

THE IMPLEMENTATION OF ISTISHNA ACCOUNTING IN BUKOPIN SYARIAH BANK

PENERAPAN AKUNTANSI ISTISHNA PADA BANK SYARIAH BUKOPIN

Ahmad Muflih Saifuddin, Amrie Firmansyah 
Jurusan Akuntansi, Politeknik Keuangan Negara STAN
muflihduadua@yahoo.com, amrie.firmansyah@gmail.com*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengulas penerapan pembiayaan istishna dan akuntansi istishna pada produk Istishna Bank Syariah Bukopin dengan menggunakan ketentuan PSAK 104 tentang Akuntansi Istishna. Metode kualitatif digunakan dalam penelitian ini dengan melakukan wawancara kepada informan. Wawancara dilakukan untuk mengumpulkan data dengan mendapatkan informasi terkait dengan masalah penelitian ini. Informan penelitian ini adalah staf back office Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang Semarang yang bertanggung jawab menangani dokumen yang berkaitan dengan transaksi nasabah dan membuat pembukuannya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan transaksi istishna dalam pembiayaan istishna Bank Syariah Bukopin telah sesuai prinsip-prinsip akad istishna yang berlaku di Indonesia. Selain itu, secara garis besar praktik akuntansi istishna pada Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan PSAK 104.

Kata Kunci: akad transaksi, istishna, standar akuntansi.

ABSTRACT

This study aims to review the implementation of istishna funding and accounting on Bank Syariah Bukopin products using the provisions of PSAK 104 concerning Istishna Accounting. Qualitative method is employed in this study by conducting interviews with the informant. An interview was conducted to collect data by obtaining information related to this research problem. This research's informant is the back-office staff of Bank Syariah Bukopin Semarang Branch Office, who is responsible for handling documents related to customer transactions and making his books. This study concludes that the implementation of istishna transactions in Islamic Bank Bukopin istishna financing is under the istishna contract principles that apply in Indonesia. Also, in general, istishna accounting practices at Bank Syariah Bukopin are under PSAK 104.

Keywords: transaction contract, istishna, accounting standard.

Informasi artikel

Diterima: 21-11-2020

Direview: 13-01-2021

Diterbitkan: 25-01-2021

*Korespondensi (Correspondence):
Amrie Firmansyah

Open access under Creative Commons
Attribution-Non Commercial-Share A
like 4.0 International Licence
(CC-BY-NC-SA)



I. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk muslim, tentu hal tersebut akan mendorong peningkatan kinerja industri syariah, termasuk di dalamnya adalah perbankan syariah. Tidak mengherankan apabila belakangan ini banyak bank konvensional yang mulai memperlebar sayap bisnisnya ke institusi syariah ataupun unit usaha syariah (Kurniawan, 2019). Perbankan syariah juga dikenal sebagai perbankan islam karena perbankan syariah memiliki landasan hukum sesuai dengan syariat islam (Kurniawan, 2019). Perbankan syariah tidak mengenal adanya bunga pinjaman karena bunga pinjaman biasa dikaitkan dengan bank-bank konvensional dinilai riba/haram. Oleh karena itu, dalam operasionalnya perbankan syariah menerapkan sistem bagi hasil atau nisbah, dimana prosesnya sama-sama diketahui dan disetujui oleh pihak bank maupun pihak nasabah pada saat akad (perjanjian) ditandatangani.

