

Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Royyan Ramdhani Djayusman¹

Universitas Darussalam Gontor, Indonesia
royyan@unida.gontor.ac.id

Fina Nurafni

Universitas Darussalam Gontor, Indonesia
452024837024@student.unida.gontor.ac.id

Submission	Accepted	Published
16 April 2025	2 Mei 2025	11 Agustus 2025

Abstract

This study aims to analyze and compare the inherent risks in the three main contracts used in Sharia mortgage financing (KPR), namely Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, and Ijarah Muntahiyah Bittamlik. This article is categorized as a literature-based study with a qualitative approach. The methodology employed is a normative legal study presented comparatively. The results indicate that each contract has distinct risk characteristics: the Istishna contract faces a high risk of delivery failure, the Musyarakah Mutanaqishah contract is exposed to risks of installment payment delays and top-up requests, while the Ijarah Muntahiyah Bittamlik contract carries lower risks with a simpler structure and flexibility in ownership transfer. These findings provide recommendations for Islamic financial institutions to tailor contract choices according to customer profiles and operational risks in order to enhance the effectiveness and sustainability of Sharia mortgage financing.

Keywords: Risk Analysis, Sharia Contract, Housing Financing

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan risiko yang melekat pada tiga akad utama dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah, yaitu *Istishna*, *Musyarakah Mutanaqishah*, dan *Ijarah*

¹ Corresponding Author

Muntahiyah Bittamlik. Artikel ini tergolong sebagai penelitian pustaka dengan pendekatan kualitatif. Metodologi yang digunakan Adalah studi hukum normatif yang dijelaskan secara komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap akad memiliki karakteristik risiko yang berbeda; akad Istishna menghadapi risiko kegagalan serah terima yang tinggi, akad Musyarakah Mutanaqishah berisiko pada keterlambatan pembayaran angsuran dan permintaan top-up, sedangkan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik memiliki risiko lebih rendah dengan struktur yang sederhana dan fleksibilitas perpindahan kepemilikan. Temuan ini memberikan rekomendasi bagi lembaga keuangan syariah untuk menyesuaikan pilihan akad dengan profil nasabah dan risiko operasional guna meningkatkan efektivitas dan keberlanjutan pembiayaan KPR syariah.

Kata kunci: Analisis Resiko, Akad Syariah, Pembiayaan Rumah

Pendahuluan

Kepemilikan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang semakin mendesak, terutama di tengah pesatnya pertumbuhan penduduk dan urbanisasi di berbagai wilayah, khususnya di daerah perkotaan. Harga properti yang terus mengalami kenaikan setiap tahunnya menjadi tantangan signifikan bagi masyarakat untuk memiliki hunian yang layak dan nyaman. Kenaikan harga rumah ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk inflasi dan dinamika pasar yang sangat dipengaruhi oleh prinsip supply and demand (Rodiah, 2018). Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan peningkatan permintaan rumah yang signifikan setiap tahun, sementara ketersediaan rumah tidak mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara optimal sehingga menimbulkan backlog perumahan yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat (Badan Pusat Statistik, 2024). Kondisi ini semakin diperparah oleh kenaikan suku bunga Bank Indonesia dan harga rumah yang tidak sejalan dengan peningkatan Upah Minimum Provinsi (UMP), sehingga kemampuan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai menjadi sangat terbatas.

Sebagai jawaban atas tantangan tersebut, sistem keuangan syariah hadir menawarkan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, salah satunya melalui Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah) yang menggunakan berbagai akad seperti Istishna, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Akad-akad ini dirancang secara khusus untuk menghindari unsur riba sekaligus menegakkan prinsip keadilan dan transparansi yang sesuai dengan ajaran Al-Qur'an, antara lain pada surat Al-Baqarah ayat 275 dan An-Nisa ayat 29. Perbankan syariah yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyediakan beragam pilihan akad yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan finansial nasabah (Rodiah, 2018). Masing-masing akad memiliki karakteristik hukum fikih dan mekanisme operasional yang berbeda, sehingga implikasinya terhadap risiko dan efektivitas pembiayaan pun beragam. Sebagai contoh, akad Istishna memungkinkan pembayaran secara bertahap sesuai dengan kemajuan pembangunan (Riani et al., 2023), akad MMQ mengatur kepemilikan bersama yang berkurang secara bertahap

antara nasabah dan bank (Hayati et al., 2023), sementara akad IMBT menggunakan skema sewa beli dengan perpindahan kepemilikan aset pada akhir masa sewa (Kurniawan & Inayah, 2013).

