin mahalnya harga tanah dan rumah sehingga dibutuhkan kemampuan keuangan yang besar. Oleh karena itu, skema kredit atau KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang disediakan oleh Lembaga Keuangan Konvensional menjadi pilihan oleh masyarakat dalam mengatasi hambatan ini (Firmansyah dan Indika, 2017). Pada umumnya, akad KPR yang disediakan oleh lembaga keuangan konvensional mengandung kesalahan secara syariah yaitu mengandung unsur bunga, denda, dan asuransi. Bunga dan denda termasuk riba karena didalamnya terdapat tambahan biaya. Sedangkan asuransi juga terdapat riba, gharar dan judi (maysir). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa KPR yang disediakan oleh bank konvensional mengandung riba. Larangan mengenai riba terdapat dalam Alquran bahwa telah diharamkan jual beli dan diharamkannya riba. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka jual beli adalah solusi yang tepat untuk menghindari riba. Jual beli yang dimaksud disini adalah

jual beli rumah secara syariah. Salah satu akad yang digunakan oleh Developer Properti Syariah dalam penjualan rumah secara syariah adalah Akad Istishna. Penggunaan Akad Istishna memudahkan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai maupun kredit tanpa adanya bunga bank, denda keterlambatan, serta ketidakpastian dari asuransi.

Saat ini, sudah ada pengembang perumahan yang menerapkan prinsip syariah dalam penjualan perumahan yaitu Kaizenland. Kantor ini tidak melibatkan bank dalam hal pembangunan rumah maupun dalam penjualan rumah kepada konsumen. Akad yang digunakan Kaizenland adalah Akad Istishna yang tidak melibatkan bank dalam proses bisnisnya. Akad Istishna menimbulkan resiko yang besar bagi Kantor Kaizenland karena harus menagih pembayaran angsuran seperti bank pada umumnya. Selain itu, terjadi resiko keterlambatan dalam pelunasan pembayaran angsuran akan besar karena didalam Akad Istishna ketika konsumen terlambat membayar angsuran maka tidak akan dikenakan denda. Akan tetapi, meskipun tidak dikenakan denda serta pembayaran yang cukup lama lebih dari 10 tahun juga akan memberikan keuntungan yang layak bagi developer.

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:

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 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*”.

3. Asuransi

Praktik yang terjadi pada asuransi adalah nasabah berakad dengan perusahaan asuransi dimana nasabah bersedia membayar sejumlah uang (premi) kepada perusahaan dan perusahaan berjanji atau menjamin akan membayar sejumlah uang pertanggungansan jika terjadi peristiwa yang disebutkan didalam klausul kontrak. Didalam asuransi terdapat tiga praktik yang bermasalah secara syariah yaitu terdapat riba fadl, judi, dan gharar.

2.2. 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 pembeli dan penjual. Akad Istishna dalam dunia properti digunakan untuk menjual dan membangun rumah secara inden/pesanan. Akad 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 bahwa Rasul pernah memesan untuk dibuatkan mimbar.

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 dan adanya kesatuan majelis
- 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
- 2 Barang yang dipesan harus melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
- 3 Barang yang dipesan dibuat dari bahan yang berasal dari penjual.

2.3. Analisis Keuangan

Analisis keuangan suatu perusahaan dapat dihitung menggunakan perhitungan sebagai berikut:

1. Return on Investment (ROI)

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. Perhitungan Return on Investment dapat dihitung menggunakan rumus berikut ini:

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

2. Break even Point (BEP)

Analisis Break Even adalah teknik analisis untuk mempelajari hubungan antara biaya, laba, dan volume penjualan (cost-profit-volume analysis). Perhitungan Analisis Break Event 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.

Rumus dalam menghitung Break Even Point (BEP) adalah sebagai berikut:

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

3. Payback Period (PBP)

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:

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

4. Rasio Tunggakan 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. Perhitungan rasio tunggakan bermanfaat untuk mengetahui persentase piutang yang belum terbayar pada suatu periode tertentu. Rumus untuk menghitung rasio tunggakan adalah sebagai berikut:

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

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Developer Properti Syariah Kaizenland Yogyakarta. Penelitian tugas akhir ini bersifat deskriptif dan menggunakan pengumpulan data data keuangan yang nantinya akan dijelaskan secara deskriptif serta wawancara yang dilakukan secara langsung dengan Tanya jawab antara penulis dengan pemilik Kaizenland. Data dan Informasi penulisan ini didapat dari Kantor Developer Properti Syariah Kaizenland.

IV. ANALISIS DESKRIPTIF

Analisis deskriptif dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 2 (dua) kategori utama, yaitu Data Umum dan Data Khusus. Data Umum meliputi data tentang gambaran umum obyek penelitian yaitu sejarah Kantor Kaizenland. Sementara itu, dalam Data Khusus meliputi gambaran deskriptif mengenai bagaimana penerapan akad istishna dalam penjualan perumahan syariah serta dampak keuangan dari penggunaan akad istishna tersebut.

