

**IMPLEMENTASI AKAD *ISTIṢNĀ'* PARALEL DALAM
PEMBIAAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA
SYARI'AH KOTA YOGYAKARTA**



Oleh:
Much Diki Muallimin
NIM.: 17421064

SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**YOGYAKARTA
2021**

**IMPLEMENTASI AKAD *ISTIṢNĀ'* PARALEL DALAM
PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
SYARIAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA
SYARI'AH KOTA YOGYAKARTA**



Oleh:
Much Diki Muallimin
NIM.: 17421064

Pembimbing:
Ahmad Nurozi, SHI., MHI.

SKRIPSI

Diajukan kepada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**YOGYAKARTA
2021**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Much Diki Mualimin
NIM : 17421064
Program Studi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad *Istiṣnā'* Paralel dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Yogyakarta**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiasi atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 12 November 2021

Yang Menyatakan,



Much Diki Mualimin

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah yang dilaksanakan pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 3 Februari 2022
Nama : MUCH DIKI MUALIMIN
Nomor Mahasiswa : 17421064
Judul Skripsi : Implementasi Akad Istisna' Paralel dalam Pembiayaan KPR Syariah pada BTN Syari'ah Kota Yogyakarta

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ahwal Al-Syakhshiyah pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

TIM PENGUJI:

Ketua

Dr. H. Muslich Ks, M.Ag

(.....)

Penguji I

Drs. H. M. Sularno, MA

(.....)

Penguji II

Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag

(.....)

Pembimbing

Ahmad Nurozi, S.H.I., M.S.I.

(.....)

Yogyakarta, 3 Februari 2022

Dekan,




Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA,

NOTA DINAS

Yogyakarta, 11 November 2021
06 Rabiul Akhir 1443

Hal : **Skripsi**
kepada : Yth. **Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**
Universitas Islam Indonesia
Di-Yogyakarta

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat Nomor: 656/Dek/60/DAATI/FIAI/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 M, 19 Syawal 1442 H atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

Nama Mahasiswa : Much Diki Mualimin
Nomor Mahasiswa : 17421064

Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia
Jurusan/Prodi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)
Tahun Akademik : 2021/2022
Judul Skripsi : **Implementasi Akad *Istiṣnā'* Paralel dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta**

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi Saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing,



Ahmad Nurozi, SHL., MSI.



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan dibawah ini Dosen Pembimbing Skripsi, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama Mahasiswa : Much Diki Mualimin

Nomor Mahasiswa : 17421064

Judul Skripsi : **Implementasi Akad *Istishnā'* Paralel dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta**

Bahwa berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dosen Pembimbing Skripsi,



Ahmad Nurozi, SHI., MSI.

MOTTO

قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ وَهُمْ يُسَلِّفُونَ بِالتَّمْرِ السَّنَتَيْنِ وَالثَّلَاثَ فَقَالَ مَنْ أَسْلَفَ فِي

شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ

Ketika Rasulullah ﷺ tiba di Madinah, mereka (penduduk Madinah) mempraktekkan jual beli buah-buahan dengan sistim salaf, yaitu membayar dimuka dan diterima barangnya setelah kurun waktu dua atau tiga tahun kemudian, Maka beliau bersabda, "Siapa yang mempraktekkan salaf dalam jual beli buah-buahan hendaklah dilakukannya dengan takaran yang diketahui dan timbangan yang diketahui, serta sampai waktu yang di ketahui".¹

¹ HR. Bukhari, No. 2086, diriwayatkan dari sahabat Ibnu 'Abbas

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be

ت	Ta	T	Te
ث	Ṡa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Ḍal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḏ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)

ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
هـ	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	a	a
ـِ	Kasrah	i	i
ـُ	Dammah	u	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَـيْ...	Fathah dan ya	ai	a dan u
ـَـوْ...	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سَأَلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ...أ...أ...	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إ...إ...	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
و...و...	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-attfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةَ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مَرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.



IMPLEMENTASI AKAD *ISTIṢNĀ'* PARALEL DALAM PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA SYARI'AH KOTA YOGYAKARTA

Oleh:

Much Diki Muallimin

Perbankan merupakan lembaga yang bergerak dalam bidang intermediasi dan pengelolaan keuangan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Salah satu lembaga perbankan tersebut diantaranya Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta yang memiliki produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *istiṣnā'*. Namun bank akan mencari sub-kontraktor untuk membuat pesanan nasabah sehingga terjadi akad *istiṣnā'* paralel. Dikarenakan bank adalah lembaga pembiayaan dan tidak melakukan jualbeli secara langsung dengan nasabah maka dalam aplikasi akad tersebut mengalami perubahan pada penerapannya, sehingga berakibat pada hukum akad *istiṣnā'* paralel yang dilakukan bank. Dari permasalahan tersebut maka peneliti mempelajari bagaimana prosedur akad *istiṣnā'* paralel pada produk KPR Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad *istiṣnā'* paralel tersebut. Jenis penelitian ini adalah kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data dari lapangan dengan metode wawancara kepada narasumber yang bersangkutan. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa prosedur dalam menjalankan akad *istiṣnā'* paralel yaitu ketika nasabah disetujui diberikan pembiayaan dan telah menentukan kriteria rumah yang dipesan, kemudian bank akan memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya sendiri. Setelah rumah dibangun, serah terima langsung dapat diberikan kepada nasabah tanpa melalui bank terlebih dahulu. Sehingga terjadi penggabungan dua unsur akad yang seharusnya terpisah. Dan pembiayaan tersebut hakikatnya menjadi pinjaman yang mendatangkan keuntungan. Selain itu adanya regulasi peraturan undang-undang Pasal 1 Ayat 25 UU Nomor 21 Tahun 2008 bahwa bank sebagai lembaga pembiayaan yang hanya menyediakan dana, sehingga menjadi kendala bank untuk melakukan jual beli secara riil.

Kata Kunci: *Istishna', Kredit Pemilikan Rumah, Pembiayaan, Bank Syari'ah*

**IMPLEMENTATION TO THE PARALLEL *ISTIṢNĀ'* CONTRACT IN
SHARIA CREDIT FINANCING OF HOUSE OWNERSHIP IN SHARIA
BTN (STATE SAVING BANK) IN YOGYAKARTA CITY**

By:

Much Diki Muallimin

Banking is an institution engaged in intermediation and financial management as stipulated in Article 1 of Law Number 10 of 1998 on Banking. Sharia BTN in Yogyakarta City is one of the bank institutions, which have the credit financing for house ownership using an *istiṣnā'* contract. However, the bank will seek the sub-contractors to make customer orders to make a parallel *istiṣnā'* contract. Since bank is a financing institution that does not do a direct transaction to customers, the application of the contract has been changed in its application, leading to the parallel *istiṣnā'* contract by the bank. From these problems, the researcher studied the procedure for parallel *istiṣnā'* contracts on for credit for house ownership in sharia BTN Syari'ah in Yogyakarta City and the perspective of Islamic law towards the parallel *istiṣnā'* contract. This is a qualitative research done by collecting data from the field using interview with the relevant informants. The results of the study showed that the procedure in conducting the parallel *istiṣnā'* contract is when the customer is approved to be given financing and has determined the criteria for the house ordered. The bank then will provide a representative to the customer to choose his or her own house. After the house is built, the handover can be done directly to the customer without going through the bank first. In this case, there is a mix of two elements of the contract that should be separated. Financing is essentially a profitable loan. In addition, regulation in Article 1 Paragraph 25 of Law Number 21 of 2008 states that bank is a financing institution that only provide funds; thus, it becomes an obstacle for bank to make real buying and selling.

Keywords: *istishna'*, *Credit for House Ownership*, *Financing*, *Sharia Bank*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ، وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ، وَمَنْ يُضِلَّ فَلَا هَادِيَ لَهُ، وَأَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ. أما بعد.

Alhamdulillah atas kehendak Allah سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Semua itu tidak lepas dari kemudahan yang Allah سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى berikan, dan dukungan dari orang tua penulis yang terus-menerus mendorong anaknya agar segera lulus, serta dukungan dari para kerabat dan teman-teman yang memberikan semangat dan nasihat ketika penulis sedang tidak *mood* untuk menulis, mereka tidak henti-hentinya menanyakan tugas akhir yang dikerjakan penulis sehingga hal tersebut memicu penulis untuk lebih giat lagi menyelesaikan skripsi.

Tema yang diambil dalam skripsi ini terinspirasi dari kajian Ustadz Ammi Nur Baits dalam bedah buku Pengantar Fikih Jual Beli & Harta Haram karya beliau sendiri. Sebelum mempelajari buku ini penulis kesulitan untuk menemukan topik masalah apa untuk dijadikan penelitian skripsi dan sudah beberapa kali penulis mengajukan judul skripsi ke akademik tetapi sering ditolak. Setelah itu penulis mempelajari buku ini karena keinginan penulis setelah lulus kuliah ingin menjalankan bisnis, karena berbisnis merupakan yang menjadi minat penulis. Tujuan awal mempelajari buku tersebut dengan niat agar menjadi bekal penulis

sebelum terjun ke dunia bisnis, karena menjadi suatu kewajiban seorang muslim untuk menjaga dirinya dalam batasan halal dan haram bermuamalah.

Saat mempelajari buku tersebut ditemukan beberapa contoh yang menjadi studi kasus dalam buku tersebut, salah satunya yaitu membahas tentang permasalahan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Berawal dari sini penulis mencoba mempelajari dan menelaah lebih dalam lagi masalah tersebut dan bagaimana pandangan hukum Islam tentang akad *istiṣnā'* yang dijelaskan oleh para ulama. Maka dari situ penulis mendapatkan topik masalah yang bagus untuk dijadikan penelitian skripsi. Penulis berharap semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam dunia keilmuan.

Yogyakarta, 13 November 2021



Much Diki Muallimin

الجمعة، الأستد الاندو

DAFTAR ISI

2021	I
SURAT PERNYATAAN	II
NOTA DINAS	III
PERSETUJUAN PEMBIMBING	IV
MOTTO	V
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	VI
ABSTRAK	XVI
KATA PENGANTAR	XVIII
DAFTAR ISI	XX
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	8
A. Kajian Pustaka.....	8
B. Landasan Teori.....	15
1. Pembiayaan	15
2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	19
3. Jual Beli.....	20
4. Akad Istisnā'	27
5. Istisnā' Paralel.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	35

A. Jenis Penelitian.....	35
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Informan Penelitian.....	35
D. Teknik Penentuan Informan.....	35
E. Teknik Pengumpulan Data.....	36
F. Keabsahan Data.....	36
G. Teknik Analisis Data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Hasil Penelitian	38
1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syari'ah	38
2. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta	41
3. Produk-Produk Bank BTN Syari'ah	42
4. Pembiayaan KPR Indent iB Bank BTN Syari'ah	44
5. Prosedur Pembiayaan KPR Indent iB pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta.....	45
B. Pembahasan.....	52
BAB V PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan masyarakat Indonesia yang bergerak begitu cepat mendorong meningkatnya kebutuhan ekonomi masyarakat sehingga berbagai macam kebutuhan pokok pun terus bertambah. Salah satu yang menjadi kebutuhan pokok masyarakat Indonesia adalah kebutuhan papan atau tempat tinggal. Untuk menunjang kebutuhan tersebut dan menjaga kestabilan perekonomian rakyat Indonesia perlu adanya lembaga yang dapat membantu untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Perbankan merupakan salah satu sektor usaha yang menjadi solusi dalam memberikan jalan keluar pada masalah tersebut. Perbankan merupakan lembaga yang bergerak dalam bidang intermediasi dan pengelolaan keuangan. Kegiatan usaha perbankan pada umumnya yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian disalurkan dalam bentuk kredit atau ke bentuk-bentuk lainnya sebagaimana yang termuat dalam regulasi Peraturan Bank Indonesia (PBI) Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Di perbankan sendiri terdapat dua sistem operasional dalam menjalankan kegiatan usahanya yaitu secara konvensional dan/atau

berdasarkan prinsip syari'ah.² Perbankan yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip syari'ah dinamakan dengan bank syari'ah, dimana dalam kegiatan usahanya ia menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberlakukan perjanjian dengan berlandaskan aturan hukum Islam.³ Pada dasarnya konsep bank syari'ah dalam mekanisme kegiatan ekonominya dilakukan pada sektor usaha yang riil yaitu dengan mengambil keuntungan dari hasil jual beli, investasi, dan pelayanan jasa.⁴

Secara garis besar kegiatan utama usaha perbankan syari'ah dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu:

1. Produk Penghimpunan Dana

Bank syari'ah membantu memberikan mobilisasi dan investasi untuk pembangunan perekonomian negara maka bank syari'ah diperkenankan menggunakan dana yang diterima dari masyarakat agar dikelola oleh bank supaya menjadi dana yang produktif dan tidak tertimbun menganggur dengan berdasarkan prinsip syari'ah.⁵

2. Produk Penyaluran Dana

² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah: Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Syari'ah* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019), 165.

³ *Ibid*, 166.

⁴ Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syari'ah: Prinsip, Sejarah dan Aplikasi* (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2012), 103.

⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), 112.

Bank syariah menjalankan usahanya dalam bidang intermediasi yaitu menyalurkan dana pihak ketiga yang dihimpun oleh bank kemudian disalurkan kepada pihak yang membutuhkan pembiayaan.⁶

3. Produk Jasa Bank

Produk jasa bank merupakan pelayanan yang disediakan oleh bank kepada nasabah dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Pada umumnya produk ini menggunakan akad *tabarru'* yang tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan akan tetapi nasabah dibebani biaya administrasi atas jasa fasilitas yang diberikan bank.⁷

Dalam rangka menunjang perekonomian masyarakat, penyaluran dana merupakan alternatif yang bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Produk-produk penyaluran dana tersebut yang dominan pada perbankan syari'ah diantaranya pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan barang dan properti.⁸

Pembiayaan barang dan properti merupakan pembiayaan untuk pengadaan pada jenis-jenis benda pakai ataupun bangunan. Kebutuhan untuk memiliki rumah hunian merupakan yang paling banyak diminati di masyarakat, hal itu disebabkan oleh faktor jumlah penduduk Indonesia yang terus bertambah. Pembiayaan dengan pengadaan rumah hunian dalam

⁶ Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah: Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Syari'ah*, 174.

⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, 128.

⁸ Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah: Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Syari'ah*, 174.

perbankan syari'ah masuk kepada pembiayaan properti dengan salah satu skim akad yang digunakannya adalah akad *istiṣnā'*.

Akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli pesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu dengan kriteria tertentu⁹, dalam hal ini yaitu pembiayaan rumah hunian pada perbankan syariah. Akan tetapi bank bukanlah seorang developer (pengembang) yang dapat membangun atau menyediakan rumah bagi konsumen. Selain itu bank juga tidak dapat menghimpun atau menerima barang untuk diperjualbelikan karena hal tersebut bukanlah sektor usaha yang dilakukan bank. Sektor usaha bank syari'ah yaitu sebagai pemberi pembiayaan atau penyaluran dana sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah.

Karena kedudukan bank bukan sebagai produsen tetapi sebagai lembaga pembiayaan, lalu agar dapat terlaksana pembiayaan dengan menggunakan akad *istiṣnā'* tetap dalam koridor syari'at Islam maka perbankan syari'ah menggunakan akad *istiṣnā'* paralel. Akad *istiṣnā'* paralel ialah akad dimana nasabah mendatangi bank untuk memesan dibuatkan rumah, selanjutnya bank pergi kepada developer untuk memenuhi tanggungan nasabah. Dalam hal ini terjadi dua kali transaksi yaitu antara nasabah dengan bank kemudian bank dengan developer inilah yang disebut *istiṣnā'* paralel

⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu 5*, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Judul terjemahan, Cet. 1 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 268.

sebagaimana tercantum dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istisnā'* Paralel.

Namun karena kegiatan usaha perbankan syari'ah ialah memberikan pembiayaan dan tidak menghimpun barang untuk di perjualbelikan secara langsung, maka dalam pengaplikasian akad *istisnā'* paralel di bank syari'ah mengalami perubahan dalam implementasinya, sehingga hal tersebut juga berpengaruh pada hukum akad *istisnā'* paralel yang diterapkan bank syari'ah.

Di Indonesia sudah ada beberapa perbankan syari'ah yang memiliki produk pembiayaan pengadaan rumah dengan menggunakan akad *istisnā'*. Salah satu bank syari'ah yang memiliki produk tersebut ialah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah dengan produknya yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB yang berlokasi di kantor cabang Kota Yogyakarta. KPR Indent iB ialah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan pesanan dimana bank menyediakan pembiayaan rumah, ruko, rusun dan apartemen secara indent (berdasarkan pesanan) dengan pembayaran secara cicilan.

Maka berdasarkan paparan diatas Penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **Implementasi Akad *Istisnā'* Paralel dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta.**

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana prosedur akad *istisnā'* paralel pada pembiayaan KPR syari'ah di Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta?

2. Apakah *istiṣnā'* paralel dalam pembiayaan KPR syari'ah di Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta sudah sesuai ataukah tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur akad *istiṣnā'* paralel pada pembiayaan KPR syari'ah di Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui kesuaian *istiṣnā'* paralel dalam pembiayaan KPR syari'ah di Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta dengan ketentuan hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah khazanah wawasan keilmuan terutama dalam bidang ilmu ekonomi Islam.
2. Memberikan pertimbangan bagi masyarakat yang hendak melakukan Kredit Pemilikan Rumah di BTN Syari'ah secara khusus dan di bank-bank syari'ah lainnya secara umum.
3. Dapat menjadi sebuah rekomendasi kebijakan pada instansi keuangan yang mengadakan pembiayaan dengan akad *istiṣnā'* dalam Kredit Pemilikan Rumah.
4. Memberikan wawasan dan pertimbangan bagi para praktisi agar dapat mengembangkan usahanya yang bergerak pada bidang jual beli properti.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini memuat lima bagian. Gunanya untuk melihat gambaran besar isi penelitian ini dan memudahkan dalam memahami pembahasan di setiap bagian-bagiannya. Maka sistematika pembahasan penelitian ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini meliputi kajian pustaka yaitu berisi tentang penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembiayaan lembaga keuangan atau kredit kepemilikan rumah, dan kerangka teori yang akan berisi penjelasan tentang pembiayaan, kredit kepemilikan rumah, dan akad *istiṣnā'*.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan meliputi tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, informan penelitian, teknik penentuan data, teknik pengumpulan data, keabsahan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini berisikan data hasil penelitian yang sudah didapatkan serta pembahasan data-data tersebut.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan secara singkat hasil dari penelitian dan saran penulis untuk penelitian selanjutnya.

BAB II
LANDASAN TEORI

A. Kajian Pustaka

Berikut ini merupakan paparan dari kajian penelitian terdahulu:

No.	Peneliti	Judul Penelitian	Tahun	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Atiiq Khurrotul 'Ain	Analisis Akad Jual Beli <i>Istisnā'</i> dan <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang)	2014	Kualitatif deskriptif	Akad <i>istisnā'</i> dan <i>murabahah</i> sama-sama digunakan dalam produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah KC Malang. Perbedaannya ialah akad <i>istisnā'</i> digunakan untuk pembelian rumah yang ingin dibangun, sedangkan akad <i>murabahah</i> diperuntukan untuk pembelian rumah yang	Penelitian ini dilakukan dalam rangka menganalisis implementasi mekanisme akad <i>istisnā'</i> dan <i>murabahah</i> , sedangkan penelitian Penulis ialah tinjauan secara hukum Islam dalam akad <i>istisnā'</i> paralel pada produk pembiayaan KPR Bank BTN Syari'ah KC Yogyakarta

					sudah ada baik baru maupun bekas	
2.	Safira Khoirun Nisa'	Implementasi Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syari'ah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI	2015	Deskriptif kualitatif	Hasil dari penelitian bahwa produk pembiayaan pada KPR Bank BTN Syari'ah KC Malang belum diimplementasikan secara optimal sesuai dengan fatwa DSN-MUI, pembiayaan tidak boleh dalam rangka pembebasan hutang akan tetapi dalam aplikasinya masih dilakukan dalam rangka pembebasan hutang	Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis adalah dari segi alat ukur yang digunakan, dimana penelitian ini ditinjau kesesuaiannya berdasarkan fatwa DSN-MUI tentang akad <i>istiṣnā'</i> sedangkan penelitian Penulis ditinjau berdasarkan hukum Islam
3.	Muhammad Anif Afandi dan Rido Argo Mukti	Akad <i>Istiṣnā'</i> Paralel Sebagai Alat Untuk Merealisasikan Misi Negara Kemaritiman Presiden Joko Widodo	2016	Deskriptif analisis	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan dengan menggunakan akad <i>istiṣnā'</i> paralel di perbankan syari'ah dapat diterapkan pada pembiayaan kapal besar dengan cara melakukan	Penelitian dengan menggunakan metode deskriptif analisis yaitu dengan cara menjelaskan peristiwa dan permasalahannya yang terjadi kemudian dianalisis dengan mengambil dari berbagai

					perluasan pada obyek akad	literatur, sedangkan penelitian Penulis ialah penelitian lapangan dengan menggunakan data primer dan data sekunder
4.	Putri Setiani Huzaimah	Studi Komparasi Penggunaan Akad <i>Istishnā'</i> dan <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara KCP Syari'ah Ciputat	2017	Kualitatif deskriptif	Pada produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Ciputat memiliki perbedaan diantaranya berdasarkan obyeknya dimana dalam akad <i>istishnā'</i> rumah belum dibangun sedangkan pada akad <i>murabahah</i> rumah sudah dibangun, sedangkan dalam persamaannya ialah memiliki kesamaan pada syarat-syarat, margin keuntungan, dan jangka waktu angsuran maksimal 15 tahun	Pada penelitian ini menggunakan metode studi komperasi perbedaan dan persamaan pada akad <i>istishnā'</i> dan <i>murabahah</i> , sedangkan penelitian Penulis adalah meninjau dengan hukum Islam pada akad <i>istishnā'</i> paralel
5.	Dewi Lestari	Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN IB	2017	Kualitatif	Bank BTN Syari'ah KC Ciputat dalam	Perbedaan dengan penelitian ini adalah

	Ningsih	Dengan Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Ciputat		deskriptif	melakukan analisis kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C yaitu: <i>character, capacity, condition of economy, capital, dan collateral</i>	pada obyek penelitiannya dimana pada penelitian ini menganalisis metode pemilihan kelayakan nasabah sedangkan penelitian Penulis adalah meninjau secara hukum Islam akad <i>istiṣnā'</i> paralel
6.	Arif Rochman, Dharu Triasih, dan Agus Saiful Abib	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syari'ah (BTN Syari'ah) Semarang	2017	Dengan pendekatan normatif-konseptual	Terdapat dua akad yaitu akad <i>istiṣnā'</i> dan akad <i>murabahah</i> . Dalam akad <i>murabahah</i> bank tidak menjual langsung rumah kepada nasabah, karena skema yang digunakan adalah skema segitiga dimana nasabah menerima rumah itu langsung dari <i>developer</i> bukan dari bank. Dan akad <i>istiṣnā'</i> dimana disitu ditemukan bahwa bank meminta <i>Down Payment (DP)</i> kepada	Perbedaan dengan penelitian ini adalah studi kasus penelitian yang diambil dimana penelitian mengambil studi kasus pada Bank BTN Syari'ah KC Semarang sedangkan studi kasus penelitian Penulis yang akan diambil adalah di Bank BTN Syari'ah KC Kota Yogyakarta

					nasabah, bank tidak diperbolehkan meminta DP kepada nasabah karena posisi bank sebagai lembaga keuangan dan sebagai trader, jika bank meminta DP berarti bank telah menjual barang yang belum dimiliki oleh bank	
7.	Inayah Hanoum	Akad Pembiayaan <i>Istishnā'</i> Dan Implementasinya Pada Bank Syari'ah Mulia Pondok Aren, Tangerang Selatan dan Bank BTN Syari'ah Cabang Tangerang (Studi Kritis Kesesuaian Implementasi <i>Istishnā'</i> Dengan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No.6/DSN/IV/2000 tentang Jual Beli <i>Istishnā'</i>)	2018	Metode penelitian kualitatif deskriptif analisis	Praktik akad <i>istishnā'</i> pada KPR di Bank Syariah Mulia Tangerang dan KPR Indent iB Bank BTN Syari'ah Tangerang sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000	Perbedaannya dengan penelitian ini dimana aplikasi akad <i>istishnā'</i> disesuaikan dengan fatwa DSN MUI no. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli <i>istishnā'</i> sedangkan penelitian Penulis ditinjau berdasarkan aturan hukum Islam

8.	Imas Masfufah	Analisis Pendapat Madzhab Syafi'i Terhadap Akad <i>Istiṣnā'</i> dan Relevansinya Dengan Pembiayaan Syari'ah Pada BTN Syari'ah (Studi kasus di BTN Syari'ah Kantor Cabang Serang)	2018	Metode penelitian kualitatif	Pendapat sebagai madzhab Syafi'i membolehkan akad <i>istiṣnā'</i> karena disamakan dengan akad <i>salam</i> dan relevansinya dengan Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 rukun dan syaratnya terpenuhi	Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada teori dan alat ukur yang digunakan, dimana penelitian ini menggunakan teori dari pendapat madzhab Syafi'i dan relevansinya dengan Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000, sedangkan penelitian Penulis menggunakan teori dari berbagai pendapat para ahli yang berkaitan dengan akad <i>istiṣnā'</i>
9.	Martavevi Azwar dan Ikwil Moris Maulana	Implementasi Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah KC Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad <i>Istiṣnā'</i>	2020	Metode penelitian deskriptif-kualitatif	Pembiayaan akad <i>istiṣnā'</i> pada produk KPR Bank BTN Syari'ah KC Tangerang sudah sesuai dengan fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad <i>Istiṣnā'</i>	Perbedaannya dengan penelitian ini yaitu pada penelitian ini dimana semua ketentuannya dipertimbangkan berdasarkan fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad <i>Istiṣnā'</i> .

						Sedangkan penelitian Penulis dipertimbangkan berdasarkan aturan hukum Islam
10.	A. Taufiq Buhari	Praktik Akad <i>Istisnā'</i> Paralel Dalam Jual Beli Rumah di PT. Berkah Rangga Sakti Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan	2021	Metode penelitian kualitatif dengan analisis data secara induktif	Bahwa dalam akad <i>istisnā'</i> pada jual beli rumah di PT. Berkah Rangga Sakti tidak ada denda keterlambatan, uang muka bisa dicicil, dan barang jaminan dari rumah itu sendiri, jika konsumen meninggal pembiayaan akan dianggap lunas.	Perbedaannya dengan penelitian ini adalah pada obyek dilakukannya penelitian dimana didalam penelitian ini menjelaskan jual beli rumah yang dilakukan PT. Berkah Rangga Sakti menggunakan akad <i>istisnā'</i> paralel dengan bank dengan bank konvensional, sedangkan obyek penelitian yang akan diteliti oleh Penulis adalah akad <i>istisnā'</i> paralel pada KPR Bank BTN Syari'ah

Tabel. 1 Kajian pustaka

B. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan produk perbankan syari'ah dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi yaitu menyediakan dana untuk memenuhi kebutuhan kepada pihak yang membutuhkan pendanaan.¹⁰ Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, pembiayaan dapat dimaknai sebagai kesepakatan antara bank dengan pihak lain, dimana pihak yang dibiayai diwajibkan untuk mengembalikan pokok serta keuntungan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan perbankan syari'ah untuk mendukung pihak lain yang membutuhkan perencanaan investasi.¹¹

Berdasarkan penggunaannya pembiayaan bank syari'ah dibagi menjadi tiga macam yaitu:¹²

- 1) *Return Bearing Financing*, yaitu pembiayaan yang biasa digunakan untuk komersil kepada nasabah dalam kegiatan jual beli atau usaha.

¹⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2005), 160.

¹¹ Rahmat Ilyas, "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'ah," *Jurnal Penelitian* 9, no. 1 (2015): 186.

¹² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, 112.

- 2) *Return free financing*, yaitu pembiayaan yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan tetapi pembiayaan yang tujuannya untuk orang yang membutuhkan.
- 3) *Charity financing*, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada orang miskin yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan dari pokok pembiayaan.

b. Jenis-jenis Pembiayaan

Dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam produk pembiayaan, adapun produk-produk pembiayaan perbankan syariah dapat meliputi:

1) Pembiayaan dengan jenis jual beli

Aturan yang berkaitan dengan jual beli diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli, namun DSN juga menetapkan aturan yang lebih spesifik terkait macam-macam jenis akad pembiayaan jual beli diantaranya:

a) Pembiayaan jual beli dengan akad *murabahah*

Yaitu perjanjian jual beli antara nasabah dengan bank. Nasabah mendatangi lembaga keuangan kemudian melakukan pengajuan pembiayaan pada barang yang diinginkan nasabah.

