

Relevansi Pembiayaan KPR Indent iB dengan Ketentuan DSN-MUI dan PSAK 104

Arista Fauzi Kartika Sari¹

¹Universitas Islam Malang, Indonesia

Email Correspondence : aristakartika@unisma.ac.id

Article History

Received : 28 June 2025

Accepted : 29 June 2025

Published : 29 June 2025

Kata Kunci :

Akad istishna; DSN-MUI;
PSAK 104

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi dari produk KPR Indent iB pada BTNSyariah dan kesesuaiannya dengan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna dan PSAK 104 Akuntansi Istishna'. Urgensi dari penelitian ini untuk meneliti secara prinsip dan kesesuaian pengakuan akuntansi untuk akad istishna di produk KPR Indent Ib BTNSyariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan pengambilan data primer melalui wawancara dan data sekunder melalui dokumen yang diperlukan. Hasilnya adalah Produk KPR Indent iB dari BTN Syariah telah sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna, yaitu penjelasan perihal pembayaran dan jangka waktu yang harus disampaikan di awal, dan dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Secara akuntansi, proses pembayaran telah otomatis menggunakan system di perbankan sesuai dengan ketentuan dari PSAK 104.

Keywords :

Istishna Contract; DSN-MUI;
PSAK 104

Abstract

This study aims to examine the implementation of the KPR Indent iB product at BTNSyariah and its compliance with Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning Istishna Sale and Purchase and PSAK 104 Istishna Accounting. The urgency of this study is to examine the principles and compliance of accounting recognition for istishna contracts in the KPR Indent Ib product at BTNSyariah. This study uses a qualitative method, with primary data collection through interviews and secondary data through the required documents. The result is that the KPR Indent iB product from BTN Syariah is in accordance with the provisions of Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning Istishna Sale and Purchase, namely an explanation of the payment and time period that must be submitted at the beginning, and carried out in accordance with the agreement of both parties. In accounting, the payment process has been automated using the banking system in accordance with the provisions of PSAK 104.



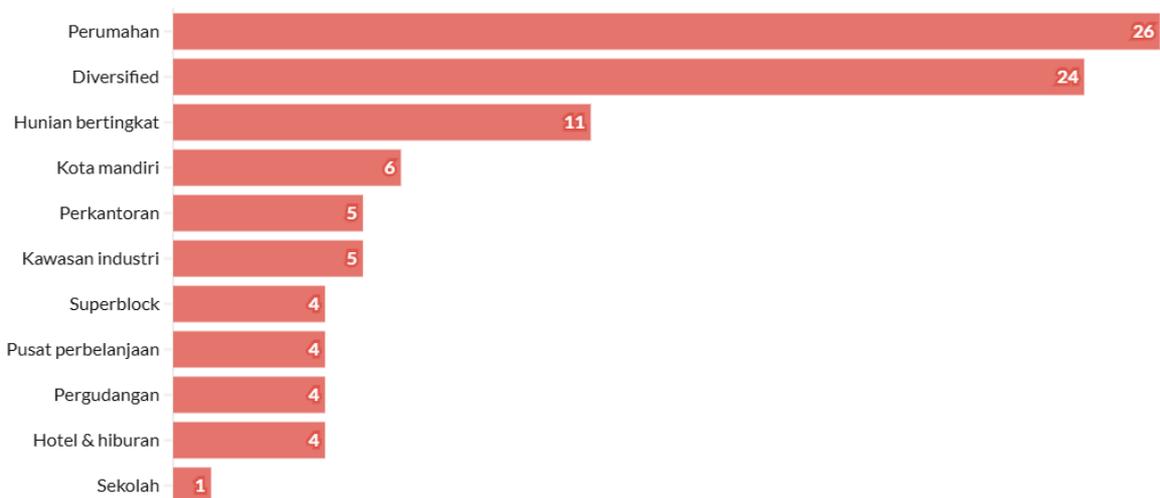
PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer bagi manusia selain makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti yang penting bagi setiap keluarga, selain tempat untuk berlindung, rumah juga digunakan untuk semakin mendekatkan antara anggota keluarga. Maka tidak heran jika permintaan akan rumah tiap tahun terus meningkat.

Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Direktur Jenderal Anggaran, Kementerian Keuangan, pada tahun 2010 jumlah kebutuhan perumahan secara nasional mencapai 8,2 juta rumah, hingga tahun 2015 kebutuhan perumahan menembus angka 13,5 juta. Kebutuhan perumahan setiap tahunnya mencapai 800 ribu hingga 1 juta unit per tahun. Apabila kondisi tidak berubah, permintaan perumahan di Indonesia akan semakin tinggi lagi, apalagi mengingat rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia yang mencapai 1,49 persen per tahun (Keuangan, 2015). Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memperkirakan pada tahun 2025 jumlah kebutuhan perumahan di Indonesia akan mencapai 30 juta unit.

Benar saja, tahun 2025, ada 96 perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate dan perumahan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal itu membuktikan bahwa permintaan property rumah di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan.

Gambar 1. Jumlah Perusahaan Property Berdasarkan Bisnis Utamanya



Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2025

Berdasarkan pada gambar 1, dapat dilihat bahwa perusahaan *real estate* dan *property* yang ada di BEI didominasi oleh perusahaan *property* yang bisnis utamanya adalah perumahan sejumlah 26 disusul kemudian yang bisnis utamanya lebih beragam dengan jumlah perusahaan 24. Hal tersebut dapat mengindikasikan bahwa permintaan property, khususnya perumahan di Indonesia banyak permintaan. Saat permintaan perumahan terus meningkat, maka sejalan dengan itu harga rumah juga pasti akan terus mengalami peningkatan. Sehingga tidak semua orang mampu untuk dapat mendapatkan rumah impiannya.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh Lembaga keuangan untuk pembiayaan, yaitu menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga pun ditawarkan oleh perbankan konvensional. Namun di satu sisi ada kekhawatiran akan tingkat suku bunga yang fluktuatif bila menggunakan jangka waktu pembiayaan yang Panjang. Maka masyarakat bisa beralih kepada pembiayaan Syariah yang dikenal dengan system non-bunga. Di perbankan Syariah untuk pembiayaan kepemilikan rumah dapat menggunakan beberapa jenis akad, misalnya akad murabahah (jual beli), akad ijarah muntahiyah bittamlik (sewa dengan kepemilikan), serta ada akad istishna (pembelian pesanan). Jika membeli rumah baru dari developer, maka akad istishna ini dapat digunakan.

Akad istishna dalam islam adalah transaksi jual beli dengan cara membuat pesanan terlebih dahulu atau *Pre-Order* (PO). Barang yang dipesan sesuai dengan kualifikasi dan persyaratan yang disepakati kedua belah pihak, yaitu pembeli (*mustashni*) dan pembuat/penjual (*shani*). Alat pembayaran yang digunakan bisa berupa uang, barang atau manfaat. Di pembiayaan Syariah, akad istishna biasanya dipraktikkan pada proyek konstruksi, salah satunya adalah membangun rumah. Maka pembiayaan ini sangat cocok untuk kebutuhan nasabah.

Akad mempunyai peranan yang sangat penting dalam kegiatan muamalah baik di bidang ekonomi, bisnis, maupun keuangan. Oleh karena itu, agar praktik akad istishna' sesuai dengan syariat Islam, maka DSN-MUI memandang perlu untuk menetapkan fatwa mengenai hal tersebut untuk dijadikan pedoman. Secara umum DSN telah menetapkan dua fatwa terkait jual beli istishna'. 1) Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istishna' yang ditetapkan dalam Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Selasa, 29 Dzulhijjah 1420 H/4 April 2000; 2) Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel yang ditetapkan dalam Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Kamis, 14 Muharram 1423 H/28 Maret 2002, berdasarkan surat Permohonan Fatwa terkait dengan Istishna Paralel' dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No.2293/DSAK/IAI/I/2002 (Rhosyidy, 2019) .

