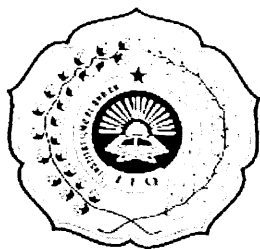


**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR INDENT PERSPEKTIF FATWA
DSN MUI NO. 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI
ISTISHNA' DAN FATWA DSN MUI NO. 22/DSN-MUI/III/2002
TENTANG JUAL BELI ISTISHNA' PARALEL
(Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)**

Skripsi ini Diajukan
Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Syariah (S.Sy)



Oleh:

Dafika Andiani

NIM. 10110553

Pembimbing:

Dr. Hj. Umi Khusnul Khotimah, M.Ag

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ)**

JAKARTA

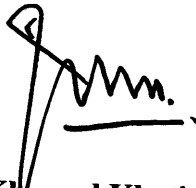
1436 H/ 2014 M

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna*’ Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)” yang ditulis oleh Dafika Andiani, 10110553 telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan ke sidang Munaqasyah.

Jakarta, 27 November 2014

Pembimbing



Dr. Hj. Umi Khusnul Khotimah, M.Ag

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/1V/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)” yang disusun oleh Dafika Andiani dengan NIM. 10110553 telah diujikan pada sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah Institut Ilmu Al Qur'an (IIQ) Jakarta pada tanggal 11 Desember 2014. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy).

Jakarta, 11 Desember 2014

Dekan Fakultas Syari'ah
Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta


Dra. Hj. Muzayyanah, MA.

Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang,



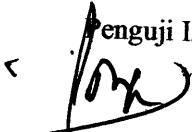
Chandra, S. Ud

Sekretaris Sidang,



Siti Rahmah Aziz, MA

Penguji I,



KH. Ahmad Munif Suratmaputra, MA

Penguji II,



Dr. Hj. Romlah Widayati, M.Ag

Pembimbing



Dr. Hj. Umi Khusnul Khotimah, M.Ag

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dafika Andiani

NIM : 10110553

Tempat/Tanggal Lahir : Mentok, 24 Januari 1993

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna*’ Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)” adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan dalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jakarta, 27 November 2014

METERAI
TEMPEL
PAJAK MEMBANGUN BANGSA
TGL.
ABBB8AAF814818870



ENAM RIBU RUPIAH
6000
RUP

Dafika Andiani

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur atas segala limpahan nikmat, kasih sayang dan karunia yang diberikan Allah SWT sehingga skripsi yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/1V/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna*’ Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)” ini dapat terselesaikan sebagaimana yang diharapkan. Shalawat beriringkan salam semoga selalu tercurah teruntuk baginda Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat.

Segala usaha dan do’a telah penulis lakukan demi terselesaikannya penulisan skripsi ini. Hambatan dan cobaan datang silih berganti dirasakan seiring berjalannya waktu yang semakin menyempit dan hampir membuat putus asa. Namun dengan segenap keteguhan hati yang diberikan Allah, penulis mencoba untuk terus berusaha. Karena penulis yakin akan ada hari dimana semua keringat dan lelah akan terbayarkan, dan Allah tidak akan menyia-nyiakan hambanya yang mau berusaha.

Namun dalam perjalanan penyelesaian skripsi ini tentunya penulis tidak sendiri. Ada banyak pihak yang telah berjasa memberikan dukungan baik moril maupun materil. Oleh karena itu, tidak salah kiranya jika penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak DR. KH. Ahsin Sakho Muhammad, MA. Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta periode 2010-2014.
2. Ibu Prof. DR. Hj. Huzaemah T. Yanggo, MA. Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta periode 2014-2018.
3. Ibu Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah IIQ Jakarta periode 2010-2014. Terima kasih atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan.
4. Ibu Dra. Hj. Muzayyanah, MA selaku Dekan Fakultas Syariah periode 2014-2018. Terima kasih atas waktu dan ilmu-ilmu yang pernah ibu ajarkan.
5. Ibu Dr. Hj. Umi Khusnul Khotimah, M.Ag selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan arahan serta masukan demi terselesaikannya skripsi ini.
6. Bapak M. Nuzul Wibawa, MA selaku dosen pembimbing penulis pada judul sebelumnya. Terima kasih atas waktu dan masukannya.

