

Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Pembiayaan Salamruma Di BPRS

Muzayanah^{1*}, Sazia Nurul Izzah²

Abstrak

Dalam penerapan mekanisme akad istiṣnā' di Perbankan Syariah tentu berbeda-beda. Itu berarti terjadi ketidaksesuaian antara penerapan dan ketentuan mengenai akad istiṣnā'. hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan pro-kontra dari beberapa hasil penelitian terdahulu mengenai kesesuaian akad istiṣnā' dengan Fatwa DSN MUI yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif berupa studi kasus (case study). Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) mekanisme pembiayaan salamruma dengan akad istiṣnā' di BPRS AlSalaam dilakukan berdasarkan prinsip Syariah. (2) Adapun ketentuan-ketentuan akad istiṣnā' yang diterapkan BPRS AlSalaam mencakup ketentuan-ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI. (3) Prosedur pembiayaan salamruma dengan akad istiṣnā' di BPRS AlSalaam dinilai telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.

Kata Kunci: *Akad istiṣnā'; Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000; Fatwa DSN MUI Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.*

Abstract

The application of the istiṣnā' contract mechanism in Sharia Banking certainly varies. This means that there is a discrepancy between the implementation and the provisions regarding the istiṣnā' contract. This is also reinforced by pro-contra statements from several previous research results. The research method used in this research is qualitative research in the form of a case study. The research results show that (1) the salamruma financing mechanism with an istiṣnā' agreement at BPRS AlSalaam is carried out based on Sharia principles. (2) The provisions of the istiṣnā' agreement implemented by BPRS

¹ Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta
Email: muzayanah@iiq.ac.id

² Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta
Email: sazianurul@gmail.com

AlSalaam include the provisions contained in the MUI DSN Fatwa. (3) The procedure for financing salamruma with an istiṣnā' agreement at BPRS AlSalaam is considered to be in accordance with the DSN MUI Fatwa Number 06/DSN-MUI/IV/2000 and Number 22/DSN-MUI/III/2002.

Keyword: *Istiṣnā' contract; DSN MUI Fatwa Number 06/DSN-MUI/IV/2000; DSN MUI Fatwa Number 22/DSN-MUI/III/2002..*

PENDAHULUAN

Akad *istiṣnā'* di Perbankan Syariah cenderung memiliki risiko yang lebih tinggi daripada akad lainnya. Risiko itu ada pada macam-macam pola produk untuk penyaluran dana yang mana sistem jual beli dan bagi hasil dengan akad *istiṣnā'* memerlukan perhatian khusus dalam mengontrol risiko dan *risk management*. (Lestari, 2013:2) Jika pada risiko pembiayaan ini tidak cukup diterapkan maka akan menjadi faktor penyebab gagal bayar dalam pembiayaan *istiṣnā'*.

Istiṣnā' dinilai dengan nilai-nilai kepalsuan yang dianggap membawa pengaruh buruk terhadap materi dan sifat gotong royong. Selain itu, *istiṣnā'* juga mendapat penolakan keras dari kalangan agama, terutama perbedaan persepsi yang tajam. *istiṣnā'* juga menimbulkan konflik dan keluhan antara Bank Syariah Indonesia dan pemangku kepentingan. (Abidin, 2022:216)

Menurut Meyla Nur Vita Sari, penerapan akad *istiṣnā'* pada perbankan syariah masih terdapat penyimpangan sebagian objek dalam praktiknya dari paradigma transaksi jual beli, karena perubahan fluktuasi harga yang tidak bisa diprediksi, menimbulkan kegagalan produsen dalam menghasilkan jumlah komoditas yang di inginkan oleh nasabah, sehingga menjadi salah satu risiko yang terjadi dalam akad *istiṣnā'* ini. (Sari, 2023:253)

Sedangkan Menurut Muhammad Farid dan Husnul Khotimah, penerapan akad *istiṣnā'* dalam Lembaga keuangan Syariah khususnya di Bank Syariah Indonesia (BSI) Lumajang telah sesuai dengan ketentuan akad *istiṣnā'* yang berlaku di Indonesia. (Farid, khotimah, 2019:43) Adanya perbedaan pendapat dalam penggunaan akad *istiṣnā'* pada perbankan Syariah memicu timbulnya permasalahan sehingga perlu untuk dibahas lebih lanjut mengenai pendapat mana yang dianggap paling relevan.