Menurut Rumah Zakat (2015), saat ini seseorang biasanya akan membeli rumah secara kredit apabila orang tersebut tidak mampu membeli rumah secara tunai, melalui perantara perbankan. Dengan hanya menyediakan sejumlah biaya untuk uang muka, konsumen sudah bisa memiliki rumah. Untuk melunasi utang kepada bank, konsumen wajib mencicil dalam jangka waktu tertentu dengan nominal yang telah ditambah dengan bunga pinjaman. Dilihat dari pandangan islam, pembiayaan tersebut bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam konsep islam, orang yang meminjam uang dengan jumlah tertentu, harus dikembalikan dengan jumlah yang sama. Oleh karena itu, produk pembiayaan pada bank konvensional dinilai riba. Salah satu solusi untuk tidak bersinggungan dengan praktik riba tersebut

adalah dengan memaksimalkan produk-produk pembiayaan pada bank syariah. Bank syariah tidak mengenal istilah bunga pinjaman, sehingga dalam pandangan islam, bertransaksi dengan bank syariah lebih aman daripada bank konvensional

Perbankan syariah di Indonesia diawali oleh pendirian Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan diprakarsai oleh MUI, pemerintah dan Ikatan Cendekiawan Muslim (ICMI) serta beberapa pengusaha muslim (Wikipedia, 2019). Menurut data yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Desember 2019, terdapat 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 161 BPRS (OJK, 2019).

Secara garis besar, produk perbankan syariah dibagi menjadi 3 bagian yaitu produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana, dan produk jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya (Admaja, 2016). Produk perbankan syariah di bidang penyaluran dana kepada masyarakat salah satunya adalah akad jual beli *istishna*. Akad *istishna* merupakan akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni*) dan penjual (pembuat/*shani*) (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 pembayaran dan ketentuan tentang barangnya (Herdianto, 2019).

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

Mekanisme transaksi *istishna* pada bank syariah dilakukan sesuai dengan aturan syariah yang ada. Dalam perhitungan dan pengukuran transaksi *istishna*, bank syariah juga harus menggunakan standar akuntansi yang sesuai dengan ketentuan syariah. Seiring berjalannya perkembangan 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 yang dikeluarkan tahun 2002, menjadi PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna* yang dikeluarkan pada tahun 2007. PSAK 104 mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *istishna* (IAI, 2007). PSAK 104 mengalami penyesuaian pada 6 Januari 2016 terkait definisi nilai wajar yang disesuaikan dengan PSAK 68 tentang Pengukuran Nilai Wajar (IAI, 2016). Dengan adanya PSAK 104, seharusnya memudahkan bank syariah dalam mencatat berbagai transaksi *istishna* sehingga laporan keuangan yang disajikan dapat memberikan informasi yang akurat, handal dan relevan.

Penelitian terdahulu mengenai akuntansi *istishna* yang dilakukan oleh Mujib (2008) menyimpulkan bahwa secara garis besar perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan *istishna* yang dilakukan pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk telah sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum pada saat itu yakni PSAK 59 dan PAPS 2003. Sementara itu, penelitian-penelitian lainnya hanya membahas akad *istishna*, namun bukan dari sisi penerapan akuntansinya sesuai dengan PSAK seperti yang dilakukan oleh Lestari (2014), Abrar (2017), Faradilla et al. (2017), Sundari & Zuana (2018) dan Hidayah et al. (2018).

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang masih menggunakan ketentuan PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, penelitian ini mengulas penerapan akuntansi *istishna* pada produk iB *Istishna* Bank Syariah Bukopin dengan menggunakan ketentuan PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna* sebagai pengganti PSAK 59 yang sudah tidak berlaku lagi. iB *Istishna* yang merupakan bentuk layanan Bank Syariah Bukopin 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.

II. LANDASAN TEORI

Prinsip syariah menurut Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang 7 tahun 1992 tentang Perbankan merupakan aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara

bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*). Dalam Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan mengatur bahwa bank syariah dapat terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional antara lain sistem perbankan syariah memiliki produk sebagai aset nyata, uang hanyalah alat tukar, sedangkan sistem perbankan konvensional menggunakan uang sebagai produk selain alat tukar dan penyimpan nilai (Prihatini, 2019). Dari segi penerimaan pendapatan, pada bank syariah, dasar untuk mendapatkan laba diperoleh dari laba pada pertukaran barang dan jasa. Sementara itu, pada bank konvensional menggunakan nilai waktu sebagai dasar untuk membebaskan bunga atas modal. Selanjutnya, bank syariah mewajibkan eksekusi perjanjian untuk pertukaran barang dan jasa, sedangkan bank konvensional tidak memiliki perjanjian tertentu. Dari sisi inflasi, bank syariah memberi kontrol atas inflasi sehingga tidak ada harga tambahan yang dibebankan oleh pengusaha. Sebaliknya, bank konvensional menaikkan harga barang dan jasanya karena inflasi.