Idealnya, masyarakat mampu memahami secara komprehensif berbagai akad pembiayaan syariah tersebut sehingga dapat memilih akad yang paling sesuai dengan kondisi finansial dan prinsip syariah yang diyakini. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap konsep dan implementasi akad pembiayaan syariah masih sangat terbatas. Hal ini berkontribusi pada rendahnya minat masyarakat terhadap produk perbankan syariah dibandingkan bank konvensional (Tazkiya et al., 2022). Keterbatasan literasi tersebut menyebabkan masyarakat kesulitan memilih akad yang tepat, sehingga berpotensi meningkatkan risiko gagal bayar, wanprestasi, hingga sengketa hukum. Di samping itu, literatur akademik yang membahas secara komparatif mekanisme dan risiko dari ketiga akad utama ini masih sangat minim. Kondisi ini menimbulkan kekurangan gambaran holistik bagi praktisi dan regulator dalam mengembangkan produk pembiayaan yang optimal serta sesuai dengan prinsip syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam risiko-risiko yang melekat dalam pelaksanaan tiga akad utama pada pembiayaan KPR syariah, yakni Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Penelitian ini juga akan membandingkan mekanisme kerja dan implikasi risiko dari masing-masing akad agar memberikan gambaran komprehensif yang bermanfaat bagi nasabah, bank, serta regulator. Kontribusi penelitian diharapkan dapat memperkaya literatur akademik terkait pembiayaan rumah syariah, meningkatkan literasi keuangan masyarakat tentang akad-akad tersebut, serta memberikan rekomendasi strategis bagi pengembangan produk dan kebijakan di sektor perbankan syariah. Dengan demikian, pembiayaan KPR syariah dapat menjadi solusi yang adil, transparan, dan berkelanjutan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah sesuai prinsip-prinsip Islam.

Kajian terkait Risiko Implementasi Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan IMBT dalam Pembiayaan Rumah bukanlah kajian terbaru, sudah ada beberapa peneliti yang membahas dan mempublikasikannya dengan berbagai metode dan pendekatan. M. Daud Rhodyidi dalam karyanya yang berjudul; *"Implementasi akad Istishna dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Amany Residence Jember,"* menjelaskan bahwa akad Istishna dalam pembiayaan KPR di Amany Residence dilakukan setelah proses ta'aruf, yang mencakup pengajuan permohonan, pemahaman syarat-syarat transaksi, dan penilaian kelayakan oleh pihak developer (Rhodyidy, 2015). Persamaan dengan penelitian ini terletak pada pembahasan mengenai akad Istishna dalam konteks pembiayaan perumahan syariah. Namun, perbedaan utamanya adalah pada ruang lingkup. Penelitian Rhodyidi hanya membahas satu akad, yaitu Istishna, dan fokus pada satu lokasi tertentu. Sementara itu, penelitian ini menganalisis secara komparatif tiga akad, yaitu Istishna, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), serta menyoroti aspek risiko dari masing-masing akad dalam praktik pembiayaan rumah syariah.

Edwin Rahmat Yulianto dalam karyanya yang berjudul; *"Perbandingan Akad Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan*

Murabahah,” menjelaskan bahwa akad Musyarakah Mutanaqishah memiliki sejumlah kelemahan dalam praktiknya, seperti proses administrasi yang lebih kompleks dan risiko pembiayaan yang lebih tinggi, sehingga belum mampu memberikan kontribusi maksimal terhadap peningkatan profit di Bank Muamalat Indonesia (Yulianto, 2019). Penelitian ini memiliki kesamaan dengan kajian penulis dalam hal objek kajian, yakni akad dalam pembiayaan properti syariah. Namun, perbedaannya terletak pada fokus dan pendekatan. Jika Edwin hanya membandingkan dua akad yaitu Musyarakah Mutanaqishah dan *Murabahah* dari sisi keunggulan dan kelemahan institusional, maka penulis memperluas pembahasan dengan menganalisis tiga akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), *Istishna*, dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dengan fokus pada implementasi dan risiko dari masing-masing akad dalam konteks pembiayaan rumah secara syariah.

Kurniawan dan Nur Inayah dalam karyanya yang berjudul; *“Tinjauan kepemilikan dalam KPR Syariah antara akad murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqishah.”* Studi ini menyimpulkan bahwa dalam praktik akad tertentu, idealnya terdapat dua tahapan pemilikan sebagai bentuk pemisahan antara proses kepemilikan bank dan perpindahan kepemilikan kepada nasabah. Namun, secara hukum, dua tahapan ini berpotensi menimbulkan persoalan seperti *double transaction* dan *double tax* (Kurniawan & Inayah, 2013). Persamaan dengan kajian penulis, sama-sama membahas risiko dan implementasi akad-akad dalam pembiayaan rumah. Perbedaannya, jika studi terdahulu lebih menyoroti aspek hukum dan regulasi terhadap struktur akad, maka penelitian ini lebih menitikberatkan pada aspek praktik dan risiko dari tiga akad *Istishna*, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dalam konteks pembiayaan rumah oleh lembaga keuangan syariah.

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas akad-akad dalam pembiayaan rumah syariah, baik dari sisi implementasi maupun perbandingan antar akad. Namun, umumnya pembahasan masih terbatas pada satu jenis akad atau hanya menekankan pada aspek efektivitas ekonomi tanpa menguraikan risiko serta mekanisme implementasi secara mendalam. Penelitian ini hadir untuk mengisi celah tersebut dengan menganalisis dan membandingkan implementasi serta risiko tiga akad pembiayaan rumah syariah, yaitu *Istishna*, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), guna memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh dalam konteks perbankan syariah.

Artikel ini tergolong sebagai penelitian pustaka dengan pendekatan kualitatif. Metodologi yang digunakan Adalah studi hukum normatif yang dijelaskan secara komparatif untuk mengkaji risiko dan mekanisme pelaksanaan akad *Istishna*, Musyarakah Mutanaqishah, dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dalam pembiayaan KPR syariah. Sumber primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional, dan dokumen resmi perbankan syariah, sementara sumber sekunder berupa buku-buku referensi serta jurnal ilmiah terbaru yang relevan dengan topik penelitian. Analisis data dilakukan melalui kajian kritis dan verifikasi silang terhadap sumber-sumber tersebut untuk memastikan keabsahan dan konsistensi informasi, serta uji validitas data melalui triangulasi literatur. Penyusunan naskah penelitian dikemas secara induktif,

dimulai dari pembahasan khusus mengenai masing-masing akad dan risiko yang melekat, kemudian dilanjutkan dengan pembahasan umum yang mencakup perbandingan dan kesimpulan analitis.