Berdasarkan Statistik Perbankan syariah bank Indonesia, dapat dilihat pada tahun 2013 bahwa pembiayaan dengan akad *istiṣnā'* merupakan pembiayaan yang paling rendah diminati dari pembiayaan akad lain dalam produk pembiayaan bank Syariah. (Prahastiwi, 2015:4) Sesuai dengan hasil penelitian Cut Faradila *et.al* bahwa pembiayaan *istiṣnā'* di perbankan Syariah Indonesia memiliki porsi yang sangat kecil hanya sebesar 0,13% dari pembiayaan lainnya, yakni pembiayaan *muḍarabah* sebesar 2,34%, pembiayaan *ijarah* sebesar 2,10%, pembiayaan *musyarakah* sebesar 6,42%. dan pembiayaan *murabahah* yang paling besar yaitu sebesar 88.83%. (Faradilla, 2017:16-17)

Pembiayaan dengan akad *istiṣnā'* yang ada di perbankan syariah salah satunya ada pada produk pembiayaan rumah atau biasa disebut Kredit pemilikan Rumah (KPR). Akad *istiṣnā'* yang diaplikasikan pada pembiayaan rumah umumnya menggunakan *istiṣnā'* paralel. Artinya, nasabah yang memerlukan pembiayaan rumah datang ke bank tersebut dan memesan rumah dengan spesifikasi yang diinginkan. Kemudian nasabah dan bank membuat kesepakatan berupa harga, harga mekanisme pembayaran, dan serah terima rumah tersebut. Dikarenakan bank bukan perusahaan *developer*, jadi bank harus memesan kembali ke *developer* untuk dibuatkan rumah seperti rumah yang diinginkan oleh nasabah. Inilah yang dimaksud dengan *istiṣnā'* paralel, yaitu konsumen memesan rumah kepada bank, dan bank memesan lagi ke *developer* untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilakukan meskipun objeknya belum ada. (Ghazali, 2005: 28)

Pembiayaan akad *istiṣnā'* yang ada di perbankan Syariah Indonesia sudah diatur dalam fatwa DSN-MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* dan No 22/DSN-MUI/III/2000 Tentang *istiṣnā'* paralel. Namun pada aplikasinya belum bisa dipastikan secara signifikan apa sudah sesuai atau belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam fatwa DSN-MUI tersebut. Dalam penerapan mekanisme akad *istiṣnā'* di perbankan Syariah tentu berbeda-beda. itu berarti terjadi ketidakseuaian antara penerapan dan ketentuan mengenai akad *istiṣnā'*. Hal tersebut juga diperkuat oleh OJK yang menyatakan bahwa implementasi akad *istiṣnā'* yang sesuai dengan PSAK 104: Akuntansi *istiṣnā'* itu sangat sulit sehingga

menjadi tidak praktis di lapangan dari sisi produk perbankan yang bisa dijual di masyarakat. (Wijayanti, 2021:26)

Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti merasakan perlunya penelitian mengenai **Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Pembiayaan Salamruma di BPRS** sebagai bentuk pentingnya kedudukan Fatwa DSN-MUI sebagai standar Syariah terhadap pembiayaan salamruma di BPRS.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada pembahasan mengenai mekanisme dan kesesuaian penerapan akad *istiṣnā'* dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'*. Perbedaannya terletak pada pengkhususan pembahasannya mencakup juga Fatwa DSN MUI No 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang *istiṣnā'* Paralel dan menggunakan objek penelitian yaitu BPRS AlSalaam Pusat yang terletak di Kecamatan Limo, Kota Depok. BPRS AlSalaam merupakan salah satu BPRS yang memiliki asset sebesar lebih dari Rp. 250.000.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah)

Pembatasan masalah dalam penelitian ini meliputi pembahasan Mekanisme penerapan akad *istiṣnā'* pada Pembiayaan Salamruma di BPRS, Bagaimana Ketentuan Akad *istiṣnā'* pada Pembiayaan Salamruma di BPRS, dan apakah ketentuan tersebut sudah sesuai atau belum sesuai dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif studi kasus dengan pendekatan normatif yang mengacu pada Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002. Data yang diperoleh merupakan hasil dari pengumpulan informasi melalui observasi dan wawancara kepada nasabah pembiayaan salamruma dan pihak-pihak yang terkait dengan pembiayaan salamruma di BPRS serta beberapa buku dan hasil penelitian yang relevan dengan masalah penelitian ini.