Menurut OJK (2015) pembiayaan *istishna* adalah penyediaan dana dari bank kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan pesanan nasabah yang menegaskan harga belinya kepada pembeli (nasabah) dan pembeli (nasabah) membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin keuntungan bank yang telah disepakati. Pembiayaan *istishna* untuk pembangunan proyek tertentu seperti proyek perumahan. Spesifikasi dan harga barang pesanan dalam *istishna* disepakati oleh pembeli dan penjual pada awal akad. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum seperti jenis, macam, kualitas, dan kuantitasnya. Apabila barang pesanan yang dihasilkan tidak sesuai, maka penjual harus bertanggung jawab atas kondisi tersebut.

Apabila nasabah dalam akad *istishna* tidak mewajibkan bank untuk membuat sendiri barang pesanan, maka untuk memenuhi kewajiban akad pertama, bank dapat mengadakan akad *istishna* kedua dengan pihak ketiga (*supplier*). Akad *Istishna* kedua disebut *istishna* paralel. *Istishna* paralel dapat dilakukan dengan syarat akad pertama, antara bank dengan nasabah, tidak bergantung dari akad kedua, antara bank dengan *supplier*. Prosedur tersebut sejalan dengan ketentuan Fatwa yang berkaitan dengan *istishna* paralel ditetapkan dalam fatwa DSN Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.

Pada dasarnya *istishna* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi dimana kedua pihak setuju untuk menghentikannya atau akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad. Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual atas jumlah yang telah dibayarkan dan penyerahan barang pesanan sesuai spesifikasi dan tepat waktu. Apabila salah satu pihak tidak menunaikan 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* dapat dilakukan dengan tiga cara antara lain pembayaran dimuka secara keseluruhan, pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan, dan pembayaran setelah penyerahan barang (OJK, 2015). Pembayaran dimuka secara keseluruhan merupakan pembayaran yang dilakukan secara keseluruhan harga barang pada saat akad sebelum aktiva *istishna* yang dipesan tersebut diserahkan kepada pembeli akhir. Sementara itu, pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan yaitu pembayaran yang dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau angsuran selama proses pembuatan barang. Selanjutnya, pembayaran setelah penyerahan merupakan mekanisme pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada bank syariah setelah aktiva *istishna* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir, pembayarannya pun dapat secara keseluruhan ataupun secara angsuran. Mekanisme pembayaran setelah penyerahan barang dengan dibayar secara angsuran merupakan mekanisme yang dilakukan pada pembiayaan *istishna* secara umum.

Pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *istishna* dan *istishna* paralel diatur dalam PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna*. Perlakuan akuntansi *istishna* dibagi menjadi dua yaitu akuntansi penjual dan akuntansi pembeli. Dalam hal penyatuan dan segmentasi akad, pengakuan

dari setiap aset diperlakukan sebagai suatu akad yang terpisah apabila proposal terpisah telah diajukan untuk setiap aset, setiap aset telah dinegosiasikan secara terpisah, dan biaya dan pendapatan masing-masing aset dapat diidentifikasi. Apabila kelompok akad tersebut dinegosiasikan sebagai satu paket, akad tersebut berhubungan erat dan akad tersebut dilakukan secara serentak atau berkesinambungan maka pengakuan dari setiap aset diperlakukan sebagai satu akad *istishna*.