7. Ibu Chandra, S.Ud beserta seluruh staff Fakultas Syariah IIQ Jakarta yang telah banyak membantu penulis dari proses awal hingga akhir penulisan skripsi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah IIQ Jakarta yang telah memberikan ilmu-ilmu yang bermanfaat bagi penulis. Semoga keberkahan selalu mengiringi di setiap langkah.
9. Bapak Taufik Anwar selaku Operation Staff beserta seluruh Pimpinan dan karyawan Bank BTN Syariah KCP Ciputat yang telah memberikan kemudahan kepada penulis dalam melakukan penelitian.
10. Kedua orang tua tersayang, Ayahanda Syafei, S.Sos dan Ibunda Sudarsih yang selalu menyelipkan nama ku di setiap doa-doa. Belum cukup semua usaha ini untuk membahagiakan Ayah dan Ibu. Semoga akan datang masa dimana ananda dapat memberikan sesuatu yang bisa membuat Ayah dan Ibu tersenyum bahagia, walaupun tak akan sebanding dengan apa yang telah Ayah dan Ibu berikan.
11. Kakak perempuan satu-satunya, Mba' Adis. Terima kasih atas do'a, dukungan dan semua yang telah diberikan.
12. Abang Abdul Khaliqurrahman yang selalu memberikan dukungan melalui waktu, doa dan motivasi hingga akhir

penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah membalas dengan kebaikan dan kemudahan.

13. Sahabat-sahabat satu kost, Kopek Amrina, Semut Asma Qiqi Qiqo yang menemani hari-hari penulis. Terima kasih atas kebersamaan dan keceriaan yang kalian berikan.
14. Teman-teman seperjuangan Fakultas Syariah angkatan 2010 yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis. Semoga ukhuwah akan tetap terjalin dimanapun kita berada.
15. Dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Semoga Allah membalas semua kebaikan dengan sebaik-baik balasan.

Akhirnya dengan semua kekurangan dan kelebihan penulis serahkan semua urusan kepada Allah SWT, dan dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan skripsi ini. Semoga apa yang telah penulis lakukan melalui penelitian ini dapat membawa manfaat dan bernilai pahala sisi Allah SWT.

Jakarta, 27 November 2014

DAFTAR ISI

Persetujuan Pembimbing	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Penulis	iii
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	ix
Pedoman Transliterasi	
Abstraksi	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Kajian Pustaka	9
E. Kerangka Teori	13
F. Metodologi Penelitian	21
G. Sistematika Penulisan	24
BAB II KAJIAN TEORI TENTANG <i>BAI' AL-ISTISHNA'</i>, PEMBIAYAAN, DAN KREDIT	
A. Tinjauan Umum Tentang <i>Bai' al-Istishna'</i>	27
1. Pengertian <i>Bai' al-Istishna'</i>	27
2. Landasan Syariah	30
3. Rukun dan Syarat <i>Bai' al-Istishna'</i>	4

4. <i>Istishna'</i> Paralel	37
5. Pembiayaan <i>Istishna'</i> pada Perbankan Syariah	38
B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan	40
1. Pengertian Pembiayaan	40
2. Tujuan Pembiayaan	44
3. Sistem Pembiayaan Bank Syariah	45
a. Pembiayaan Modal Kerja	47
b. Pembiayaan Investasi	55
c. Pembiayaan Konsumtif	57
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit	60
1. Pengertian Kredit	60
2. Macam-macam Kredit	63
3. Tujuan dan Fungsi Kredit	68
4. Sistem Pemberian Kredit	72
5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	78

BAB III PROFIL BANK BTN SYARIAH

A. Sejarah Berdirinya Bank BTN Syariah	8
B. Visi, Misi dan Tujuan Bank BTN Syariah ...	8
C. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Ciputat	8
D. Produk Bank BTN Syariah	9

E. Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN	
Syariah KCP Ciputat	96
1. Indent	96
2. Mekanisme Pembiayaan KPR Indent di	
Bank BTN Syariah KCP Ciputat	98

BAB IV IMPLEMENTASI FATWA DSN MUI NO. 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI *ISTISHNA'* DAN FATWA DSN MUI NO. 22/DSN-MUI/III/2002 TENTANG JUAL BELI *ISTISHNA'* PARALEL TERHADAP MEKANISME PEMBIA-YAAN KPR INDENT DI BANK BTN SYARIAH KCP CIPUTAT

A. Akad <i>Istishna'</i> dalam Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI /IV/2000 tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> Paralel	105
B. Analisis Implementasi Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> Paralel Terhadap Mekanisme	

	Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN	
	Syariah KCP Ciputat	109
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	119
	B. Saran	121
	DAFTAR PUSTAKA	123
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	127

Pedoman Transliterasi

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi di IQ, transliterasi Arab-Latin mengacu pada berikut ini:

1. Konsonan

أ	: a
ب	: b
ت	: t
ث	: ts
ج	: j
ح	: <u>h</u>
خ	: kh
د	: d
ذ	: dz
ر	: r
ز	: z
س	: s

ط	: th
ظ	: zh
ع	: ' (alif)
غ	: gh
ف	: f
ق	: q
ك	: k
ل	: l
م	: m
ن	: n
و	: w
ه	: h

ش	: sy
ص	: sh
ض	: dh

ء	: '
ي	: y

2. Vokal

Vokal tunggal		Vokal panjang	Vokal rangkap
Fathah	: a	أ : â	أ... ' : ai
Kasrah	: i	ى : î	أ... ' : au
Dhammah	: u	و : û	