LANDASAN TEORITIS

Landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini berkaitan dengan pengertian *istiṣnā'*, rukun dan syarat *istiṣnā'* serta *istiṣnā'* Paralel. Terdapat beberapa pendapat mengenai pengertian *istiṣnā'*, dalam istilah fuqaha,

istiṣnā' diartikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sesuatu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan juga sebagai akad yang dilakukan oleh seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang, bahan baku dan pembuatan barang tersebut disediakan oleh pembuat. Apabila bahan baku tersebut berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (*sewa*) bukan *istiṣnā'*. (Arif, 2012:159)

Sedangkan menurut kalangan ulama dari mazhab Hanafi, definisi *istiṣnā'* adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung yang disyaratkan mengerjakannya, sehingga jika seseorang berkata, "buatkan untukku sesuatu barang dengan harga sekian", kepada orang lain yang memiliki keahlian dalam membuat sesuatu dan orang tersebut mengiyakannya, maka akad *bai' al- istiṣnā'* telah terjadi dalam pandangan mazhab ini. (Mardani, 2011:123)

Bai' al- istiṣnā' merupakan salah satu pengembangan prinsip dari *ba'I as-salam*, yang mana waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari serta pembayarannya dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. (Zulkifli, 2003: 41) Menurut ulama fiqh, *istiṣnā'* sama seperti jual beli salam dari segi objek pesannya, dimana objek dalam akad tersebut harus dipesan terlebih dahulu dengan kriteria tertentu yang diinginkan oleh pembeli. Perbedaannya, pembayaran pada jual beli *As-salam* dilakukan diawal sekaligus, sedangkan pembayaran *pada Bai' al- istiṣnā'* dapat diawal, ditengah, dan di akhir sesuai dengan kesepakatan. (Ayyub, 2009: 408)

Adapun Rukun *istiṣnā'* menurut jumhur ulama yakni harus adanya pihak yang berakad (*Mustaṣni'*, *ṣāni'*), adanya objek akad (*Maṣnu'*), dan adanya *shigat* akad. (Nurhayati, Wasilah, 2023: 213) Syarat utama dalam akad *istiṣnā'* terkait *ṣāni'* dan *mustaṣni'*, yakni *ṣāni'* (penjual atau pembuat pesanan) tidak memiliki hak khiyar ketika *mustaṣni'* melihat barang yang dijual dan setuju atas barang yang dipesan. Sementara *mustaṣni'* (pembeli atau pemesan) memiliki hak untuk khiyar (kemungkinan membatalkan pesanan) apabila *ṣāni'* dianggap tidak memenuhi kriteria barang yang dipesan. Namun demikian, menurut Abu Yusuf, kedua belah pihak tidak boleh melakukan khiyar dengan alasan dapat merugikan *ṣāni'*. (Al-Kasani, 1997:114)

Menurut Imam Abu Hanifah dalam akad *Istiṣnā'* tidak menentukan jangka waktu penyerahan barang. Abu Hanifah memang ulama yang terkenal rasionalis. Mungkin pemikiran beliau cocok untuk diaplikasikan oleh masyarakat pada masanya. Akan tetapi apabila pemikiran Abu Hanifah ini diaplikasikan pada masa sekarang maka tidak relevan jika diterapkan dalam perbankan syariah, karena pada kenyataannya praktik *Istiṣnā'* pada masa sekarang, penentuan waktu penyerahan barang harus ditentukan sebagaimana pemikiran mazhab syafi'i dan penentuan jangka waktu antara pesanan dengan penyerahan barang menjadi suatu keharusan dalam setiap transaksi dan harus ditentukan secara jelas dan pasti di awal akad. Hal ini untuk memberikan jaminan hak terhadap pembeli untuk mendapatkan barang sesuai pesanan dan penyerahan barang secara tepat waktu. (Rosalina, 2017:107)

Dalam penerapan akad *Istiṣnā'* yang ada di perbankan Syariah Indonesia menggunakan akad *Istiṣnā'* Paralel karena perbankan bukan merupakan pengusaha pengembang sehingga pihak bank menggunakan pihak lain untuk membuat pesanan nasabah. Sebagaimana definisi *Istiṣnā'* Paralel yakni pembeli (pemesan) mengizinkan pembuat pesanan menggunakan subkontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut, dengan demikian pembuat barang dapat membuat kontrak *Istiṣnā'* kedua untuk memenuhi kewajibannya kepada kontrak pertama. (Najah, 2011:48)

Bai Istiṣnā' paralel merupakan kondisi dimana penjual menerima pesanan barang dari pembeli, yang kemudian penjual memesan permintaan barang pembeli kepada produsen penjual dengan pembayaran yang dapat dilakukan diawal, melalui cicilan atau diakhir dengan jangka waktu penyerahan yang disepakati bersama.