III. METODE PENELITIAN

Metode kualitatif digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan wawancara kepada informan. Selain itu, studi kepustakaan dilakukan dengan menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian (Transiskom.com, 2016). Wawancara dilakukan untuk mengumpulkan data dengan mendapatkan informasi terkait dengan masalah penelitian ini. Informan penelitian ini adalah staf *back office* Bank Syariah Bukopin Kantor Cabang (KC) Semarang yang bertanggung jawab menangani dokumen yang berkaitan dengan transaksi nasabah dan membuat pembukuannya. Secara garis besar item-item yang ditanyakan kepada informan terkait dengan objek dalam produk pembiayaan *istishna*, syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah untuk mendapatkan layanan pembiayaan *istishna*, prosedur pembiayaan dari awal hingga akhir dalam pembiayaan *istishna*, dan perlakuan akuntansi terkait pembiayaan *istishna* meliputi pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *istishna*.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi prinsip akad *istishna* pada produk pembiayaan *istishna* Bank Syariah Bukopin

Akad *istishna* pada Bank Syariah Bukopin dapat ditemukan pada produk pembiayaan iB *Istishna* dan iB *istishna* Paralel. Namun pada kenyataannya, iB *Istishna* Paralel yang digunakan Bank Syariah Bukopin sebagai produk pembiayaannya, karena Bank Syariah Bukopin tidak dapat memproduksi sendiri barang pesannya. Barang yang dipesan pada pembiayaan *istishna* biasanya berupa pembangunan suatu proyek seperti proyek perumahan. Pada produk pembiayaan ini, pihak bank akan menyediakan dana untuk membeli rumah sesuai dengan pesanan nasabah dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayar dengan harga lebih sebagai margin keuntungan bank sesuai kesepakatan.

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 Bukopin 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 menindaklanjuti dan membuat kesepakatan dengan nasabah mengenai detail transaksi *istishna* yang akan dilakukan.

Pada Bank Syariah Bukopin KC Semarang, 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 Bukopin. Bisa dilihat dari data laporan posisi keuangan Bank Syariah Bukopin pada tahun 2018, jumlah piutang *istishna* dibanding dengan produk pembiayaan jual beli yang lainnya seperti pembiayaan murabahah sangat kecil.

Penggunaan produk pembiayaan *istishna* di Bank Syariah Bukopin sangat rendah, padahal bagi nasabah yang mengambil produk pembiayaan *istishna* akan mendapatkan keuntungan diantaranya, akad *istishna* ini melindungi nasabah sebab bank harus menyediakan wujud barang yang telah disepakati. Keuntungan lain yang dapat diperoleh oleh nasabah adalah kesepakatan harga akan tetap terjaga pada

nilai tertentu hingga akhir periode sehingga nilai angsuran tidak akan berubah sampai akhir pelunasan, selama masa pembuatan barang pesanan, nasabah tidak diwajibkan membayar angsuran dan jangka waktu pembiayaan yang lamanya mencapai maksimal 10 tahun.

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. Adapun akad dari nasabah dengan Bank Syariah tidak bergantung kepada akad antara Bank Syariah dengan produsen pembuat barang pesanan. Produk pembiayaan *istishna* pada Bank Syariah Bukopin dilakukan secara paralel. Untuk memenuhi kewajiban kepada nasabah, Bank Syariah Bukopin melakukan akad *istishna* dengan pihak lain sebagai produsen untuk membuat barang yang dipesan oleh nasabah. Bank Syariah Bukopin menetapkan harga jual kepada nasabah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang diambil oleh bank, dan semuanya dilakukan di awal sebelum barang pesanan dibuat, sehingga bank tidak memungut *Margin During Construction* dari nasabah. Berdasarkan hal tersebut, transaksi akad *istishna* pada Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

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 Bukopin 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 Bukopin, 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 Bukopin 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 Bukopin ditetapkan sebesar minimal 30%, selama tidak melebihi 85% uang muka yang dipersyaratkan oleh Bank Syariah Bukopin kepada nasabah tidak bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia.

