

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Profil Perusahaan

a. Sejarah pembentukan

PT BTN Persero (Bank Tabungan Negara) pada Rapat Umum pemegang Saham (RUPS) tanggal 6 Januari 2004 telah menetapkan untuk membuka Unit Usaha Syariah (UUS). Adapun yang melatar belakangi berdirinya Unit Usaha Syariah adalah sebagai berikut; a. Tingginya minata masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuntungan syariah, b. Keunggulan dalam prinsip syariah, c. Fatwa DSN- MUI No.1 Tahun 2004 tentang bunga bank, d. Rapat Umum pemegang saham tentang rancangan kerja Anggaran dan pendapatan 2004

Sedangkan tujuan dari pembentukan UUS tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan daya saing
- 2) Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah
- 3) Mempertahankan loyalitas nasabah Bank Tabungan Negara yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah

BTN Syariah yang mulai beroperasi sejak tanggal 14 februari 2005 terus berkembang dari tahun ke tahun. Hal ini ditandai dengan dibukanya 7 kantor cabang syariah (KCS) pada kota – kota besar di Indonesia. Kantor – kantor cabang tersebut berada di Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Malang, dan Solo. Pada Tahun 2006 dibuka 2 kantor cabang di Batam dan Medan, tahun 2009 dibuka 9 kantor baru di Indonesia. Saat ini Bank BTN Syariah telah memiliki 20 Kantor Cabang Syariah (KCS), 3 Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS), dan 147 Kantor Layanan Syariah di seluruh Indonesia.

Adapun alamat Kantor Cabang Syariah Bank Tabungan Nasional Syariah di kota Malang ialah:

Jl. Bandung No.40 Malang, Telp. 0341-579888, Faks 0341-579777

b. Visi BTN Syariah

Menjadi *strategic business unit* dalam BTN yang sehat dan terkemuka dalam jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

c. Misi BTN Syariah

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN

- 2) Memberikan jasa pelayanan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa syariah terkait sehingga memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholder value*.
- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan segenap *stakeholder* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

d. Struktur Organisasi

Dalam suatu perusahaan tentunya mempunyai bagian – bagian dalam menyelesaikan suatu tahapan pekerjaan. Bagian atau departemen pada tiap perusahaan berbeda – beda, sesuai dengan kebutuhan dan luas usaha. Semua departemen dalam perusahaan itu harus bekerja sama dengan baik supaya tujuan atau target perusahaan yang telah ditetapkan dapat tercapai. Disamping itu juga ada pembagian kerja yang tepat, tanggung jawab serta wewenang sesuai dengan kemampuan masing – masing karyawan untuk tercapainya suasana kerja baik dan dinamis.

Job discription dari masing – masing departemen yang ada pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

1) Kepala Cabang

Adapun job discription dari Kepala Cabang pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas perencanaan prinsip mengenal nasabah.
- b) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi batas kewenangan.

- c) Bertanggung jawab pengelolaan resiko bisnis, baik yang dilakukan oleh Cabang Syariah, KANCAPEM Syariah dan KANKAS Syariah.
- d) Bertanggung jawab atas kebenaran laporan check list kepatuhan dan Manajemen Resiko.
- e) Bertanggung jawab atas penetapan target pendanaan, pembiayaan jasa dan penetapan anggaran BTN Cabang Syariah secara keseluruhan.
- f) Bertanggung jawab atas pencapaian target pendanaan, pembiayaan, dan jasa.
- g) Bertanggung jawab atas operasional BTN Syariah secara keseluruhan.

2) Kepala Seksi Ritel

Adapun *Job discription* dari Kepala Seksi Ritel pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah.
- b) Bertanggung jawab atas perencanaan dan penerapan strategi bisnis unit kerja yang bertanggung jawabnya sesuai kebijakan bank. Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi sesuai batas kewenangan.
- c) Bertanggung jawab atas hasil paket Analisa Pembiayaan.
- d) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko yang ada pada unit kerja yang dibawah.
- e) Bertanggung jawab atas berjalannya *Selling Service*, fungsi *Teller Service*, fungsi *Customer Service*, dan fungsi *Finance Service* di Kantor Cabang dengan baik.
- f) Bertanggung jawab atas pembuatan target dana, pembiayaan *feebased* dan peningkatan fitur produk.

3) Kepala Seksi Operasional

Adapun Job discription dari Kepala seksi Operasional pada BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah
- b) Bertanggung jawab atas perencanaan dan penerapan strategi bisnis di unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dengan kebijakan bank.
- c) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi sesuai batas kewenangan.
- d) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko yang ada pada unit kerja yang dibawah.
- e) Bertanggung jawab atas berjalannya fungsi *Trans Processing, Accounting Control, Financing Administration, dan General Branch Administration.*

4) *Teller Service*

Adapun *Job Discription* dari *Teller Service* pada PT BTN Kantor Cabang Malang adalah sebagai berikut:

- a) Melayani transaksi penyetoran valas atau non valas.
- b) Melayani transaksi penarikan valas atau non valas
- c) Administrasi kas.
- d) Melakukan manajemen likuiditas.

5) *Customer service*

Adapun *Job discription* dari *Customer Service* pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan pemasaran produk dana, pembiayaan dan jasa.
- b) Memberikan informasi kepada nasabah.
- c) Memberikan layanan pembukaan dan pnutupan rekening.

- d) Melakukan pengelolaan dan statis nasabah dan CIF
- e) Melakukan administrasi kartu ATM
- f) Melayani klaim nasabah.

6) *Financing Service* atau *Account officer*

Adapun Job discription dari financing atau Accounting Officer Ritel pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Melayani permohonan pembiayaan.
- b) Melakukan analisa pembiayaan
- c) Melayani pelunasan pembiayaan
- d) Melayan pelunasan pembiayaan
- e) Melayani klaim nasabah pembiayaan

7) *Transaction Processing*

Adapun *Job Discription* dari *Transaction Processing* pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Menindak lanjuti transaksi administrasi dana (tabungan syariah)
- b) Melakukan entry data dan kliring.
- c) Melakukan proses khusus (Pajak, ATM, Cek, dll)
- d) Pemeliharaan *hardware* dan *software*.

8) *Financing Administration*

Adapun *Job discription* dari *Financing Administration* pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan administrasi pembiayaan.
- b) Melakukan dokumentasi pembiayaan

- c) Memberikan dukungan administrasi terhadap Financing Service

9) *General Banch Administration*

Adapun *Job discription* dari *General Banch Administration* pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan manajemen kepegawaian.
- b) Melakukan pengelolaan anggaran atau KPA.
- c) Mengelola aktiva tetap cabang.
- d) Menyediakan logistic.
- e) Melakukan manajemen arsip dan surat menyurat.
- f) Melakukan protokoler dan kesekretariatan.