Kemudian bank membelikan barang yang diperlukan bagi nasabah tersebut dengan cara menjual kembali kepada nasabah

ditambah margin yang diperoleh bank dan pembayaran dilakukan dengan tempo.¹³

b) Pembiayaan jual beli dengan akad *salam*

Yaitu akad pemesanan untuk dibelikan suatu barang dengan kriteria tertentu dan batas waktu tertentu dan akad yang telah dilakukan di depan. Akad *salam* dalam perbankan syariah hanya bisa dilakukan pada barang yang belum dimiliki.¹⁴

c) Pembiayaan jual beli dengan akad *istiṣnā'*

Akad jual beli untuk pembuatan suatu barang yang dipesan oleh nasabah dengan kriteria tertentu yang disepakati antara bank dan nasabah.¹⁵ Karena biasanya lembaga keuangan bukanlah produsen yang dapat membuat barang pesanan bagi nasabah maka lembaga keuangan melakukannya dengan akad *istiṣnā'* paralel yaitu mencari produsen yang mampu membuat barang pesanan nasabah.¹⁶

2) Pembiayaan dengan jenis bagi hasil

a) Pembiayaan jual beli dengan akad *mudarabah*

Akad kerja sama dalam suatu usaha antara pihak pertama yaitu bank sebagai *ṣahib al-mal* yang menyediakan modal dan *muḍārib* sebagai pihak kedua yang bertindak sebagai pengelola

¹³ Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

¹⁴ Fatwa DSN MUI Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.

¹⁵ Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna'.

¹⁶ Fatwa DSN MUI Nomor 22/DSN-MUI/IV/2002 tentang Jual Beli Istishna'

usaha, dengan melakukan kesepakatan pembagian keuntungan di awal dan jika terjadi kerugian maka akan di tanggung oleh bank jika hal tersebut bukan dari kesalahan *mudārib*.

b) Pembiayaan jual beli dengan akad musyarakah

Akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam suatu usaha dengan pembagian porsi modal dan keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama ketika diawal akad dan jika terjadi kerugian maka akan ditanggung bersama.¹⁷

3) Pembiayaan dengan jenis sewa

a) Pembiayaan akad sewa (ijarah)

Akad yang dikerjakan dengan cara memindahkan manfaat dari suatu barang tertentu kepada pihak lain yang akan memanfaatkannya berdasarkan transaksi sewa.¹⁸

b) Pembiayaan dengan akad sewa beli (*al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*)

Akad yang dilakukan dengan memindahkan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain dengan transaksi sewa lalu ditambahkan opsi pindah hak kepemilikan barang.¹⁹

c) Pembiayaan *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah*

¹⁷ Fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

¹⁸ Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan ijarah.

¹⁹ Fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/IV/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

Akad Pemindahan hak guna manfaat suatu barang atau sewa jasa dimana pada saat akad hanya disebutkan spesifikasinya saja.²⁰

4) Pembiayaan dengan mengambil alih hutang

Pada pembiayaan ini menggunakan akad *hawālah* yaitu mengambil alih piutang dari pihak yang menghutangi kepada pihak yang menanggung hutang tersebut.²¹

5) Pembiayaan multijasa

Pembiayaan dalam bentuk sewa-menyewa jasa dengan akad *ijarah* dan *kafalah*.²²

6) Pembiayaan dengan akad *al-qard*

Adalah pembiayaan peminjaman uang kepada nasabah yang membutuhkan dana yang nantinya akan di kembalikan lagi kepada bank sebesar pokok yang di pinjamkan dengan batas waktu yang telah disepakati baik dibayarkan secara sekaligus atau cicilan.²³

2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah

²⁰ Fatwa DSN MUI Nomor 102/DSN-MUI/IV/2016 tentang *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*.

²¹ Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*.

²² Fatwa DSN MUI Nomor 44/DSN-MUI/IV/2004 tentang *Pembiayaan Multijasa*.

²³ Fatwa DSN MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2000 tentang *al-Qardh*.

Kredit Kepemilikan Rumah disingkat dengan KPR adalah pembiayaan pembelian rumah secara kredit yang bersifat konsumtif.²⁴ KPR dalam perbankan adalah fasilitas yang diberikan perbankan kepada nasabah yang ingin membeli untuk memiliki rumah atau untuk keperluan renovasi rumah.²⁵

3. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Dalam bahasa arab kata “jual beli” diambil dari *ṣiġah maṣḍar* bentuk jamak yang diartikan sebagai “*buyu*”, bentuk tunggalnya yaitu “*bay’an*” yang diambil dari kata kerja “*bā’a*” yang berarti “menjual”.

Secara istilah menurut ulama Hanafi jual beli adalah tukar menukar barang atau harta yang bernilai dengan cara yang sah dan khusus. Imam Nawawi dalam kitab *al-Majmu’* mengatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang yang dimaksud untuk menyerahkan kepemilikan. Adapun Ibnu Qudamah dalam kitab *al-Mugniy* mengatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar kepemilikan dengan maksud memberi hak kepemilikan. Kata *bay’* pecahan dari kata *bā’un* (barang), karena penjual dan pembeli menyediakan barangnya dengan maksud memberi atau menerima.²⁶

²⁴ “Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/> diakses pada hari Selasa 13 April 2021 jam 13.50 WIB.

²⁵ Arif Rochman, Dharu Triasih, dkk. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syari’ah (BTN Syari’ah) Semarang,” *HUMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani)* 7, no. 3 (2017): 171.

²⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* 5, 26.

Jual beli hukumnya boleh berdasarkan dalil dari al-Qur'an bahwa Allah ﷻ berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²⁷

b. Rukun Jual Beli

Rukun adalah ijab-kabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling menukar atau sejenisnya. Rukun adalah sesuatu yang menjadi tempat bergantungnya sesuatu dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan.²⁸

Rukun juga dapat dimaknai sebagai unsur yang berarti sesuatu yang harus dikerjakan dalam melakukan amal. Dalam masalah jual beli rukun adalah unsur-unsur yang wajib dipenuhi agar akad jual beli itu

²⁷ Al-Baqarah: 275

²⁸ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 5, 28.

bisa terjadi, jika rukun jual beli tidak terpenuhi maka akad jual beli tidak akan terjadi.²⁹

Rukun jual beli menurut mayoritas ulama meliputi:

- 1) *Al-'aqdain* (pelaku transaksi) yaitu dua pihak yang melakukan akad dengan adanya penjual dan pembeli.
- 2) *Al-ma'qud 'alaih* (obyek transaksi) yaitu uang, barang atau jasa.
- 3) *Ṣigah* (pernyataan) yaitu pernyataan antar kedua belah pihak yang menunjukkan kerelaan untuk melakukan akad.

c. Syarat jual beli

Syarat jual beli merupakan ketentuan yang menjadi tempat bergantungnya jual beli. Tujuan syarat secara umum untuk menghindari terjadinya sengketa diantara manusia, menjaga hak kedua belah pihak, menghindari terjadinya kemungkinan manipulasi, dan menghilangkan kerugian yang terjadi akibat faktor ketidaktahuan. Dengan begitu syarat menjadi ketentuan yang harus dipenuhi sebelum akad. Jika sebuah transaksi tidak memenuhi syarat sah maka transaksi itu dianggap batal atau rusak.³⁰

Syarat jual beli merupakan penjelasan dari rukun jual beli agar transaksi itu bernilai sah. Syarat jual beli meliputi ketentuan tentang pelaku transaksi dan obyek transaksi.

Adapun syarat yang mengenai pelaku transaksi yaitu:

²⁹ Ammi Nur Baits, *Pengantar Fiqh Jual Beli & Harta Haram* (Sleman: Pustaka Muamalah Jogja, 2020), 44.

³⁰ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 5, 34.

- 1) Pelaku transaksi adalah orang yang boleh membelanjakan hartanya yaitu merdeka, mukalaf, dan pandai/berakal. Oleh karena itu tidak sah transaksi dilakukan oleh orang gila atau orang yang kurang mentalnya atau transaksi yang dilakukan oleh anak kecil, kecuali atas perizinan dan pengawasan walinya.³¹
- 2) Pelaku akad harus pemilik atau orang yang ditunjuk untuk mewakilinya. Maka dalam transaksi jual beli seseorang tidak boleh mentransaksikan barang yang bukan miliknya kecuali orang itu diberikan kuasa untuk mewakili orang yang melakukan transaksi tersebut.³² Dalam hadis dari Hakim bin Hizam bahwa Rasulullah ﷺ bersabda:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ، حَدَّثَنَا أَبُو عَوَانَةَ، عَنْ أَبِي بَشِيرٍ، عَنْ يُونُسَ بْنِ مَاهَكَ، عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ، قَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَا تُنْبِيَّ الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَاغُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ؟ فَقَالَ: لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku milik, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar?” Beliau bersabda, “janganlah engkau menjual barang yang tidak engkau miliki.”³³

Selanjutnya syarat yang berkenaan dengan obyek transaksi meliputi:³⁴

³¹ Abdullah bin Muhammad ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad al-Muthlaq, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, alih bahasa Miftahul Khairi judul terjemah, Cet. 4 (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2017), 10.

³² Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* 5, 35.

³³ Ābū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy’as al-Sijistāniy, *Sunan Ābi Dāwud*, (Bairūt: al-Maktabah al-‘Aşriyyah, n.d.), No. 3503, Hadis Sahih.

³⁴ Abdullah bin Muhammad al-Muthlaq, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, 6–9.

- 1) Komoditi yang akan dijual hendaknya ada pada saat ditransaksikan, fukaha sepakat bahwa menjual barang yang tidak ada saat transaksi maka tidak sah. Contohnya seperti menjual janin hewan ternak dimana keadaannya masih dalam kandungan, sebab dikhawatirkan janin tersebut tidak bisa selamat ketika melahirkan.

Dalam hadis Nabi ﷺ menyatakan bahwa:

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ يَحْيَى، وَمُحَمَّدُ بْنُ زُمَيْحٍ، قَالَا: أَخْبَرَنَا اللَّيْثُ، ح وَحَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ، حَدَّثَنَا لَيْثٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ، عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ هَيَّ عَنْ بَيْعِ حَبْلِ الْحَبْلَةِ

Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Yahya dan Muhammad bin Rumh keduanya berkata; telah mengabarkan kepada kami Al Laits. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepada kami Qutaibah bin Sa'id telah menceritakan kepada kami al-Laits dari Nafi' dari Abdullah dari Rasulullah ﷺ bahwa beliau melarang jual beli janin (binatang) yang masih dalam kandungan.³⁵

Karena jual beli tersebut mengandung *gharar* (tipu muslihat) dan *al-jahālah* (spekulasi), Nabi ﷺ melarang jual beli *gharar* sebagaimana hadis dari Ibnu Abbas ia berkata:

حَدَّثَنَا أَبُو أُسُودٍ، حَدَّثَنَا أَيُّوبُ بْنُ عُتْبَةَ، عَنْ يَحْيَى بْنِ أَبِي كَثِيرٍ، عَنْ عَطَاءٍ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ، قَالَ: " هَيَّ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ " قَالَ أَيُّوبُ: وَفَسَّرَ يَحْيَى، بَيْعَ الْعَرْرِ، قَالَ: " إِنَّ مِنَ الْعَرْرِ ضَرْبَةَ الْعَائِصِ، وَبَيْعَ الْعَرْرِ الْعَبْدُ الْأَبْقَى، وَبَيْعَ الْبَعِيرِ الشَّارِدِ، وَبَيْعَ الْعَرْرِ مَا فِي بُطُونِ الْأَنْعَامِ، وَبَيْعَ الْعَرْرِ تُرَابُ الْمَعَادِنِ، وَبَيْعَ الْعَرْرِ مَا فِي ضُرُوعِ الْأَنْعَامِ، إِلَّا بِكَيْلٍ

³⁵ Ābū al-Ḥusain Muslim ibn al-Ḥajāj al-Qusyairiy al-Naisābūriy, *Ṣaḥīḥ Muslim*, (Bairūt: Dār Ihya' al-Turās al-'Arabiy, n.d.), No. 1514.

Telah menceritakan kepada kami Aswad telah menceritakan kepada kami Ayyub bin 'Utbah dari Yahya bin Abu Katsir dari 'Atho' dari Ibnu Abbas, ia berkata, "Rasulullah ﷺ melarang jual beli *gharar*." Ayyub berkata; bahwasanya Yahya menafsirkan jual beli *gharar*, dia berkata, "Diantara bentuk (jual beli) *gharar* adalah (menjual sesuatu) yang diperoleh dengan menyelam terlebih dahulu, menjual budak yang kabur, menjual unta yang tersesat, (jual beli) *gharar* adalah janin yang masih dalam perut binatang, (jual beli) *gharar* adalah jual beli tambang yang masih terpendam, (jual beli) *gharar* adalah susu yang masih dalam ambing binatang, kecuali dengan ditakar."³⁶

- 2) Komoditi yang diperjualbelikan merupakan harta yang bermanfaat dan memiliki nilai yaitu harta yang disukai manusia karena kecenderungan pada tabiat manusia, dapat diberikan, ditahan, dan bermanfaat. Sesuatu yang tidak bermanfaat tidak dikategorikan sebagai harta. Contohnya seperti bangkai atau darah.
- 3) Komoditi yang di transaksikan itu milik sendiri. Artinya barang tersebut hak milik pribadi, terpelihara olehnya, dan dibawah otoritasnya.
- 4) Komoditi yang ditransaksikan dapat diserahkan pada saat akad. Maka tidak sah mentransaksikan seperti contoh unta yang melarikan diri, barang yang dicuri, atau ikan yang masih berada di kolam yang mana airnya itu keruh sehingga tidak dapat diperkirakan jumlahnya.