Mengingat potensi akad istishna' dalam memfasilitasi sector riil dan proyek pembangunan yang kompleks, pemahaman mendalam mengenai implementasinya menjadi krusial. Bank BTNSyariah adalah sah satu bank yang menjalankan bisnis property dengan menawarkan produk KPR Syariah Indent iB. Dimana para anak muda milenial yang berusia 21 tahun s.d 40 tahun bisa memiliki rumah Impian dengan mengajukan pembiayaan KPR syariah tersebut. Bank BTN Syariah ini juga menggunakan alur jual beli Istishna pada produk pembiayaan KPR syariahnya. Sejauh ini, pengembangan property atau produk KPR syariah dari Bank BTN Syariah ini telah meningkat dan masih banyak yang meminati produk ini, transaksi dan layanan mereka sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. KPR Syariah Indent iB digunakan hanya untuk rumah yang belum terbangun (rumah indent)

Penelitian perihal akad istishna' di Indonesia dilakukan oleh Mustori & Rohmani (2022) yang melakukan penelitian di Perumahan Syariah Palima Grand City dengan hasilnya Terdapat empat mekanisme pembayaran yang ditawarkan developer kepada

nasabah, yaitu pembayaran di muka, pembayaran pada saat serah terima barang, pembayaran pada saat proses pembangunan rumah, dan pembayaran diangsur sampai dengan waktu tertentu. Transaksi jual beli rumah di perumahan syariah Palima Grand City tidak menggunakan jasa bank sebagai pihak ketiga, sehingga tidak terdapat BI Cheking. Penelitian lainnya dilakukan oleh (Tazkiya et al., 2022) yang membandingkan penerapan akad istishna' di Indonesia dan di Malaysia, dengan hasilnya menunjukkan bahwa dalam penerapan perjanjian istishna' di Indonesia dan Malaysia tidak terdapat perbedaan yang signifikan. Perkembangan perjanjian istishna' antara kedua negara dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Jumlah perjanjian pembiayaan istishna' di Indonesia lebih banyak dibandingkan di Malaysia.

Selain kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI, ada peraturan lain yang mengatur tentang akad istishna di perbankan Syariah, yaitu dari sisi akuntansi atau keuangan Syariah. Dalam perhitungan dan pengukuran transaksi istishna, bank Syariah juga harus menggunakan standar akuntansi yang sesuai dengan ketentuan Syariah. Standar akuntansi tersebut diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 104, yang khusus untuk Akuntansi Istishna'. Beberapa penelitian terdahulu yang meneliti kesesuaian implementasi PSAK 104 yaitu dari Sasmito et al., (2025) yang meneliti kesesuaian penerapan PSAK 104 pada Bank Syariah Indonesia. Penelitian lainnya dari Pekerti et al., (2021) yang meneliti implelementasi akad Istishna' di PSAK 104 dalam transaksi jual beli online.

Berdasarkan pada fenomena dan temuan dari penelitian terdahulu, penelitian yang secara komprehensif mengeksplorasi kesesuaian implementasi Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istishna' dan PSAK 104 Akuntansi Istishna khususnya di BTNSyariah masih terbatas, dan penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini dapat mendukung pertumbuhan keuangan Syariah khususnya pada akad transaksi istishna dan memberikan perspektif dalam skeptisme masyarakat Indonesia untuk memahami antara kesesuaian antara teori dan praktik yang terjadi di perbankan Syariah. Maka penelitian ini dilakukan untuk mengisi kekosongan tersebut, dengan rumusan masalah apakah KPR BTN Syariah Indent iB sudah sesuai dengan prinsip Syariah dan standar akuntansi untuk akad Istishna?

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan pada latar alamiah, di mana data diperoleh secara langsung dari lapangan (Bailey, 2017). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu strategi yang menekankan pada pencarian makna, serta deskripsi suatu fenomena yang disajikan secara naratif dengan melibatkan pengalaman, perasaan, interpretasi, dan persepsi terhadap setiap objek yang diteliti. Sedangkan jika dilihat dari sudut tujuan dilakukannya penelitian, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara akurat karakteristik individu, kondisi, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk mengetahui frekuensi atau penyebaran suatu gejala dan gejala lainnya dalam masyarakat (Moleong, 2014)

Proses pencarian data, penulis menggunakan sumber data baik primer maupun sekunder. Data primer adalah wawancara dengan pihak manajemen BTN Syariah

serta observasi langsung ke lokasi penelitian. Selain itu, peneliti juga meneliti sumber sekunder sebagai data pendukung yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang terkait dengan pembahasan.

Pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa tahapan yaitu, dokumentasi, wawancara, dan observasi. Hal pertama yang dilakukan peneliti adalah menyiapkan dokumentasi. Dalam konteks ini, peneliti menganalisis kumpulan dokumen dan menelusuri data tertulis yang terkait dengan aspek normatif sebagai dasar legitimasi, kebijakan, peraturan, dan makalah yang relevan dengan penelitian. Setelah mendapatkan gambaran tentang apa yang diteliti, peneliti melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian. Teknik wawancara dipilih agar memudahkan dalam mengajukan pertanyaan secara langsung terhadap permasalahan penelitian, serta dapat mendengar secara langsung jawaban dari orang-orang yang terlibat di dalamnya. Kemudian dilanjutkan dengan kegiatan observasi. Teknik observasi dipilih untuk menyelidiki dan mengetahui situasi yang diteliti secara langsung.

Setelah data terkumpul, selanjutnya data tersebut dianalisis. Analisis data dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu: pengumpulan dokumen, melakukan wawancara dengan pihak terkait, dan melakukan observasi. Kemudian dilanjutkan dengan tahap reduksi data, yaitu memilah data yang diperoleh. Setelah data direduksi dan disusun, langkah selanjutnya adalah penyajian data dalam bentuk uraian. Tahap terakhir adalah penarikan simpulan terhadap permasalahan dalam penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep pembiayaan rumah atau yang biasa disebut dengan KPR syariah di Bank BTN Syariah yang diterapkan mulai dari awal hingga akhir menggunakan akad dan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Produk ini dibuat karena banyak peminat dari kalangan masyarakat yang memiliki kemampuan finansial untuk mengambil pembiayaan rumah. Dalam prakteknya Bank BTN Syariah adalah salah satu bank yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) atau KPR syariah yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad istishna yang hampir sama dengan murabahah muajjal dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal, menurut penjelasan dari narasumber yang menerangkan bahwa

“Dari awal Bank BTN Syariah sudah menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah ini yaitu akad istishna” (Devi). Seperti yang telah disampaikan oleh informan, bahwa pihak pertama dalam hal ini adalah BTNSyariah telah menjelaskan kepada nasabah terkait dengan akad yang akan digunakan, yaitu menggunakan akad istishna. Lebih lanjut Dewi menjelaskan, “kami juga menjelaskan kepada calon nasabah perihal ketentuan, syarat pembayaran dan syarat perjanjian untuk akad ini”

KPR Indent iB ini adalah salah satu produk yang dimiliki oleh BTNSyariah. Namun produk ini merupakan satu-satunya yang menggunakan akad Istishna’

(pesanan) secara bertahap bagi nasabah yang ingin memiliki rumah, ruko, ataupun apartemen karena syaratnya adalah bangunan yang belum terbangun. Karena secara Bahasa, istishna adalah jual beli pesanan dengan ciri dan spesifikasi yang jelas, serta barang diserahkan dikemudian hari yang telah ditentukan dan sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka pihak pertama telah melakukan penjelasan secara jelas kepada calon nasabah untuk syarat dan ketentuan dalam melakukan akad istishna. Karena syarat melakukan akad adalah keridhoan masing-masing pihak, maka sudah menjadi kewajiban untuk pihak BTNSyariah memberikan penjelasan perihal akad istishna yang digunakan. Mengingat tidak semua masyarakat Indonesia, khususnya para Milineal mengenal dan paham tentang akad-akad Syariah.

