

## Implementasi Akad Istishna Produk Pembiayaan KPR Syariah Pada Bank Syariah Nasional Tinjauan Fatwa DSN MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000

Azhar Taufik<sup>1)\*</sup>, Dina Febriani<sup>2)</sup>, Asep Supyadillah<sup>3)</sup>, Hesty Ade Sulistia<sup>4)</sup>

<sup>1234</sup>Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia

Email: [Azhar.taufik@umj.ac.id](mailto:Azhar.taufik@umj.ac.id)<sup>1)\*</sup>, [Dina.febriani@umj.ac.id](mailto:Dina.febriani@umj.ac.id)<sup>2)</sup>, [asep.supyadillah@umj.ac.id](mailto:asep.supyadillah@umj.ac.id)<sup>3)</sup>, [hesty.ade@gmail.com](mailto:hesty.ade@gmail.com)<sup>4)</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad istishna' pada produk Pembiayaan KPR Indent IB di Bank BTN Syariah (BSN) serta menilai kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna'. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan rumah melalui skema pembiayaan syariah yang bebas dari unsur riba dan gharar. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui observasi dan wawancara kepada pihak Bank BTN Syariah/BSN Cabang Harmoni Jakarta Pusat serta salah satu developer mitra di wilayah Depok. Teknik analisis data menggunakan model Miles dan Huberman yang meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad istishna' pada produk KPR Indent IB telah memenuhi rukun dan syarat sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI, baik dari aspek ketentuan pembayaran, kejelasan spesifikasi objek akad, mekanisme penyerahan, maupun pengelolaan risiko pembiayaan. Skema margin bersifat tetap (fixed) atau berjenjang tanpa mengubah harga pokok yang disepakati di awal akad, sehingga terhindar dari unsur gharar. Pengelolaan risiko dilakukan melalui mekanisme peringatan, restrukturisasi, hingga eksekusi agunan apabila terjadi wanprestasi, serta penerapan ta'zir yang dialokasikan untuk dana kebajikan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad istishna' pada pembiayaan KPR Indent IB di Bank BTN Syariah/BSN secara substansial telah sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan fatwa yang berlaku di Indonesia.

Kata kunci: *Istishna'*, *KPR Syariah*, *Fatwa DSN-MUI*, *Pembiayaan Perumahan*, *Bank BTN Syariah*.

### Abstract

This study aims to analyze the implementation of the *istishna'* contract in the KPR Indent IB home financing product at Bank BTN Syariah (BSN) and to assess its compliance with DSN-MUI Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning *Istishna'* Sale and Purchase. The background of this research is based on the increasing public demand for home ownership through sharia-compliant financing schemes that are free from elements of *riba* (usury) and *gharar* (uncertainty). This

research employs a descriptive qualitative method with a case study approach. Data were collected through observation and interviews with officials of Bank BTN Syariah/BSN, Harmoni Branch, Central Jakarta, as well as a partner property developer in the Depok area. The data analysis technique applied the Miles and Huberman model, which includes data collection, data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings indicate that the implementation of the *istishna'* contract in the KPR Indent IB product fulfills the essential pillars and conditions stipulated in the DSN-MUI Fatwa, particularly in terms of payment provisions, clarity of the contract object specifications, delivery mechanisms, and financing risk management. The margin scheme is determined as fixed or tiered without altering the principal price agreed upon at the inception of the contract, thereby avoiding elements of *gharar*. Risk management is conducted through warning mechanisms, restructuring measures, collateral execution in cases of default, and the imposition of *ta'zir* penalties allocated to charitable funds. It can therefore be concluded that the implementation of the *istishna'* contract in the KPR Indent IB financing product at Bank BTN Syariah/BSN is substantially in accordance with sharia principles and the applicable fatwa regulations in Indonesia.