Dalam pandangan islam terkait pembayaran uang muka, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan fatwa No.13/DSN-MUI/IX/2000. Menurut fatwa tersebut, para ulama bersepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh (*jawaz*). Oleh karena itu, LKS diperbolehkan untuk meminta uang muka dalam akad pembiayaan *istishna* kepada nasabah apabila mereka sepakat. Pada pembiayaan *istishna* Bank Syariah Bukopin, apabila bank sudah melakukan

penandatanganan kontrak dengan nasabah, itu artinya nasabah telah sepakat dengan pembayaran uang muka yang diwajibkan oleh pihak bank, sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Selain itu, Bank mulai melakukan pencatatan akuntansi pada saat Penerimaan barang dari produsen. Dalam proses jual beli dengan produsen, bank melakukan pembayaran uang dimuka, hal ini terjadi karena produsen/supplier tidak ingin menanggung resiko dan pembayaran dimuka ini juga digunakan sebagai jaminan dalam pekerjaan suatu proyek. Pembayaran yang dilakukan Bank Syariah Bukopin kepada produsen/supplier diakui sebagai uang muka kepada supplier. Pada saat produsen telah menyelesaikan 50% pembangunan proyek, maka bank akan mengakui 50% pembangunan tersebut sebagai Aset *Istishna* dalam Penyelesaian. Pada saat pembangunan proyek telah selesai dan bank menyerahkan rumah pesanan kepada nasabah, bank mereklasifikasi aset *istishna* dalam penyelesaian menjadi termin *istishna* sebesar harga pokok rumah pesanan nasabah yang nantinya akan ditagihkan ke nasabah.

Jika ditinjau berdasarkan PSAK 104, pencatatan dan pengakuan penerimaan barang dari produsen sudah sesuai. Dimana sebagai pembeli, bank mengakui aset *istishna* dalam penyelesaian sebesar penyelesaian dari nilai kontrak penjualan atau harga pokok penjualan barang kepada pembeli akhir atau nasabah. PSAK 104 juga mengatur jika pembeli menolak menerima barang pesanan karena tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, maka barang pesanan diukur dengan nilai yang lebih rendah antara nilai wajar dan harga pokok *istishna*, selisih yang terjadi diakui sebagai kerugian pada periode berjalan

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 yaitu sebesar Rp.360.000.000,00 yang nantinya akan dilunasi oleh nasabah dalam kurun waktu 60 bulan sesuai kesepakatan di awal akad. Bank juga akan mengakui pendapatan berupa margin *istishna* ditangguhkan sebesar persentase margin keuntungan yaitu 20% dari termin *istishna* atau harga pokok rumah yang dijual. Karena nasabah sudah membayar uang muka sebesar Rp.108.000.000,00, maka tagihan bank kepada nasabah sebesar nilai akad dikurangi jumlah uang muka menjadi Rp.252.000.000,00, dan pendapatan *istishna* tangguhan yang diakui bank sebesar Rp.42.000.000,00 ($20\% \times 120/100 \times 252.000.000$).

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 *istishna* dicatat 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.

Pada awal akad, telah disepakati pembayaran uang muka oleh nasabah kepada Bank Syariah Bukopin sebesar 30%. Setelah rumah pesanan telah diserahkan kepada nasabah, maka bank akan mencatat jurnal balik atas pembayaran uang muka oleh nasabah. Produk pembiayaan *istishna* memudahkan nasabah dalam melunasi kewajibannya melalui pembayaran secara angsuran. Sesuai kesepakatan awal, jangka waktu pelunasan oleh nasabah kepada bank adalah 60 bulan, maka setiap bulan nasabah akan membayar sejumlah utang *istishna* sebesar Rp.4.200.000,00 ($Rp.252.000.000,00 / 60$). Atas pembayaran angsuran oleh nasabah, pihak bank mengakui pendapatan *istishna* sebesar margin yang telah disepakati sebesar 20 % dari termin *istishna* atas angsuran yang telah dibayarkan oleh nasabah yaitu sebesar Rp.700.000,00 ($20/120 \times 4.200.000$).