Maka dengan adanya syarat jual beli diatas, status komoditas barang yang ditransaksikan harus diketahui secara jelas oleh masing-masing

³⁶ al-Imām Aḥmad ibn Ḥanbal, *Musnad al-Imām Aḥmad ibn Ḥanbal*, Cet. 1 (Muassah al-Risālah, 2001 M/1421 H), No. 2752, Hadis Hasan *Ligairih*.

pihak yang bertransaksi agar nantinya tidak terjadi perselisihan pada kedua pihak karena merasa ditipu.

d. Pengertian Akad

Makna akad diambil dari bahasa arab pada bentuk *shighah mashdar* dari kata *'aqada – ya'qidu – 'aqdan* yang berarti mengikat. Secara istilah menurut Ibnu 'Abidin dalam *Rad al-Muhtar 'ala al-Dur al-Mukhtār* mendefinisikan dengan:

“Pertalian ijab (Pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.”³⁷ Basya dalam *Mursyid al-Hairān* juga menyatakan bahwa:

“Akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada obyek akad.”³⁸

Dengan begitu maka akad dapat dimaknai sebagai dua orang pelaku atau subjek yang melakukan perjanjian dengan didasarkan atas syari'at

Islam kemudian melahirkan konsekuensi dari perjanjian itu.³⁹

Adapun jenis akad jika dilihat dari bentuknya meliputi⁴⁰ :

- 1) Akad *mu'awwadhāt* (komersil) seperti jual beli, sewa menyewa, *istiṣnā'* dan segala turunannya.

³⁷ Abdul Hadi, *Hukum Perbankan Syari'ah* (Malang: Setara Press, 2018), 71.

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, (Edisi 1)* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), 68.

³⁹ Ammi Nur Baits, *Pengantar Fiqh Jual Beli & Harta Haram*, 14.

⁴⁰ *Ibid.*, 19.

- 2) Akad *tabarru'āt* (sosial) seperti hibah, wasiat, sedekah, wakaf.
- 3) Akad *irfaq* (membantu dengan hak guna) seperti utang piutang, dan pinjam-meminjam.
- 4) Akad *tauṣiqāt* (jaminan kepercayaan) seperti *rahn*, *kafalah*, dan *dhammanah*.
- 5) Akad *syarakah* (kerja sama) yaitu akad kerja sama antar beberapa pihak dalam melakukan usaha, keuntungan dibagi bersama dan kerugian akan ditanggung bersama. Contoh akad ini seperti *mudārabah* dan *musyarakah*.

4. Akad *Istiṣnā'*

a. Pengertian *istiṣnā'*

Kata *istiṣnā'* secara bahasa dimaknai dengan *thalabus shun'ah* yaitu meminta untuk dibuatkan barang.⁴¹ *Istiṣnā'* secara istilah menurut Musthafa al-Bugha, Musthafa al-Khann, dan Ali al-Syurbaji yaitu ulama ahli fikih kontemporer dari kalangan madzhab Syafi'i menyatakan bahwa *istiṣnā'* adalah permintaan seseorang kepada orang yang mempunyai keahlian untuk membuatkan sesuatu yang memiliki hubungan dengan keahlian orang tersebut dengan cara khusus, dan materi untuk karya tersebut dari si ahli atau pembuat.⁴²

⁴¹ Ibnu 'Abidīn, *Rad al-Muḥtār 'ala al-Dur al-Mukhtār*, Cet 2 (Bairūt: Dār al-Fikr, 1966 M/1386 H).

⁴² Mushthafa al-Bugha dan Mushthafa Al-Khann, *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syafi'i*, alih bahasa Misran, judul terjemahan (*Jilid 2*) (Yogyakarta: Darul Uswah, 2008), 86.

Ibnu 'Abidin dalam *Rad al-Muhtār* menjelaskan bahwa para fukaha mendefenisikan *istiṣnā'* “yaitu akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu”.⁴³

Maka jika diambil kesimpulan bahwa akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli pesan pembuatan suatu barang tertentu dengan kriteria tertentu kepada produsen yang memiliki keahlian pada bidang barang yang dipesan tersebut.

Akad *istiṣnā'* menyerupai akad *salam* dimana barang tersebut berada dalam tanggungan, akad *istiṣnā'* ini termasuk akad jual beli barang yang tidak ada saat akad (*ma'dum*). Dalam akad ditetapkan bahwa barang yang di pesan dalam tanggungan penjual atau pembuat. Akan tetapi akad *istiṣnā'* mempunyai perbedaan dengan akad *salam* dari sisi penyerahan harga barang tidak diharuskan kontan, dan ketetapan waktu penyerahan dan pembuatan barang. Akad *istiṣnā'* juga menyerupai akad *ijarah* (sewa), tetapi memiliki perbedaan dari sisi pembuat (produsen) yang menyediakan bahan pembuatan barang dari hartanya.⁴⁴

⁴³ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 5, 268.

⁴⁴ *Ibid.*

b. Dasar Hukum

Para ulama membolehkan akad *istiṣnā'* karena menyerupai akad salam, syarat-syarat yang terkandung dalam akad *istiṣnā'* juga disamakan dengan akad salam.⁴⁵

Ulama hanafiyah berpendapat bahwa akad *istiṣnā'* boleh didasarkan atas dalil *istiḥsān* karena akad *istiṣnā'* sering dilakukan di masyarakat sepanjang masa dan tidak ada yang mengingkarinya, sehingga hal tersebut menjadi sebuah konsensus di masyarakat tanpa ada yang menolaknya.⁴⁶ Konsep dalil ini dengan menggunakan hadits,

“Aku meminta Tuhanku agar umatku tidak bersepakat dalam kesesatan maka Dia mengabulkannya.” (Riwayat Ahmad, dan Thabrani dalam al-Mu’jam al-Kabiir)

Ibnu Mas’ud juga mengatakan, “Apa yang dianggap baik oleh kaum muslimin maka dia adalah baik menurut Allah.”⁴⁷ Kemudian Sarkashi dalam al-Mabsuuth berpendapat bahwa:

Dalil yang digunakan dalam pendekatan akad *istiṣnā'* ini yaitu hadits Rasulullah yang pernah meminta untuk dibuatkan sebuah cincin. Beliau juga pernah berbekam dan memberi upah orang yang membekamnya, padahal kadar pekerjaan bekam dan jumlah lubang bekam berbeda antar setiap orang, seperti kadar air yang diminum dari tempat air. Rasulullah juga mengetahui adanya kamar mandi umum dan membolehkannya jika memakai kain penutup aurat beliau tidak menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Masyarakat pun menggunakan jasa ini sejak masa sahabat dengan cara yang ada seperti sekarang, yaitu tanpa menyebutkan kadar air yang

⁴⁵ *Ibid.*, 270.

⁴⁶ *Ibid.*, 271.

⁴⁷ *Ibid.*

digunakan dan batas waktu di dalam kamar mandi. Sesuatu yang tidak ada kadang kala secara hukum dianggap ada.⁴⁸

c. Rukun *istiṣnā'*

Mayoritas ulama fikih berpendapat bahwa dalam jual beli memiliki empat rukun yaitu penjual, pembeli, *ṣigah* (pernyataan) *ijab qabul*, dan barang, dimana empat rukun ini berlaku pada semua transaksi.⁴⁹ Maka dalam akad *istiṣnā'* mempunyai rukun sebagai berikut:

- 1) *Ṣāni'*, yaitu produsen atau yang membuat barang.
- 2) *Mustaṣni'*, yaitu pemesan atau pembeli.
- 3) *Maṣnu'*, yaitu barang yang dipesan atau obyek yang ditransaksikan
- 4) *Ṣigah*, yaitu pernyataan yang menunjukkan terjadinya akad.

d. Syarat-Syarat Akad *Istiṣnā'*

Syarat dalam muamalah merupakan syarat yang harus di penuhi agar muamalah tersebut bernilai sah. Adapun syarat-syarat dalam akad *istiṣnā'* sebagai berikut:⁵⁰

- 1) Kriteria produk harus jelas jenis, bentuk, kuantitasnya.
- 2) Barang yang dipesan adalah barang yang biasa dibuat pesanan dalam masyarakat.
- 3) Tidak ditentukan batas waktu tertentu karena jika sudah ditentukan batas waktu tertentu maka akad tersebut masuk kepada akad salam.
- 4)

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*, 29.

⁵⁰ Abdullah bin Muhammad al-Muthlaq, dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, 148–149.

5. *Istiṣnā'* Paralel

a. Pengertian *Istiṣnā'* Paralel

Istiṣnā' paralel dalam bahasa arab disebut *al-istiṣnā' al-mawāziy* (الاستصناع الموازي) adalah kontrak untuk memproduksi komoditas tertentu dengan karakteristik tertentu yang spesifikasinya berlaku pada komoditas dan barang-barang yang telah diproduksi pada kontrak pertama tanpa menghubungkan kedua kontrak (tidak menyatukan dengan kontrak kedua). Akad *istisna'* paralel baru didapati pada masa ini yang digunakan antara bank syariah dan investor, karena akad ini tidak ditemukan sebelumnya melainkan akad yang baru ada disebabkan karena kebutuhan perdagangan dan industri masyarakat pada era ini.⁵¹

Dalam perbankan syariah agar bank dapat memberikan pembiayaan jual beli properti dengan akad *istiṣnā'* maka perbankan menggunakan skim *istiṣnā'* secara paralel. *Istiṣnā'* paralel tersebut sama halnya seperti *istiṣnā'* pada umumnya hanya saja akan terjadi dua kali transaksi.

Akad *istiṣnā'* paralel didasarkan pada premis bahwa akad *istiṣnā'* tidak diharuskan dengan produsen. Secara hukum sah bagi orang yang ingin membuat akad *istiṣnā'* dengan orang yang tidak ahli dalam bidang kerajinan, maka wajib ia pergi ke pengrajin dan mencari orang yang

⁵¹ 'Abdullah ibn Muḥammad al-Ṭayyar, *al-Fiqh al-Muyassar*, Cet. 2 (Al-Riyāḍ: Madār al-Waṭan li al-Nasyr, 2012 M/1433 H).

mampu membuat apa yang diperlukan baginya, lalu dia mengambilnya dan menyerahkannya kepada *mustashni*' (pemesan).⁵²

Dalam buku-buku Hanafiyah tidak membahas akad ini, meskipun dalam definisi *istiṣnā*'-nya menyatakan bahwa “kontrak dengan produsen”, dan dalam menyebutkan contoh dinyatakan “berurusan dengan produsen”, tetapi ini tidak boleh dimaknai sebagai syarat sahnya akad, apalagi mereka menetapkan bahwa jika ia datang dengan sesuatu hasil pekerjaan orang lain itu saja sudah cukup.⁵³

Menurut Ascarya *istiṣnā*' paralel pada perbankan syariah bank menerima pesanan dari nasabah atau pembeli kemudian bank akan memesankan kembali kepada developer atau produsen untuk memesan barang permintaan nasabah dengan pembayaran di muka, cicil, atau di belakang.⁵⁴

Maka *istiṣnā*' paralel adalah akad *istiṣnā*' yang berlangsung terjadi dua kali akad yaitu antara nasabah dengan bank kemudian bank dengan developer. Dalam hal pembiayaan kredit kepemilikan rumah, nasabah datang kepada bank untuk memesan dan meminta pendanaan dalam pembangunan rumah. Karena bank bukan produsen maka bank akan mencari dan mengadakan kontrak dengan developer yang dapat melaksanakan permintaan nasabah.

⁵² Majmū'ah min Al-Muallifin, “Mausū'ah Fiqh Mu'āmalāt: al-Abḥās, al-Taṭbīqāt, al-fatāwā, al-Muṣṭalahāt,” in *Fiqh al-Mu'āmalāt*, n.d.

⁵³ *Ibid.*, 272.

⁵⁴ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, 99.

b. Ketentuan Akad *Istiṣnā'* Paralel

Syarat akad *istiṣnā'* paralel sebagai berikut:⁵⁵

- 1) Tidak ada hubungan antara dua simpul paralel.
- 2) Harus memiliki barang dan menguasainya secara nyata sebelum menyerahkannya pemesan/pembeli dalam kontrak paralel.
- 3) Menghapus kedua kontrak dari transaksi riba yang terlarang.

Adapun perbankan syari'ah yang mengadakan kontrak dengan skim *istiṣnā'* paralel maka memiliki ketentuan sebagai berikut:⁵⁶

- 1) Bank Islam merupakan satu-satunya pihak yang bertanggung jawab dalam pengadaan skim akad *istiṣnā'* paralel dalam melaksanakan kewajiban kepada nasabah. Maka dalam kontrak yang pertama *istiṣnā'* paralel akan dianggap tidak ada, maka bank sebagai *ṣāni'* bertanggung jawab atas segala kemungkinan yang akan terjadi jika terdapat kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran dalam pelaksanaan *istiṣnā'* paralel.
- 2) Developer sebagai sub kontraktor yang menerima akad *istiṣnā'* paralel bertanggung jawab kepada bank Islam sebagai pemesan. Developer tidak memiliki hubungan apapun terhadap kontrak yang pertama antara bank dengan nasabah. Jual beli akad *istiṣnā'* yang kedua merupakan kontrak paralel sehingga developer tidak ada hubungan hukum terhadap nasabah.

⁵⁵ Al-Tayyar, *al-Fiqh al-Muyassar*.

⁵⁶ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 176–177.

- 3) Bank siap bertanggung jawab dan menjamin jika terjadi kesalahan dalam pelaksanaan pada sub kontraktor.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data dari lapangan secara komprehensif, utuh, dan lengkap kemudian dijabarkan secara deskriptif dan juga dilakukan dengan pendekatan secara normatif.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan sebagai studi kasus dalam penelitian ini adalah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Kota Yogyakarta.

C. Informan Penelitian

Narasumber dalam penelitian ini adalah manajemen atau kepala cabang Bank Tabungan Negara Syariah Kota Yogyakarta yang bertugas mengatur secara langsung sistem dan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN Syariah Kota Yogyakarta.

D. Teknik Penentuan Informan

Penentuan informan menggunakan metode *purposive sampling* yaitu mencari orang yang paling tahu dan bisa diharapkan serta mengerti pada obyek yang dijadikan penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer akan dilakukan dengan wawancara kepada bagian manajemen atau kepala cabang yang memegang dan mengatur langsung kebijakan di Bank BTN Syariah Kota Yogyakarta, serta melakukan observasi proses yang dilakukan perbankan dalam melakukan akad *istiṣnā'* paralel.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder akan menggunakan referensi dari penelitian-penelitian ilmiah yang sudah pernah dilakukan atau membaca dokumen dan sumber secara langsung yang berkaitan dengan *istiṣnā'* paralel KPR Bank BTN Syariah.

F. Keabsahan Data

Keabsahan data dilakukan dengan menggunakan metode triangulasi sumber data yaitu mengecek data yang didapatkan melalui beberapa sumber, dan triangulasi teknik pengambilan data yaitu mengecek data dari teknik yang berbeda yang diperoleh dari hasil interview dengan data yang diperoleh dari observasi.