Berdasarkan pada penjelasan di atas, maka akad istishna yang dikeluarkan oleh BTN Syariah dengan produk KPR Indent iB ini telah sesuai dengan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna, yaitu: 1) Ketentuan yang berkaitan dengan masalah pembayaran. Alat tukar yang digunakan dalam jual beli istishna harus diketahui dengan jelas, dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan pembayaran tidak boleh dalam bentuk pelunasan utang. 2) Ketentuan mengenai barang. DSN-MUI menetapkan sejumlah ketentuan yang berkaitan dengan barang yang dipesan dalam jual beli istishna. Barang yang dijadikan objek jual beli istishna harus memiliki ciri dan spesifikasi yang jelas, penyerahan barang dilakukan kemudian pada waktu dan tempat yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Selain itu, pembeli tidak boleh menukar barang, kecuali barang sejenis dan menurut kesepakatan, pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya. Apabila terdapat cacat pada barang atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka nasabah memiliki khiyar (hak memilih) untuk meneruskan transaksi atau membatalkannya. 3) Ketentuan lainnya. Di samping ketentuan yang berkaitan dengan pembayaran dan barang yang menjadi objek jual beli istishna, DSN juga memberikan ketentuan lain, yaitu: bahwa perintah yang telah dilaksanakan sesuai dengan akad yang sah bersifat mengikat, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai musyawarah. Akad jual beli istishna ini erat kaitannya dengan akad jual beli salam, oleh karena itu ketentuan akad jual beli salam berlaku pula pada akad jual beli istishna (Abdad, 2019)

Bank BTN Syariah memiliki ketentuan dan batasan dalam akad Istishna agar kesepakatan berasama bisa berjalan dengan lancar yaitu dengan berkomitmen dengan adanya kesepakatan PKS (perjanjian kerja sama) yang didalamnya tertera pencairan dan jangka waktu, hal itu disampaikan oleh Dewi.

“jelas, kami akan memberikan ketentuan dan Batasan dalam akad ini. Ketentuannya yang pasti adalah SLIK OJK. Jika ada call 3 maka tidak bisa kami proses”

SLIK OJK adalah Sistem Layanan Informasi keuangan yang pengelolaannya menjadi tanggungjawab OJK, salah satunya adalah melakukan tugas pengawasan dna pelayanan informasi keuangan calon

debitur. Jika banyak terjadi penunggakan pembayaran di pembiayaan sebelumnya oleh calon debitur maka pihak bank bisa mengetahui itu, dan berhak untuk tidak menerima ajuan pembiayaan dari calon nasabah. Hal itu juga yang dilakukan oleh BTNSyariah, jika calon nasabah memiliki beberapa riwayat tunggakan di pembiayaan sebelumnya, maka BTNSyariah akan menolak ajuan pembiayaan tersebut.

Hal itu berhubungan dengan tanggung jawab calon nasabah sebagai debitur untuk dapat membayar tepat waktu cicilan dari komitmen awal saat melakukan ajuan pembiayaan, yang pastinya sudah diberitahukan plafon, jangka waktu dan biaya perbulan yang harus dibayarkan oleh calon nasabah sesuai dengan kemampuan masing-masing calon nasabah. Jika ajuan nasabah tersebut diterima, maka pihak bank akan melakukan perjanjian kerjasama dengan kontraktor yang ditunjuk oleh nasabah. Hal itu disampaikan oleh Andra dalam wawancara,

“jika syarat pemohon disetujui, kami dari pihak bank melakukan perjanjian dengan salah satu developer yang nasabah tunjuk. Sehingga dalam pelaksanaannya kami tidak menggunakan akad istishna parallel. Akad istishna hanya antara kami (pihak bank) dan nasabah”

Fatwa DSN-MUI dibahas tentang istishna parallel, di mana nasabah mengajukan akad istishna ke bank, selanjutnya bank akan melakukan akad istishna lagi dengan developer untuk pembangunan rumah. Dengan syarat, akad istishna yang pertama terpisah dengan akad istishna yang kedua. Namun di BTNSyariah ini tidak terjadi akad istishna parallel. Jadi akad istishna hanya berlaku bagi nasabah dan BTNSyariah.