PSAK 104 paragraf 19 mengatur terkait dengan pengakuan pendapatan *istishna* yaitu berdasarkan selisih antara nilai akad dan nilai tunai pada saat penyerahan diakui selama periode pelunasan secara proporsional sesuai dengan jumlah pembayaran. Dalam pembiayaan *istishna* Bank Syariah Bukopin, pendapatan *istishna* diakui secara proporsional pada saat nasabah melakukan pembayaran angsuran. Dengan demikian, saldo margin *istishna* ditangguhkan akan berkurang untuk direklasifikasi ke pendapatan *istishna*, dan pada saat pembayaran angsuran yang terakhir, saldo margin *istishna* ditangguhkan menjadi nol, karena sudah diakui pendapatan *istishna* dari transaksi *istishna*

tersebut secara keseluruhan. Berdasarkan hal tersebut, perlakuan akuntansi pengakuan pendapatan telah sesuai ketentuan.

Pembiayaan *istishna* oleh Bank Syariah Bukopin 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 Bukopin didasarkan pada jumlah tagihan termin kepada nasabah dari transaksi pembiayaan *istishna* dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk oleh Bank Syariah Bukopin untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang *istishna*. Bank menetapkan cadangan kerugian sesuai dengan kualitas piutang berdasarkan penelaahan atas saldo piutang *istishna*. Pada tahun 2018 Bank Syariah Bukopin mengambil langkah untuk terus memperkuat fondasi struktur keuangan melalui peningkatan cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan. Hal ini dimaksudkan untuk menjadikan bank lebih kokoh dalam menghadapi potensi risiko pada masa depan dan tingkat kesehatan bank yang lebih baik.

Berdasarkan analisis diatas, 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.

V. SIMPULAN

Penerapan transaksi *istishna* dalam pembiayaan *istishna* Bank Syariah Bukopin telah sesuai prinsip-prinsip akad *istishna* yang berlaku di Indonesia. Pembiayaan *istishna* pada Bank Syariah Bukopin dilakukan dengan cara transaksi *istishna* paralel, yaitu suatu bentuk akad *istishna* antara nasabah dengan bank. Untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, bank memerlukan pihak lain untuk membuat barang pesanan nasabah. Transaksi *istishna* paralel yang dilakukan oleh Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna* Paralel.

Secara garis besar praktik akuntansi *istishna* pada Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan PSAK 104. Hal ini dilihat dari kesesuaian pengakuan pendapatan *istishna* berdasarkan selisih antara nilai akad dan nilai tunai pada saat penyerahan yang diakui selama periode pelunasan secara proporsional sesuai dengan jumlah pembayaran. Selain itu dari pada laporan keuangan, piutang *istishna* yang berasal dari transaksi *istishna* dilaporkan sebesar jumlah tagihan yang belum dilunasi oleh nasabah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk oleh Bank Syariah Bukopin.

Hasil temuan dalam penelitian ini dapat digunakan oleh Bank Syariah Bukopin dalam memaksimalkan kekuatan bisnisnya dengan lebih optimal. Bank Syariah Bukopin harus berupaya untuk mensosialisasikan produk-produk yang sudah ada khususnya produk pembiayaan *istishna* supaya dapat menarik minat masyarakat untuk menggunakan produk pembiayaan *istishna* yang memiliki beragam kelebihan. Selain itu, Bank Syariah Bukopin juga harus mempersiapkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang handal dan berkualitas serta mampu menguasai bisnis syariah dengan baik untuk selalu menjaga

eksistensi Bank Syariah Bukopin di masa yang akan datang. Terkait penerapan PSAK Syariah, khususnya PSAK 104 tentang akuntansi *istishna* yang merupakan pedoman dalam perlakuan akuntansi *istishna* Bank Syariah di Indonesia, pada prakteknya harus tetap dijadikan sebagai acuan dalam operasional Bank Syariah Bukopin. Standar akuntansi ini dibuat berdasarkan pengembangan fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia, sehingga tidak menghilangkan prinsip-prinsip syariah yang ada di dalamnya.