4.1 Data Khusus

4.1.1. Penerapan Akad Istishna Pada Kaizenland

Praktik penjualan perumahan syariah pada Kaizenland ini tidak melibatkan bank baik dalam hal pembangunan rumah maupun penjualan rumah kepada pembeli. Developer tidak meminjam pinjaman modal kerja dari bank untuk membangun rumah dan fasilitas umum. Selain itu, developer tidak melibatkan pihak bank dalam akad jual beli, akad hanya dilakukan antara pembeli dan developer sehingga pembeli rumah langsung membayar angsuran ke developer.

Hasil temuan fakta dalam akad yang digunakan dalam penjualan perumahan inden secara syariah pada Kaizenland adalah tidak mengandung bunga, denda, dan asuransi. Selain itu, akad yang digunakan juga sudah memenuhi syarat dan rukun dimana pihak yang berakad yaitu pembeli dan developer.

4.1.2. Dampak Keuangan dari Penggunaan Akad Istishna

Salah satu proyek milik Kaizenland memiliki jangka waktu proyek selama 12 tahun. Meskipun memiliki jangka waktu yang cukup lama, akan tetapi hal ini memberikan keuntungan dikarenakan banyak konsumen yang membayar secara kredit sehingga developer dapat mengambil margin keuntungan sebesar 7% dari harga rumah secara cash.

Selain itu, Akad Istishna yang diterapkan pada penjualan rumah inden secara syariah pada Kaizenland memiliki dampak terhadap keuangan yaitu dilihat dari aspek kelayakan investasi dan aspek rasio piutang.

Perhitungan kelayakan investasi pada proyek ini menggunakan analisis Return on Investment (ROI), Break Even Point (BEP), Payback Period (PBP). Berikut perhitungannya:

1. Return On Investment (ROI)

Perhitungan ROI pada tahun 2016 adalah sebagai berikut:

a. Tahun 2016

$$\begin{aligned} \text{ROI} &= \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \\ &= \frac{441.395.131,15}{5.433.393.471,15} \times 100 \\ &= 8,12 \% \end{aligned}$$

b. Tahun 2017

$$\begin{aligned} \text{ROI} &= \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \\ &= \frac{169.823.184,85}{8.451.626.605} \times 100 \\ &= 2\% \end{aligned}$$

c. Tahun 2018

$$\begin{aligned} \text{ROI} &= \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \\ &= \frac{(5.618.729)}{7.664.569.056} \times 100 \\ &= -0,07\% \end{aligned}$$

2. Break Even Point (BEP)

Perhitungan Analisis Break Even Point (BEP) pada proyek milik Kaizenland adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BEP} &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga jual rata-rata} - \text{Biaya Variabel}} \\ \text{BEP} &= \frac{3.283.248.280}{(587.452.630 - 213.955.646)} \\ \text{BEP} &= \frac{3.283.248.280}{373.496.984} \\ \text{BEP} &= 9 \text{ unit dari } 17 \text{ unit} \end{aligned}$$

3. Payback Period (PBP)

Salah satu proyek milik Kaizenland membutuhkan dana sebesar 6.920.494.262 dengan aliran kas masuk yang berbeda setiap tahunnya. Berikut perhitungan PBP pada proyek milik Kaizenland :

Investasi	6.920.494.262
Kas Masuk Tahun ke 1	<u>1.212.945.390</u>
	5.707.548.872
Kas Masuk Tahun ke 2	<u>1.723.717.376,57</u>
	3.983.831.495,4
Kas Masuk Tahun ke 3	<u>1.203.451.906</u>
	2.780.379.589,4
Kas Masuk Tahun ke 4	<u>1.184.341.450</u>
	1.596.038.139,4
Kas Masuk Tahun ke 5	<u>991.194.852</u>
	604.843.287,4
Kas Masuk Tahun ke 6	701.494.852

$$\text{PBP} = 5 \text{ Tahun} + \frac{604.843.287,4}{701.494.852} \times 1 \text{ Tahun}$$

PBP = 5 tahun 10 bulan

Penggunaan Akad Istishna juga berdampak pada piutang konsumen yaitu adanya resiko tunggakan piutang. Hal ini dikarenakan penjualan rumah tidak melibatkan bank serta penjualan rumah secara kredit layaknya bank pada umumnya.

Berikut ini merupakan Rasio tunggakan secara keseluruhan mulai tahun 2016 sampai 2018.