Akad dalam Perspektif Syariah

1. Akad Istishna

Akad *Istishna* merupakan akad yang digunakan untuk transaksi jual beli objek yang belum ada wujudnya. Pada akad ini, penjual sepakat untuk memproduksi ataupun membuat objek sesuai dengan permintaan pemesan. Menurut Az-Zuhailu, *ba'I istisnhna'* yaitu kontak antara penjual dan pembeli dalam bentuk pemesanan produksi barang seperti rumah, bangunan, ruko, furniture, pakaian, jalan raya, sepatu, dan lain-lain dengan kesepakatan kedua belah pihak atas harga dan sistem pembayaran (Nurnasrina, SE & P. Adiyes Putra, 2018, p. 44). Sedangkan Pembiayaan *Istishna* adalah penyediaan dana dari pihak bank kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan pesanan nasabah yang menegaskan harga belinya kepada nasabah, dan nasabah membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan pihak bank. Dalam akad *istishna*, terdapat beberapa rukun yaitu penjual (*tsani'*), pemesan (*mustashni*), ijab kabul, dan objek akad (*mashnu'*) (Prudential Syariah, 2024).

Dasar hukum diperbolehkannya akad *Istishna* dalam praktik pembiayaan syariah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual beli *Istishna*. Fatwa ini memuat beberapa ketentuan penting terkait pembayaran, barang, serta hal-hal lainnya yang menjadi bagian dari kesepakatan akad. Dalam hal pembayaran, jumlah dan bentuk alat bayar harus diketahui secara jelas, baik berupa uang, barang, maupun manfaat. Mekanisme pembayaran disepakati bersama oleh para pihak, dan tidak boleh dilakukan dalam bentuk pembebasan utang. Adapun terkait barang yang dipesan, ciri-ciri dan spesifikasinya harus dijelaskan dengan rinci dan diakui sebagai bentuk hutang yang wajib diserahkan di kemudian hari. Waktu dan tempat penyerahan barang juga harus ditentukan berdasarkan kesepakatan. Barang tidak boleh diperjualbelikan kembali oleh pemesan sebelum diterima, dan pertukaran barang hanya dibolehkan apabila dilakukan dengan barang sejenis atas dasar kesepakatan bersama. Jika barang yang diterima cacat atau tidak sesuai dengan pesanan, maka pemesan memiliki hak khiyar, yaitu hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan transaksi.

Selain itu, fatwa ini juga menegaskan bahwa pesanan yang telah mulai dikerjakan bersifat mengikat secara hukum. Ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli salam juga diberlakukan dalam akad *Istishna*. Jika terjadi perselisihan antara para pihak atau jika salah satu tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya harus ditempuh melalui musyawarah. Jika musyawarah tidak membuahkan hasil, penyelesaian selanjutnya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah (Fatwa DSN, 2000). Penetapan harga dalam akad *istishna* dapat berupa uang tunai, barang berwujud, atau hak atas pemanfaatan suatu asset yang dapat diidentifikasi. Harga harus diketahui terlebih dahulu untuk menghindari adanya ketidakjelasan atau perselisihan. Pada akad *istishna*, waktu penyerahan tidak harus ditentukan dalam akad, namun pembeli dapat menentukan waktu penyerahan maksimal (Rahim & Ali, 2024).

Selain itu, Akad *Istishna'* memiliki beberapa syarat penting yang harus dipenuhi. Pertama, kedua belah pihak yang terlibat dalam akad harus memiliki kapasitas hukum dan kekuasaan untuk melakukan jual beli. Kedua, transaksi harus dilakukan dengan kesepakatan dan kerelaan tanpa paksaan. Jika akad hanya melibatkan pekerjaan tanpa kewajiban menghasilkan barang, maka akad ini berubah menjadi akad *ijarah*, bukan *Istishna'*. Selain itu, pihak pembuat harus menyatakan kemampuannya untuk memproduksi barang yang dipesan. Barang yang dipesan juga harus memiliki spesifikasi yang jelas, serta tidak termasuk dalam kategori haram menurut syariah (Amelia et al., 2024).

2. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah berasal dari dua kata, yaitu *musyarakah* yang berarti bermitra atau berserikat, dan *mutanaqishah* yang berarti berkurang secara bertahap (Husein, 2019). Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) merupakan bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki suatu objek, baik berupa barang maupun aset (Sutono, 2020), atau dapat pula dipahami sebagai pengembangan dari akad *musyarakah* dalam perbankan syariah, di mana modal salah satu pihak (umumnya pihak bank) akan menurun secara bertahap karena dibeli oleh pihak lainnya (Zulfikar et al., 2023). Akad ini mengandung unsur *syirkah* dan *ijarah*, sehingga mencerminkan kombinasi antara kemitraan modal dan akad sewa. Landasan hukum dari akad Musyarakah Mutanaqishah di antaranya terdapat dalam Surat As-Shaad ayat 24, yang menjelaskan prinsip keadilan dalam kemitraan dan larangan berbuat zalim dalam hubungan bisnis. Ayat tersebut berbunyi:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Daud berkata: ‘Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.’ Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.” (QS. Sad; 24)