**Keywords:** *Istishna'*, *Sharia Home Financing (KPR)*, *DSN-MUI Fatwa*, *Housing Financing*, *Bank BTN Syariah*.

## Pendahuluan

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi bagi setiap individu. Karena rumah merupakan tempat berteduh, tempat tinggal manusia, tempat beristirahatnya manusia ketika selesai beraktifitas, dan menjadi sarana berkumpulnya satu keluarga dalam rangka membangun keberlangsungan kehidupan serta peradaban kecil. Rumah adalah nanungan bagi jutaan keluarga yang bukan hanya menjadi tempat tinggal, tetapi tempat dimana awal mula nilai-nilai serta budaya ditanamkan kepada para penghuninya, tempat dimana dinamika kehidupan terjadi serta suka duka tercipta. Oleh karenanya, rumah dewasa ini menjadi kebutuhan layaknya kebutuhan manusia akan makanan dan minuman. Sehingga dengan meningkatnya jumlah populasi manusia di muka bumi ini dan tidak diiringi dengan jumlah tanah yang tersedia, maka rumah saat ini menjadi komoditas yang langka, bernilai tinggi namun tetap dicari oleh semua orang.

Hal tersebutlah yang kemudian melatar belakangi berbagai lembaga keuangan sebagai lembaga intermediari untuk menawarkan pendanaan/perkreditan khusus untuk kepemilikan rumah (KPR). Pembelian rumah dengan sistem kredit (KPR) saat ini sudah menjadi alternatif serta solusi bagi masyarakat yang belum memiliki dana yang cukup dana untuk membeli rumah secara tunai yang memang harga rumah terbilang mahal dan meningkat setiap tahunnya tanpa diiringi peningkatan pendapatan pada masyarakat yang berimbang dan layak.(Daud Rhosyidy & Jember, n.d.)

Di sisi lain, sebagai salah satu negara dengan populasi muslim terbesar di dunia yang berimplikasi kepada tingginya minat terhadap pembelian rumah dengan sistem Islami/syariah. Tentu kebutuhan akan rumah bagi masyarakat muslim di Indonesia tersebut harus menemukan

titik temu antara kebutuhan dan kesesuaian syariah. Pasalnya, KPR yang dibiayai Bank Konvensional terindikasi unsur *riba* dan *gharar*. Terlebih Bank Konvensional masih menerapkan sistem bunga *floating* pada skema pembiayaan KPR, hal tersebut tentunya sedikit mengganggu bagi masyarakat muslim yang sadar syariah. Oleh karenanya KPR berbasis syariah menjadi solusi serta titik temu bagi konsumen muslim ataupun non muslim yang menginginkan skema pembiayaan KPR yang bebas dari *riba* dan *gharar*. (Dwi et al., 2024)

Terdapat beberapa penelitian sejenis yang membahas hal sejenis diantaranya yang dilakukan oleh Udin et al (2024) tentang “Studi Sistem Akad Kredit Kepemilikan Rumah Developer Syariah Di Kota Kendari pada PT. Ihsan Pratama Group” menerangkan bahwa penelitian tersebut bertujuan untuk menganalisis bentuk, rukun dan syarat akad KPR yang digunakan oleh PT. Ihsan Pratama Group Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) PT. Ihsan Pratama Group menawarkan kredit pemilikan rumah (KPR) pada masyarakat sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad jual beli istishna; (2) PT. Ihsan Pratama Group dalam mengimplementasikan akad kredit pemilikan rumah telah memenuhi segala rukun dan syarat jual beli istishna. Informan penelitian ini adalah pihak Developer syariah yaitu Direktur PT. Ihsan Pratama Group, konsumen (satu orang) dan pemuka agama/Ustadz yang paham tentang fiqih muamalah sistem akad kredit pemilikan rumah. (Ode Muh Harafah et al., n.d.)

Sedangkan penelitian lain yang dilakukan oleh Royyan & Fina (2025) tentang Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik dimana Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap akad memiliki karakteristik risiko yang berbeda; akad Istishna menghadapi risiko kegagalan serah terima yang tinggi, Temuan ini memberikan rekomendasi bagi lembaga keuangan syariah untuk menyesuaikan pilihan akad dengan profil nasabah dan risiko operasional guna meningkatkan efektivitas dan keberlanjutan pembiayaan KPR syariah. Adapun penelitian tersebut menggunakan analisis hukum normatif yang berlaku di Indonesia