10) *Accounting an Control*

Adapun *Job discription* dari *Transaction processing* pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang Syariah adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan *Internal Control* Cabang.
- b) Melakukan rekonsiliasi SL-GL
- c) Mengelola bukti – bukti transaksi
- d) Menyediakan penyelesaian suspense.
- e) Menyiapkan laporan untuk pihak *ekstern* dan *intern*.
- f) Sebagai kordinator RKAP.
- g) Sebagai kordinator dalam pemeriksaan *auditor intern* dan *ekstern*.

e. Produk pembiayaan¹

1) KPR BTN iB

¹ Diambil dari slide presentasi tentang pembiayaan consumer BTN ib oleh Departemen Consumer Division Sharia pada tanggal 21 Juni 2011

KPR BTN Ib adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad murabahah (Jual Beli), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam JW tertentu.

Adapun keunggulan bagi nasabah dan ketersediaan layanan ini ialah:

- a) Dengan prinsip murabahah, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir JW sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.
- b) JW pembiayaan maksimal 15 tahun
- c) Maksimal pembiayaan bank 80 % dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi UM nasabah. Untuk pembayaran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.
- d) Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad.

2) KPR BTN inden iB

KPR Indensnya BTN iB adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad istishna' (*Jual Beli atas dasar pesanan*), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam JW tertentu.

Adapun keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan layanan ini, ialah:

- a) Dengan akad berdasarkan prinsip istishna', maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.

- b) Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period*/ penundaan pembayaran)
- c) JW pembiayaan maksimal 15 tahun.
- d) Maksimal pembiayaan bank 80 % dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi UM nasabah. Untuk pembayaran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

3) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB, diperuntukan untuk pembiayan renovasi rumah atau membangun rumah diatas tanah yang sudah dimiliki oleh nasabah / pemohon.

Akad yang digunakan pada produk ini adalah Akad Murabahah (Jual Beli).

Adapun keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan layanan pada produk – produk ini adalah sebagai berikut:

- a) Harga akan tetap terjaga (*fixed*) sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir
- b) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- c) Maksimal pembiayaan bank 80%
- d) Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad

4) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil atau sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad murabahah (Jual Beli) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam JW tertentu.

Adapun keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan layanan pada produk ini adalah sebagai berikut:

- a) Dengan akad berdasarkan prinsip murabahah, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir JW sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.
- b) JW pembiayaan maks. 5 tahun (mobil) dan 4 tahun (sepeda motor)
- c) Maks. Pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli di dealer dan 20 % sisanya merupakan kontribusi UM Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi UM cukup 10 %
- d) Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad.

5) Gadai BTN iB

Pada produk ini terdapat tiga akad yang digunakan yaitu, akad Qard, akad Rahn, Akad Ijarah. Adapun spesifikasi barang jaminan (marhun) adalah;

- a) Lantakan
- b) Perhiasan
- c) Uang emas
- d) Koin emas
- e) Prangko

6) Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB

Pembiayaan konsumtif perorangan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN iB.

digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang halal yang dibutuhkan oleh Nasabah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti:

- a) Barang elektronik.
 - b) Furniture dan perlengkapan rumah tangga.
 - c) Barang halal lainnya
- 7) Pembiayaan Multijasa BTN iB.

Pembayaran Multijasa dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Akad Ijarah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a) Bank bertindak sebagai pemilik dana/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas obyek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan obyek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan;
- b) barang dalam transaksi Ijarah adalah barang bergerak atau dapat diambil manfaat sewa;
- c) bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar Ijarah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana
- d) dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- e) bank wajib melakukan analisis atas rencana pembiayaan atas dasar Ijarah kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*);

2. Deskripsi Terhadap Implementasi Akad *Istishnâ'* pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang.

Kebutuhan nasabah untuk pembiayaan konstruksi, pengadaan barang maupun pembangunan rumah, selama ini belum terakomodasi sesuai dengan pola transaksi dan kesyariahnya, untuk itu diperlukan adanya terobosan baru dalam pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan kebutuhan tersebut, serta untuk menambah keragaman produk khususnya produk pembiayaan yang inovatif, Bank Tabungan Negara Syariah perlu membuat produk pembiayaan *istishnâ'* dengan pengakuan pendapatan berdasarkan prosentase penyerahan barang.

Masalah praktik Implementasi Akad *istishnâ'* pada produk pembiayaan di bank BTN Syariah peneliti memperoleh jawaban dari salah satu pegawai bank yang bernama bapak Sulun yang kebetulan sebagai *financing marketing staff* yang bertugas memantau dan membimbing para nasabah pada saat pengajuan pembiayaan hingga pelunasan. Berikut hasil wawancara dengan narasumber:

“Pada implementasinya akad *istishnâ'* pada PT. BTN syariah Kantor Cabang Malang, *istishnâ'* itu merupakan suatu akad yang digunakan hanya untuk kredit kepemilikan rumah yang biasanya disebut dengan pembiayaan kepemilikan Rumah Indent Syariah atau KPR Indensya, sedangkan KPR indensya itu mbak merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk membeli tanah dan rumah dari Bank, yang dibangun oleh Pengembang berdasarkan pesanan dari Nasabah dengan kondisi rumah belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan, dengan menggunakan Akad *Istishnâ'*, pada dasarnya setiap Bank itu mempunyai produk dari akad *istishna'* akan tetapi setiap Bank mengimplementasikannya secara berbeda – beda dalam bentuk produk. Kalau di bank BTN Malang, implementasi akad *istishnâ'* itu hanya berupa KPR Indensya saja, tidak berbentuk pembangunan konstruksi lain seperti pembangunan pabrik atau pengadaan peralatan konstruksi lain.”²

² Sulun, wawancara, (Kantor Bank Tabungan Negara kota Malang, 27/01/2015)

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembiayaan produk KPR Indensya ini, berikut jawabannya:

“Secara umum prosedur pelaksanaan akad *istishnâ*’ pada produk KPR ini, sama dengan prosedur pelaksanaan akad pada produk pembiayaan yang lain. Perbedaan yang komplek terletak pada akad saja, maksudnya yaitu perbedaan pada penggunaan akad sehingga diikuti oleh syarat dan ketentuan akad yang akan digunakan oleh nasabah. Sementara prosedur awal dari permohonan pembiayaan ini adalah nasabah terlebih dahulu datang ke customer service dan menjelaskan permohonan pembiayaan yang ingin nasabah dapatkan, kemudian oleh customer service nasabah di arahkan kepada staff financing marketing yang akan menjelaskan prosedur dan karakteristik pembiayaan yang diajukan, setelah menerima penjelasan pihak nasabah diwajibkan menyiapkan semua berkas yang dibutuhkan apabila nasabah menyetujui semua persyaratan dalam pembiayaan yang diajukan, dalam pelaksanaan akad ketentuan – ketentuan yang ada dalam peraturan fatwa tentang *istishnâ*’ seperti ketentuan tentang pembayaran, tentang barang dan ketentuan lainnya sudah kami jelaskan di awal akad, sehingga semua point – point yang ada pada putusan itu kami implementasikan dengan benar, seperti halnya pada point satu tentang ketentuan barang, yang menjelaskan bahwa harus jelas ciri – cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, pada saat akad semua spesifikasi barang yang dipesan sudah benar – benar jelas ciri – cirinya, alat bayarnya, waktu penyerahannya dan peraturan – peraturan yang lainnya yang harus dipatuhi oleh nasabah dan pihak bank”.