G. Teknik Analisis Data

Menelaah data yang didapat dari wawancara, observasi, dan dokumentasi pada akad *istiṣnā'* paralel dalam pembiayaan KPR syari'ah kemudian data yang didapat akan diklasifikasikan untuk mengambil data yang

diperlukan kemudian data tersebut akan disajikan dalam bentuk narasi secara sistematis kemudian akan ditarik kesimpulan dari hasil analisis data tersebut.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syari'ah

Pada tahun 1897 didirikannya bank yang bernama *Postspaarbank* di Batavia pada masa pemerintahan Belanda, *Postspaarbank* inilah yang kemudian menjadi berdirinya Bank BTN.

Di tahun 1963 Pemerintah Indonesia mengeluarkan aturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 telah resmi menetapkan Bank Tabungan Negara sebagai unit yang berdiri sendiri.

Di tanggal 29 Januari 1974 Pemerintah Indonesia melalui “Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 yang menyatakan bahwa bank BTN sebagai wadah yang menyediakan pembiayaan proyek bidang perumahan untuk rakyat”, sejak saat itu Bank BTN menjadi bank yang merealisasikan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) untuk pertama kalinya di negeri ini. Hingga berjalannya waktu Bank BTN menjadi bank yang mengkonsentrasikan bisnis utamanya pada pengembangan perumahan melalui dukungan KPR BTN.

Setelah sukses Bank BTN dalam bidang perumahan, di tahun 1992 Bank BTN berubah status menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero),

status persero tersebut memungkinkan Bank BTN dapat memperluas layanannya sebagaimana bank pada umumnya. Sebagai bank komersial demi mendukung bisnis KPR-nya dengan adanya tambahan produk-produk layanan lainnya.

Di tahun 2002 pada kajian konsultan independent, *Price Water House Coopers*, Bank BTN mendapat kepercayaan dari Pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat edaran No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan bahwa Bank BTN sebagai bank umum yang memfokuskan dirinya pada pembiayaan perumahan tanpa subsidi.⁵⁷

Hingga sampai pada tahun 2005 Bank BTN memperluas kegiatan usahanya dengan membentuk dewan khusus yang menjalankan sistem bisnis dengan prinsip syari'ah, dan sukses membuka beberapa cabang unit usaha syari'ah di beberapa kota, salah satu yaitu Bank BTN Syari'ah yang ada di Yogyakarta, sebagaimana yang disampaikan oleh Hesti Vanesha selaku *Mortgage and Consumer Financing Unit Head* di Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta,

“Kalau untuk pertama kali BTN inikan unit usaha syari'ah, jadi kita masih berinduk ke Bank BTN. Pertama kali ada syari'ah tahun 2005, nah di tahun 2005 itu ada empat cabang yang membuka pertama kali yaitu cabang Jakarta Harmoni, Bandung, terus Surabaya, sama Yogyakarta. Jadi Jogja termasuk cabang pertama yang berdiri ketika BTN Syariah itu membuka unit usaha syari'ah.”⁵⁸

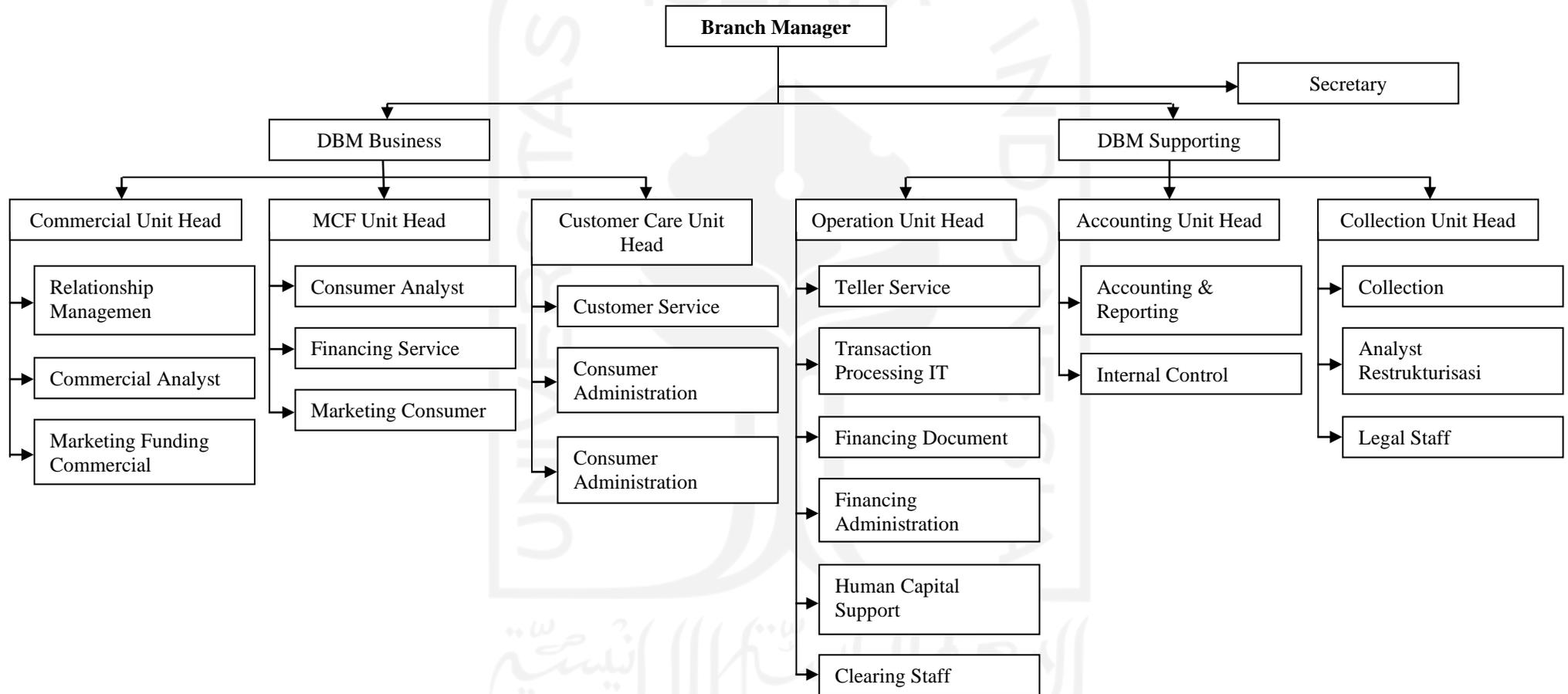
⁵⁷ “Jejak Langkah BTN,” 2019, https://www.btn.co.id/Tentang-Kami#tabb420386e-8526-4d49-ae22-f16926c2ccfd_1.

⁵⁸ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

Dan pada tahun 2017 Bank BTN mendapat penghargaan sebagai peringkat 1 bank terbaik di Indonesia dalam ajang Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017.



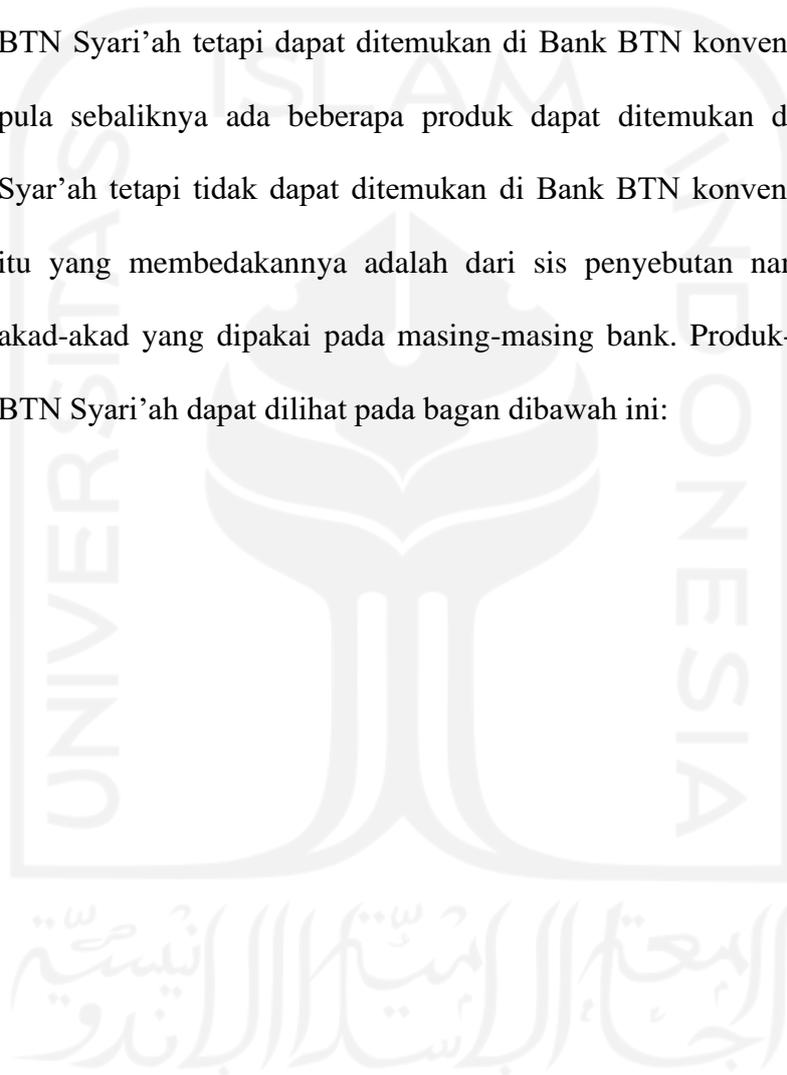
2. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta

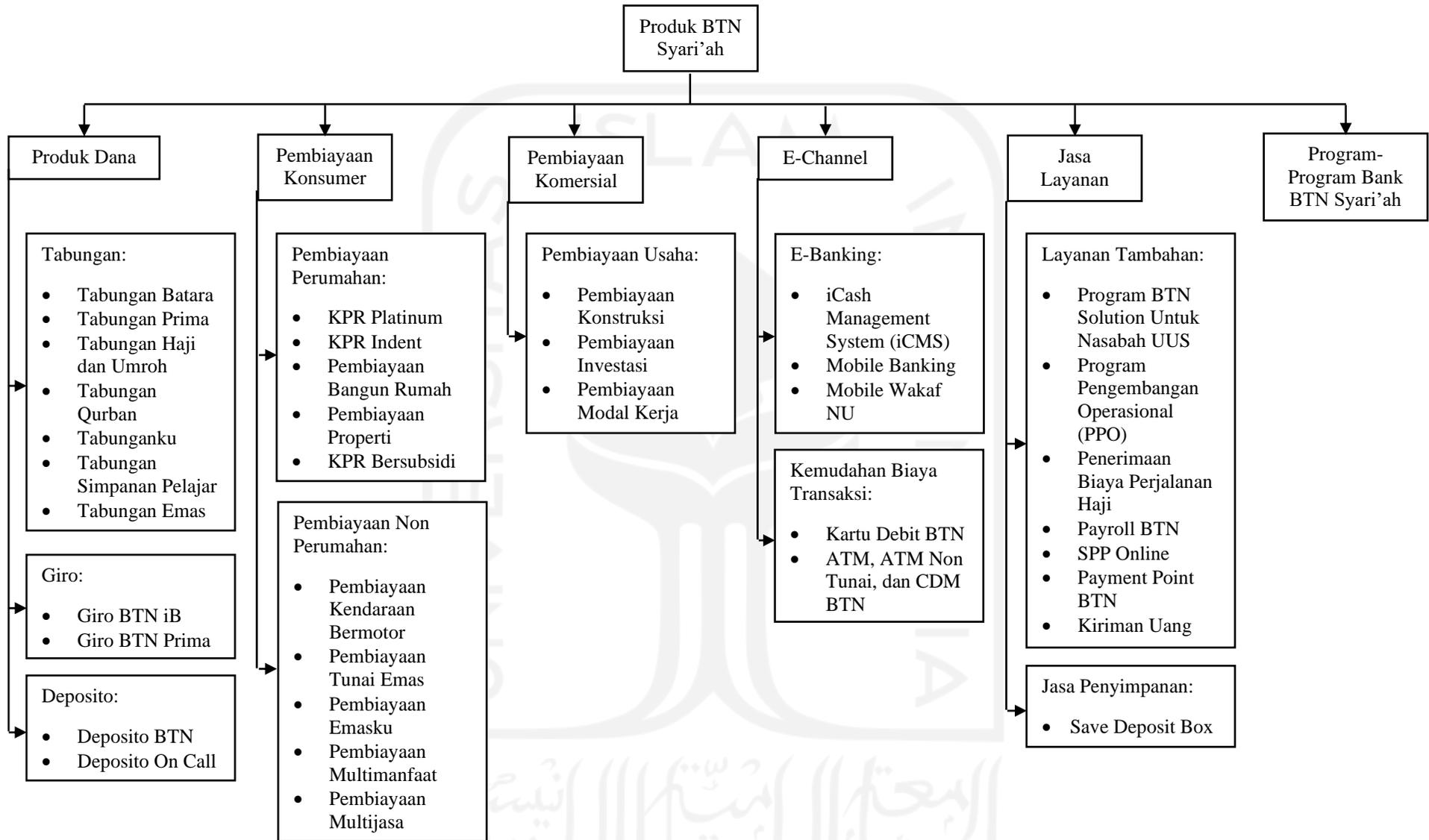


Gambar 1. Struktur organisasi Bank BTN Syari'ah

3. Produk-Produk Bank BTN Syari'ah

Secara garis besar produk-produk di Bank BTN Syari'ah memiliki kesamaan dengan produk-produk yang dimiliki Bank BTN konvensional, hanya ada beberapa produk saja dimana tidak dapat ditemukan di Bank BTN Syari'ah tetapi dapat ditemukan di Bank BTN konvensional, begitu pula sebaliknya ada beberapa produk dapat ditemukan di Bank BTN Syari'ah tetapi tidak dapat ditemukan di Bank BTN konvensional. Selain itu yang membedakannya adalah dari sisi penyebutan nama-nama dan akad-akad yang dipakai pada masing-masing bank. Produk-produk Bank BTN Syari'ah dapat dilihat pada bagan dibawah ini:





Gambar 2. Produk-produk Bank BTN Syari'ah

4. Pembiayaan KPR Indent iB Bank BTN Syari'ah

KPR Indent iB adalah produk pembiayaan bangunan ruko, rumah, apartemen, atau rusun secara pesanan dengan menggunakan akad *istiṣnā'*.