Wahbah Zuhaili dalam kitab *al-Mu’amalat al-Maaliyah al-Mu’ashirah* menjelaskan beberapa syarat penting dalam pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqishah. Pertama, akad ini tidak boleh hanya menghasilkan hubungan utang-piutang semata, tetapi harus berbentuk kemitraan nyata di mana semua pihak menyertakan modal dan berusaha memperoleh keuntungan yang kemudian dibagi hasilnya secara adil. Apabila terjadi kerugian, maka semua pihak wajib menanggungnya secara proporsional sesuai porsi modal masing-masing. Kedua, bank atau lembaga keuangan syariah yang terlibat harus memiliki modal *syirkah* secara penuh untuk memastikan keseimbangan kontribusi modal. Ketiga, tidak

diperbolehkan adanya jaminan dari nasabah kepada bank untuk mengembalikan modal secara penuh jika usaha mengalami kerugian, karena kesepakatan semacam ini dapat tergolong riba yang dilarang dalam syariah (Zuhaili, 2006).

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun dari akad Musyarakah Mutanaqishah mencakup beberapa unsur penting. Pertama, adanya para pihak atau mitra yang berakad, yakni semua pihak yang terlibat dalam kerja sama. Kedua, adanya kejelasan objek akad, yang mengharuskan semua pihak memahami secara rinci objek yang menjadi dasar perjanjian. Ketiga, tujuan akad yang disepakati bersama sehingga dapat dicapai kesepakatan dalam pelaksanaannya. Keempat, kesepakatan para pihak untuk menerima syarat-syarat yang berlaku dalam akad tersebut (Solihin & Suarsa, 2019). Perbedaan utama antara Musyarakah Mutanaqishah dan *musyarakah* biasa terletak pada sifat kepemilikan dan pola pengalihan modal. Dalam MMQ, *hishah* atau modal kerja dari semua pihak harus dijelaskan secara terperinci dan dibagi menjadi unit-unit tertentu (Nurhayati & Hasan, 2022). Modal usaha yang telah disepakati tidak boleh dikurangi selama masa akad berjalan. Terdapat pula *wa'ad* atau janji dari pihak bank untuk secara bertahap mengalihkan seluruh *hishah* atau modal kepada klien, sehingga pada akhir periode akad, klien menjadi pemilik penuh aset tersebut secara ekonomi.

Akad Musyarakah Mutanaqishah memiliki beberapa keunggulan dibandingkan akad lainnya. Keunggulan pertama adalah adanya rasa kepemilikan bersama antara para pihak karena masing-masing memiliki porsi kepemilikan terhadap aset yang dikerjasamakan. Kedua, terdapat pembagian keuntungan yang jelas dari hasil sewa atau manfaat yang telah disepakati sebelumnya, sehingga tercipta transparansi dan keadilan. Keunggulan lainnya adalah fleksibilitas dalam pengaturan biaya sewa yang dapat disesuaikan dengan waktu dan mempertimbangkan harga pasar yang berlaku (Nurhayati & Hasan, 2022). Selain itu, akad ini mampu membatasi risiko moneter yang sering terjadi pada pasar konvensional, terutama yang berkaitan dengan kenaikan biaya pinjaman. Hal ini membantu menjaga stabilitas keuangan para pihak. Terakhir, akad ini tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga pasar konvensional, sehingga memberikan kestabilan dan mengurangi ketidakpastian dalam perencanaan biaya usaha, khususnya ketika terjadi ekspansi.

3. Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) merupakan gabungan antara akad *ijarah* (sewa) dengan akad jual beli yang disusun secara berurutan dalam satu perjanjian. Pelaksanaan akad ini dimulai dengan kesepakatan *ijarah*, di mana pihak penyewa (*mu'jir*) memberikan hak pemanfaatan barang atau jasa kepada nasabah (*musta'jir*) dengan imbalan tertentu. Pada akhir masa sewa, *mu'jir* memiliki opsi untuk menjual barang yang disewakan kepada *musta'jir*, sehingga kepemilikan beralih kepada pihak penyewa. Secara syariah, akad ini memiliki rukun dan syarat yang wajib dipenuhi agar sah, meliputi keberadaan dua pihak yang terlibat, pernyataan kesepakatan yang jelas (*shighat*), penetapan imbalan (*ujrah*), dan kejelasan objek sewa yang halal serta bermanfaat. Dalam hal ini, *mu'jir* adalah pihak yang memberikan upah dan menyewakan barang atau jasa, sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang membayar imbalan untuk mendapatkan manfaat dari

barang atau jasa tersebut. Kedua belah pihak harus memenuhi kualifikasi hukum seperti telah baligh, berakal sehat, cakap melakukan tindakan hukum (*tasharuf*), memahami manfaat objek sewa, dan mencapai *ridha* bersama. Objek yang disewakan wajib memenuhi kriteria dapat dimanfaatkan, dapat diserahkan kepada penyewa, manfaatnya halal, dan memiliki zat yang kekal sehingga tidak mudah rusak atau habis selama masa pemanfaatan (Windari, 2024, hlm. 49).