Berdasarkan hal diatas, Adapun gambaran umum kebaruan dari penelitian ini adalah pisau analisis/pendekatan terhadap objek penelitian, dimana salah satu dari beberapa lembaga keuangan yang memiliki *concern* dalam memberikan fasilitas pembiayaan KPR adalah bank BTN Syariah atau sekarang yang berubah nama menjadi Bank Syariah Nasional (BSN). BTN Syariah/BSN yang sebelumnya masih menjadi UUS dan menginduk dengan bank BTN dan saat ini sudah *spin off* selama ini dikenal sebagai bank yang fokus dalam memberikan fasilitas pembiayaan KPR bagi masyarakat Indonesia. Oleh karenanya penelitian ini akan berfokus pada implementasi akad Istishna yang dipakai pada produk pembiayaan di bank BTN Syariah/BSN dengan analisa/tinjauan syaria'h. Dan di Indonesia, lembaga yang memiliki otoritas dalam memberikan opini hukum berbasis syaria'h/agama adalah MUI, dalam hal ini yaitu Dewan Syaria'h Nasional (DSN-MUI), maka penulis dalam hal ini akan mengupas terkait pembiayaan KPR dengan akad istishna' dengan analisa pendekatan Fatwa DSN MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 serta berbagai sumber lainnya.

## Kajian Teori

### *Istishna'*

Kata *istishna'* berakar dari kata *shana'a* yang sama artinya dengan kata *ja'ala* atau *khalaqa* yang memiliki makna membuat atau menciptakan. Akad jual beli *istishna'* pada prinsipnya hampir sama dengan akad jual beli *salam*. Dalam kitab *al-Misbah al-Munir* dan *Mukhtar al-Shihah* disebutkan makna arti *Istishna'* secara etimologi yaitu memohon dibuatkan barang atau sesuatu. Kata *al shun'ah* memiliki makna pekerjaan yang dikerjakan oleh pembuat (*al shani'*) untuk membuat barang yang dipesan/dibeli.

Secara istilah, arti jual beli *istishna'* didefinisikan pada kitab *Radd al Mukhtar* dan *Majallat al Ahkam al 'Adliyya* sebagai berikut:

*"Akad yang meminta seseorang untuk membuatkan sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu atau akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan"*

Wahbah Al Zuhaili menerangkan bahwa akad jual beli *istishna'* muncul disebabkan oleh sebuah kebutuhan yang khusus, yaitu kebutuhan perusahaan-perusahaan kecil yang membuat kerajinan kulit, membuat alas kaki, pertukangan, dan peralatan rumah tangga. Namun saat ini, akad *istishna'* dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas dan dalam skala yang lebih luas, yaitu seperti perusahaan pembuatan kapal laut dan pesawat terbang dan juga pembuatan macam-macam mesin untuk produksi dan perusahaan besar yang membuat barang dengan tingkat kesulitan yang cukup tinggi. (Mubarak, 2018)

Jual beli *istishna'* dalam Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000, mendefinisikan akad *istihna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Sedangkan menurut PSAK 104 *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mushtani'*) dan penjual/pembuat (*shani'*). (Ikit, 2017)

Dalam kaitannya dengan KPR, maka akad *istishna* dapat diartikan sebagai akad/perjanjian jual beli yang dilaksanakan dengan metode pemesanan rumah yang belum terdapat fisik/wujudnya pada saat akad/perjanjian disepakati. Skema perjanjian tersebut terjadi ketika konsumen/nasabah memesan rumah yang diinginkan dengan spesifikasi dan jenis tertentu kepada pihak bank sebagai pemilik modal (rumah indent). Kemudian pihak bank memesan/membuat rumah yang diinginkan oleh pihak konsumen tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini adalah pengembang/developer untuk membangun rumah sesuai dengan keinginan konsumen. Dalam hal ini pihak bank sebagai pemilik modal harus bertindak sebenarnya sebagai pemilik rumah yang kemudian menjual rumah tersebut kepada pihak konsumen agar tidak terjadi jual beli uang yang bersifat ribawi. Setelah disepakati harga rumah tersebut, kemudian nasabah dapat membeli rumah tersebut secara langsung/cash ataupun tangguh/dicicil dengan waktu yang disepakati. Adapun harga rumah yang dijual secara

tanggung/dicicil tidak boleh berbeda jumlahnya sejak awal penandatanganan/kesepakatan harga diawal agar terbebas dari *gharar* atau spekulasi harga rumah. Setelah rumah jadi dan nasabah selesai membayar rumah tersebut sampai lunas, maka nasabah dapat memiliki rumah tersebut sepenuhnya. (Salwa et al., 2025.)