Kelebihan yang didapatkan dalam KPR Indent ini yaitu:

- a. Pembayaran angsuran flat (tetap) dari awal sampai akhir
- b. Mendapatkan asuransi jiwa dan kebakaran
- c. Margin kompetitif
- d. Nilai pembiayaan bebas
- e. Proses mudah dan cepat
- f. Jangka waktu angsuran dapat mencapai 20 tahun

Syarat dan ketentuan:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- d. Minimum masa kerja/usaha 1 tahun
- e. Tidak memiliki kredit/ pembiayaan bermasalah
- f. Memiliki NPWP atau SPT Psl 21

Biaya layanan:

- a. Administrasi
- b. Appraisal
- c. Notaris
- d. SKMHT/ APHT

Persyaratan dokumen:

Kelengkapan	Karyawan	Wiraswasta	Profesional
Formulir Pengajuan	✓	✓	✓
FC KTP/Kartu Identitas	✓	✓	✓
FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
FC Surat Nikah/ Cerai	✓	✓	✓
FC SK Pegawai	✓	-	-
FC Slip Gaji	✓	-	-
Surat Keterangan Penghasilan	-	✓	✓
Rek. Koran 3 bulan Terakhir	-	✓	✓
Lap. Keuangan 3 bulan Terakhir	-	✓	-
FC NPWP/SPT PPh 21	✓	✓	✓
FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP	-	✓	-
FC Ijin Praktek	-	-	✓

Tabel 2. Syarat dokumen pengajuan KPR Indent iB

Adapun untuk persyaratan dokumen yang akan dijadikan sebagai jaminan pembiayaan ini adalah sertifikat Hak Guna Bangunan/Hak Milik.

5. Prosedur Pembiayaan KPR Indent iB pada Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Yogyakarta

Prosedur pengajuan pembiayaan KPR Indent iB pada Bank BTN Syari'ah dimulai ketika nasabah datang ke bank untuk melakukan

pengajuan pembiayaan. Nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan akan dilayani oleh unit *Financing Service* yaitu unit yang melayani nasabah khusus bagi yang akan mengajukan pembiayaan. Fungsinya sama seperti *Customer Service*, akan tetapi *Financing Service* berbeda dengan *Customer Service* walaupun pada Bank BTN Syari'ah juga memiliki unit *Customer Service*. Letak perbedaannya yaitu *Customer Service* hanya berfokus memberikan pelayanan umum pada nasabah di Bank BTN Syari'ah, tetapi kalau *Financing Service* pelayanan yang diberikan khusus kepada nasabah pembiayaan perumahan. Tujuannya dari dibuatnya pembedaan ini agar pelayanan nasabah pembiayaan dapat lebih cepat dilayani.⁵⁹ Hal tersebut sesuai dengan visi Bank BTN Syari'ah yaitu mengutamakan produk pada sektor pembiayaan perumahan.

Selain itu tugas-tugas yang akan dilakukan oleh unit *Financing Service* adalah memastikan semua persyaratan harus terpenuhi, kemudian melakukan pemberkasan, melakukan wawancara kepada nasabah, dan menerima segala kebutuhan berkas-berkas KPR dari nasabah.⁶⁰

Setelah segala administrasi telah terpenuhi, maka semua berkas-berkas tersebut akan dibawa kepada unit *Consumer Analyst* yang akan mengolah dan menganalisa data nasabah untuk divalidasi.

Hesti Vanesha mengatakan, “jadi kalau untuk analisa yang pasti yang pertama itu kita pastikan dulu dia memang datanya sesuai. Data itu bisa dijadikan dasar sebagai analisa. Kalau dia karyawan

⁵⁹ Wawancara dengan Hesti Vanesha selaku *Mortgage and Consumer Financing Unit Head* di Bank BTN Syari'ah Kota fYogyakarta di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

⁶⁰ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

ya kita sudah yakin memang dia karyawan disana, kalau dia wirausaha ya kita sudah yakin bahwasanya itu usahanya dia, baru kita akan masuk ke scoring atau menilai berapa sih yang bisa kita kasih ke dia, nah itu sudah ada perhitungannya ya dari kantor pusat eee di internal kita kalau misalkan karyawan tetap itu kita bisa kasih maksimal berapa. Contohnya misalkan 50 persen, jadi kalau gaji dia 9 juta take home pay kita eee bisa kasih dia 50 persen angsuran 4,5 juta per bulan itu kita bisa kasih.”⁶¹

Semua data nasabah yang dibawa kepada unit *Consumer Analysis* akan di validasi sedetail mungkin. Dalam pengolahan data nasabah oleh unit *Consumer Analyst* mereka akan di bantu oleh unit *Supporting* yang akan memastikan kembali secara langsung data nasabah dilapangan agar lebih meyakinkan dan menghindari segala bentuk kecurangan.

Hesti Vanesha mengatakan, “mengolah data nasabah nanti itu tergantung ya kalau eee karyawan misalkan dia kerja eee sebagai karyawan pajak, ya kita tinggal minta telpon kantornya aja. Kita hubungi atasannya bisa, HRD-nya bisa, bagian keuangannya bisa, untuk memastikan eee ini benar engga sih karyawan disana, gitu. Jadi kita akan hubungi, konfirmasi, bahwa memang benar dia karyawan disana, gajinya berapa, sudah kerja berapa lama, nanti kita akan menanyakan semua disitu, sesuai atau engga dengan data yang sudah kasih atau pada saat awal kan diwawancara, nah nanti akan sesuaikan dengan data-datanya. Kalau memang sesuai itu bisa di jadikan alat untuk validasi. Kalau dia wirausaha biasanya kita akan melakukan survey, survey dulu, dilakukan oleh unit *Supporting*. Survey usaha eee biasanya sih surprise aja, jadi engga janji eee langsung datang kesana untuk biasanya engga langsung datang ketemu orangnya tapi kita tanya kanan kiri aja, tetangga-tetangganya benar engga usahanya ini, eee sudah berapa lama, terus habis itu eee yang mengelola siapa, nah kayak gitu biasanya kita tanyakan dilapangan untuk memastikan memang usahanya ini punyanya dia gitu, bukan minjam ya. Kadang kan ada orang suka minjam nama kayak gitukan, jadi kita memastikan bahwa memang usahanya itu punyanya dia, itu dalam proses verifikasi yang nanti dilakukan oleh analis.”⁶²

⁶¹ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

⁶² Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

Setelah analisis data nasabah telah selesai maka akan lahir data dari hasil analisis tersebut serta kisaran pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Kemudian data tersebut akan dibawa kepada pimpinan untuk di ditinjau ulang sekaligus menentukan nasabah tersebut apakah diterima diberikan pembiayaan atautkah ditolak. Kemudian draft hasil tinjauan nasabah akan keluar dan akan diberikan kepada nasabah. Jika nasabah diterima pembiayaan, nasabah akan diminta menandatangani kesepakatan akad pada pemberitahuan tersebut beserta ketentuan dan biaya-biaya yang harus dia keluarkan nanti.

Hesti Vanesha mengatakan, “analisis akan merekomendasikan, jadi dia eee oke nih orang ini eee ditolak misalkan, engga bisa, engga masuk gitu. Atau oke deh bisa di ACC sejumlah misalkan 300 juta 15 tahun, nanti pimpinan akan eee ngecek itu analisisnya sudah benar atau belum, kemudian angkanya sudah benar atau belum. Nah disitu eee langsung dari pimpinan bisa di ACC akan keluar yang namanya SP3 (surat persetujuan pembiayaan) nanti baru akan disampaikan kepada nasabah surat persetujuan itu eee disitu ada plafond, ada angsurannya berapa, selama berapa tahun, kemudian sudah muncul biaya-biaya yang harus di bayarkan, kemudian tanggal jatuh tempo seterusnya sudah dijelaskan disitu, kalau nasabah setuju disitu ada kolom tanda tangan nasabah dia bisa menandatangani itu, gitu.”⁶³

Setelah itu bank akan memberikan hak kekuasaannya dalam membeli rumah dengan memberikan perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya sendiri.

Hesti Vanesha mengatakan, “jadi eee kalau di kita itukan indent eee akadnya *istiṣnā'*, nanti selain itu juga sebelumnya ada akad namanya *wakalah* atau kita mewakilkan kepada nasabah untuk memilih rumahnya.”⁶⁴

⁶³ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

⁶⁴ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

Tujuan bank memberi perwakilan kepada nasabah ini dalam rangka melakukan kontrak pembelian dengan developer.

Hesti Vanesha mengatakan, “jadikan kalau secara prinsip harusnya rumah itu dimiliki oleh bank, bank kemudian menjual ke nasabah, tapi kan ketika dilakukan seperti itu maka nasabah akan terkena biaya dua kali. Biayanya harus di balik nama ke kita sertifikatnya, nanti baru dibalik nama lagi ke nasabah kan biayanya double bagi nasabah. Jadi eee diperbolehkan fatwa MUI untuk kita ada tambahan akad yaitu wakalah sebelum akad *istiṣnā'* untuk mewakili bank dalam pembelian rumah ke developer. Jadi eee kalau ditanya hubungannya ya otomatis nasabah ambil wakil bank milih rumahnya terus setelah itu kita akadkan dengan nasabah, gitu.”

Adapun pada developer yang menyediakan akomodasi pembangunan rumah bagi bank, mereka telah melakukan kerjasama mengikat hak dan kewajiban antara bank dan developer. Bagi developer-developer yang bisa diberikan kebijakan untuk menyediakan rumah KPR Indent iB hanya beberapa developer tertentu saja yang sudah memenuhi persyaratan bank, diantara persyaratannya yaitu sudah pernah membangun rumah minimal 50 unit atau 2 perumahan, tidak memiliki *track record* yang buruk, dan memiliki *rating* yang bagus.⁶⁵

Selanjutnya setelah nasabah dan developer telah sepakat pada rumah yang akan dibeli, maka developer akan menyerahkan surat permohonan akad kepada Bank BTN Syari'ah untuk nasabah yang mengajukan pemesanan rumah.

Hesti Vanesha mengatakan, “nanti sebelum akad eee developer akan menyampaikan ke kita, ada surat permohonan akad ya, jadi

⁶⁵ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

dari developer inilah nasabahnya mau akad eee sudah setuju sama biaya-biaya, dari situ nanti yang akan kita lakukan eee order appraisal dulu, order appraisal eee kondisi rumahnya saat ini seperti apa, kira-kira nilainya mencakup atau tidak. Kemudian yang kedua order notaris, kan harus ada pajak-pajak yang harus dibayarkan, jadi dalam setiap transaksi akad itu karena nanti akan ada perpindahan kepemilikan sertifikat itu ke nasabah otomatis harus bayar pajak-pajak dulu, pajak penjual, ada pajak pembeli, kemudian biaya-biaya balik nama itu biasanya sudah dihitung, nah itu harus tervalidasi dulu pajak-pajaknya supaya pada waktu akad langsung akta jual beli dibalik nama ke nasabah. Jadi sebelum akad yang pasti itu legalitasnya harus sudah jelas, lalu kondisi bangunannya, nasabah sudah sama-sama tahu kondisi terakhir seperti apa, banknya juga tahu, jadi eee ya udah enak aja tinggal nanti menentukan hari H, tanggalnya itu nanti kita sesuaikan jadwalnya nasabah, jadwal kita, sama jadwal notaris.”⁶⁶

Pelaksanaan akad pembiayaan KPR Indent iB akan dilakukan ketika seluruh pihak telah sepakat baik itu dari nasabah, bank, dan developer. Pelaksanaan akad sendiri akan dilakukan bersama.

Hesti Vanesha mengatakan, “akadnya nanti eee terserah dilakukan bisa. Karena kan kadang nasabah juga ooo rumahnya jauh atau bagaimana nanti eee kalau pada umumnya dilakukan di bank karena juga ada pembukaan rekening kan. Tapi kalau misalkan nasabah pengen akadnya ditempatnya notaris ya enggak papa berarti kita ke tempat notaris, dari BTN yang ke tempat notaris, gitu. Jadi akad itu baru dilaksanakan setelah ketiga pihak sepakat, dari bank, dari notaris, dari developer, sama dari nasabahnya sendiri. Biasanya sih yang menentukan tanggalnya sih cenderungnya nasabah ya karena dia harus cuti dari kerja, apa segala macam istrinya mungkin juga kerja, biasanya tanggalnya sih nasabah melakukan pengennya hari apa, kayak gitu.”

Sebelum akad nasabah diwajibkan melunasi DP dahulu. DP dapat diberikan sebelum hari dilangsungnya akad jual beli atau pada saat hari H.

“Hesti Vanesha mengatakan, jadi uang DP itu memang ditentukan dari BI, itu memang mengatur besaran eee besaran uang DP yang harus disetorkan untuk kepemilikan rumah atau eee pembiayaan yang

⁶⁶ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

beragun rumah, nah itu ada DP yang sudah ditentukan. Nanti itu tergantung ini rumah keberapa sih eee oleh nasabah ini, ini rumah pertama dan ini rumah kedua itu nanti DP-nya berbeda. Biasanya kalau dia rumah pertama itu tergantung dari masing-masing perbankan, jadi masing-masing perbankan bisa jadi ketentuan DP-nya berbeda-beda kalau dia baru rumah pertama. Kalau dia sudah punya rumah atau sudah KPR habis itu dia mau beli rumah lagi KPR lagi itu pada umumnya DP yang ditentukan sesuai dengan ketentuan BI pasti sama semua, kayak gitu. Kalau di kita untuk rumah pertama type kurang dari 70 itu 5% dari harga jual. Jadi kalau misalkan harga 400 ya 5% persennya dari 400. Itu harus sudah lunas sebelum akad.”⁶⁷

Jika semua pihak sudah sepakat antara nasabah, bank, dan developer dan segala administrasi nasabah sudah terpenuhi termasuk tanggungan pajak perpindahan hak milik oleh nasabah, maka nasabah akan menentukan waktu akadnya sendiri, untuk tempat akadnya dapat dilakukan di Bank BTN Syari’ah ataupun di tempat notaris.⁶⁸

Pencairan dana yang dilakukan Bank BTN Syari’ah untuk pembangunan dilakukan dalam empat termin atau empat kali cair tergantung menyesuaikan bagian-bagian rumah yang akan dibangun.