3. Kata Sandang.

- a. Kata sandang yang diikuti alif lam (ال) *qamariyah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *qamariyah*

ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya. Contoh:

البقرة : al-Baqarah

المدينة : al-Madinah

- b. Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *syamsyiah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *syamsyiah*

ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan

di depan dan sesuai dengan bunyinya. Contoh:

الرجل : ar-Rajul

السيدة : as-Sayyidah

الشمس : asy-Syams

الدارمي : ad-Dârimi

c. *Syaddah* (Tasydid)

Syaddah (Tasydid) dalam sistem aksara Arab digunakan lambang (), sedangkan untuk alih aksara ini dilambangkan dengan huruf, yaitu dengan cara menggandakan huruf yang bertanda *tasydid*. Aturan ini berlaku secara umum, baik *tasydid* yang berada di tengah kata, di akhir kata ataupun yang terletak setelah kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *syamsiyah*.

Contoh:

أَمَّنَّا بِاللَّهِ : *Âmannâ billâhi*

أَمَّنَ السُّفَهَاءُ : *Âmana as-sufahâ'u*

إِنَّ الَّذِينَ : *Inna al-ladzîna*

وَالرُّكَّعِ : *wa ar-rukka'i*

d. *Ta Marbûthah* (ة)

Ta Marbûthah (ة) apabila berdiri sendiri, waqaf atau diikuti oleh kata sifat (*na'at*), maka huruf tersebut dialih aksarakan menjadi huruf "h". Contoh:

الْأَفْنِدَةَ : *al-Af'idah*

الْجَمِيعَةَ الْإِسْلَامِيَّةَ : *al-Jâmi'ah al-Islâmiyyah*

Sedangkan *ta marbûthah* (ة) yang diikuti atau disambungkan (di-*washal*) dengan kata benda (*ism*), maka dialih aksarakan menjadi huruf “t”. Contoh:

عَامِلَةٌ نَاصِبَةٌ : *‘Âmilatun Nâshibah*

الآيَةُ الْكُبْرَى : *al-Âyat al-Kubrâ*

e. Huruf Kapital

Sistem penulisan huruf Arab tidak mengenal huruf kapital, akan tetapi apabila telah dialih aksarakan maka berlaku ketentuan Ejaan yang Disempurnakan (EYD) bahasa Indonesia, seperti penulisan awal kalimat, huruf awal nama tempat, nama bulan, nama diri dan lain-lain. Ketentuan yang berlaku pada EYD berlaku pula dalam alih aksara ini, seperti cetak miring (*italic*) atau cetak tebal (*bold*) dan ketentuan lainnya. Adapun untuk nama diri yang diawali dengan kata sandang, maka huruf yang ditulis kapital adalah awal nama diri, bukan kata sandangnya. Contoh: 'Alî Hasan al-'Âridh, al-'Asqallânî, al-Farmawî dan seterusnya. Khusus untuk penulisan kata Alqur'an dan nama-nama surahnya menggunakan huruf kapital. Contoh: Al-Qur'an, Al-Baqarah, Al-Fâtihah dan seterusnya.

ABSTRAKSI

Dafika Andiani, 10110553, “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna*’ Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)”, Jurusan Muamalah Fakultas Syariah, Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, 2014 M.

Penulisan skirpsi ini dilatarbelakangi oleh minat nasabah perbankan Syariah untuk membangun rumah idamannya dengan sistem pembiayaan KPR indent, yaitu pembelian rumah dengan sistem pesanan dengan masalah utama apakah implementasi pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna*’ Paralel.

Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka penulis menggunakan metode penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif dengan pendekatan study kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat sebagai tempat penelitian. Adapun tehnik pengumpulan data yaitu dengan melakukan wawancara dan mengumpulkan literatur-literatur kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu: *Pertama*, nasabah

mengajukan permohonan pembiayaan ke bank dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan-persyaratan pemohon. *Kedua*, bank melakukan analisa ke BI mengenai nasabah yang mengajukan permohonan. Apabila permohonan disetujui, maka tahap selanjutnya yang dilakukan adalah melakukan akad. *Ketiga*, setelah akad, bank melakukan pencairan dana kepada developer dengan tiga tahapan, yaitu tahap pertama 30%, tahap kedua 30%, dan tahap ketiga 40%. *Keempat*, apabila bangunan/ rumah telah selesai dibangun, para pihak yang bersangkutan (nasabah, developer, bank dan notaris) melakukan serah terima dengan menyerahkan sertifikat rumah dan dokumen lainnya kepada nasabah dan dimasukkan ke dalam berita acara. Praktek pelaksanaan/mekanisme pembiayaan KPR indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat telah mengikuti prosedur dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel. Namun demikian, ada hal yang harus diperhatikan pihak Bank BTN Syariah KCP Ciputat terkait dengan kedisiplinan developer dalam menyelesaikan pesanan tepat pada waktunya.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