Sementara itu untuk memenuhi permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, beliau menjelaskan bahwa:

“Untuk memenuhi permohonan yang nasabah ajukan, kami dari pihak bank BTN Syariah Malang melakukan perjanjian kerjasama dengan salah satu developer yang nasabah tunjuk, sehingga dalam pelaksanaannya kami tidak menggunakan akad *istishnâ*’ dengan perusahaan kontraktor seperti yang tertulis dalam putusan Fatwa DSN – MUI tentang *istishnâ*’ paralel, sehingga akad *istishnâ*’ hanya kami lakukan dengan nasabah saat pertama kali pengajuan permohonan”.

Selanjutnya peneliti menanyakan tentang karakteristik produk KPR Indensya yang menggunakan akad *istishnâ'*, berikut jawabannya:

Adapun ketentuan pelaksanaan akad *istishnâ'* dalam pembiayaan rumah pada Bank Tabungan Negara yang disebut dengan produk KPR Indensya adalah sebagai berikut:

1. KPR Indensya

KPR Indensya adalah pembelian tanah dan rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang berdasarkan pesanan dari nasabah, dimana pengembang telah bekerjasama dengan Bank dalam hal penyediaan pembiayaan dengan menggunakan prinsip akad *istishnâ'* (jual beli atas pesanan).

2. Fitur Pembiayaan

- a. Nama produk : Pembiayaan Pengadaan Barang dengan Skim Istishna'
- b. Peruntukan : Perorangan
- c. Tujuan pembiayaan :
 - 1) Pembiayaan consumer untuk pembangunan/konstruksi atau pengadaan rumah yang terletak di dalam atau di luar kawasan *real estate* (melalui *developer* atau *non developer*)
- d. Akad pembiayaan: *istishnâ'*
 - 1) Akad antara Bank dan nasabah³
 - a) perjanjian yang tertulis tentang fasilitas Pembiayaan *istishnâ'* yang dibuat antara Bank dengan nasabah, yang memuat ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat yang disepakati, berikut perubahan – perubahan dan tambahan –

³ SP3 Pembiayaan Istishna', h. 2

tambahannya (*addendum*) sesuai dengan ketentuan syariah dan perundang – undangan yang berlaku. (Pasal 2)

- b) Dalam hal pencairan pembiayaan dilakukan secara bertahap atau sekaligus sejumlah dana sebesar nilai Maksimal Pembiayaan KPR Indensya sesuai dengan Akad yang telah ditandatangani oleh Bank dan nasabah, yang dibayarkan oleh Bank ke rekening Escrow Account. (Pasal 2)

2) Perjanjian antara bank dan pemasok

Perjanjian Bank dan Pemasok berupa perjanjian kerjasama, berikut hak dan kewajibannya⁴.

Hak dan kewajiban pihak pertama

- a) **PIHAK PERTAMA** bersedia menyediakan fasilitas KPR BTN Inden bagi masyarakat yang berminat untuk membeli rumah/rumah took/apartemen/rumah susun yang dibangun oleh **PIHAK KEDUA**, sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan prinsip – prinsip perkreditan yang sehat.
- b) **PIHAK PERTAMA** mempunyai kewenangan penuh untuk menyetujui atau menolak permohonan KPR BTN Indent dan menetapkan besarnya KPR BTN Indent tanpa dipengaruhi oleh pihak manapun.
- c) **PIHAK PERTAMA** dapat melakukan perubahan ketentuan yang tercantum dalam SP3, termasuk diantaranya perubahan ketentuan uang muka dan/atau ketentuan margin pembiayaan KPR BTN Indent sesuai dengan ketentuan yang berlaku di **PIHAK PERTAMA** maupun ketentuan regulator yang berlaku melalui **PIHAK KEDUA**.

⁴ Draft KPS KPR BTN (1 November 2013)

- d) Untuk setiap permohonan KPR BTN Indent yang disetujui, **PIHAK PERTAMA** dapat menerbitkan dan menyampaikan SP3 kepada calon Nasabah melalui **PIHAK KEDUA**
- e) **PIHAK PERTAMA** wajib melaksanakan Akad setelah berkoordinasi dengan **PIHAK KEDUA**, selambat – lambatya sesuai dengan batas waktu berakhirnya SP3.
- f) **PIHAK PERTAMA** melakukan pemindahbukuan dana yang berada di rekening *escrow* ke rekening giro operasional **PIHAK KEDUA** secara bertahap, sesuai dengan ketentuan Tahapan Pencairan sebagaimana diatur pada Pasal 9 **PKS** ini.
- g) **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menahan sejumlah dana milik **PIHAK KEDUA** yang masih harus ditahan, sebagai jaminan atas penyelesaian kewajiban **PIHAK KEDUA** (Dana Retensi).

Hak dan kewajiban Pihak kedua

- a) **PIHAK KEDUA** bersedia menyediakan rumah/rumah toko/rumah kantor/rumah susun/apartemen di lokasi sebagaimana Pasal (3) ayat (1) tersebut di atas, yang dimiliki dan dibangun oleh **PIHAK KEDUA** beserta seluruh fasilitas-fasilitas dan melengkapi seluruh perizinan-perizinannya;
- b) **PIHAK KEDUA** berkewajiban melengkapi dokumen sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam **PKS** ini dan ketentuan yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
- c) **PIHAK KEDUA** sanggup memenuhi kewajiban sbb:

1. Menyelesaikan pembangunan rumah/rumah toko/rumah kantor/rumah susun/apartemen berserta spesifikasinya sesuai dengan kesepakatan antara **PIHAK KEDUA** dengan Nasabah dengan ketentuan sebagai berikut:
2. Penyelesaian rumah 1 (satu) lantai, paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak Akad.
3. Penyelesaian rumah 2 (dua) lantai, paling lambat 18 (delapan belas) bulan sejak Akad.
4. Penyelesaian apartemen, paling lambat 36 (tigapuluh enam) bulan sejak Akad.
5. Menyelesaikan pengurusan IMB per masing-masing Nasabah dan menyerahkannya kepada **PIHAK PERTAMA**, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Akad untuk rumah/rumah toko/rumah kantor.
 - b. Selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal Akad untuk rumah susun/apartemen.
6. Menyelesaikan pengurusan pemecahan (*splitzing*) Sertipikat dan pengurusan balik nama menjadi atas nama masing – masing Nasabah, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal Akad untuk rumah/rumah toko/rumah kantor.