Hesti Vanesha mengatakan, “karena ini posisinya rumah belum jadi maka pencairannya per termin, untuk mengamankan nasabah juga. Jadi eee ada empat termin yang pertama kondisi tanah matang itu cair 30% taruhlah 400 berarti dia cairnya hanya 120, dari uang itu biasanya developer pakai untuk membangun. Nanti kalau sudah ada pondasi, cair lagi 20%. Nah setelah itu kalau sudah tutup atap itu cair 40%, baru nanti yang terakhir eee kalau rumah sudah diserahterimakan ke pembeli dibuktikan dengan adanya berita acara serah terima rumah, kemudian sertifikat sudah balik nama ke atas nama nasabah kita, IMB-nya sudah ada baru nanti cair lagi 10%. Jadi begitu cair ke developer ke semuanya itu

⁶⁷ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

⁶⁸ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

sudah clear, rumah sudah jadi sertifikat sudah atas nama nasabah.”⁶⁹

Pencairan dana untuk pembangunan dapat disimpulkan pada tabel dibawah ini:

Termin	Dana	Keterangan
I	30%	Pekerjaan lahan
II	20%	Pekerjaan pondasi
III	40%	Pekerjaan sampai atap
IV	10%	Sertifikat hak milik

Tabel 3. Termin pencairan dana pembiayaan KPR

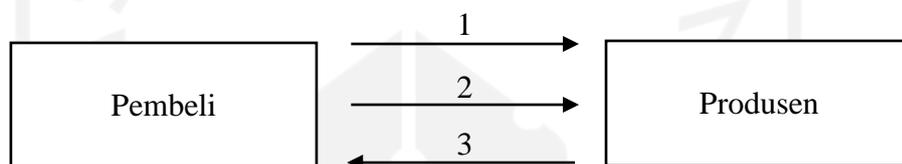
Setelah selesai maka unit *Consumer analysis* akan menghubungi unit *Marketing Consumer Financing* untuk menyelesaikan kesepakatan dengan developer.

B. Pembahasan

Akad *istiṣnā'* masuk kedalam jenis akad *mu'awwaḍat* yaitu jenis akad yang ditujukan untuk komersil. Hal itu ditunjukkan dengan pendapat sebagian ulama bahwa akad ini menyerupai akad *salam*, serta ulama di kalangan madzhab Hanafi yang menyertakan akad *istiṣnā'* dalam kitab fikih mereka menyatakan bahwa akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli, dan mayoritas ulama setelah madzhab Hanafi lalu ulama-ulama kotemporer memasukkan akad ini kedalam bab jual beli.

⁶⁹ Wawancara dengan Hesti Vanesha di Sleman, tanggal 13 Agustus 2021.

Akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli pesanan pembuatan suatu barang tertentu dengan kriteria tertentu kepada produsen yang memiliki keahlian didalamnya. Maka dalam skemanya pembeli akan datang kepada produsen meminta untuk dibuatkan barang dengan kriteria tertentu sehingga produsen memiliki tanggungan untuk memenuhi barang yang dipesan oleh pembeli. Skema transaksi akad *istiṣnā'* ini dapat dilihat pada gambar berikut:

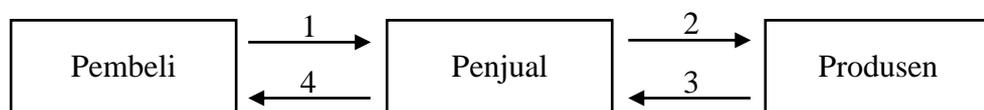


Gambar 3. Skema transaksi akad *istiṣnā'*

Keterangan:

1. Pembeli datang kepada produsen untuk memesan suatu barang tertentu dan kriteria tertentu.
2. Pembeli dan produsen melakukan akad, dan pembeli bisa melakukan pembayaran kepada produsen baik di awal ataupun setelah barang jadi, dapat dibayar lunas ataupun dicicil.
3. Produsen menyerahkan barang pesanan yang sudah jadi kepada pembeli.

Adapun akad *istiṣnā'* paralel mekanismenya yaitu pembeli datang kepada penjual pertama untuk memesan pembuatan suatu barang tertentu kemudian penjual tersebut akan mencarikan lagi produsen yang dapat membantunya membuatkan barang pesanan pembeli. Gambaran skema akad *istiṣnā'* paralel dapat dilihat dibawah ini:



Gambar 2. Skema akad *istiṣnā'* paralel

Keterangan:

1. Pembeli memesan pembuatan suatu barang kepada penjual.
2. Penjual mencari produsen yang dapat membuat barang sesuai dengan kriteria yang diminta oleh pembeli.
3. Produsen menyerahkan barang yang dipesan kepada penjual.
4. Kemudian penjual menyerahkan barang pesanan tersebut kepada pembeli.

Setelah mengetahui gambaran akad *istiṣnā'* secara umum dan bagaimana gambaran akad *istiṣnā'* secara paralel maka penulis membuat gambaran alur akad *istiṣnā'* yang digunakan Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta yaitu dimana nasabah melakukan pengajuan pembiayaan KPR Indent iB melalui unit *Financing Service* dan unit ini yang akan memberikan informasi serta mengumpulkan seluruh data nasabah, selanjut data tersebut akan di analisis oleh unit *Consumer Analyst*. Setelah data nasabah tersebut telah tervalidasi dan dapat diterima bank untuk diberikan pembiayaan dan pemberitahuan informasi terkait segala ketentuan-ketentuan terkait pembiayaan, kemudian bank memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya sendiri serta melakukan kontrak pembelian dengan developer dan penyerahan sertifikat rumah dapat langsung diserahkan kepada nasabah. Setelah nasabah dan developer deal pada rumah yang akan dibeli maka semua pihak akan melakukan akad pada waktu yang telah disepakati.

Pihak-pihak yang tergabung dalam transaksi akad *istiṣnā'* paralel ini adalah nasabah, bank, dan produsen. Jika disesuaikan dengan rukun akad *istiṣnā'*-nya maka:

1. *Ṣāni'*, yaitu produsen atau yang membuat barang.

Dalam hal ini yang bertindak selaku menjadi *ṣāni'* adalah developer yaitu subjek yang mampu memproduksi atau menyediakan pembangunan rumah bagi nasabah.

2. *Mustaṣni'*, yaitu pembeli atau pemesan.

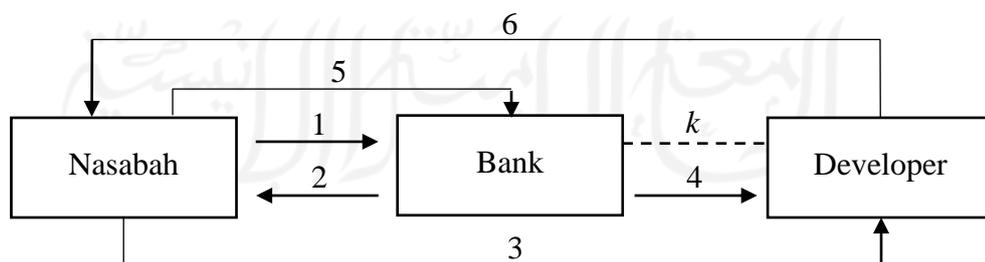
Yang bertindak sebagai *mustaṣni'* adalah nasabah selaku pihak yang memesan pembuatan rumah.

3. *Maṣnu'*, yaitu barang yang dipesan atau obyek yang ditransaksikan

Barang yang menjadi obyek transaksi akad *istiṣnā'* disini adalah rumah.

4. *Ṣigah*, yaitu segala aspek pernyataan yang menunjukkan kerelaan masing-masing pihak.

Maka gambaran skema transaksi akad *istiṣnā'* yang dilakukan Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta dapat dilihat pada bagan di bawah:



Gambar 3. Skema akad *istiṣnā'* paralel di Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta (gambar 1)

Keterangan:

k = garis kerjasama antara bank dan developer

1. Nasabah datang kepada bank meminta pembiayaan pembuatan rumah.
2. Bank menerima sebagai nasabah pembiayaan, bank kemudian mewakilkan kepada nasabah untuk pergi kepada developer.
3. Nasabah datang kepada developer untuk memilih rumah dan membuat kesepakatan dengan developer.
4. Bank melakukan pencairan dana kepada developer untuk memulai tahap pembangunan.
5. Nasabah membayar cicilan pembangunan rumah kepada bank.
6. Rumah yang telah selesai di bangun akan diserahkan langsung kepada nasabah.

Dilihat pada skema bagan diatas maka penulis akan menimbang akad *istiṣnā'* paralel tersebut dengan hukum akad *istiṣnā'* yang dijelaskan oleh para ulama, karena dalam meninjau sesuatu perbuatan maka yang menjadi pertimbangan adalah hukum yang digunakan sebagai pedoman dalam pertinjauan itu, sedangkan yang akan ditimbang adalah praktiknya. Dengan begitu maka dalam masalah ini yang menjadi pedoman adalah hukum Islam itu sendiri sedangkan yang ditimbang adalah mekanisme akad *istiṣnā'* paralel Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta, maka penulis akan merinci skema akad *istiṣnā'* paralel Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta menjadi beberapa hal sebagai berikut:

1. Hubungan antara Bank dan Nasabah

Pada bagian ini kedudukan antara Bank BTN Syari'ah dengan nasabah seperti sebagaimana jual beli pada umumnya dimana terdapat

penjual dan pembeli, bank bertindak sebagai penjual yang menyediakan barang lalu nasabah yang bertindak sebagai pembeli yang memesan barang.

Namun kedudukan Bank BTN Syari'ah pada KPR syari'ah disini berbeda karena bank BTN Syari'ah dalam KPR indent iB menggunakan akad *istiṣnā'* paralel yang berarti bank bertindak sebagai agen, pada dasarnya bank akan mencari sub kontraktor lain yang dapat memenuhi pembuatan rumah pesanan nasabah.

Dalam masalah ini sebagaimana dinyatakan oleh para ulama akad *istiṣnā'* tidak diharuskan dengan produsen. Secara hukum sah bagi orang yang ingin membuat akad *istiṣnā'* dengan orang yang tidak ahli dalam bidang kerajinan, maka wajib ia pergi ke pengrajin dan mencari orang yang mampu membuat apa yang diperlukan baginya, lalu dia mengambilnya dan menyerahkannya kepada *mustaṣni'* (pemesan).⁷⁰

Akan tetapi posisi bank tidak bisa dikatakan sebagai produsen karena dalam rukun akad *istiṣnā'* pihak yang menyediakan pembuatan barang hanyalah *ṣāni'* atau produsen. Para ulama menyatakan esensi yang terkandung dalam obyek akad *istiṣnā'* mencakup dua hal yaitu barang dan pekerjaan (jasa). Al-Kasani dalam kitab *Badā-i' al-ṣanā-i'* mengatakan:

... obyek akad (*maqud 'alaih*) adalah barang tetapi disyaratkan di dalamnya adanya proses pembuatan. Karena makna *istiṣnā'* adalah meminta pembuatan barang, sehingga akad yang tidak disyaratkan

⁷⁰ Al-Muallifin, "Mausū'ah Fiqh Mu'āmalāt: al-Abḥās, al-Taṭbīqāt, al-fatāwā, al-Muṣṭalahāt,".

adanya pembuatan maka tidak dapat disebut sebagai *istiṣnā'*. Nama akad ini merupakan bukti atas hal itu.⁷¹

Sehingga dengan pernyataan al-Kasani tersebut dapat diketahui bahwa hanya *ṣāni'* selaku pihak yang dapat menunaikan pembuatan barang atas nasabah.

Dari pernyataan diatas dapat ditarik substansi bahwa posisi bank adalah sebagai perantara. Bank hanya dapat melakukan jual beli biasa seperti pada umumnya. Jika bank telah melakukan penjualan tanpa ada barang yang akan dijual ataupun juga tidak ada kerjasama dengan pihak lain dalam penjualan maka bank termasuk menjual barang yang tidak dimiliki. Bank adalah makelar yang akan melakukan kesepakatan jualbeli dengan developer maka dia tidak boleh menjual barang yang tidak ada dalam kepemilikannya, sebagaimana hadis Rasulullah ﷺ yang mengatakan:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ، حَدَّثَنَا أَبُو عَوَانَةَ، عَنْ أَبِي بَشِيرٍ، عَنْ يُوسُفَ بْنِ مَاهَكَ، عَنْ حَكِيمِ
بْنِ حِرَامٍ، قَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَا تُبَيِّنِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَاغُهُ لَهُ
مِنَ السُّوقِ؟ فَقَالَ: لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu 'Awanah dari Abu Bisyr dari Yusuf bin Mahik dari Hakim bin Hizam ia berkata, “Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar?” Beliau bersabda, “janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki.”⁷²

⁷¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 5, 270.

⁷² Ābū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'as al-Sijistāniy, *Sunan Ābi Dāwud*, (Bairūt: al-Maktabah al-'Aṣriyyah, n.d.), No. 3503, Hadis Sahih.

Penjelasan dari pernyataan “*menjual apa yang tidak engkau miliki*” pada hadis diatas menerangkan bahwa jika pihak penjual (bank) dan pembeli (nasabah) telah melakukan akad di depan, sehingga hukumnya akan menjadi mengikat dan barang belum ada yang diserahkan maka jual beli tersebut menjadi gharar, karena penjual telah menjual barang yang tidak dapat dipastikan. Karena dalam jual beli yang menjadi pembatas atas konsensus pihak penjual dan pembeli adalah dengan adanya akad.

Dikecualikan hal tersebut jika pada akad *istiṣnā'* karena akad *istiṣnā'* dilakukan dengan *ṣāni'* atau produsen, karena ia merupakan jual beli dalam tanggungan (*ma'dum*) yang prinsipnya dipersamakan dengan akad salam.

Adapun pernyataan para ulama yang mengatakan bahwa akad *istiṣnā'* paralel boleh dilakukan padahal wujud barang belum ada atau belum dimiliki pihak penjual (pihak yang memparalelkan akad), hal itu dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat di zaman ini pada lembaga atau kontraktor yang menyediakan akomodasi dalam membantu membuat barang-barang yang bersifat konstruktif. Jika penjual telah mendapatkan produsen yang bisa membuatkan barang, maka antara pembeli dan penjual dapat melakukan akad walaupun barang belum dibuat karena status pembeli sudah menjadi *ṣāni'* kedua, dan pembayaran boleh diserahkan baik cicilan ataupun tunai.