Namun harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai.¹ Dewasa ini sering sekali kita temui pembelian rumah secara kredit di dalam transaksi jual beli perumahan. Pembelian perumahan secara kredit menjadi sebuah alternatif atau solusi yang sangat menarik bagi masyarakat yang tidak cukup memiliki dana untuk membeli rumah secara tunai. Hal ini tentunya menjadi bagian pangsa pasar tersendiri yang sangat menarik bagi

¹ "Bersama Menuju Kebaikan", <http://affgani.wordpress.com/konomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2014

sektor perbankan selaku penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat. Penyaluran KPR kepada masyarakat bisa dilakukan oleh perbankan konvensional ataupun Perbankan syariah. Dimana lembaga perbankan ini sama-sama memiliki produk pembiayaan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).²

Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan.

Sebagian mereka merasa khawatir jikalau di tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya. Kekhawatiran seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah (KPR iB).

² "Sang Pembelajar", <http://mrsan87.blogspot.com/2012/05/akaistishna-dalam-pembiayaan-rumah.html>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2014

Saat ini Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah mulai banyak dilirik konsumen. Sebab, KPR syariah dinilai memiliki kelebihan lain dibanding dengan KPR konvensional. Dalam Perbankan Konvensional keuntungan yang diperoleh atas transaksi yang dilakukan pada umumnya mengandung unsur bunga atau Riba, sehingga produk yang ada seperti KPR juga tidak terlepas dari adanya unsur Riba yang tentu saja tidak sesuai dengan prinsip syariah. Indonesia, sebagai negara mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntunan moralitasnya. Sistem bank yang dimaksud adalah perbankan yang terbebas dari praktik bunga.

Sistem bank bebas bunga atau disebut pula Bank Islam atau Bank Syari'ah, memang tidak khusus diperuntukkan sekelompok orang namun sesuai landasan Islam "*Rahmatan lil 'alamin*", didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan

itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (lihat Pasal 1 angka 3 UU No. 10 tahun 1998).

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah *murabahah* (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad *istishna*, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

Bisa pula menggunakan akad *musyarakah mutanaqishoh*. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu, dan nasabah kemudian membeli "saham/bagian" yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah.

KPR syariah dengan akad *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah

dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan akad wakalah dalam KPR syariah ini.

Adapun KPR Syariah dengan akad *istishna'* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan, pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000). Sedangkan menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI) adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan, pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan (PBI Nomor 7/46 pasal 1 butir 9).

Pada praktiknya, akad *istishna'* yang digunakan pada KPR adalah *istishna'* paralel. Maksudnya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke bank dan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka bank memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah yang sama yang dipesan oleh konsumen. Inilah yang dimaksud

dengan *istishna'* paralel, yaitu konsumen memesan rumah pada bank, dan bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada.³

Bank yang menerapkan akad *istishna'* ini dalam pembiayaan KPR adalah Bank BTN Syariah yang diberi nama pembiayaan KPR Indent. Pembiayaan KPR Indent BTN Syariah dikhususkan untuk membiayai pembelian Ruko, Rumah, Rukan, Rusun dan Apartemen secara indent atau atas dasar pesanan. Dengan akad *Istishna'* ini, pembiayaan KPR Indent BTN Syariah bisa lebih pasti dalam soal harga rumah karena di tentukan di awal Pembiayaan. Begitu juga dengan cicilan yang besarnya tetap setiap bulan tanpa terpengaruh oleh tingkat suku bunga kredit selama masa waktu Pembiayaan KPR Indent BTN Syariah berlangsung.⁴

³ "Sang Pembelajar", <http://mrsan87.blogspot.com/2012/05/akad-istishna-dalam-pembiayaan-an-rumah.html>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2014

⁴ "Bangun Rumah KPR", <http://bangunrumahkpr.com/rumah-kpr/kpr-syariah/pembiayaan-kpr-btn-syariah-indensya>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2014

Pembiayaan KPR dengan akad *istishna'* ini telah diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel. Hanya saja dalam pelaksanaannya belum diketahui apakah aturan-aturan dalam fatwa tersebut telah diaplikasikan dengan baik dalam prosedur pembiayaan KPR Indent ini.

Atas dasar latar belakang tersebut, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel (Studi Kasus di Bank BTN Syariah KCP Ciputat)”.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Berdasarkan masalah tersebut, maka penulis membatasi pembahasannya mengenai Mekanisme Pembiayaan KPR Indent Perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel.