- b. Selambat-lambatnya 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal Akad untuk rumah susun/apartemen.
7. **PIHAK KEDUA** wajib menyampaikan RAB per unit rumah dan/atau apartemen kepada **PIHAK PERTAMA**.
8. **PIHAK KEDUA** wajib menyampaikan harga jual yang sebenarnya kepada **PIHAK PERTAMA** untuk menentukan maksimal KPR BTN Indent yang dapat diberikan kepada Nasabah.
9. Selambat-lambatnya sebelum tanggal pelaksanaan Akad, **PIHAK KEDUA** wajib untuk menyerahkan kepada **PIHAK PERTAMA** sebagai berikut:
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (minimal Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk)
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk, *Siteplan* yang disahkan, Peil Banjir dan Ijin Lokasi
 - c. Akta *Corporate Guarantee* yang dibuat di hadapan Notaris
 - d. RAB, Spesifikasi Bangunan per masing – masing tipe yang akan diperjualbelikan dengan dukungan KPR BTN Indent iB, dan Jadwal Rencana Pembangunan Rumah.
10. **PIHAK KEDUA** bersedia membantu untuk menyampaikan persyaratan dan ketentuan KPR BTN Indent kepada calon Nasabah, mengkoordinir permohonan KPR BTN Indent yang telah memenuhi persyaratan, serta menyampaikan berkas – berkas dimaksud kepada **PIHAK PERTAMA**.

e. Jangka waktu

- 1) Pembiayaan konsumen untuk pembangunan/konstruksi atau pengadaan rumah khusus golongan berpendapatan tetap, jangka waktu 1 sampai dengan 15 tahun, sesuai ketentuan Pembiayaan Pemilik Rumah

d. Perhitungan Margin:

- 1) Margin keuntungan Bank dihitung atas dasar selisih antara Harga Jual dan Harga Beli.
- 2) Margin tetap selama masa pembiayaan.
- 3) Nominal $X \dots \% X \text{ tahun} + \text{Nominal} : \text{bulan dalam tahun}$

f. Maksimum Pembiayaan

- 1) Maksimal pembiayaan bank 80 % dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi UM nasabah. Untuk pembayaran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.
- 2) Penetapan maksimum pembiayaan harus didasarkan pada harga penawaran/harga jual atau Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah dianalisis/diteliti kewajarannya.
- 3) Besarnya pembiayaan disesuaikan dengan nilai jaminan yang meng-cover.

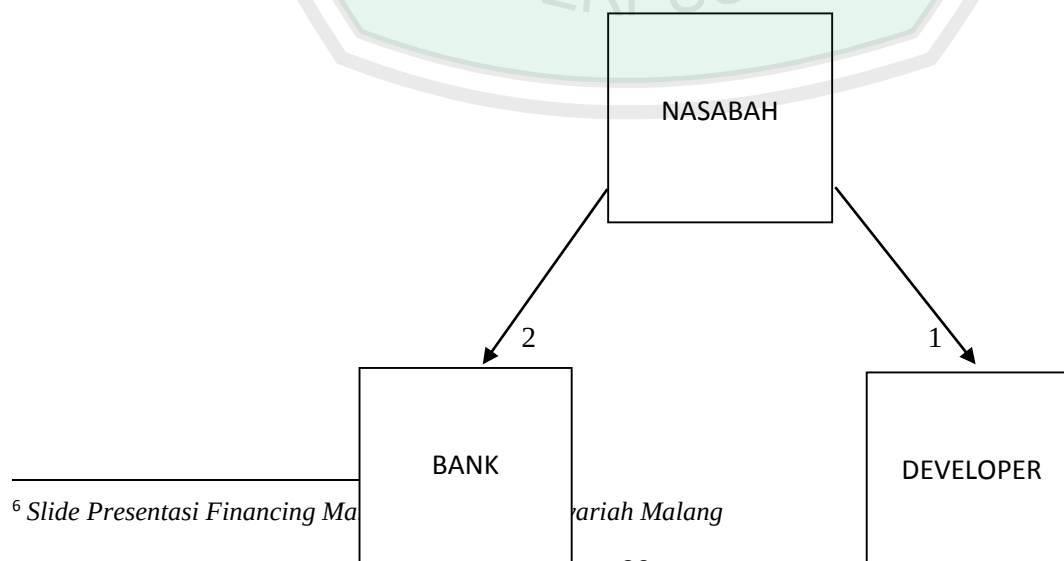
3. Pelaksanaan prinsip *istishna'* pada KPR Indensya⁵

Pelaksanaan prinsip *istishna'* yang berlangsung antar Bank sebagai Penjual dengan Nasabah sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan – ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

⁵ Surat Edaran Pembiayaan *Istishna'* BTN Syariah, h. 3

- a. Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada Bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan guna pembuatan atau pengadaan rumah.
- b. Bank bersedia memberikan pembiayaan untuk pengadaan atau pembuatan rumah yang dipesan Nasabah dengan cara meminta atau menunjuk Pengembang untuk membuatnya sesuai dengan permohonan Nasabah.
- c. Bank melakukan penunjukan Pengembang berdasar Perjanjian Kerjasama atas inisiatif sendiri dan atau atas kesepakatan dengan Nasabah sesuai kebijakan Bank.
- d. Bank akan menyerahkan rumah yang dipesan Nasabah melalui Pengembang sesuai dengan waktu dan tempat penyerahan yang disepakati.
- e. Setelah Pengembang menyelesaikan pembuatan dan menyerahkan rumah yang dipesan oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan bukti penyerahan atau Berita Acara Terima, maka Nasabah berkewajiban membayar harga jual rumah tersebut sesuai dengan Akad ini.

Bagan 1. Adapun Skema dari pembiayaan istishna' di PT. BTN Syariah adalah sebagai berikut⁶:



⁶ Slide Presentasi Financing Ma... syariah Malang

Keterangan:

- 1) Nasabah datang ke developer untuk melihat dan memesan spesifikasi rumah yang di Inginkan.
- 2) Nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR.
- 3) Setelah disetujui permohonan pembiayaannya oleh bank, bank memberikan sejumlah dana kepada developer untuk membangun rumah sesuai dengan pesanan nasabah.
4. Syarat realisasi pembiayaan *istishnâ'*
 - a. Bank akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip *istishnâ'* berdasarkan akad ini, setelah nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP-3) dari bank.
 - 2) Nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada bank selama Nasabah mempunyai fasilitas pembiayaan dari bank.
 - 3) Menandatangani akad wakalah pembiayaan KPR Indesya, akad ini serta perjanjian pengikat jaminan yang disyaratkan oleh bank.