Menurut Sri Nurhayati dan Wasilah, terdapat dua syarat yang ada dalam *Istiṣnā'* paralel. *Pertama*, Kedua akad tidak boleh bersamaan atau harus terpisah antara pembeli/pemesan (*mustaṣni'*) dan penjual (*ṣani'*) dari akad antara penjual (*ṣani'*) dan produsen/pembuat pesanan (*ṣani'* kedua). Kedua, kedua akad tidak saling bergantung (*ta'alluq*) Akad kedua pada akad *Istiṣnā'* paralel, dan bukan bagian atau syarat dari akad pertama. (Nurhayati, Wasilah:218)

HASIL DAN PEMBAHASAN

BPRS AlSalaam memiliki fungsi sebagaimana bank konvensional pada umumnya yakni menghimpun dana dan menyalurkan dana. Hanya saja dalam proses penghimpunan dan penyaluran dana tersebut, BPRS AlSalaam menggunakan akad-akad yang berdasarkan prinsip syariah, seperti: akad *mudārabah*, akad *murabahah*, akad *musyarakah*, akad *salam*, akad *ijarah*, akad *istiṣnāʾ* dan lain sebagainya.

Salah satu pembiayaan yang ada di BPRS AlSalaam yakni pembiayaan rumah (Salamruma). Pembiayaan kepemilikan rumah yang dikhususkan bagi sahabat AlSalaam di Jabodetabek dan Bandung yang mengutamakan prinsip Syariah dengan angsuran tetap hingga lunas. Plafond sampai dengan 1 milyar dan jangka waktu angsuran hingga 15 tahun.

Pembiayaan salamruma merupakan salah satu alternatif yang diberikan kepada masyarakat untuk mewujudkan rumah impian mereka. Dalam pembiayaan ini, BPRS AlSalaam juga menawarkan untuk pembelian selain rumah, yakni ruko baru/bekas yang akan dimanfaatkan oleh calon nasabah dan calon nasabah dapat memilih akad apa yang akan digunakan. Terdapat 2 pilihan akad dalam pembiayaan ini yakni akad *istiṣnāʾ* dan *murabahah*.

Mekanisme Akad *Istiṣnāʾ* Pada Pembiayaan SalamRuma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah AlSalaam

Pada mekanisme pembiayaan salamruma dengan akad *Istiṣnāʾ*, calon nasabah harus menjelaskan spesifikasi rumah/ruko yang diinginkan kepada bank, lalu bank akan membuat RAB, *timeline schedule*, dan rincian spesifikasi bangunan tersebut yang kemudian diserahkan kepada pengembang. Pihak bank juga membuat termin progress dan termin pembayaran yang akan disetujui oleh nasabah dan juga pengembang, dimana pihak bank akan selalu monitoring setiap progress pembangunan rumah tersebut.

Adapun alur Pengajuan Pembiayaan Salamruma dengan akad *Istiṣnāʾ* di BPRS AlSalaam yaitu pertama, Nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan salamruma datang ke bank lalu nasabah akan diarahkan untuk mengisi formulir serta melengkapi persyaratan dokumen pribadi yang sudah menjadi ketentuan bank. Kemudian dokumen pribadi tersebut akan diperiksa, mulai dari data diri nasabah, jenis pekerjaan

nasabah, sampai dengan slip gaji nasabah tersebut. kriteria nasabah dan persyaratan dokumen yang wajib dipersiapkan dalam pengajuan pembiayaan salamruma adalah pemohon mempunyai pekerjaan pegawai/professional atau wirausaha.

Kedua yakni pemeriksaan dokumen pemohon pembiayaan salamruma yang dilaksanakan oleh pihak bank. Jika ada data yang tidak lengkap seperti surat keterangan penghasilan atau surat laporan keuangan usaha untuk wirausaha, maka pihak bank akan memberi tahu calon nasabah terkait dokumen yang belum lengkap dan jika calon nasabah ingin tetap melanjutkan pembiayaan tersebut, maka wajib untuk segera melengkapi dokumen terkait.