Dengan memperhatikan pembatasan masalah di atas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat?
2. Apakah implementasi pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Ada beberapa tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini, yaitu:

1. Mengetahui mekanisme pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.
2. Mengetahui apakah implementasi pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis:

Sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya bidang perbankan syariah, sehingga diharapkan dapat menjadi salah satu referensi bagi para peneliti lain atau pemerhati masalah hukum dan perbankan untuk dapat dikembangkan lebih lanjut.

2. Secara praktis:

a. Untuk menambah ilmu pengetahuan bagi diri peneliti sendiri.

b. Dapat menjadi bahan kajian untuk memaksimalkan kinerja Bank BTN Syariah KCP Ciputat terutama dalam pembiayaan KPR Indent yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

D. Kajian Pustaka

Hasil penelitian yang serupa telah dilakukan oleh Nur Shofia Azma (2012) Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta dalam skripsinya yang berjudul *"Kontrak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perspektif*

Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Cabang Bojonegoro Jawa Timur)". Skripsi ini terfokus pada penerapan/ implementasi akad pembiayaan kepemilikan rumah yang dalam aplikasinya dituangkan dalam sebuah draft kontrak yang diterbitkan oleh notaris dimana pada penerapan/ implementasi kontrak pembiayaan kepemilikan rumah tersebut, Bank Mandiri menggunakan skema Murabahah yang dinilai selaras dengan prinsip hukum Islam yang termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2009 tentang *Murabahah* namun terdapat beberapa hal yang perlu ditinjau lebih mendalam lagi yakni ketentuan bagi uang muka/ *urbun* dan tentang implikasi hukum.

Penelitian yang dilakukan oleh Edwyn Agung, SH (2008) mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang dalam tesis yang berjudul "*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda*". Skripsi ini membahas tentang proses urutan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamo

Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda dimana pihak Bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat *covernote* dari Notaris/ PPAT yang membuat akta Jual Beli antara debitor dengan pihak lain (ketiga). Sedangkan Penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi. Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

Kemudian hasil penelitian yang dilakukan oleh Fahmi Fahdian Aziz (2006) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang dalam skripsi yang berjudul "*Efektivitas Pengawasan Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah (Studi di BTN Cabang Malang)*".

Skripsi ini membahas tentang efektivitas pengawasan yang dilakukan BTN terhadap pelaksanaan perjanjian KPR untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah melalui aspek substansi, struktur, sarana prasarana dan budaya masyarakat. Kemudian dikaji pula hambatan yang dihadapi dan upaya yang dilakukan BTN dalam melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR. Hasil dari penelitian ini adalah pengawasan yang dilakukan oleh BTN terhadap pelaksanaan perjanjian KPR sudah baik. Dari dasar 3 Pasal Undang-Undang Perbankan tersebut muncullah peraturan intern mengenai pengawasan perjanjian KPR. Didukung dengan Peraturan Bank Indonesia, maka *Loan Recovery* dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Sarana pendukung pengawasan juga tersedia demi terlaksananya pengawasan. Debitur KPR BTN juga bersikap kooperatif selama BTN melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian KPR.

Dengan demikian, walaupun pada penelitian terdahulu telah banyak yang membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR), namun skripsi yang disusun oleh penulis ini memiliki perbedaan karena skripsi ini terfokus pada mekanisme pembiayaan KPR Indon

perspektif Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Paralel di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

E. Kerangka Teori

Pada dasarnya dalam sebuah penelitian sudah seharusnya mempunyai suatu acuan, yang mana acuan tersebut nantinya menjadi dasar yang akan dipakai dalam mengkaji dan meneliti terkait dengan permasalahan akan diteliti sehingga hal inilah yang akan menjadi sebuah tolak ukur dalam menyelesaikan sebuah permasalahan dalam penelitian. Oleh karena itu, teori-teori atau konsep relevan untuk dijadikan kerangka analisis adalah teori atau konsep yang akan mengacu pada variabel yang terdapat pada penelitian ini.

1. *Istishna'*

Lafal *istishna'* berasal dari akar kata *shana'a* (صنع diatambah *alif*, *sin*, dan *ta'* menjadi *istashna'a* (استصنع) yang sinonimnya , يصنعه طلب أن , له artinya : “meminta untuk dibuatkan sesuatu”

Pengertian *istishna'* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan menurut bahasa. Menurut terminologi ilmu fiqh artinya: perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat di buatkan oleh penjual, atau meminta di buatkan secara khusus sementara bahan bakunya dari pihak penjual.

Wahbah Zuhaili mengemukakan pengertian menurut istilah ini sebagai berikut :

تعريف الإستصناع هو عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة،
في العقد على شراء ما سيصنعه الصانع و تكون العين والعمل من
صانع.

“definisi istishna’ adalah suatu akad beserta seorang produsen untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian ; yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.”