- 4) Menyertakan uang muka pembelian dan/atau biaya – biaya yang disyaratkan oleh bank sebagai yang tercantum dalam SP-3.
- b. Realisasi pencairan pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat 1 Pasal ini, akan dilakukan oleh bank secara sekaligus atau bertahap kepada pengembang sesuai jadwal pembayaran melalui rekening Escrow.
- c. Sejak ditanda tangannya akad ini dan telah diterimanya rumah pesanan oleh nasabah, maka risiko atas rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah dan dengan ini nasabah membebaskan bank dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas resiko tersebut.
- d. Dalam hal pembiayaan telah direalisasi dan rumah sedang dikerjakan, maka nasabah tidak dapat membatalkan akad dengan alasan apapun, termasuk namun tidak terbatas pada hasil akhir dari rumah yang diserahkan oleh bank atau kuasa bank kepada nasabah.
5. Tahapan pencairan⁷
- a. Pencairan KPR BTN Indent iB sebesar 100% dicairkan ke rekening *escrow*.
- b. Pencairan pembiayaan dilakukan berdasarkan laporan P3R dari appraisal independen untuk total eksposur pembiayaan diatas Rp.5 milyar, atau berdasarkan laporan P3R **PIHAK KEDUA** untuk total eksposur pembiayaan s/d Rp.5 Milyar.
- c. **PIHAK PERTAMA** akan melakukan verifikasi atas laporan P3R **PIHAK KEDUA** maupun laporan P3R Appraisal independen sebagaimana ayat (2).
- d. Pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila akad telah dilaksanakan;

⁷ Draf PKS, (1 November 2013)

e. Dana hasil pencairan KPR BTN Indent iB yang berada di rekening *escrow* dapat dipindahbukukan ke rekening giro operasional **PIHAK KEDUA** secara bertahap, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Untuk KPR BTN Indent iB (rumah/rumah toko/rumah kantor) pencairannya ditetapkan berdasarkan tahapan perkembangan pembangunan sebagai berikut:

Tabel 2. Tahapan Pencairan Pembiayaan KPR

Progress Penyelesaian Bangunan		Tahap pencairan
1.	Pondasi	50%
2.	Naik Atap	30%
3.	Serah Terima Rumah	10%
4.	Ajb, Sertifikat, Imb	10%

Keterangan:

- 1) Pencairan pertama dapat dilakukan apabila Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak Guna Bangunan lahan telah terbit atas nama PIHAK KEDUA atau sertifikat lahan telah terbit dan dikuasai secara sah menurut hukum yang berlaku oleh PIHAK KEDUA, perijinan proyek telah lengkap dan pondasi telah selesai dibangun.
- 2) Dipastikan dana retensi (sertifikat a.n. nasabah, IMB per unit, listrik per unit) mencakupi pada pencairan tahap III. Apabila tidak mencakupi maka pada pencairan tahap II harus telah dikurangi dengan dana retensi.

6. Asuransi dalam pembiayaan KPR Indent⁸

- a. Selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang Istishna belum dilunasi, nasabah wajib untuk menutup asuransi kebakaran rumah yang dijaminakan.
- b. Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, dilakukan dengan syarat banker's clause pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah yang disetujui oleh bank untuk nilai dan jenis resiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban nasabah.
- c. Bank berwenang namun tidak wajib untuk melakukan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh bank, untuk dan atas nama Nasabah atas setiap dana/atau seluruh harta nasabah yang dijaminakan kepada bank, dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban nasabah. Tetapi adanya wewenang demikian ini di pihak bank, tidak menyebabkan bank memikul tanggung jawab terhadap nasabah untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.

3. Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ*' dan Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istishnâ*' parallel dan implementasinya pada Bank BTN syariah

Perkembangan Bank syariah disertai dengan beberapa produk yang dimiliki, setiap produk dari bank syariah tentunya harus sesuai dengan peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan dilapangan, peneliti berhasil memperoleh

⁸ Surat Edaran Pembiayaan Istishna' pasal 12 BTN Syariah, h.6

jawaban dari bapak sulun, selaku *Marketing Financing Staff*. Berikut fatwa tentang akad *istishnâ*’ dan jawaban dari implementasi fatwa tentang *istishnâ*’.

Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa khusus terkait *istishnâ*’, yaitu fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ*’ dan Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istishnâ*’ paralel.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ*’.

a. putusan pertama ketentuan tentang pembayaran adalah sebagai berikut:

- 1) Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat

Mengenai point pertama bapak sulun menjelaskan⁹:

“Pada point pertama dari putusan DSN – MUI pertama tentang jual *istishnâ*’ di Bank BTN Syariah itu mbak bahwa pembayaran harus menggunakan uang tidak dengan alat bayar lain, dikarenakan kita tidak mau mengambil resiko yang tidak di inginkan oleh bank”

Masih penjelasan dari bapak sulun tentang poin kedua sebagai berikut:

- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

“Mengenai point ini, dari sejak awal akad kita dengan pihak nasabah sudah menentukan kesepakatan dalam hal pembayaran baik itu mengenai cara ataupun mekanisme pembayaran yang dalam hal ini pembayaran dilakukan 6 bulan setelah waktu akad.”

- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

⁹ Sulun (Financing Marketing Staff), *Wawancara*, Kantor Bank Tabungan Negara Kota Malang, (28 Januari 2015)

“Dalam hal pembayaran nasabah boleh melakukan pembayaran pembebasan hutang akan tetapi harus tetap seperti hitungan awal, sehingga apabila sudah mulai waktu pembayaran nasabah melakukan satu kali pembayaran setelah itu nasabah melakukan pembayaran dalam hal pembebasan hutang atau dalam kata lain disebut melunasi tidak dipermasalahkan oleh pihak bank asal dengan perhitungan sisa pokok + 1 (satu) kali margin berjalan.”¹⁰

b. Ketentuan tentang barang:

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

Tentang ketentuan barang, bapak syukron sebagai *marketing financing staff* menjelaskan seluruh poin – point dari fatwa sebagai berikut:

“Untuk masalah ketentuan barang pada produk KPR Indensya sejak awal sebelum akad sudah harus jelas ciri – ciri dari barang yang ingin dipesan dan karena menggunakan akad *istishnâ*’ maka barang tersebut harus dapat diakui sebagai hutang dikarenakan pembayaran dilakukan setelah serah terima barang.”¹¹

- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya

“Mengetahui spesifikasinya, nasabah harus menjelaskan mengenai spesifikasinya, dikarenakan akad *istishnâ*’ digunakan untuk KPR maka nasabah harus menjelaskan tipe, ukuran, bentuk dan lokasi pembelian rumah yang mau dibiayai oleh bank.”¹²

- 3) Penyerahan dilakukan kemudian.

“Pada pembiayaan akad *istishnâ*’ saat ini penyerahan barang memang kami lakukan di akhir setelah barang sudah jadi dengan kata lain dipesankan dulu, karena ini menggunakan akad *istishnâ*’.”

- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

¹⁰ Sulun, (Financing Marketing Staff), *Wawancara*, Kantor Bank Tabungan Negara Kota Malang (28 Januari 2015)

¹¹ Sukron, (Financing Marketing Staff), *Wawancara*, Kantor Bank Tabungan Negara Kota Malang, (28 Januari 2015)

¹² Sukron (Financing Marketing Staff), *Wawancara*, BTN Syariah Kantor Cabang Malang, 28 Januari 2015

“Begitu juga waktu dan tempat penyerahan barang yang disebut dengan gresperiodenya selama 6 bulan telah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan”

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

“Pada pembiayaan ini, dikarenakan barang masih dalam proses pembuatan atau pemesanan dan pembayaran dilakukan setelah barang jadi maka setiap nasabah tidak diperbolehkan menjual barang sebelum barang itu jadi dan diterima oleh nasabah, dan semua peraturan itu sudah diketahui nasabah sejak awal akad.”