2. Hubungan antara Bank dengan Developer

Hubungan antara bank dengan developer dalam skema akad *istiṣnā'* paralel pada KPR Indent iB sebagaimana dikatakan oleh Hesti Vanesha selaku *Mortgage and Consumer Financing Unit Head* di Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta dalam wawancaranya menyatakan bahwa beberapa developer telah melakukan kerjasama dengan bank yang mengikat hak dan kewajiban. Serta penentuan developer-developer yang dapat diberikan kebijakan dari bank untuk menyediakan pembangunan rumah pada KPR Indent iB. Maka dalam hal ini bank diperbolehkan melakukan akad kerjasama.

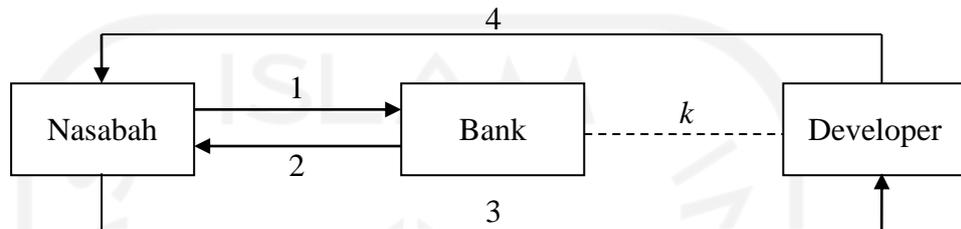
3. Skema akad yang dijalankan bank dengan nasabah

Semua data nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan KPR Indent iB yang diperlukan akan dikumpulkan untuk diverifikasi dan dianalisa, jika hasil dari analisa tersebut dinyatakan bahwa nasabah diterima pembiayaan maka selanjutnya bank akan memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya sendiri kepada developer yang telah ditunjuk oleh bank dalam rangka membuat kesepakatan dengan developer.

Tujuan dari bank yang memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya sendiri adalah membuat kesepakatan dengan developer sehingga ketika penyerahan sertifikat dapat dimiimalisir biaya pemindahan hak milik. Jadi setelah semua pihak telah melakukan kesepakatan maka sertifikat kepemilikan bangunan tersebut bisa langsung

dibalik nama atas nasabah tanpa harus dibalik nama terlebih dahulu kepada bank.

Maka skema yang dilakukan oleh bank akan membentuk gambaran seperti dibawah ini:

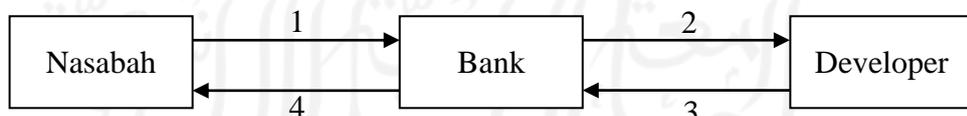


Gambar 4. Skema akad *istiṣnā'* paralel di Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta (gambar 2)

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan akad pembiayaan kepada bank.
2. Bank memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya.
3. Nasabah pergi kepada developer untuk melakukan kesepakatan.
4. Developer melakukan penyerahan sertifikat kepada nasabah.

Adapun skema akad *istiṣnā'* paralel yang dijelaskan oleh para ulama sebagai berikut:



Gambar 4. Skema akad *istiṣnā'* paralel (gambar 2)

1. Nasabah memesan barang kepada bank
2. Bank meneruskan pesanan kepada developer
3. Developer menyerahkan barang yang sudah jadi kepada bank

4. Kemudian bank menyerahkannya kepada nasabah

Dengan adanya sertifikat berarti menunjukkan hak kepemilikan atas tanah termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada kasus di atas dijelaskan bahwa bank memberi perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya kemudian serah terima sertifikat dapat langsung diberikan kepada nasabah tanpa melalui bank terlebih dahulu, karena jika pemindahan hak kepemilikan melalui bank terlebih dahulu maka bank akan memakan biaya dua kali.

Dari masalah tersebut menunjukkan bahwa bank tidak melakukan serah terima bangunan dengan developer hal yang seharusnya menjadi ketentuan dalam akad *istiṣnā'* paralel. Bank telah menggabungkan transaksi yang seharusnya terpisah antara nasabah dan developer sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan akad *istiṣnā'* paralel yaitu developer tidak memiliki hubungan apapun terhadap kontrak yang pertama antara bank dengan nasabah. Jual beli akad *istiṣnā'* yang kedua merupakan kontrak paralel sehingga developer tidak ada hubungan hukum terhadap nasabah. Penggabungan transaksi ini masuk kedalam larangan hadis dari Rasulullah ﷺ yang berbunyi:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدٌ، حَدَّثَنَا شُعْبَةُ، عَنْ سِمَاكِ بْنِ حَرْبٍ، قَالَ: سَمِعْتُ عَبْدَ الرَّحْمَنِ بْنَ عَبْدِ اللَّهِ، يُحَدِّثُ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ، أَنَّهُ قَالَ: لَا تَصْلُحُ سَفَقَتَانِ فِي سَفَقَةٍ وَإِنَّ

رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: " لَعَنَ اللَّهُ آكِلَ الرِّبَا، وَمُوكِلَهُ، وَشَاهِدَهُ،
وَكَاتِبَهُ

Telah menceritakan kepada kami Muhammad telah menceritakan kepada kami Syu'bah dari Simak bin Harb ia berkata; aku mendengar Abdurrahman bin Abdullah menceritakan dari Abdullah bin Mas'udd bahwa ia berkata; Tidak sah ada dua akad (jual beli) dalam satu akad, sesungguhnya Rasulullah ﷺ bersabda, "Allah melaknat pemakan harta riba, yang memberinya, saksi atas akad riba, dan orang yang menuliskannya."⁷³

Dalam riwayat lain dengan redaksi yang berbeda:

أَخْبَرَنَا مُحَمَّدُ بْنُ رَافِعٍ قَالَ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّزَّاقِ قَالَ: حَدَّثَنَا مَعْمَرٌ، عَنْ أَيُّوبَ، عَنْ
عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
عَنْ سَلْفٍ وَبَيْعٍ، وَعَنْ شَرْطَيْنِ فِي بَيْعٍ وَاحِدٍ، وَعَنْ بَيْعِ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ، وَعَنْ رِبْحِ
مَا لَمْ يُضْمَنْ

Telah mengabarkan kepada kami Muhammad bin Rafi', ia berkata; telah menceritakan kepada kami Abdur Razzaq, ia berkata; telah menceritakan kepada kami Ma'mar dari Ayyub dari 'Amru bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya, ia berkata; Rasulullah ﷺ melarang dari jual beli dengan syarat diberi utang, dua syarat dalam satu akad jual beli, dan menjual sesuatu yang tidak engkau miliki.⁷⁴

Selain itu tugas bank yang memberikan pembiayaan KPR tetapi bank tidak melakukan serah terima sertifikat dengan developer namun langsung diserahkan kepada nasabah menyebabkan akad tersebut hakikatnya berubah menjadi pinjaman. Jika dalam pembiayaan KPR ini

⁷³ Hanbal, *Musnad al-Imām Ahmad ibn Hanbal*, No. 3725, Sahih *Ligairih*.

⁷⁴ Abū 'Abd al-Rahmān Ahmad ibn Syu'aib ibn 'Aliy Al-Khurāsāniy, *al-Sunan al-sugrā li al-Nasā'ī* (Ḥalab: Maktab al-Maṭbū'āt al-Islāmiyah, 1986 M/1406 H), No. 4631, Hadis Sahih.

bank mendapatkan keuntungan maka statusnya menjadi riba sebagaimana kaidah fikih yang mengatakan:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنْفَعَةً فَهُوَ رِبًا

“Setiap hutang yang mendatangkan manfaat maka itu adalah riba.”⁷⁵

Akan tetapi kebijakan bank syari’ah yang tidak melakukan serah terima atau menghimpun barang dalam akad *istiṣnā’* tersebut didasari atas peraturan perundang-undangan pasal 1 ayat 25 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari’ah yang menyatakan kegiatan usaha bank adalah pembiayaan yang menyediakan dana atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah selaku pihak yang dibiayai dan mengembalikan dana tersebut dengan imbalan *ujrah*.

Adanya kebijakan peraturan tersebut yang menyatakan bahwa bank adalah lembaga pembiayaan yang hanya menyediakan dana saja dalam kegiatan usahanya, sehingga tidak ada pendistribusian barang kepada bank, penyimpanan atau penghimpunan, dan tidak ada bukti keterangan yang menunjukkan hak kepemilikan barang atas perbankan syari’ah sehingga menjadikan bank tidak dapat melakukan jual beli secara riil. Dan barang hanya sebagai isyarat saja bukan sebagai komoditi utama yang diperjualbelikan. Padahal Allah ﷻ berfirman di dalam al-Quran bahwa jual beli itu tidak sama dengan riba:

⁷⁵ Ammi Nur Baits, *Ada Apa Dengan Riba?*, 4 ed. (Yogyakarta: Pustaka Muamalah Jogja, 2020), 95.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
 الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ
 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ
 فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ
 هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁷⁶

Serta ketentuan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) tentang peraturan kegiatan pembiayaan yang diatur dalam pasal 5 ayat 1 Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah yang menetapkan bahwa pembiayaan syariah dapat dilakukan dengan menggunakan akad tunggal atau gabungan akad. Akad *istiṣnā'* dalam pengaplikasiannya telah diatur dalam fatwa DSN, namun dalam lembaga keuangan sendiri masih ada kecacatan dalam penerapannya.

⁷⁶ QS. Al-Baqarah: 275

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad *Istiṣnā'* Paralel dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Yogyakarta maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pengajuan pembiayaan KPR Indent iB pada Bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta dimulai dengan pelayanan dari unit *Financing Service* yang mengurus segala kebutuhan administrasi nasabah. Kemudian data nasabah akan divalidasi oleh unit *Consumer Analyst*. Setelah divalidasi data tersebut akan dibawa kepada pimpinan untuk ditinjau kembali. Jika nasabah diterima pembiayaan bank, maka akan memberikan perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumahnya dan melakukan kesepakatan kontrak dengan developer. Kemudian nasabah menyerahkan uang DP minimal sebesar jumlah yang telah ditetapkan bank. Dan pembayaran cicilan sudah bisa dilakukan nasabah pada bulan berikutnya. Setelah rumah selesai dibangun, sertifikat akan diserahkan langsung dari developer kepada nasabah.
2. Akad *Istiṣnā'* paralel dalam pembiayaan KPR syari'ah di bank BTN Syari'ah Kota Yogyakarta menggunakan penggabungan dua unsur akad yang pada dasarnya terpisah yaitu antara nasabah dengan bank dan bank

dengan developer, dimana nasabah menerima serah terima sertifikat bangunan langsung dari developer tanpa melalui bank sehingga esensi dari pembiayaannya berubah menjadi pinjaman yang kemudian mendapatkan keuntungan, maka skema akad tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

B. Saran

Dari kesimpulan diatas ini maka penulis memberikan saran pada pihak-pihak sebagai berikut:

1. Kepada pemerintahan

Adanya kebijakan pada peraturan Pasal 1 Ayat 25 UU Nomor 21 Tahun 2008 membuat beberapa lembaga keuangan tidak melakukan jual beli secara riil, maka diharapkan bagi pemangku kebijakan agar dapat membuat solusi terbaik dalam masalah pembiayaan supaya lembaga keuangan bisa menjalankan usaha berdasarkan jual beli secara riil dengan benar-benar disesuaikan pada prinsip syari'ah.

2. kepada peneliti selanjutnya

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memberikan solusi atau inovasi pada kebijakan akad pembiayaan yang bermasalah yang ditetapkan bagi lembaga keuangan syari'ah ataupun gagasan dalam peraturan perundang-undangannya dengan tetap berprinsip kepada sumber hukum Islam sebagai dasar acuan.

DAFTAR PUSTAKA

- 'Abidīn, Ibnu. *Rad al-Muḥtār 'ala al-Dur al-Mukhtār*. Bairūt: Dār al-Fikr, 1386.
- Abdullah bin Muhammad al-Muthlaq, dkk, Abdullah bin Muhammad ath-Thayyar. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2017.
- Al-Khann, Mushthafa al-Bugha dan Mushthafa. *Fiqih Manhaji: Kitab Fiqih Lengkap Imam asy-Syafi'i*. Yogyakarta: Darul Uswah, 2008.
- Al-Khurāsāniy, Abū 'Abd al-Rahmān Ahmad ibn Syu'aib ibn 'Aliy. *al-Sunan al-sugrā li al-Nasā'ī*. Ḥalab: Maktab al-Maṭbū'āt al-Islāmiyah, 1406.
- Al-Muallifīn, Majmū'ah min. "Mausū'ah Fiqh Mu'āmalāt: al-Abḥās, al-Taṭbīqāt, al-fatāwā, al-Muṣṭalahāt." In *Fiqh al-Mu'āmalāt*, n.d.
- Al-Ṭayyar, 'Abdullah ibn Muḥammad. *al-Fiqh al-Muyassar*. Al-Riyād: Madār al-Waṭan li al-Nasyr, 1433.
- Ammi Nur Baits. *Ada Apa Dengan Riba?* 4 ed. Yogyakarta: Pustaka Muamalah Jogja, 2020.
- . *Pengantar Fiqh Jual Beli & Harta Haram*. Sleman: Pustaka Muamalah Jogja, 2020.
- An-Naisābūriy, Ābū al-Ḥusain Muslim ibn al-Ḥajāj al-Qusyairiy. *Ṣaḥīḥ Muslim*. Bairūt: Dār Ihya' at-Turās al-'Arabiy, n.d.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. 1 ed. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007.
- Arif Rochman, Dharu Triasih, dkk. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syari'ah (BTN Syari'ah) Semarang." *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)* 7, no. 3 (2017): 167–81.
- As-Sijistāniy, Ābū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'aṣ. *Sunan Ābiy Dāwud*. Bairūt: al-Maktabah al-'Uṣriyyah, n.d.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007.
- Hadi, Abdul. *Hukum Perbankan Syari'ah*. Malang: Setara Press, 2018.
- Ḥanbal, al-Imām Aḥmad ibn. *Musnad al-Imām Aḥmad ibn Ḥanbal*. Muassat ar-Risālah, n.d.
- M. Yazid Afandi. *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2005.
- Nikensari, Sri Indah. *Perbankan Syari'ah: Prinsip, Sejarah dan Aplikasi*. Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2012.
- Rahmat Ilyas. "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'ah." *Jurnal Penelitian* 9, no. 1 (2015): 183–204.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah: Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Syari'ah*. Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019.
- Wahbah az-Zuhaili. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 5*. Diedit oleh Abdul Hayyie al-Kattani dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.