Dari definisi-definisi yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa akad *istishna'* adalah akad antara dua pihak dimana pihak pertama (orang yang

⁵ Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh Al Islamiy wa Adillatuh*, Juz 4, (Damaskus Dar Al Fikr, 1985), cet.II, h.631

memesan/ konsumen) meminta kepada pihak kedua (orang yang membuat/ produsen) untuk dibuatkan suatu barang, seperti sepatu, yang bahannya dari pihak kedua (orang yang membuat/ produsen). Pihak pertama disebut *mustashni'*, sedangkan pihak kedua, yaitu penjual disebut *shani'*, dan sesuatu yang menjadi objek akad disebut *mashnu'* atau barang yang dipesan (dibuat). Apabila bahan yang dibuat berasal dari *mustashni'* bukan dari *shani'* maka akadnya bukan *istishna'* melainkan *ijarah*. Namun demikian sebagian *fuqaha* mengatakan bahwa objek akad *ishtishna'* itu hanyalah pekerjaan semata, karena pengertian *istishna'* itu adalah permintaan untuk membuatkan sesuatu, dan itu adalah pekerjaan.⁶

Bai' al-Istishna' adalah jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu (misal: spesifikasi, model, jumlah/takaran, harga dan tempat penyerahan barang yang jelas) yang disepakati dengan pembayaran, serta cara pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 253

Istishna' adalah akad yang menyerupai akad *salam*, karena bentuknya menjual barang yang belum ada (ma'dum) dan sesuatu yang akan dibuat itu pada akad ditetapkan dalam tanggungan pembuat sebagai penjual. Hanya saja ada beberapa perbedaan dengan *salam* karena :

- a. Dalam *ishtisna'* harga atau alat pembayarana tidak harus dibayar di muka seperti pada akad *salam*.
- b. Tidak ada ketentuan tentang lamanya pekerjaan dan saat penyerahan.
- c. Barang yang dibuat tidak harus ada di pasar.

Dari sisi lain *ishtisna'* ini hampir sama dengan *ijarah* (sewa-menyewa), namun berbeda dengan *ijarah* , karena dalam *istishna'* si pembuat atau produsen menggunakan barang atau bahan yang dibuat dari hartanya sendiri bukan dari harta *mustashni'* atau pemesan.⁷

⁷ Syaiful Anwar Simamora, "Markaz Al-Ulum
<http://www.syaifulanwar2simamora.blogspot.com/2012/12/fitmuamalah-bai-istishna.html?m=1>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2014

2. Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin menjelaskan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan/ atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.⁸

⁸ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumu Aksara, 2010), h.698

Menurut M. Syafi'i Antonio, pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.⁹

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan "Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil."¹⁰

Sedangkan pada Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan:

"Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.160

¹⁰ Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 ay

2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit-tamlik*
 3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'*
 4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
 5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa”.
3. Kredit

Sebenarnya kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya “percaya”. Apabila hal tersebut dihubungkan dengan tugas bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Pengertian kredit yang diatur dalam pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan sebagai berikut: *kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan*

atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui ruang lingkup pengertian kredit dibatasi dalam hubungan bank dengan nasabahnya. Kredit sebagai penyediaan uang yang dilakukan oleh bank untuk dipinjamkan kepada nasabahnya dengan menarik keuntungan berupa bunga. Namun dalam rumusan itu kredit juga diartikan dengan tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Dengan mendasarkan pengertian undang-undang kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Bunga merupakan sebuah keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan.

Sehubungan dengan tenggang waktu dan penerimaan kembali prestasi ini menurut Ama

merupakan suatu hal yang abstrak dan sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.

Hal tersebut memang banyak terjadi dalam praktik, karena walaupun dalam perjanjian kredit sudah diperjanjikan batas waktu pengembalian kreditnya, akan tetapi pada umumnya dengan berbagai alasan nasabah tidak dapat menepati janjinya untuk membayar uang sehingga melebihi batas waktunya. Jadi waktu perjanjian kredit berakibat menjadi diperpanjang sesuai dengan kondisi yang ada dalam praktik.¹¹

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan

Penelitian ini merupakan jenis/tipe penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif yaitu memahami secara mendalam mengenai masalah yang diteliti melalui pengumpulan data-data dan informasi yang terkait dengan mekanisme pembiayaan KPR Indent perspektif Fatwa

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009), cet. I, h.152-153

DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna' dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel di Bank BTN Syariah KCP Ciputat. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan berupa studi kasus yaitu penulis mengadakan penelitian dengan cara melihat kemudian menggambarkan permasalahan yang diteliti dengan mengumpulkan data-data dan informasi tentang mekanisme pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

2. Tehnik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber penelitian seperti wawancara langsung dengan Pimpinan Bank BTN Syariah KCP Ciputat yang dapat memberikan informasi secara jelas.