Ketiga, Setelah melakukan pemeriksaan dokumen, pelaksanaan SLIK OJK dilakukan oleh pihak bank agar dapat mengetahui informasi nasabah dari lembaga keuangan lainnya. Dalam pemeriksaan SLIK ini, kita dapat melihat karakter calon nasabah. *“kita bisa liat karakter seseorang dari Slik OJK, misal dia punya hutang dan dia tuh ga tertib bayarnya”*

Keempat, survey yang dilakukan sebanyak 2 kali. Pertama oleh pihak bank dengan calon nasabah pembiayaan, dan yang kedua yakni survey kondisi tanah/bangunan yang akan dibangun, dilakukan oleh masing-masing pihak, yakni pihak bank, calon nasabah dan pengembang.

Kelima, proses analisa calon nasabah yang dilakukan oleh pihak bank. Selain dengan pemeriksaan berkas dan slik OJK, bank juga menentukan calon nasabah dengan menggunakan prinsip Analisa 5C yaitu *chacacter, capital, collateral, capacity and condition*.

Keenam, setelah nasabah melakukan permohonan pembiayaan, melengkapi berkas persyaratan, lalu bank melakukan pemeriksaan berkas, survey dan proses analisa nasabah. Kemudian jika nasabah tersebut sudah sesuai dengan kriteria bank, bank akan menyetujuinya dan melakukan kontrak/akad.

Adapun kendala yang dihadapi dalam pembiayaan salamruma dengan akad *istiṣnâ'* di BPRS AlSalaam adalah pada proses pembangunan objek *istiṣnâ'*, karena pada proses pembangunan ini membutuhkan banyak waktu

dan sumber daya untuk selalu memantau dan memastikan proses pembangunan sesuai dengan permintaan nasabah, dan juga kendala terkait proses pembukuan yang masih manual karena keterbatasan bank. Meskipun terdapat kendala-kendala terkait peng-implementasian akad *istiṣnâ'* pada pembiayaan salamruma, BPRS AlSalaam tetap konsisten dalam menjalankan semua aktifitas bank berdasarkan prinsip Syariah.

Analisis Ketentuan Akad *istiṣnâ'* pada Pembiayaan SalamRuma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002

Adapun analisis tentang akad *Istiṣnâ'* pada pembiayaan salamruma yang diterapkan oleh BPRS AlSalaam berdasarkan dengan apa yang telah penulis teliti adalah sebagai berikut:

Pertama: Akad yang terjadi dalam proses pembiayaan salamruma merupakan bentuk dari akad *Istiṣnâ'* paralel dengan adanya orang ketiga atau pihak pengembang, Dengan kata lain, akad yang terjadi sebanyak dua kali yakni akad *Istiṣnâ'* yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank, dan akad *Istiṣnâ'* yang dilakukan oleh pihak bank dan pengembang. Poin ini mengacu kepada rukun akad *istiṣnâ'* di mana terdapat penjual (*ṣani'*) dan pembeli (*mustaṣni'*). Juga mengacu kepada ketentuan akad *Istiṣnâ'* yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istiṣnâ'* paralel yang diputuskan dalam ketentuan umum pasal 1 nomor 1.

Kedua : Sebelum terjadinya proses akad, pihak bank memberikan penjelasan kepada nasabah tentang sistem pembiayaan dan fisik produk berupa draf atau dokumen yang harus nasabah baca dan pahami, guna mengetahui secara betul produk yang akan dibeli nasabah sehingga tidak menyisakan kebingungan dan nasabah benar-benar mengetahui kejelasan suatu produk yang akan dibelinya. Poin ini mengacu kepada syarat-syarat akad *istiṣnâ'* di mana penjual harus menjelaskan secara detail dari setiap komposisi bangunan dan spesifikasinya guna menghilangkan keraguan dan ketidakjelasan barang. Juga mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-

MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istisnâ'* yang diputuskan dalam pasal kedua tentang ketentuan barang nomor 1 dan nomor 2.

Ketiga: Jika nasabah sudah memahami dan menyetujui tentang sistem pembiayaan ini, maka nasabah segera mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dan melengkapi semua persyaratan dan dokumen terkait. serta menjelaskan spesifikasi rumah yang diinginkan dan memastikan bahwa memastikan bahwa bangunan yang dibangun di atasnya adalah benar-benar berupa tanah yang terbebas dari sengketa. Poin ini mengacu kepada syariat yang melarang untuk melakukan hal-hal yang didalamnya terdapat unsur *gharar* dan berbuat zalim dalam bertransaksi.