KET	2016	2017	2018
Total Piutang	1,233,560,360	1,907,972,393	1,074,397,963
Piutang Terbayar	1,199,859,360	1,710,426,047	996,942,708
Piutang Tak Terbayar	33,701,000	197,546,346	77,455,255
Piutang Lancar	33,701,000	144,879,509	31,215,191
Piutang Bermasalah	-	52.666.837	46,240,064
Rasio Tunggakan	2%	11%	8%

Kebijakan yang diterapkan Kaizenland terkait keterlambatan pembayaran angsuran :

- a. Mengirimkan laporan tunggakan konsumen setiap bulan
- b. Tidak ada pemaksaan dalam penagihan pembayaran angsuran
- c. Apabila konsumen terlambat membayar / kurang membayar saat jatuh tempo pembayaran angsuran, konsumen diharapkan untuk memberitahu alasan tidak bisa membayar angsuran
- d. Apabila piutang sudah masuk kedalam kategori piutang bermasalah, maka rumah tersebut tidak akan disita karena sudah sepenuhnya milik konsumen tersebut.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, kesimpulan dari laporan magang ini adalah sebagai berikut :

1. Penjualan perumahan inden secara syariah pada Kaizenland dalam praktiknya sudah sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan menggunakan akad istishna serta tidak melibatkan bank, tidak ada bunga, tidak ada denda, tidak ada asuransi, dan tidak ada sita.

2. Hasil perhitungan analisis keuangan pada proyek milik Kaizenland adalah sebagai berikut:
 - a. Kemampuan proyek milik Kaizenland dalam menghasilkan laba kurang baik karena hasil perhitungan ROI selama 3 tahun terakhir mengalami penurunan yaitu tahun 2016 sebesar 8,12 %, tahun 2017 sebesar 2%, dan tahun 2018 sebesar - 8,3%
 - b. Proyek milik Kaizenland akan mencapai BEP ketika menjual rumah sebanyak 9 unit dari 17 unit.
 - c. Jangka waktu pengembalian investasi dari seluruh rencana pengeluaran proyek milik Kaizenland adalah 5 tahun 10 bulan.
 - d. Rasio tunggakan piutang pada Kaizenland dari tahun 2016 sampai 2018 mengalami peningkatan dan penurunan. Tahun 2016 rasio tunggakan sebesar 2%, tahun 2017 meningkat menjadi 11%, sedangkan tahun 2018 turun menjadi 8%.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat disampaikan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Developer dapat mempercepat jangka waktu pembayaran konsumen serta mengingatkan para konsumennya supaya bisa melunasi angsurannya pada saat jatuh tempo agar developer tidak mengalami kerugian, hal ini dilakukan untuk meningkatkan ROI
2. Developer dapat mengerjakan sendiri pembangunan rumah tersebut supaya biaya yang dikeluarkan jauh lebih kecil dibandingkan ketika menggunakan jasa kontraktor.
3. Mendorong penjualan tunai pada proyek berikutnya supaya PBP proyek tersebut cepat kembali dengan cara memberikan hadiah supaya banyak konsumen yang tertarik untuk membeli secara tunai.
4. Developer harus melakukan pengecekan rutin terhadap kartu hutang untuk melihat apakah pembayaran angsuran konsumen sudah melebihi tanggal jatuh tempo. Selain itu, developer perlu memfokuskan penagihan pada konsumen yang memiliki piutang bermasalah seperti unit A05 dan A16 agar unit tersebut dapat meningkatkan tingkat kolektibilitasnya pada tahun berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ammi Nur Baits. (2016). Ada Apa Dengan Riba. In *Ada Apa Dengan Riba*. Cetakan Pertama. Sleman, Yogyakarta: Pustaka Muamalah Jogja.
- Baits, A. N. (2016). *Pengantar Fiqih Jual Beli*. Yogyakarta: Pustaka Muamalah
- D.Agus Harjito, M. (2011). *Manajemen Keuangan* (edisi kedua ed.). Yogyakarta: Ekonisia.
- Drs. Danang Sunyoto, S. S. (2013). *Analisis Laporan Keuangan Untuk Bisnis* (Cetakan pertama ed.). (T. Admojo, Ed.) Jakarta: CAPS (Center of Academic Publishing Service).
- Drs.Dwi prastowo D., M. A. (2011). *Analisis Laporan Keuangan* (edisi ketiga ed.). Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Dr. Sony Warsono bin Hardono, M. A. (2011). *Akuntansi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. (S. M.Aryadi Ridha, Ed.) Tuban, Jawa Timur: Asgard Chapter.
- Egi Arvian Firmansyah, D. R. (2017, Desember). Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*.
- Erik Purnama Putra. (2015, Februari Jumat). Retrieved Maret Selasa, 2019, from <https://republika.co.id/berita/ekonomi/korporasi/15/02/27/nkfppd-btn-menjawab-tantangan-penyediaan-rumah>
- Kaizenland, K. (n.d.). Retrieved Mei 2019, from <https://www.kaizen-land.com/>
- Kuat Ismanto, S. (2016). *Asuransi Perspektif Maqasid Asy-Syariah* (Cetakan pertama ed.). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Muhammad Rizki Hidayah, K. N. (2015). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah . *Jurnal Ekonomi Islam*, 7.
- Prof. Dr. Syamsul Anwar, M. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Rosyid Aziz. (2015). *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*. (M. I. Januar, Ed.) Bogor: Al Azhar Freshzone Publishing 2015.