Sedangkan data sekunder akan diperoleh secara tidak langsung seperti data-data yang diperoleh dari dokumen-dokumen (buku-buku, brosur, majalah, maupun internet), serta sumber-sumber lainnya yang dapat memberikan informasi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

3. Teknik Pengambilan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi kepustakaan, yaitu studi yang dilakukan dengan membaca, mempelajari serta merangkum dan mengumpulkan sumber-sumber yang dianggap penting seperti buku-buku, koran, dan sebagainya.
- b. Wawancara, yaitu merupakan studi yang dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak Bank BTN Syariah KCP Ciputat untuk memperoleh informasi tentang apa yang diteliti. Dalam hal ini terutama kepada pimpinan Bank BTN Syariah KCP Ciputat. Adapun pengolahan dan analisa data dengan mengubah data ke dalam bentuk yang bisa dipahami dengan menyusun, meringkas, dan menganalisa data hasil wawancara dengan penjabarannya melalui uraian-uraian yang akan dianalisa secara kualitatif.

4. Teknik Penulisan

Teknik penulisan laporan dalam penelitian ini akan merujuk pada "Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis dan

Disertasi Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta” penerbit
IIQ Jakarta Press 2011

G. Sistematika Penulisan

Hasil akhir dari penelitian ini akan dituangkan dalam laporan tertulis dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan, memuat latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. Kajian Teori Tentang Bai' al-Istishna', Pembiayaan, dan Kredit. Bab ini akan dibagi menjadi tiga sub bab yang akan membahas tentang; Tinjauan Umum Tentang Bai' al-Istishna' yang membahas tentang Pengertian Bai' al-Istishna', Landasan Syariah, Rukun dan Syarat Bai' al-Istishna', Istishna' Paralel, dan Pembiayaan Istishna' pada Perbankan Syariah; Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan yang meliputi pembahasan tentang Pengertian Pembiayaan, Tujuan Pembiayaan, Sistem Pembiayaan Bank Syariah yang dibagi menjadi Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Investasi, dan

Pembiayaan Konsumtif; dan Tinjauan Umum Tentang Kredit yang membahas tentang Pengertian Kredit, Macam-macam Kredit, Tujuan dan Fungsi Kredit, Sistem Pemberian Kredit, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

BAB III. Profil Bank BTN Syariah. Bab ini akan membahas tentang Sejarah Berdirinya Bank BTN Syariah; Visi, Misi dan Tujuan Bank BTN Syariah; Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Ciputat; Produk Bank BTN Syariah; dan Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat yang dibagi menjadi dua pembahasan yaitu Indent dan Mekanisme Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

BAB IV. Implementasi Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna' dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang Jual Beli Istishna Paralel Terhadap Mekanisme Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat, memuat Akad Istishna' dalam Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna' dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel dan Analisis Implementasi Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli

Istishna' dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel Terhadap Mekanisme Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

BAB V. Penutup, memuat kesimpulan dan saran/rekomendasi yang merupakan pendapat menuju ke arah kesempurnaan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian penulis dan dari uraian yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Akad yang digunakan oleh Bank BTN Syariah KCP Ciputat pada pembiayaan KPR indent adalah akad *istishna'* paralel dimana akad dasar *istishna'* juga tetap berlaku. Adapun mekanisme pembiayaan KPR indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat dilakukan dalam beberapa tahapan berikut:

Pertama, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan ke bank dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan-persyaratan pemohon.

Kedua, bank melakukan analisa ke BI mengenai nasabah yang mengajukan permohonan apakah nasabah memiliki histori yang baik atau buruk mengingat bank mempunyai prinsip kehati-hatian. Apabila permohonan disetujui, maka tahap selanjutnya yang dilakukan adalah melakukan akad, tapi apabila

tidak disetujui maka permohonan ditolak dan tidak bisa melanjutkan proses pembiayaan selanjutnya.

Ketiga, setelah akad, bank melakukan pencairan dana kepada developer dengan tiga tahapan, yaitu tahap pertama 30%, tahap kedua 30%, dan tahap ketiga 40%.

Keempat, apabila bangunan/ rumah telah selesai dibangun, para pihak yang bersangkutan (nasabah, developer, bank dan notaris) diundang oleh bank guna melakukan serah terima dengan menyerahkan sertifikat rumah dan dokumen lainnya kepada nasabah dan dimasukkan ke dalam berita acara.

2. Praktek pelaksanaan/mekanisme pembiayaan KPR indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat telah mengikuti prosedur dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna' dan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel. Namun demikian, ada hal yang harus diperhatikan pihak Bank BTN Syariah KCP Ciputat terkait dengan kedisiplinan developer dalam menyelesaikan pesanan tepat pada waktunya.