Dalam pengesahan akad harus adanya penjual dan pembeli jika pengajuan pembiayaan dilakukan oleh pasangan suami istri maka keduanya harus datang untuk melakukan akad tidak boleh salah satunya dan juga harus beserta notaris. Setiap hal pasti memiliki resiko sama halnya dengan pembiayaan rumah di mana dalam melakukan akad istishna pasti ada resiko baik itu dari pihak bank maupun nasabah. Jika dilihat dari kerjama yang dilakukan resiko nasabah lebih besar dibandingkan bank. Resiko akad istishna bagi nasabah diantaranya;

a). Nasabah sudah melakukan akad tetapi pesanan belum jadi atau contohnya jika kita memesan barang resiko yang kemungkinan yang kita dapat yaitu tidak dapat barangnya atau barangnya lama untuk datang.

b). Ketidaksesuain pesanan dengan yang nasabah pesan maka akan terjadi komplain pada pihak bank dan akan menimbulkan gagal bayar karena nasabah tidak akan bayar jika pesannya tidak selesai. Itu termasuk ke dalam salah satu resiko bank dan juga resiko pada bank nasabah sulit untuk mencairkan dana jika dana tidak cair maka pembangunan tidak akan lanjut secara tidak langsung itu termasuk ke dalam resiko nasabah juga.

Jika terjadi ketidaksesuain pesanan langkah yang akan dilakukan bank adalah dengan melakukan kesepakatan jangka waktu dengan nasabah, apabila pengerjaan pesanan atau pembangunan belum selesai bank akan melakukan monitoring atau mengirim peringatan bersurat kepada pihak pembuat di lapangan untuk melakukan penyelesaian dan sekaligus teguran untuk pihak pembuat.

Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna juga telah menjelaskan perihal hak khiyar, bahwa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai musyawarah. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian (Komarudin & Pratomo, 2025) yang melakukan penelitian di Koperasi Syariah BMI, yang hasilnya Temuan penelitian menunjukkan bahwa akad Istishna yang digunakan dalam pembiayaan investasi di Koperasi Syariah BMI lebih sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN MUI/IV/2000 tentang Istishna, yang melibatkan akad langsung antara dua pihak. Istishna diterapkan dalam skema investasi, dan juga tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 22/DSN MUI/III/2002 tentang Istishna paralel, karena koperasi BMI telah memiliki perusahaan yang bergerak di bidang bahan bangunan.

Terkait dengan akuntansi transaksi istishna realisasi pembukuannya mulai dari bagian asset, hutang, dan piutang dilakukan secara oleh sistem. Menurut penjelasan dari Widha yang menerangkan bahwa

“Pembukuan dari transaksi pembiayaan sistem kami sudah tidak menggunakan pembukuan manual atau jurnal yang seperti kalian maksud, karena kami sudah melakukan pembukuan secara otomatis yang kami terima dari pihak bagian *Accounting*, yang di mana pengakuan pembukuannya mengikuti hasil presentase dari pembagian akad istishna dari awal kesepakatan dan sistem didalamnya sudah otomatis mengikuti sistem perbankan yang diatur dalam PSAK 104”.

Biasanya untuk perhitungan pencairan dana dari nasabah bertahap misalnya:

- Tanah matang (tanah siap bangun) berarti dicarikannya 30%
- Pemasangan pondasi 20%
- Tutup atap 40%
- Sisanya jika rumahnya 100% jadi dan bisa diserahkan ke nasabah yang biasanya disebut dengan nasabah yaitu BASE. Sebelum nasabah melakukan pencairan pihak bank terlebih dahulu melakukan cek lapangan, survei keadaan, bila sudah sesuai dan diakui maka pencairan bisa dilakukan oleh nasabah.

Seperti yang disampaikan oleh informan Widha, bahwa dari sisi perhitungan akuntansi, pencatatan untuk akad istishna' atau bahkan semua pencatatan keuangan telah menggunakan system informasi yang dimiliki oleh BTNSyariah. Pengakuan pendapatan atau dalam hal ini pencairan dana dari nasabah bertahap sesuai dengan proses penyelesaian proyek rumah. Hal itu telah sesuai dengan pembayaran akad istishna yang tercantum dalam PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 104 dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) pada 27 Juni 2007, menjelaskan bahwa dalam Akuntansi Penjual (BTNSyariah), “Pendapatan istishna diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian atau metode akad selesai. Akad adalah selesai jika proses pembuatan barang pesanan selesai dan diserahkan kepada pembeli”.