Keempat : Rumah atau bangunan yang akan dibangun sudah dipastikan terlebih dahulu setelah akad benar-benar terjadi dan atas dasar kerelaan hati kedua belah pihak yang menyetujui semua ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan oleh penjual dan pihak penjual yang telah menyanggupi pesanan dari pembeli. Poin mengacu kepada syarat-syarat akad *istisnâ'* dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnâ'* yang diputuskan dalam pasal ketiga tentang ketentuan lain.

Kelima : Rumah yang dipesan bukan berupa rumah yang sudah ada atau *ready*, melainkan bangunan yang akan dibangun melalui proses dengan ketentuan waktu yang telah disepakati dan bisa dipastikan bahwa bahan-bahan bangunan berasal dari bank (pengembang) dan bukan dari nasabah sebagai pembeli, sehingga akad yang terjadi merupakan akad *istisnâ'* bukan akad *ijârah*. Poin ini mengacu kepada syarat-syarat akad *istisnâ'* yang menyatakan bahwa barang pesanan haruslah barang yang membutuhkan proses pembuatan sehingga pesanan yang diterima tidak ada pada saat akad, namun adanya waktu penyerahan barang yang sesuai dengan kesepakatan. Juga mengacu pada syarat *istisnâ'* bahwa bahan baku pembuatan barang tersebut tidak berasal dari pembeli melainkan dari penjual.

Keenam : Pada mekanisme pembayaran salamruma dengan akad *Istisnâ'*, nasabah dapat memilih kapan waktu mereka mulai mengangsur rumah tersebut, namun idealnya nasabah dapat mulai mengangsur pada saat rumah selesai dibangun, tetapi bisa juga pada saat proses pembangunan berlangsung berdasarkan kesepakatan dan tidak boleh dalam bentuk

pembebasan hutang. Pada proses pembayaran bank dengan pengembang, bank akan melakukan pembayaran per-termin, biasanya dijadikan 3 tahap atau 4 tahap sampai rumah tersebut selesai dibangun. Setelah pembayaran dengan pengembang selesai, maka nasabah akan membayar secara bertahap kepada bank. Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'* yang diputuskan dalam pasal satu tentang ketentuan pembayaran.

Ketujuh: Pada angsuran pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh BPRS AlSalaam berlaku tetap dan tidak ada perubahan baik dari sisi jumlah maupun marginnya meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga. Poin ini mengacu kepada prinsip dasar syariah dalam perbankan Syariah, karena dalam penerapan kegiatan operasional perbankan syariah harus sesuai dengan prinsip islam, di mana prinsip tersebut adanya larangan terhadap riba karena dapat merugikan salah satu pihak. Juga megacu kepada Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'* yang diputuskan dalam pasal 1 nomor 1 tentang ketentuan pembayaran.

Serta kepada Fatwa DSN MUI Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang *istiṣnā'* paralel yang diputuskan dalam pasal 1 tentang ketentuan umum. Namun pada hakikatnya, margin yang ditentukan oleh pihak bank sudah sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah, sehingga adanya keridaan diantara kedua belah pihak, hal tersebut sebagaimana hadis Nabi riwayat Baihaqi dan Ibnu Majah: *"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka"*

Kedelapan : Dalam hal penyerahan rumah, bank akan menyerahkan pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan, dan akan diserahkan pada saat proses pembangunan sudah selesai 100%. Nasabah juga dilarang untuk menjual rumah tersebut sebelum melakukan pelunasan, namun nasabah dapat menjualnya ketika rumah tersebut sudah menjadi milik nasabah seutuhnya. Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'* yang diputuskan dalam pasal kedua tentang ketentuan barang nomor 3, nomor 4 dan nomor 5.

Kesembilan : jika terjadi cacat atau ketidaksesuaian kriteria pada saat akad, nasabah tidak dapat membatalkan akad tersebut, karena akad yang sudah disepakati bersifat mengikat kedua belah pihak, sehingga jika terjadi cacat pada rumah tersebut, maka bank berhak memperbaikinya agar semua sesuai dengan kriteria nasabah. Namun hal tersebut jarang sekali ditemukan, karena bank akan selalu monitoring setiap proses pembangunan hingga selesai. Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'* yang diputuskan dalam pasal 2 nomor 7.