B. Saran

Dari hasil penelitian penulis pada kesimpulan di atas, penulis mencoba untuk memberikan masukan sebagai berikut:

1. Kepada Bank BTN Syariah KCP Ciputat untuk berlaku tegas terhadap pihak developer yang melakukan keterlambatan pembangunan rumah pesanan nasabah KPR indent agar tidak terjadi penurunan jumlah nasabah KPR indent yang drastis. Hal ini juga akan berpengaruh kepada tingkat kepercayaan nasabah kepada pembiayaan KPR indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat serta agar terjalinnya suatu hubungan baik antara nasabah, bank dan developer.
2. Untuk pihak developer yang telah bekerjasama dengan bank dalam membantu nasabah memenuhi keinginan memiliki rumah idaman, agar kiranya berusaha semaksimal mungkin untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati bersama dengan menyelesaikan rumah pesanan tepat waktu. Hal ini penting karena akan mempengaruhi tingkat kepercayaan nasabah dan bank kepada developer terkait, dan guna mentaati aturan yang ditetapkan BI melalui Surat Edaran BI No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko

pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

3. Dan untuk para nasabah KPR indent, ketika akad berlangsung hendaknya mengingatkan pihak developer agar penyelesaian pembangunan rumah bisa diselesaikan tepat waktu, mengingat rumah sangat berperan penting dalam kehidupan dan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Apabila diperlukan, nasabah dan developer mengadakan perjanjian mengenai konsekuensi yang harus diterima apabila developer melakukan keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah, kecuali apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh suatu hal yang tidak bisa dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Daud Vicary dan Keon Chee, *Buku Pintar Keuangan Syariah: Cara Mudah Memahami Prinsip, Praktik, Prospek, dan Keunggulan Keuangan Islam di Zaman Kita*, Jakarta: Zaman, 2012
- Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, 1989
- Anggota IKAPI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Bandung: FOKUSMEDIA, 2008
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001
- Al-Arif, M. Nur Rianto, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adicitra Intermedia, 2011
- al-Bukhari, Abu Abdullah Muhammad bin Ismail, *Ensiklopedia Hadits; Shahih al-Bukhari I*, terj. Masyhar dan Muhammad Suhadi, Jakarta: Almahira, 2011
- Burhanuddin S, *Hukum Bisnis Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2011
- Haris, Helmi, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*, Jurnal Ekonomi Islam, I, Juli, 2007
- Karim, Adiwarmam A., *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011

- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998
- Latif, Ah. Azharudin dan Nahrowi, *Pengantar Hukum Bisnis: Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Jakarta, 2009
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:Kencana, 2012
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005
- _____, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010
- Narendra, Henri, *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli dengan Sistem Indent pada Dealer Mobil; Studi Kasus Nasmoco Cabang Janti*, (Skripsi tidak dipublikasikan)
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan Hendri Tanjung, *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, Jakarta: Celestial Publishing, 2011
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid*, terj. M.A.Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, Semarang: Asy-Syifa, 1990

- Sinaungan, Muchdarsyah, *Dasar-Dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Jakarta: Bumi Aksara, 1995
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2013
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009
- Yanggo, Huzaemah T, *at.all, Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ)*, Jakarta: IIQ Press, cet. Kedua, 2011
- Yusuf, *at.all, Manajemen Operasional Bank Syariah*, Cirebon: STAIN Press, 2009
- Al-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu*, Damaskus: Dar al-Fiqr al-Mu'asshim, 2005
- _____, *Al Fiqh Al Islamiy wa Adillatuh*, Juz 4, Damaskus: Dar Al Fikr, 1989
- Jndang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- Taufik Anwar, *Wawancara*, Ciputat 12 November 2014
- Bangun Rumah KPR”, <http://bangunrumahkpr.com/rumah-kpr/kpr-syariah/pem-biaya-an-kpr-btn-syariah-indensya>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2014
- Bersama Menuju Kebaikan”, <http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pem-biaya-an-bank-syariah-kpr-syariah/>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2014

“Sang Pembelajar”, <http://mrsan87.blogspot.com/2012/05/akad-istishna-dalam-pembiayaan-rumah.html>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2014

Simamora, Syaiful Anwar, “Markaz Al-Ulum”, <http://www.syaifulanwar2simamora.blogspot.com/2012/12/fiqh-mua-malah-bai-istishna.html?m=1>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2014

<http://catatanmarketing.wordpress.com/2012/02/11/prinsip-prinsip-pemberian-kredit/>, diakses pada tanggal 19 November 2014

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/27623/3/Chapter%20II.pdf>, diakses pada tanggal 13 November 2014

<http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, diakses pada tanggal 13 November 2014

<http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/103/jbptunikompp-gdl-s1-2007-wawankurni-5133-bab-ii.doc>, diakses pada tanggal 13 November 2014

<http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, diakses pada tanggal 13 November 2014

<http://www.btn.co.id/Syariah/Produk.aspx>, diakses pada tanggal 13 November 2014

<http://www.justitiaomnibus.blogspot.com/2008/08/aspek-yuridis-perjanjian-jual-beli.html?m=1>, diakses pada tanggal 20 November 2014