Hasil penelitian ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh

(Saifuddin & Firmansyah, 2021) dalam penelitiannya di Bank BUKOPIN Syariah yang hasilnya penerapan transaksi istishna dalam pembiayaan istishna Bank Syariah Bukopin telah sesuai prinsip-prinsip akad istishna yang berlaku di Indonesia. Selain itu, secara garis besar praktik akuntansi istishna pada Bank Syariah Bukopin telah sesuai dengan PSAK 104. Penelitian lainnya dilakukan oleh (Sasmito et al., 2025) yang menganalisis penerapan PSAK 104 pada Bank Syariah Indonesia, hasilnya Bank menerapkan metode persentase penyelesaian dalam pengakuan margin keuntungan dan telah mengembangkan prosedur khusus untuk penanganan perubahan pesanan dan pembatalan kontrak. Penyajian dan pengungkapan transaksi Istishna' dalam laporan keuangan telah sesuai dengan PSAK 104.

KESIMPULAN

Produk KPR Indent iB dari BTN Syariah adalah salah satu produk untuk pembiayaan rumah yang belum terbangun (rumah indent). KPR Indent iB ini telah sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna, yaitu pembelian secara pesanan, barang yang diperjualbelikan belum tersedia, dengan ciri dan spesifikasi dari pihak pembeli yang disepakati kedua belah pihak. Penjelasan perihal pembayaran dan jangka waktu yang harus disampaikan di awal, dan dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Penyerahan barang dilakukan kemudian pada waktu dan tempat yang telah disepakati kedua belah pihak. Yang terakhir adalah apabila terdapat ketidaksesuaian barang, maka bisa penyelesaian bisa melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai musyawarah. Secara akuntansi, proses pembayaran telah otomatis menggunakan system di perbankan sesuai dengan ketentuan dari PSAK 104. Pembayaran dilakukan secara berkala menurut prosentasi penyelesaian proyek bangunan. Saran untuk penelitian selanjutnya bisa dilakukan penelitian perbandingan dengan dua bank Syariah yang berbeda terkait prosedur dan skema pembayaran yang disediakan oleh masing-masing perbankan.

REFERENSI

- Abdad, M. Z. (2019). Signifikansi Fatwa Dsn Mui terhadap Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia. *Istinbath: Jurnal Hukum Islam IAIN Mataram*, 18(2).
- Bailey, C. (2017). *Panduan Penelitian Lapangan Kualitatif*. Publikasi SAGE.
- Komarudin, M., & Pratomo, M. R. G. (2025). The Application Of Istisna' Contract In Islamic Micro Finance Institution (Case Study In Islamic Cooperative BMI). *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 8(2), 5308–5319.
- Moleong, L. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosda Karya.
- Mustori, & Rohmani. (2022). Analysis of the Implementation of the Istishna' Agreement on Sharia Housing in Palima Grand City, Serang, Indonesia. *International Journal of Islamic Economics*, 4(1).
- Pekerti, R. D., Faridah, E., Hikmatyar, M., & Rudiana, I. F. (2021). Implementasi Akad Istishna (PSAK Syariah 104) dalam Transaksi Jual Beli Online. *Jurnal Akuntansi Syariah*, 4(1), 19–30. <https://doi.org/10.21043/aktsar.v4i1.8562>

- Rhosyidy, M. D. (2019). Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-Tsaman : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 1(1), 40–60.
- Saifuddin, A. M., & Firmansyah, A. (2021). The Implementation of Istishna Accounting in BUKOPIN Syariah Bank. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan P-ISSN:*, 8(1), 55–63. <https://doi.org/10.20473/vol>
- Sasmito, Vithria, D., & Muhadi. (2025). Analisis Penerapan PSAK 104 dalam Pencatatan Akuntansi Akad Istishna ' pada Bank Syariah Indonesia. *Indonesian Journal of Economics , Management , and Accounting*, 2(1), 1475–1482.
- Tazkiya, K., Harahap, B., & Purwadi, H. (2022). Comparative Study of Islamic Legal Systems in the Application of the Istishna ' Agreement in Indonesia and Malaysia. *International Journal of Law and Society (IJLS)*, 2(3), 212–222.