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

“Nasabah tidak diperbolehkan menjual barang sebelum barang itu diterimanya, selain itu pada saat proses pengerjaan boleh menukar asalkan konfirmasi ke developer apakah developer menyetujui atau tidak dan dari pihak bank mbk tidak memberikan tambahan pokok, jadi harus sesuai dengan jumlah nominal pada saat pertama akad.”

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

“Apabila terjadi cacat atau kesalahan dalam pembangunan tidak sesuai dengan pemesanan nasabah maka kita mediasi dulu tidak cocoknya atau kesalahannya dimana dan dalam hal apa, kalau tidak berhasil baru kita belikan lagi ke developer.”

- c. Putusan ketiga, mengenai ketentuan lain:

Putusan ketiga mengenai ketentuan lain, bapak sulun berusaha memberikan jawaban sebagai berikut:

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat.

Pada putusan ketiga mengenai ketentuan lain, bapak sulun menjelaskan sebagai berikut:

“Untuk point yang ini, apabila pesanan sudah dikerjakan maka secara otomatis kesepakatan hukumnya mengikat, sehingga nasabah tidak diperbolehkan membatalkan ataupun menjual atau hal – hal lain yang tidak di perbolehkan selama dalam waktu pengerjaan.”¹³

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishnâ*’.

“Semua ketentuan yang terdapat di salam juga kami terapkan di dalam jual beli *istishnâ*’.”

- 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

“Untuk point ini, sampai sejauh ini tidak ada permasalahan yang kita selesaikan melalui badan arbitrasi syariah dikarenakan apabila nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kita beri waktu untuk melakukan pembayaran akan tetapi jika nasabah tetap mangkir dari kewajiban maka secara otomatis rumah disita dan di lelang oleh pihak bank.”

Selanjutnya mengenai putusan Fatwa DSN – MUI tentang *istishnâ*’ paralel

Ketentuan Umum:

- 1) Jika LKS melakukan transaksi *istishnâ*’ untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishnâ*’ lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *istishnâ*’ pertama tidak bergantung (*mu’allaq*) pada *istishnâ*’ kedua.

¹³ Sulun, Wawancara (Malang 12 Februari 2015)

“ Kalau di bank BTN, kami melakukan perjanjian kerja sama dengan pihak developer akan tetapi tidak menggunakan akad *istishnâ*’ jadi sudah ada perjanjian kerjasama BTN dengan developer, sehingga jika ada nasabah mengajukan pembiayaan rumah dengan akad *istishnâ*’ maka kami dari pihak bank langsung memesankan kepada developer sesuai dengan spesifikasi yang di minta nasabah.”¹⁴

- 2) LKS selaku *mustashni*’ tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during contruction*) dari nasabah (*shani*’) Karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.

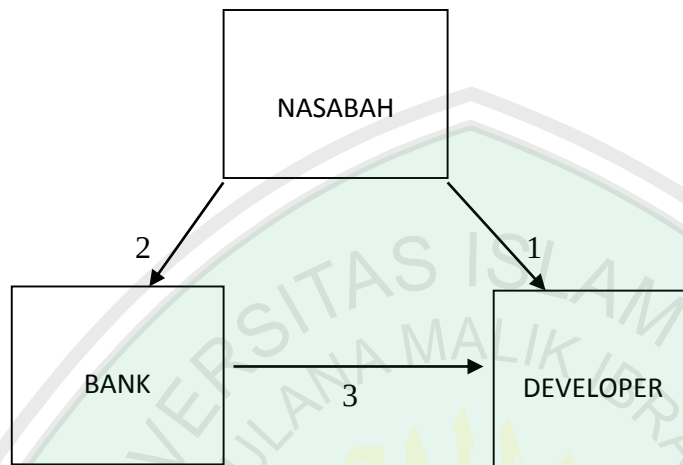
“Pada pembiayaan KPR dengan akad *istishnâ*’ di bank BTN juga tidak memperkenankan *margin during contruction*, karena margin dihitung dan ditarik pada awal pembayaran setelah proses *contruction* selesai.”

B. Analisis Data

1. Analisis Terhadap Praktik Implementasi Akad Istishna’ pada produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang

Berdasarkan temuan data yang diperoleh dari wawancara kepada narasumber mengenai implementasi akad *istishnâ*’ pada produk pembiayaan di bank BTN Syariah Malang, terdapat informasi mengenai pelaksanaan dari akad *istishna*’ dengan jelas. Akad *istishnâ*’ merupakan suatu akad yang digunakan hanya untuk kredit kepemilikan rumah yang biasanya disebut dengan pembiayaan kepemilikan Rumah Indent Syariah atau KPR Indensya, KPR Indensya merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk membeli tanah dan rumah dari bank yang dibangun oleh pengembang berdasarkan pesanan dari nasabah. Dari jawaban narasumber terkait dengan akad *istishnâ*’ pada produk KPR Indensya, peneliti dapat menggambarkan sebagai berikut:

¹⁴ Syukron, *Wawancara* (13 Februari 2015)



Dari gambaran diatas nasabah datang ke developer untuk melihat dan memesan spesifikasi rumah yang di inginkan, kemudian nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR, setelah disetujui permohonan pembiayaan oleh bank maka bank memberikan sejumlah dana kepada developer untuk membangun rumah sesuai dengan pemesanan nasabah.

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menganalisis sebagai berikut:

Yang pertama, implementasi akad *istishnâ* ' pada produk pembiayaan *istishna* ' ialah berupa KPR Indensya, yang mana KPR Indensya adalah suatu bentuk pembiayaan bank yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan yang nasabah ajukan dengan prinsip saling tolong menolong dalam syariah. Islam juga mengajarkan kepada kita agar ketika kita memberi sesuatu kepada orang lain, tidak mengharapkan imbalan yang lebih besar. Allah SWT mengingatkan dalam firman-Nya:

وَلَا تَمْنُنْ تَسْتَكْثِرُ ﴿٦﴾

“Dan janganlah kamu memberi (dengan maksud) memperoleh (balasan) yang lebih baik”¹⁵

Selain untuk saling tolong menolong, pembiayaan yang diberikan Bank BTN Syariah juga untuk meningkatkan perekonomian umat, seperti dalam buku *Lembaga – lembaga keuangan Umat Kontemporer*, tujuan pembiayaan antara lain¹⁶:

- a. Peningkatan ekonomi umat
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha
- c. Meningkatkan produktifitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya.

Yang kedua, tentang ketentuan pelaksanaan akad *istishnâ*’ pada prosedur KPR Indensya, KPR indensya, fitur pembiayaan, akad pembiayaan, jangka waktu, perhitungan margin, maksimum pembiayaan. Dalam prosedur ini akad pembiayaan menggunakan akad *istishnâ*’ yang terjadi antara bank dan nasabah serta bank dan developer. Dalam peraturan bank BTN syariah akad adalah suatu perjanjian yang tertulis tentang fasilitas pembiayaan *istishnâ*’ yang dibuat antara bank dengan nasabah yang memuat ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat yang disepakati. dalam hal ini BTN syariah sesuai dengan teori dalam kompilasi hukum ekonomi syariah mengenai rukun dan syarat akad sebagai berikut:

- 1) Pihak – pihak yang berakad harus memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- 2) Objek akad harus amwal atau menawarkan jasa yang dihalalkan dan dibutuhkan oleh masing – masing pihak.