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengatur bahwa seluruh rukun yang berlaku pada akad *ijarah* juga berlaku pada akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik. Salah satu ketentuan pentingnya adalah bahwa akad IMBT harus dilaksanakan bersamaan dengan akad *ijarah* dan seluruh hak serta kewajiban para pihak dicantumkan secara jelas dalam perjanjian. Ketentuan khusus dari fatwa tersebut menyatakan bahwa perpindahan kepemilikan objek sewa baru dapat dilakukan setelah masa *ijarah* berakhir melalui akad jual beli atau hibah. Janji untuk memindahkan kepemilikan yang telah disepakati di awal bersifat *wa'ad* (janji) yang tidak mengikat, sehingga hanya dapat dilaksanakan setelah masa sewa selesai. Apabila salah satu pihak tidak memenuhinya atau terjadi perselisihan, penyelesaiannya dilakukan terlebih dahulu melalui musyawarah. Jika tidak tercapai kesepakatan, maka perkara dapat dibawa ke Badan Arbitrase Syariah. Fatwa ini mulai berlaku sejak tanggal penetapan dan dapat diubah atau disempurnakan apabila ditemukan kekeliruan atau ketidaksesuaian di kemudian hari.

Perpindahan kepemilikan dalam akad IMBT dapat dilakukan dengan beberapa mekanisme yang diatur dalam fatwa tersebut. Pertama, melalui hibah, yaitu penyerahan kepemilikan secara cuma-cuma setelah masa sewa selesai. Kedua, melalui penjualan sebelum masa sewa berakhir dengan harga yang disesuaikan dengan sisa cicilan sewa yang belum dibayar. Ketiga, melalui penjualan pada akhir masa sewa dengan harga yang telah disepakati sejak awal akad, sehingga prosesnya menjadi lebih terencana dan transparan. Keempat, melalui penjualan bertahap berdasarkan harga tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian awal (Fatwa DSN, 2000). Seluruh mekanisme ini bertujuan untuk memberikan kejelasan hukum dan menghindari potensi sengketa antara para pihak. Dengan adanya ketentuan yang rinci, akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik diharapkan dapat dilaksanakan sesuai prinsip syariah, memberikan manfaat ekonomi bagi kedua pihak, serta menciptakan transaksi yang adil dan transparan.

Mekanisme Akad dalam Pembiayaan Properti

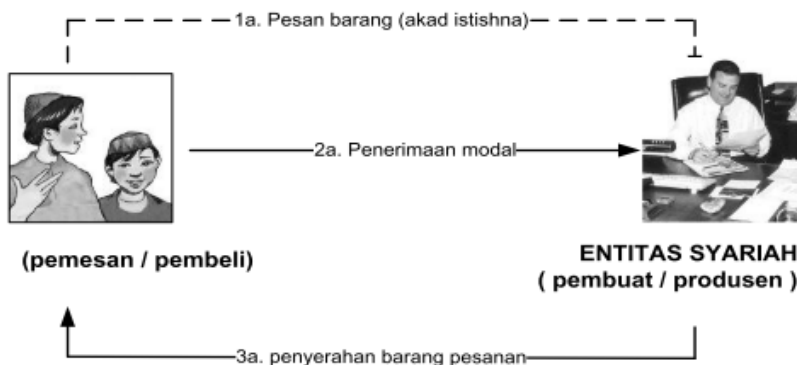
1. Akad *Istishna*

Pada penerapan akad *istishna* di bank syariah, entitas syariah dapat berperan sebagai produsen atau sebagai pemesan/pembeli, tergantung pada skema dan struktur akad yang disepakati antara pihak-pihak yang terlibat. Jika entitas syariah bertindak sebagai produsen, pelaksanaan akad mengikuti mekanisme tertentu yang melibatkan kerja sama erat antara entitas syariah dan pihak pemesan. Tahapan awal dimulai dengan proses musyawarah untuk membahas dan menyepakati spesifikasi barang yang akan diproduksi, metode pembayaran, dan tata cara penyerahan barang. Setelah kesepakatan dicapai, pemesan memberikan modal kepada entitas syariah untuk memulai proses

produksi. Modal ini dapat berupa sebagian dari nilai total barang yang dipesan atau dibayar penuh di muka, sesuai perjanjian awal.

Setelah produksi selesai, hasil barang diserahkan kepada pemesan sesuai waktu yang telah ditentukan dalam akad. Mekanisme ini memastikan bahwa kedua belah pihak melaksanakan hak dan kewajibannya secara proporsional serta menjaga kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi perdagangan. (Nurnasrina, S.E. & Putra, P.A., 2018). Akad *istishna* dalam praktik perbankan syariah memberikan fleksibilitas pembiayaan sekaligus menjamin kepastian transaksi. Peran ganda entitas syariah (baik sebagai produsen maupun pembeli) membuka peluang pembiayaan sektor riil, khususnya industri manufaktur dan konstruksi. Skema ini tidak hanya mendukung kebutuhan pembiayaan berbasis pesanan, tetapi juga meminimalkan risiko ketidaksesuaian spesifikasi barang karena prosesnya diawali dengan kesepakatan detail di tahap awal.