### **Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah**

Dalam konteks lembaga intermediari, Pada dasarnya prinsip bank konvensional dan bank Syari'ah sama yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat untuk disalurkan kembali kepada masyarakat lain yang membutuhkan, termasuk dalam hal menyalurkan dana kepada masyarakat untuk kepemilikan rumah. Namun, dalam beberapa aspek tertentu terdapat beberapa hal mendasar yang membedakan antara keduanya, seperti konsep bagi hasil dan kerugian serta margin keuntungan sebagai pengganti sistem bunga pada perbankan konvensional, selain itu juga terdapat perbedaan dalam hal sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan pihak bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

KPR Syariah adalah sebuah produk inovatif yang dikembangkan oleh bank syariah dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah, khususnya nasabah muslim, untuk memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah, baik rumah baru maupun rumah bekas (*second*). Produk ini pada dasarnya adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah secara kredit dengan menggunakan beberapa akad, diantaranya adalah *istishna*, *murabahah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan lainnya. yaitu akad jual beli dan atau sewa antara bank dan nasabah, di mana bank terlebih dahulu membeli rumah yang dibutuhkan kemudian menjual atau menyewakannya kembali kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati (jual) atau opsi kepemilikan pada akhir sewa, sedangkan skema pada pembayarannya dilaksanakan secara cicil melalui akad yang terbebas dari bunga (*riba*) yang dilarang dalam syariat Islam. Selain itu, berbeda dengan sistem konvensional berbasis bunga yang bersifat *floating/gharar*, angsuran pada KPR Syariah bersifat tetap sesuai kesepakatan pada awal akad selama jangka waktu kontrak berlangsung/berakhir. (Asri Mariam Syarah & Lasmi Wardiyah, 2025)

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif kualitatif dengan metode menjelaskan secara naratif hasil penelitian yang konkrit dan mendalam yang berkaitan dengan penerapan atau implementasi akad jual beli *istishna'* pada bank BTN Syariah/BSN dengan menganalisa kesesuaian dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000. Adapun hasil penelitian diperoleh dengan melakukan observasi dan menggunakan metode wawancara kepada pihak BTN Syariah/BSN cabang Harmoni Jakarta Pusat. Sebagai data pendukung, peneliti juga mengambil informasi kepada salah satu pengembang perumahan di wilayah Depok (Vertihauz Limo/Greenpark Group) yang menjadi salah satu mitra bank BTN Syariah/BSN. Teknik analisis data yang digunakan diadopsi dari model Miles dan Huberman yang terdiri dari beberapa langkahlangkah analisis seperti pengumpulan data penelitian, reduksi data atau pengelompokkan data, penyusunan/display data dan penarikan konklusi atau simpulan penelitian.

## Hasil dan Pembahasan

### Hasil/Temuan

Berdasarkan hasil pengamatan/observasi pada penelitian ini, penulis berfokus pada implementasi pembiayaan KPR dengan akad Istishna pada bank BTN Syariah. Adapun hasil temuan penelitian, maka peneliti mengelompokkan beberapa point penting yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini.