Kesepuluh : Adapun nasabah yang sudah tidak dapat melanjutkan pembayaran atau wanprestasi pada pembiayaan salamruma di BPRS AlSalaam, hal pertama yang dilakukan oleh pihak bank adalah melakukan musyawarah dengan pihak nasabah dan menanyakan kendala yang dihadapi sehingga nasabah tidak dapat melanjutkan pembayaran. Namun jika pada proses musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka bank akan melakukan penyelesaian melalui BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional). Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnā'* yang diputuskan dalam pasal 3 nomor 3.

Analisis Kesesuaian Akad *Istiṣnā'* Pada Pembiayaan SalamRuma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam dengan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002

Berdasarkan Analisa penulis, dapat disimpulkan bahwa praktik akad *Istiṣnā'* pada pembiayaan salamruma di BPRS dinilai sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002. Adapun analisa dibuat dalam bentuk tabel untuk mempermudah mencapai hasil kesesuaian.

Tabel 1. Kesesuaian Akad *Istiṣnā'* Pada Pembiayaan Salamruma Di BPRS AlSalaam dengan Fatwa DSN No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*

Ketentuan Fatwa	Aplikasi	Keterangan
Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.	Sesuai	Alat pembayaran diketahui dengan jelas dan sesuai dengan isi akad
Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.	Sesuai	Pembayaran dilakukan secara angsuran setiap bulan dan bersifat <i>flat</i> sesuai dengan kesepakatan.
Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Sesuai	Dalam hal pembayaran tidak boleh berupa pembebasan hutang.
Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang	Sesuai	Dalam pembiayaan salamruma, nasabah wajib menjelaskan ciri-ciri barang (rumah) tersebut.
Harus dapat dijelaskan spesifikasinya	Sesuai	Salamruma dengan akad <i>Istisnâ'</i> merupakan pembiayaan rumah yang objeknya belum ada, sehingga untuk mencapai kesepakatan, pembeli harus menjelaskan spesifikasi barang (rumah) yang diinginkan.
Penyerahannya dilakukan kemudian.	Sesuai	Penyerahan objek akad dilakukan setelah proses pebangunan selesai 100%
Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.	Sesuai	Penyerahan barang (rumah) dilakukan sesuai dengan kesepakatan saat akad, baik dari segi waktu maupun tempat penyerahan barang dilakukan.
Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.	Sesuai	Nasabah tidak boleh menjual barang (rumah) sebelum menjadi hak milik nasabah sepenuhnya

Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.	Sesuai	Jika barang (rumah) yang dipesan sudah sesuai spesifikasinya, nasabah tidak boleh menukar barang (rumah) tersebut, kecuali terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah.
Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.	Sesuai	Jika barang (rumah) cacat atau tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan tidak boleh membatalkan akad secara sepihak, karena akad tersebut bersifat mengikat. Tetapi, jika ada cacat atau ketidaksesuaian pada barang, maka pihak bank akan memperbaiki sesuai spesifikasi yang dijanjikan diawal.
Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.	Sesuai	Jika pesanan rumah tersebut sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, maka hukumnya mengikat dan kedua belah pihak tidak boleh membatalkan akad.
Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli <i>Istisnâ'</i> .	Sesuai	Di BPRS AlSalaam tidak ada pembiayaan dengan akad salam, tetapi semua ketentuan terkait jual beli <i>Istisnâ'</i> sudah diterapkan dan sesuai dengan Fatwa yang ada.
Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan	Sesuai	Jika nasabah wanprestasi maka solusi yang pertama ialah musyawarah, namun jika tidak terjadi kesepakatan maka melalui BASYARNAS.

melalui Badan Arbitrasi
Syari'ah setelah tidak
tercapai kesepakatan
melalui musyawarah.

**Tabel 2. Kesesuaian Akad *Istiṣnâ'* Pada Pembiayaan Salamruma Di
BPRS AlSalaam dengan Fatwa DSN MUI No 22/DSN-
MUI/III/2002 Tentang *Istiṣnâ'* Paralel**