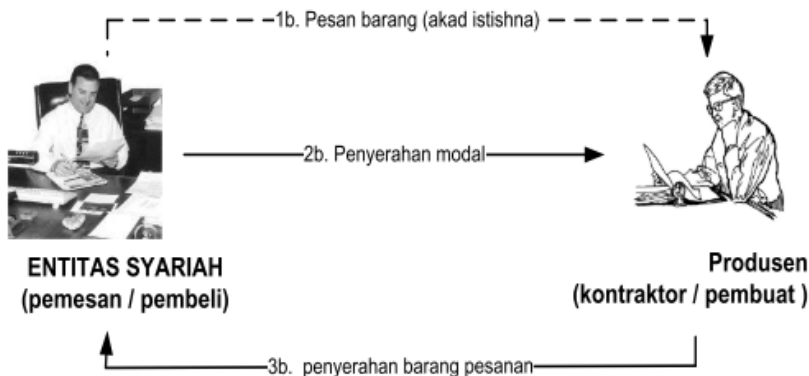
Istishna' Bank Syariah sebagai Pembuat



Sumber: Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

Apabila entitas syariah berperan sebagai pemesan dalam akad *istishna*, tahapan yang dijalani mengikuti mekanisme yang telah disepakati antara entitas syariah dan kontraktor sebagai produsen. Tahap pertama dimulai dengan negosiasi terkait kriteria barang yang akan diproduksi, metode pembayaran, dan tata cara penyerahan barang. Kesepakatan ini menjadi dasar dimulainya proses produksi. Setelah tercapai kesepakatan, kontraktor akan menerima modal dari entitas syariah sesuai perjanjian. Modal dapat diberikan secara penuh di muka atau sebagian dari nilai total pesanan. Setelah proses produksi selesai, kontraktor menyerahkan barang kepada entitas syariah, yang kemudian menyalurkannya kepada pemesan awal sesuai ketentuan akad. Dalam mekanisme ini, entitas syariah berfungsi sebagai perantara antara kontraktor dan pemesan akhir, memastikan barang sesuai spesifikasi yang telah ditentukan. Seluruh proses dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang menekankan kejelasan harga, kesepakatan yang adil, serta pemenuhan hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat.

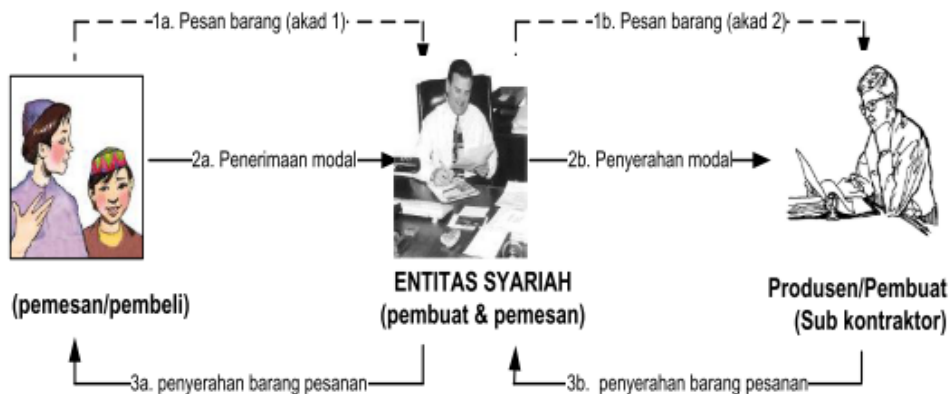
Istishna' Bank Syariah Sebagai Pemesan



Sumber: Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

Akad Istishna Paralel merupakan kombinasi antara peran entitas syariah sebagai produsen dan sebagai pemesan dalam satu transaksi. Dalam skema ini, entitas syariah berperan ganda, yakni sebagai pihak yang memesan dan juga sebagai pihak yang memproduksi barang. Skema Istishna Paralel digambarkan pada skema dibawah ini:

Istishna' Bank Syariah sebagai Produsen dan Pemesan (Paralel)



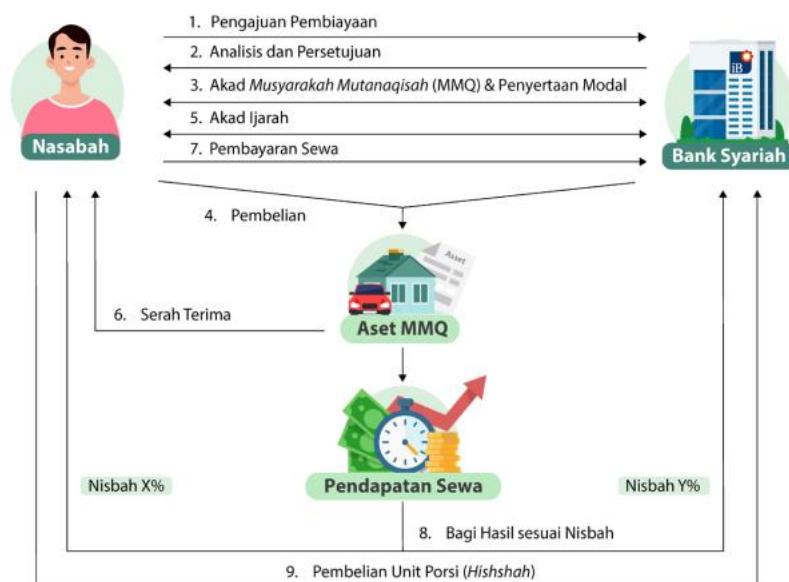
Sumber: Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

2. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang menggabungkan konsep kepemilikan bersama atas suatu aset antara bank dan nasabah, dengan mekanisme di mana porsi kepemilikan bank berkurang secara bertahap seiring pembelian oleh nasabah. Prosesnya dimulai

ketika nasabah mengajukan permohonan pembelian aset dengan skema MMQ kepada pihak bank. Setelah pengajuan diterima, bank melakukan analisis kelayakan dan memastikan bahwa aset yang diajukan sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Apabila permohonan disetujui, kedua belah pihak melakukan akad MMQ, di mana masing-masing menyerahkan modal sesuai porsi yang disepakati untuk pembelian aset. Pada saat yang sama, bank memberikan janji (*wa'd*) untuk menjual seluruh porsinya secara bertahap kepada nasabah. Langkah ini menjadi dasar kerja sama, memastikan adanya kesepakatan yang jelas terkait peralihan kepemilikan aset dalam jangka waktu tertentu sesuai prinsip syariah.