#### a. Produk dan jenis produk serta beberapa ketentuan umum

Adapun nama produk pada pembiayaan KPR dengan akad ishtisna pada bank BTN Syariah adalah KPR Indent IB, dimana deskripsi dari produk yang ditawarkan tersebut adalah Fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah, Rumah Toko, Rumah Kantor, Apartemen dan/atau berikut tanah serta jenis properti lainnya, baik baru ataupun bekas (second hand), untuk dimiliki dihuni, atau dipergunakan sendiri dengan kondisi bangunan indent/ belum jadi dengan akad Istishna. Sedangkan Limit pembiayaan atau Maksimal pembiayaan yang dapat diberikan kepada nasabah berdasarkan analisis kemampuan mengangsur nasabah dan ketentuan internal Bank mengenai Financing to Value (FTV), dalam hal tersebut pihak bank akan menganalisa kemampuan nasabah berdasarkan *income* nasabah, aset yang dimiliki dan background pekerjaan baik individu beserta pasangannya. Adapun margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak BTN Syariah Bersifat tetap atau berjenjang dan berlaku sejak Akad Pembiayaan ditandatangani antara pihak Nasabah dengan Bank hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan. Dan tentunya sesuai dengan ketentuan akad jual beli dalam syaria'h, berapapun besaran margin tidak akan merubah harga pokok barang. Margin ditentukan karena berasal dari akad jual beli, maka margin bersifat tetap dan tidak berubah. Adapun yang dimaksud dengan berjenjang adalah nilai angsuran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saat berlangsungnya akad. Ketika nasabah menandatangani akad, maka temuat dalam klausul pembiayaan terkait tenor pembiayaan (Lamanya angsuran), maka itu akan mempengaruhi skema pembayaran, apakah jumlah angsuran flat sampai selesai masa pembayaran/angsuran, ataukah nilai pembayaran angsuran bersifat berjenjang tanpa merubah nilai awal akad.(Taufik, Supyadillah, Amin, et al., 2024)

Ketentuan lain seperti jangka waktu maksimal pembiayaan/tenor adalah sampai dengan 25 tahun masa angsuran. Tentu hal ini mempertimbangkan beberapa hal, diantaranya adalah masa produktif nasabah karena jika ada nasabah yang memiliki pekerjaan kantoran misalnya, maka tentu akan tiba masa pensiun, sehingga tidak memiliki penghasilan tetap lagi dan tentu akan mengganggu kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya. Adapun produk KPR IB ini juga diperuntukan bagi nasabah yang bukan hanya ingin membeli rumah jadi, melainkan bagi nasabah yang ingin membeli sebidang tanah.(Taufik, Supyadillah, Supriyadi, et al., 2024)

#### b. Persyaratan pengajuan pembiayaan KPR

Adapun ketentuan persyaratan bagi calon penerima realisasi pembiayaan produk KPR Indent IB Bank BTN Syariah dengan akad istishna' adalah sebagai berikut:

1. WNI dengan usia min 21 tahun atau telah menikah;
2. Memiliki E-KTP pemohon dan/atau pasangan;
3. Memiliki pekerjaan dengan status karyawan tetap /wiraswasta /Profesional.
4. Minimum masa kerja 1 tahun bagi karyawan (fixed income) dan minimum masa usaha 3 tahun bagi wirausaha (non fixed income);
5. Memiliki NPWP Pribadi atau SPT Pasal 21 tahun terakhir;
6. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun;
7. Bersedia menandatangani Akad Pembiayaan dan APHT.

### C. Manajemen Resiko Pembiayaan

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, penulis mendapatkan temuan perihal bagaimana ketentuan serta cara pengelolaan dalam memmanage resiko yang akan terjadi pada pembiayaan KPR Indent IB sebagai berikut:

1. *“Jika nasabah tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban maka terjadi penurunan kualitas pembiayaan dan Bank berhak menarik/menyita aset yang diagunkan di Bank”.*

Dalam hal ini sebetulnya sebelum dilakukan somasi kepada nasabah atau penyitaan aset, pihak bank terlebih dahulu melakukan komunikasi dan peringatan kepada nasabah seperti memberikan surat peringatan beserta beberapa pendekatan solusi agar dapat meringankan beban nasabah seperti penawaran *restructuring* dan *rescheduling*, maksudnya adalah perubahan tenor dan nilai angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah.

2. *“Jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban, maka Bank berhak melakukan eksekusi atas aset yang menjadi agunan”.*

Setelah semua langkah mediasi ditempuh, seperti peringatan dan solusi *restructuring* dan *rescheduling* tidak dapat dipenuhi oleh nasabah, maka langkah berikutnya adalah pihak bank melalui tim Legal perusahaan mengajukan somasi serta mendaftarkan perkara kepada persidangan, kemudian setelah diputuskan oleh pengadilan maka pihak bank dapat melakukan eksekusi atas aset yang dijaminan/diagunkan. Adapun aset yang diagunkan dalam hal ini adalah rumah yang dibeli oleh nasabah kepada pihak bank. Dikarenakan rumah yang sudah dibeli belum dilunasi oleh nasabah, maka rumah pada prinsipnya belum dimiliki sepenuhnya oleh nasabah. Maka ketentuan lainnya adalah jumlah nilai dana yang sudah disetorkan kepada bank dari nasabah tersebut sebagiannya akan dikembalikan kepada pihak nasabah sesuai dengan ketentuan yang disepakati yaitu nilai pokok angsuran sementara nilai margin yang telah disetor dimiliki sepenuhnya kepada pihak bank dan tidak dikembalikan kepada nasabah.