Penelitian ini hanya menyangkut produk pembiayaan *istishna* yang ada pada Bank Syariah Bukopin sebagai objek penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini belum bisa menggambarkan transaksi *istishna* pada bank syariah secara umum. Penelitian selanjutnya agar dapat menggunakan objek lain untuk membandingkan hasil penelitian tersebut dengan penelitian ini. Selain itu, penelitian selanjutnya juga dapat menggunakan data primer yang lebih mendetail terkait pembiayaan *istishna* sehingga hasil analisis menjadi lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- 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>
- Admaja, C. A. (2016). *3 produk perbankan syariah yang perlu diketahui*. Diakses dari https://www.kompasiana.com/kompasiana_cholis/5725f79e2a7a6148072fff94/3-produk-perbankan-syariah-yang-perlu-diketahui?page=all
- Bank Syariah Bukopin. (2019). *Laporan tahunan tahun 2018*. Jakarta: Bank Syariah Bukopin
- 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
- 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.
- Herdianto, D. (2019). *Akad istishna dalam ekonomi Islam : Pengertian, dalil, rukun dan contoh*. Diakses dari <https://qazwa.id>. <https://qazwa.id/blog/akad-istishna/>
- Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). Analisis implementasi akad *istishna* pembiayaan rumah (Studi kasus developer property syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9, 1–12.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2007). *PSAK No. 104: Akuntansi istishna*. Jakarta: Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.
- 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.
- Kurniawan, R. (2019). *Perkembangan perbankan syariah*. Diakses dari <http://rivankurniawan.com/2019/07/17/perkembangan-perbankan-syariah/>
- Lestari, E. P. (2014). Risiko pembiayaan dalam akad *istishna* pada bank umum syariah. *Jurnal Adzkiya*, 2(1).
- Mujib, A. (2008). *Analisis perlakuan akuntansi istishna pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk*. Skripsi tidak dipublikasikan. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015). *Pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia bagi bank pembiayaan rakyat Indonesia*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.
- Pemerintah Indonesia. (2008). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. In *Sekretariat Negara*.
- Prihatini, D. A. (2019). *Mengenal perbedaan bank syariah dan konvensional*. Diakses dari <https://tirto.id/mengenal-perbedaan-bank-syariah-dan-konvensional-ekTQ>
- Rumah Zakat. (2015). *Hukum kredit rumah melalui KPR*. Diakses dari <https://www.rumahzakat.org/>. <https://www.rumahzakat.org/hukum-kredit-rumah-melalui-kpr/>
- Sari, D. W., & Anshori, M. Y. (2017). Pengaruh pembiayaan murabahah, *istishna*, mudharabah dan musyarakah terhadap profitabilitas (Studi pada bank syariah di Indonesia periode Maret 2015 – Agustus 2016). *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 1, 1–8.
- Sundari, & Zuana, M. M. M. (2018). Analisis implementasi akad *istishna* pembiayaan rumah (Studi kasus perumahan alam Desa Ketidur Mojokerto). *Ekonomi Islam*, 9(1), 49–59.

- Transiskom.com. (2016). *Pengertian Studi Kepustakaan*. Diakses dari <https://www.transiskom.com/2016/03/pengertian-studi-keputusan.html#:~:text=Studi%20dan%20sumber-sumber%20lain>.
keputusan adalah kegiatan untuk,%2C dan sumber-sumber lain.
- Umar, A. F. (2018). *Akuntansi perbankan syariah "Akuntansi istishna."* Makalah Institut Bisnis & Multimedia ASMI.
- Wikipedia. (2019). *Bank Muamalat Indonesia*. Diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Muamalat_Indonesia
- Yudhistira, A. (2016). *Pandawa pustaka ilmu: Risiko dan keunggulan akad jual beli*. Diakses dari <http://ardanayudhistira.blogspot.com/2016/06/risiko-dan-keunggulan-akad-jual-beli.html>