¹⁵ Q.S Al-Mudatsir: 6. *Al-Qur’an dan Terjemanya*. Departemen Agama Indonesia, h. 849.

¹⁶ Muhammad, *Lembaga – Lembaga Keuangan Umat Kontemporer* (Yogyakarta: UII Pres, 2000), h.22.

- 3) Tujuan pokok akad
- 4) Adanya kesepakatan.

Yang ketiga, ialah mengenai karakteristik produk KPR itu sendiri. Dalam penerapannya karakteristik produk KPR ialah produk pembiayaan perumahan yang menggunakan akad *istishnâ'* yang dimana terdapat suatu akad antara bank dengan nasabah dan bank perjanjian antara bank dengan developer secara tertulis yang di dalamnya termuat tentang fitur, tujuan, hingga proses pembayaran. Dalam hal peneapan di bank BTN ini juga terdapat dalam teori tentang *istishnâ'* dalam BAB II bahwa, transaksi *bai' al – istishnâ'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta system pembayaran yang ditanggung sampai suatu waktu yang akan datang.¹⁷

Selain itu perjanjian tertulis dalam akad antara bank dan nasabah serta bank dengan developer telah tercantum dalam surat Al-Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى

فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

¹⁷ Abu Bakar Ibn Mas'ud Al-Kasani, Al-Bada'ul Was-Sana'ul fi Tartib Al-Shara'ul (Beirut: Darul – Kitab Al Arabi), edisi ke-2

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar”

2. Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ'* dan Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istishnâ'* parallel

Setiap produk yang dikeluarkan oleh bank syariah harus selalu berpedoman pada fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia. Kemudian pada aplikasinya di dunia perbankan setiap produk bank syariah tersebut diatur oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam pengoperasiannya. Begitu pula dengan produk KPR inden Syariah pada PT BTN Kantor Cabang Syariah Malang.

Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa khusus terkait *istishnâ'*, yaitu fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ'* dan Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istishnâ'* paralel.

Dari hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa aplikasi dari fatwa tersebut pada produk KPR Indensya PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang adalah sebagai berikut:

Ketentuan tentang pembayaran

Dari penjelasan data yang peneliti jabarkan diatas ketentuan tentang pembayaran bisa dijelaskan bahwa dalam hal pembayaran nasabah pengguna pembiayaan *istishnâ'*

menggunakan alat bayar uang tidak dengan barang berharga seperti emas batang, cek ataupun surat berharga lainnya, sekalipun memungkinkan nasabah memiliki emas batang, ataupun surat berharga yang lain, tidak dapat digunakan untuk melakukan pembayaran, jadi harus di cairkan dalam bentuk uang untuk bisa digunakan sebagai alat pembayaran, dikarenakan pihak bank tidak ingin menanggung kerugian. Dalam hal ini tentu bank BTN tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fatwa yang memperbolehkan pembayaran dengan barang berharga lain selain uang.

Dalam hal pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan hasil wawancara, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan di awal akad yaitu pembayaran dilakukan 6 bulan setelah waktu akad.

Dalam pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Dari hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa mengenai pembayarannya boleh dilakukan dalam hal pembebasan hutang akan tetapi harus tetap sesuai perhitungan seperti yang tertera pada kontrak atau akad awal, tentu hal ini tidak sesuai dengan peraturan yang tertera di fatwa bahwa pembayaran tidak diperkenankan dalam hal pembebasan hutang karena akad awal yang disepakati ialah akad *istishnâ*’ sehingga pembayaran harus dilakukan diakhir secara berkala.

Dengan demikian pada putusan pertama mengenai ketentuan barang pada produk KPR Indensya di BTN Kantor Cabang Syariah Malang dapat dianggap masih belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ*’.

Belum terpenuhinya kesesuaian dikarenakan dalam peraturan point terakhir fatwa DSN – MUI tentang ketentuan barang dan produk tidak sepenuhnya dijalankan oleh Bank, dikarenakan pada Bank BTN syariah pembayaran dalam hal pembebasan hutang akan tetapi dengan perhitungan sisa pokok dan margin.

Selain ketentuan tentang Pembayaran, berikut analisis peneliti mengenai ketentuan tentang barang:

1. ketentuan tentang barang pada putusan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ'* sebagai berikut:
 - a. Harus jelas ciri – cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
 - b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
 - c. Penyerahan dilakukan kemudian.
 - d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 - e. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 - f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.
 - g. Dalam hal ini terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memiliki) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Berdasarkan wawancara yang saya lakukan Dari point – point diatas pihak bank sudah menjelaskan bahwa dalam awal akad, barang yang dipesan harus sudah jelas ciri – ciri yang ingin dipesan dan dapat diakui sebagai hutang dengan kata lain tidak ada pembayaran di awal akad sehingga menjadikan barang pesanan tersebut sebagai hutang, dan mengenai spesifikasinya juga harus dijelaskan secara detail dalam hal ini produk KPR Indensya sehingga harus dijelaskan secara detail spesifikasi rumah seperti apa yang ingin dipesan oleh

nasabah, setelah dilakukan akad dengan spesifikasi pesanan maka barang diserahkan setelah barang tersebut jadi dengan kata lain penyerahannya dilakukan dibelakang, mengenai waktu dan tempat penyerahan juga sudah ditetapkan di awal akad dimana pada bank BTN Syariah memberikan waktu atau gress period selama 6 bulan dalam hal pemenuhan barang pesanan, kemudian setelah itu barang pesanan diserahkan sesuai dengan kesepakatan. Pada Bank BTN dalam hal point ke 5 pihak BTN juga tidak memperbolehkan atau tidak terdapat aturan yang membolehkan bahwa pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, sehingga barang tersebut harus dapat diterimanya terlebih dahulu. Dalam hal penukaran barang, pihak BTN juga tidak memperbolehkan adanya penukaran barang apabila tidak sejenis atau berbeda jauh dengan pemesanan awal, mengenai hal ini bapak sulun sebagai *financing Marketing Staff* menjelaskan¹⁸

“sebenarnya dalam hal penukaran sebenarnya tidak boleh , akan tetapi jika nasabah menghendaki untuk penukaran barang maka nasabah harus konfirmasi ke development apakah development menyetujui atau tidak, dalam hal penukaran barang bank tidak menyarankan sehingga bank hanya menyarankan atau menawarkan naik atap / atau nambah lantai atas, begitu mbak”

Dalam hal terdapat cacat atau tidak sesuai dengan kesepakatan, pihak bank tidak semata – merta memberikan hak khiyar, akan tetapi pihak bank terlebih dahulu melakukan mediasi untuk menemukan penyebab ketidakpuasan nasabah, akan tetapi jika mediasi tersebut tidak berhasil maka pihak bank memesankan lagi kepada pihak developer untuk membuatkan lagi barang atau memperbaiki ke cacatan atau ketidak puasan nasabah.