3. *Jika nasabah terlambat melakukan pembayaran angsuran akan dikenakan denda/ta'zir (yang akan dimasukan ke dalam dana Kebajikan).*

Denda ketelambatan pembayaran angsuran atau yang biasa dikenal dengan *ta'zir* sepenuhnya akan masuk ke dalam dana kebajikan atau CSR (*Cost Social Responsibility*) dan tidak akan diakui sebagai laba perusahaan. Hal ini tentu dalam rangka mendisiplinkan

nasabah dalam membayar angsuran dan untuk menjaga likuiditas. Adapun ketentuan *ta'zir* termuat dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel.1**  
**Ketentuan Besaran Nominal Denda (*Ta'zir*)**

Tunggakan (Rp)	Denda ( <i>Ta'zir</i> )
0 - 100.000	Rp 67 x jumlah hari tunggakan
> 100.000 – 200.000	(2 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
> 200.000 – 300.000	(3 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
> 300.000 – 400.000	(4 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
> 400.000 – 500.000	(5 x Rp 67) x jumlah hari tunggakan
Dst.	Dst.

4. *“Bank akan menyampaikan riwayat pembiayaan nasabah dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) sehingga nasabah harus membayar kewajiban sesuai dengan tanggal jatuh tempo setiap bulannya”.*

Sesuai dengan ketentuan OJK, maka setiap nasabah yang bertransaksi, khususnya pada akad pembiayaan maka datanya akan dilaporkan kepada SLIK. Hal ini tentunya merupakan bentuk tanggung jawab moril perbankan dalam rangka memberikan informasi dan data transaksi yang dilakukan nasabah yang dapat diakses oleh seluruh lembaga keuangan untuk mengetahui profil, keadaan, dan status nasabah dalam hal mengakses transaksi keuangan kepada lembaga keuangan. Tentu hal ini dimaksudkan agar lembaga keuangan lainnya mendapatkan pertimbangan untuk merealisasikan transaksi keuangannya berdasarkan profil data nasabah tersebut.

**Pembahasan/Diskusi**

Pembiayaan KPR Indent IB, yang menjadi produk pembiayaan BTN Syariah menggunakan jenis akad *istishna'* yang mengacu kepada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000(DSN MUI, 2000) dengan beberapa ketentuan. Pun sama halnya dalam konteks penelitian yang penulis lakukan ini, penulis coba mengaitkan serta menganalisa objek penelitian dengan pendekatan teori Fatwa tersebut sebagai aturan yang otoritatif dan menjadi pegangan bagi seluruh lembaga keuangan dalam mengeluarkan produk keuangannya. Adapun fatwa tersebut berbunyi:

***Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:***

1. *Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.*

Dalam hal ini bank BTN Syariah mengikat perjanjian dengan nasabahnya dalam bentuk perjanjian hitam diatas putih. Adapun hasil pengamatan penulis dengan memperhatikan beberapa contoh klausul kontrak yang termuat dalam akad perjanjian telah termuat secara rinci berkaitan dengan objek akad, dalam hal ini rumah yang diperjual belikan dan penunjukan developer yang akan

membangun rumah, lokasi, sampai dengan design beserta bahan baku bangunan dan lain sebagainya.

2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

Skema pembayaran diperinci sebelum melakukan akad dan ditandatangani oleh semua pihak, baik pihak bank dan nasabah yang termuat dalam klausul SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) yang memuat berbagai ketentuan seperti: Jenis pembiayaan, detail dan spesifikasi rumah/objek akad, plafond pembiayaan, margin keuntungan, harga jual, jangka waktu perjanjian/pembiayaan, biaya-biaya pra realisasi (DP, Booking, dan lainnya), Syarat akad, dan lain sebagainya. Hal ini dimaksudkan agar nasabah dapat secara jelas dan detail mengetahui apa yang menjadi hak serta kewajibannya.