Ketentuan Fatwa	Aplikasi	Keterangan
Jika LKS melakukan transaksi <i>istiṣnâ'</i> , untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan <i>istiṣnâ'</i> lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat <i>istiṣnâ'</i> pertama tidak bergantung (<i>mu'allaq</i>) pada <i>istiṣnâ'</i> kedua.	Sesuai	Bank melakukan akad dengan nasabah dan pengembang secara terpisah. Artinya, <i>istiṣnâ'</i> pertama tidak bergantung pada <i>istiṣnâ'</i> kedua
LKS selaku <i>mustaṣni'</i> tidak diperkenankan untuk memungut MDC (margin during construction) dari nasabah (<i>ṣâni'</i>) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.	Sesuai	Margin yang ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena sudah sesuai prinsip Syariah.
Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad <i>istiṣnâ'</i> (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam <i>istiṣnâ'</i> Paralel.	Sesuai	Memenuhi ketentuan yang berlaku
Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak,	Sesuai	Jika nasabah wanprestasi maka solusi yang pertama ialah musyawarah,

maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah		namun jika tidak terjadi kesepakatan maka melalui BASYARNAS
Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.	Sesuai	Mematuhi ketentuan yang berlaku

PENUTUP

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: **Pertama**, mekanisme pembiayaan salamruma dengan akad *istiṣnā'* di BPRS AlSalaam dimulai pada saat nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, hingga tahap persetujuan semua dilakukan berdasarkan prinsip Syariah. **Kedua**, Ketentuan-ketentuan yang diterapkan dalam pembiayaan salamruma dengan akad *istiṣnā'* di BPRS AlSalaam mencakup ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002. **Ketiga**, prosedur pembiayaan salamruma di BPRS AlSalaam dinilai sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.

Sehingga dari penelitian ini, peneliti dapat memberikan saran kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah AlSalaam, agar menambah tenaga kerja yang bertugas mengawasi dan monitoring selama proses pembangunan objek *Istiṣnā'* untuk mengantisipasi jika ada yang tidak sesuai dengan permintaan nasabah.

Kepada Nasabah Pembiayaan salaruma dengan akad *Istiṣnā'*, agar dapat meningkatkan literasi terhadap akad *Istiṣnā'* karena berdasarkan penelitian bahwa praktik akad *Istiṣnā'* pada Pembiayaan salaruma di BPRS Al-Salam dinilai telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002.

Kepada peneliti selanjutnya disarankan agar dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dan dapat melakukan penelitian mengenai

ada atau tidaknya perbedaan terkait biaya-biaya yang dikeluarkan oleh nasabah salamruma dengan akad *Istishna'* agar mengetahui lebih banyak aspek-aspek apa saja yang merujuk kepada ketentuan fatwa DSN-MUI.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin. Sapruddin. & Murniati Ruslam. (2022) Communities Resistency Toward Istishna Funding Policy. Jurnal Hunafa: Studia Islamika. 19(2)
- Al-Arif, Nur Rianto. (2012) Lembaga Keuangan Syari'ah Suatu Kajian Teoritis Praktis. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Al-Kasani, Alauddin. (1997) Bada'I as-shana'I. cet. 1. Beirut: Dar al-kutub.
- Ayyub, Muhammad. (2009) Keuangan Syariah. Jakarta : PT Raja Graamedia Pustaka Utama.
- Faradilla, Cut et.al. (2017) Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Istishna, Ijarah, Mudharabah, Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah Di Indonesia. Jurnal Megister Akuntansi: Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, 6(3).
- Farid, Muhammad. & Husnul Khotimah. (2019) Analisis Implementasi Akad Istishna' dalam Perbankan Syariah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Lumajang. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam. 1(2).
- Ghazali, Ahmad. (2005) Serba Serbi Kredit Syariah Jangan ada Bunga di antara Kita. Jakarta: PT EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia.
- Lestari, E.P. (2013) Risiko Pembiayaan Dalam Akad Istishna' Pada Bank Umum Syariah. Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah. 2
- Mardani. (2011) Ayat-ayat ekonomi dan hak ekonomi syariah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Najah, H.R. Daeng. (2011) Akad Bank Syariah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. (2023) Akuntansi Syariah di Indonesia. Jakarta: Salemba.
- Prahastiwi, Agtia. (2015) Analisis Rendahnya Pembiayaan istishna' pada perbankan syariah di Surabaya. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Arlangga
- Rosalinda. (2017) Fiqih Ekonomi Syariah. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sari, Meyla Nur Vita. (2023) Implementasi Akad Istishna Pada Perbankan Syariah Indonesia. Al Nisbah Jurnal Perbankan Syariah, 4(2).
- Wijayanti, A. A., Waluyo, B., dan Fatah, D. A. (2021) Analisis Faktor Faktor yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna' pada Perbankan Syariah. Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis Islam. 3.
- Zulkifli. Sunarto. (2003) Panduan Praktis Tansaksi Perbankan Syariah. Jakarta: Zikrul Hakim.