Dari penjelasan diatas mengenai ketentuan barang, Bank BTN Syariah Malang dapat dianggap sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ'*.

¹⁸ Sulun, wawancara (Malang, 12 Februari 2015)

Kesesuaian tersebut dikarenakan pada saat mengaplikasikan putusan fatwa dalam hal ketentuan barang, Bank BTN Syariah memberlakukan aturan – aturan yang sesuai dengan point – point yang terdapat dalam putusan Fatwa DSN-MUI tentang *istishnâ*’.

Putusan ketiga, mengenai ketentuan lain:

Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat. Dari hasil penelitian bank BTN Syariah telah sesuai dengan fatwa pada point ini yaitu tidak diperolehkannya membatalkan akad atau perjanjian selama proses pengerjaan produk yang dipesan sesuai dengan kesepakatan dan tidak terdapat kesalahan pembuatan.

Selanjutnya putusan yang menyatakan Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Mengenai putusan diatas bank BTN tidak pernah sampai pada Badan Arbitrasi Syariah dikarenakan setiap permasalahan selalu di musyawarakan dan dicari jalan keluar yang menguntungkan kedua belah pihak.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa perselisihan ataupun tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak maka tidak selalu harus diselesaikan melalui badan arbitrase, apabila masih bisa dicari jalan keluar dikarenakan pihak bank juga tidak ingin merugikan nasabah dan pihak bank juga mengambil langkah yang lebih menguntungkan apabila ada pihak nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran.

Dari hasil penjelasan pihak bank beserta analisis peneliti, bisa disimpulkan Dari penjelasan diatas mengenai ketentuan lain, Bank BTN Syariah Malang dapat dianggap sudah sesuai dengan Fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnâ*’.

Kesesuaian tersebut dikarenakan pihak Bank BTN sudah mengaplikasikan point – point pada putusan ketiga tentang ketentuan lain pada produk KPR Indensya.

Selanjutnya mengenai putusan Fatwa DSN – MUI tentang *istishnâ*’ paralel

Ketentuan Umum:

- a. Jika LKS melakukan transaksi *istishnâ*’ untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishnâ*’ lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *istishnâ*’ pertama tidak bergantung (*mu’allaq*) pada *istishnâ*’ kedua.

Jadi pada point pertama mengenai ketentuan umum ini, berdasarkan dari hasil penelitian, pada Bank BTN tidak terdapat *istishnâ*’ lagi dengan pihak lain atau dalam hal pembiayaan rumah dengan kontraktor/developer dikarenakan hubungan bank dan developer tercantum dalam perjanjian kerjasama diatas hukum yang sah, tidak disertai dengan akad syariah.

- b. LKS selaku *mustashni*’ tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during contruction*) dari nasabah (*shani*’) Karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam hal point kedua Bank BTN syariah juga tidak memperkenankan margin during contruction, karena margin dihitung dan ditarik pada awal pembayaran setelah proses contruction selesai.

Dari penjabaran diatas bisa disimpulkan mengenai ketentuan umum pada point pertama Fatwa DSN – MUI , Bank BTN Syariah Malang dapat dianggap sudah sesuai dengan Fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli *istishnâ*’ paralel.

Kesesuain tersebut dikarenakan tidak adanya praktik yang tidak sesuai dengan fatwa ataupun tidak sesuai dengan aturan hukum islam.

Dari analisa tentang aplikasi Fatwa No. 16/DSN-MUI/2000 tentang *istishnâ'* dan Fatwa No. 22/DSN – MUI/III/2002 Tentang *istishnâ'* paralel diatas dapat ditarik kesimpulan yang tertuang dalam table sebagai berikut:

No	Fatwa DSN No.06/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Jualbeli <i>istishnâ'</i>	Implementasi Akad <i>istishnâ'</i> dalam produk KPR BTN Syariah	Kesimpulan
1	Ketentuan tentang barang: Alat bayar harus diketahui jumlahnya, pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Alat bayar yang digunakan nasabah diketahui jumlahnya dan berupa uang dan dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dalam hal pembayaran boleh dalam hal pembebasan hutang akan tetapi	TIDAK SEPENUHNYA SESUAI

		harus mengikuti perhitungan sisa pokok dan margin.	
2	Ketentuan Tentang Barang: Harus jelas ciri – cirinya dapat diakui sebagai hutang, harus dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan dilakukan kemudian, penyerahan dilakukan kemudian, waktu dan penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dalam hal terjadi cacat pemesanan	Dalam KPR Indensya kejelasan dan ciri – ciri dan spesifikasinya harus dijelaskan sejak awal sebelum akad dan merupakan hutang atau permohonan pembiayaan, dan penyerahan dilakukan kemudian setelah barang pesanan jadi dan waktu yang telah disepakati yaitu 6 bulan masa pembangunan dan	

	memiliki hak khiyar untuk melanjutkan akad atau membatalkan akad.	selama masa pembangunan nasabah tidak boleh menjual barang tersebut kepada orang lain, dan diperbolehkannya menukar barang apabila sejenis dan sesuai dengan kesepakatan dengan pihak bank dan developer, apabila terjadi cacat atau kesalahan dilakukan mediasi dalam hal mencari keputusan yang tidak merugikan kedua belah pihak.	
--	---	--	--

3.	Ketentuan Lain: Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat, semua ketentuan dalam jualbeli salam berlaku juga untuk jualbeli <i>istishnâ'</i>, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah	Dalam hal ini pembiayaan KPR selama produk yang dipesan sesuai dengan kesepakatan dan tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan maka tidak diperbolehkannya membatalkan akad, jika terjadi perselisihan dilakukan musyawarah dalam mencari keputusan yang menguntungkan kedua belah pihak.	SESUAI

	Fatwa DSN No.22/DSN – MUI/III/2000 Tentang jual beli <i>istishnâ</i> ’ paralel		
1	Jika LKS melakukan transaksi <i>Istishna</i> ’ untuk memebuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan <i>istishnâ</i> ’ lagi dengan pihak lain pada objek yang sama dengan <i>istishnâ</i> ’ tidak bergantung pada <i>istishnâ</i> ” kedua, LKS selaku <i>mustashni</i> ’ tidak di perkenankan untuk memungut MDC (Margin During Contruction) dari nasabah karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip Syariah	Dalam hal penerapan <i>istishnâ</i> ’ lagi dengan pihak lain untuk memenuhi kewajiban bank kepada nasabah Bank BTN Syariah telah menggunakan kerjasama dengan pihak developer dan perjanjian tersebut secara otomatis mengikat tanpa harus di adakannya akad <i>istishnâ</i> ’ lagi, sehingga akad <i>istishnâ</i> ’ yang	SESUAI

		pertama tidak bergantung dengan pihak kedua.	
--	--	--	--