3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Pelunasan objek transaksi/akad tidak diperkenankan dengan membebaskan hutang yang dimiliki sebelumnya agar tidak terjadi *gharar* atau ketidakjelasan bagi kedua belah pihak. Dan dalam ini sepengetahuan penulis hal ini tidak pernah terjadi dan tidak boleh terjadi.

#### ***Kedua : Ketentuan tentang Barang:***

1. *Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.*

Dalam ketentuan perjanjian yang dimuat dalam SP3 sebagaimana yang penulis sebutkan sebelumnya, spesifikasi rumah yang menjadi objek perjanjian, detail dan ciri cirinya sudah termuat pada ketentuan itu, dan lebih diperkuat lagi dengan perjanjian yang ditanda tangani dihadapan pihak notaris yang ditunjuk oleh pihak bank. Adapun bukti kepemilikan atau copy bukti kepemilikan diperlihatkan juga kepada pihak nasabah. Adapun roya/legalisir sertifikat dapat diperoleh oleh nasabah dengan membayar biaya tertentu.

2. *Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.*

3. *Penyerahannya dilakukan kemudian.*

Penyerahan secara utuh dan penuh objek perjanjian diberikan ketika seluruh pembayaran sudah dilunasi oleh pihak nasabah.

4. *Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.*

5. *Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.*

Dalam klausul akad, penulis menemukan ketentuan bahwa nasabah dilarang untuk menjual rumah yang masih dalam masa pembayaran. Jika nasabah menjual rumah sebelum menyelesaikan kewajibannya, maka hal tersebut merupakan wanprestasi dan dapat timbul pidana. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi kerugian diantara kedua belah pihak.

6. *Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.*

Selama masa perjanjian, di dalam ketentuannya nasabah dilarang menukar secara sepihak rumah/barang yang telah disepakati sebelumnya kecuali dengan persetujuan dari pihak bank.

Hal ini dilakukan untuk menghindari hal-hal spekulatif dan cacat perjanjian dari transaksi yang telah disepakati sebelumnya.

7. *Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.*

Dalam ketentuannya, bank yang dalam hal ini sebagai penyedia dana dan pemilik objek akad memastikan bahwa barang yang dipesan ketika sudah selesai dibuat sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini, pihak bank menunjuk pihak developer untuk mengurus ketentuan berkaitan dengan detail rumah yang diperjualbelikan kepada nasabah beserta garansi dan pelayanan pre- dan after-sales.

#### **Ketiga: Ketentuan Lain:**

1. *Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.*
2. *Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.*
3. *Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.*

#### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi akad istishna' pada produk Pembiayaan KPR Indent IB di Bank BTN Syariah (Bank Syariah Nasional/BSN) secara umum telah berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan yang ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini ditunjukkan melalui terpenuhinya rukun dan syarat akad istishna', khususnya dalam aspek kejelasan spesifikasi objek (rumah), mekanisme pembayaran, penetapan harga dan margin, serta prosedur penyerahan barang. Skema pembiayaan yang diterapkan menggunakan margin tetap atau berjenjang tanpa mengubah harga pokok yang telah disepakati di awal akad, sehingga terhindar dari unsur riba dan gharar. Selain itu, pengelolaan risiko pembiayaan juga telah dilakukan secara sistematis melalui mekanisme peringatan, restrukturisasi, hingga eksekusi agunan jika terjadi wanprestasi, serta penerapan denda (ta'zir) yang dialokasikan untuk dana kebajikan, bukan sebagai keuntungan bank.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa praktik pembiayaan KPR dengan akad istishna' di Bank BTN Syariah/BSN tidak hanya memenuhi aspek legal formal berdasarkan fatwa, tetapi juga mencerminkan implementasi prinsip kehati-hatian dan kepatuhan syariah dalam operasional perbankan, sehingga mampu menjadi alternatif pembiayaan perumahan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.

#### **Saran**

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan setelah melakukan rangkaian proses penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank Syariah (BTN Syariah/BSN)

Bank diharapkan terus meningkatkan kualitas implementasi akad istishna' dengan memperkuat aspek transparansi kepada nasabah, khususnya terkait detail spesifikasi objek, skema pembayaran, serta potensi risiko pembiayaan. Selain itu, perlu dilakukan inovasi produk dan digitalisasi layanan agar proses pembiayaan KPR syariah menjadi lebih efisien, mudah diakses, dan kompetitif dibandingkan pembiayaan konvensional.

## 2. Bagi Developer/Mitra

Developer sebagai pihak yang membangun objek akad perlu menjaga konsistensi kualitas pembangunan sesuai spesifikasi yang telah disepakati dalam akad. Ketepatan waktu penyelesaian proyek juga harus menjadi prioritas untuk meminimalisir risiko keterlambatan serah terima yang dapat merugikan nasabah dan bank.

## 3. Bagi Nasabah

Nasabah disarankan untuk memahami secara menyeluruh isi akad sebelum melakukan penandatanganan, termasuk hak dan kewajiban, skema pembayaran, serta konsekuensi jika terjadi wanprestasi. Kesadaran ini penting agar tidak terjadi kesalahpahaman dan untuk menjaga kelancaran pembayaran pembiayaan.

## 4. Bagi Regulator (DSN-MUI/OJK)

Regulator diharapkan terus melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap implementasi akad-akad syariah di lembaga keuangan, serta memperbaharui regulasi sesuai dengan perkembangan industri agar tetap relevan dan adaptif terhadap kebutuhan masyarakat.

## 5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek kajian, tidak hanya pada satu bank, tetapi juga membandingkan implementasi akad istishna' dengan akad lain seperti murabahah atau musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR. Selain itu, dapat ditambahkan pendekatan kuantitatif untuk mengukur tingkat kepuasan dan kepercayaan nasabah terhadap produk KPR syariah.

## Referensi

- Asri Mariam Syarah, & Lasmi Wardiyah. (2025). Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Cimahi. *Kajian Ekonomi Dan Akuntansi Terapan*, 2(3), 191–206. <https://doi.org/10.61132/keat.v2i3.1641>
- Daud Rhosyidy, M., & Jember, I. (n.d.). "Implementasi akad istishna" dalam kredit pemilikan rumah (kpr) syariah (studi kasus pada amany residence jember)."
- DSN MUI. (2000). *Fatwa DSN-MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 Jual Beli Istishna*. <https://drive.google.com/file/d/0BxTI-INihFyzZUZ4a0EzTXlvdmM/view?resourcekey=0-Q5fIOkU5aXxfC0UQ8NrXw>
- Dwi, S., Putri, A., Sinta Nuriah, K., & Fauzi, M. R. (2024). Analisis Transaksi Akad Istishna' Pada Developer Perumahan Syariah Ahsana Property Syariah Tuban. 5(1), 17–23.
- Ikit. (2017). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Penerbit Gava Media.
- Mubarok, Jaih. (2018). *Fikih mu'amalah maliyyah*. Simbiosis Rekatam Media.
- Ode Muh Harafah, L., Saranani, F., & Wonua Nusantara Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Halu Oleo, A. (n.d.). *Studi Sistem Akad Kredit Kepemilikan Rumah Developer Syariah Di*



*Kota Kendari pada PT. Ihsan Pratama Group.* Retrieved  
<https://journal.uho.ac.id/index.php/jjep>

Salwa, M., Aminarti, C., Azkya, N., & Kamal, H. (n.d.). *Inovasi Pembiayaan Kpr Syariah Berbasis Akad Istishna' Dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (Imbt).*

Taufik, A., Supyadillah, A., Amin, M., & Prasetyo, R. D. (n.d.). *Pinjaman Online (Pinjol) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Positif.* Retrieved  
<https://jurnal.umj.ac.id/index.php/MaA16/index>

Taufik, A., Supyadillah, A., Supriyadi, R., & Willanda Sari, N. (n.d.). *Pengaruh Kepemimpinan dan Pelatihan terhadap Budaya Kerja dan Dampaknya terhadap Kinerja Karyawan Pada UMKM Halal.* Retrieved <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/MaA16/index>