Setelah akad disepakati, aset dibeli sesuai dengan ketentuan yang telah dirundingkan sebelumnya, sering kali melibatkan pihak ketiga sebagai perantara transaksi. Aset tersebut kemudian menjadi objek akad *ijarah*, di mana bank bertindak sebagai pemilik sementara dan nasabah sebagai penyewa. Bank menyerahkan aset kepada nasabah untuk digunakan atau disewakan, sesuai dengan syarat-syarat dalam akad *ijarah*. Nasabah membayar uang sewa secara berkala, dan pendapatan dari sewa dibagi menurut nisbah yang telah disepakati dalam akad MMQ. Jika nasabah juga berperan sebagai mitra aktif dalam usaha yang memanfaatkan aset tersebut, ia memiliki kewajiban untuk melaporkan hasil usaha secara berkala kepada bank untuk perhitungan bagi hasil. Seiring berjalannya waktu, nasabah membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap hingga akhirnya memiliki aset tersebut sepenuhnya. Dana untuk pembelian ini dapat berasal dari hasil bagi hasil sewa, sehingga meringankan beban pelunasan. Skema MMQ memberikan keuntungan timbal balik, di mana bank memperoleh pendapatan dari sewa dan bagi hasil, sementara nasabah mendapatkan kepemilikan penuh secara bertahap dengan mekanisme yang sesuai prinsip syariah.



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2024

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008, akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) mengatur hubungan antara para pihak melalui

ketentuan umum dan ketentuan khusus yang jelas. Ketentuan umum dalam akad MMQ menyatakan bahwa akad ini merupakan kombinasi antara dua elemen utama, yaitu akad musyarakah dan akad jual beli (*ba'i*), yang diterapkan secara terpadu dalam satu kontrak. Dalam skema pembiayaan ini, hak dan kewajiban para pihak mengikuti prinsip akad musyarakah, di mana setiap pihak memberikan kontribusi modal dan usaha sesuai dengan kesepakatan awal. Keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati, sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai modal yang disertakan oleh masing-masing pihak. Mekanisme ini menciptakan keseimbangan dalam pembagian risiko dan manfaat antara bank dan nasabah sehingga sesuai dengan prinsip syariah yang menghindari ketidakadilan.

Selain itu, dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdapat kewajiban bagi salah satu pihak (biasanya pihak bank) untuk memberikan janji (*wa'd*) menjual sebagian atau seluruh kepemilikannya (*hishah*) secara bertahap kepada nasabah. Janji ini merupakan komitmen untuk melakukan pengalihan kepemilikan aset yang diadakan secara bertahap sesuai pembayaran oleh nasabah. Setelah seluruh pembayaran selesai dilaksanakan, maka kepemilikan atas aset tersebut sepenuhnya beralih kepada nasabah. Hal ini menjamin proses kepemilikan yang transparan dan bertahap, serta memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, akad MMQ mengakomodasi kebutuhan pembiayaan yang fleksibel sekaligus menjamin hak nasabah untuk memiliki aset secara penuh di masa depan.

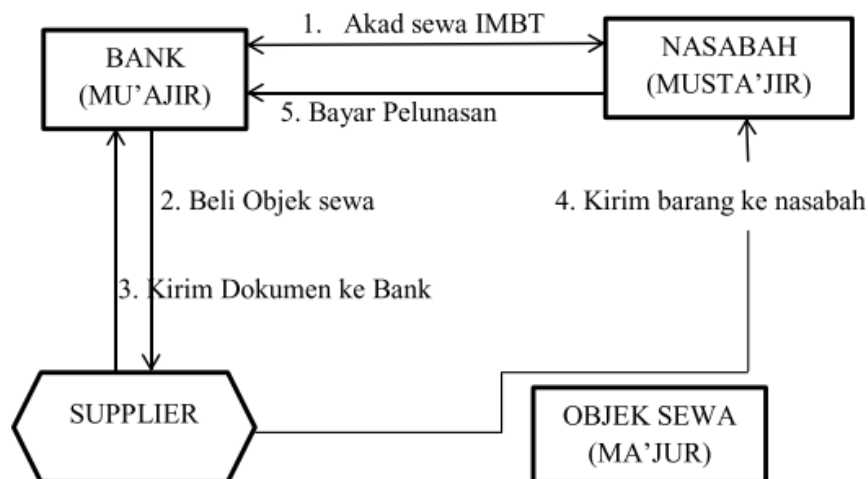
Adapun ketentuan khusus dalam akad ini meliputi pengelolaan aset yang digunakan sebagai objek musyarakah mutanaqishah. Aset tersebut dapat disewakan kepada pihak lain, dan apabila dijadikan objek akad *ijarah*, nasabah berhak menyewakannya dengan ujroh atau biaya sewa yang telah disepakati bersama. Keuntungan dari kegiatan *ijarah* dibagikan sesuai nisbah, sementara kerugian dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan masing-masing pihak. Proporsi kepemilikan yang berkurang akibat pembayaran nasabah harus jelas dan telah disepakati saat akad dibuat. Selain itu, biaya perolehan aset menjadi tanggung jawab bersama kedua pihak, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pihak pembeli. Ketentuan-ketentuan ini memberikan kepastian pengelolaan aset serta kejelasan pembagian hak dan kewajiban dalam akad MMQ (Dewan Syariah Nasional, 2008).

3. Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik

Mekanisme akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) melibatkan beberapa tahapan yang diatur secara detail antara pihak yang berkontrak, yaitu Mu'jir sebagai pihak penyewa dan Musta'jir sebagai pihak yang menyewa. Proses dimulai dengan pengajuan permohonan sewa guna usaha dari Musta'jir kepada Mu'jir, yang kemudian menyediakan barang atau objek sesuai dengan kebutuhan dan permintaan Musta'jir. Tahapan ini sangat penting untuk memastikan bahwa barang yang disewakan memenuhi kriteria yang telah disepakati, sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Selanjutnya, dalam pelaksanaan akad, kedua pihak harus melakukan pembahasan dan kesepakatan atas beberapa aspek utama, seperti spesifikasi objek yang akan disewa, jangka waktu sewa, besaran biaya sewa, serta persyaratan lain yang relevan dengan transaksi sewa guna usaha

tersebut. Kesepakatan ini mengikat kedua belah pihak untuk menjalankan hak dan kewajibannya secara jelas dan adil.

Selama masa kontrak berlangsung, Musta'jir berkewajiban membayar biaya sewa secara rutin sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Pembayaran ini biasanya dilakukan secara berkala dan menjadi sumber pendapatan bagi Mu'jir selama masa sewa berlangsung. Sementara itu, biaya pemeliharaan dan pengelolaan barang yang disewakan menjadi tanggung jawab Mu'jir, memastikan barang tetap dalam kondisi layak guna selama masa sewa. Setelah masa sewa berakhir, Musta'jir diberikan opsi untuk membeli barang yang sebelumnya disewa tersebut. Harga pembelian bisa mengikuti kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya atau sesuai mekanisme yang diatur dalam perjanjian awal. Hal ini memberikan fleksibilitas bagi Musta'jir untuk secara bertahap memiliki kepemilikan atas barang yang awalnya hanya disewa, tanpa harus melakukan pembelian langsung secara penuh di awal kontrak (Nadya Uswatun Chasanah et al., 2020).



Sumber: Buku Perbankan Syari'ah

Akad IMBT menawarkan solusi pembiayaan yang menggabungkan prinsip sewa dengan opsi kepemilikan secara bertahap, sehingga memberikan kemudahan akses bagi pihak yang membutuhkan aset namun belum memiliki modal cukup untuk membeli secara langsung. Mekanisme ini sangat relevan dalam konteks perbankan syariah karena menghindari unsur riba dan spekulasi dengan menegaskan kesepakatan yang jelas antara kedua pihak. Selain itu, tanggung jawab pemeliharaan barang yang dibebankan pada Mu'jir menjaga aset tetap optimal dan mengurangi risiko bagi penyewa. IMBT juga berperan strategis dalam memperluas inklusi keuangan dengan menawarkan alternatif kepemilikan yang sesuai dengan prinsip syariah sekaligus memberikan kepastian hukum yang kuat bagi semua pihak yang terlibat.

Implementasi akad pada pembiayaan KPR

1. Akad Istishna

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad Istishna menawarkan alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah, khususnya dalam hal penghindaran sistem bunga. Dalam akad ini, nasabah diberikan beberapa pilihan metode pembayaran, yaitu pembayaran tunai langsung (cash keras), pembayaran bertahap dalam jangka waktu kurang dari satu tahun (cash lunak), maupun melalui skema cicilan dengan tenor yang bervariasi. Prinsip utama yang diterapkan adalah margin atau keuntungan berbasis akad jual beli, sehingga pembiayaan ini tidak melibatkan riba. Sebelum tahap pembayaran dimulai, bank bersama nasabah melakukan pengecekan lokasi perumahan secara detail dengan pendampingan dari pihak shani', yaitu produsen atau pembuat rumah yang akan dipesan. Pendekatan ini memastikan bahwa rumah yang dipesan sesuai dengan kebutuhan dan spesifikasi yang diinginkan nasabah (Wi et al., 2024).

Skema pembayaran pada akad Istishna dimulai dengan pembayaran uang muka atau down payment (DP) yang harus dilakukan oleh pembeli sebagai tanda jadi. Setelah pembayaran awal ini, pembeli diberikan waktu sekitar tiga bulan untuk melunasi sebagian dari sisa harga rumah yang dipesan. Selanjutnya, ada tahapan lanjutan di mana pembeli mendapatkan waktu tambahan, biasanya antara enam bulan hingga satu tahun, untuk melunasi saldo harga rumah yang tersisa setelah pembayaran uang muka. Mekanisme ini memberikan fleksibilitas bagi pembeli dalam mengatur keuangan mereka, sambil memastikan bahwa kewajiban pembayaran tetap berjalan sesuai kesepakatan. Opsi cicilan yang disediakan pun beragam, mulai dari jangka waktu satu tahun hingga lima belas tahun, sehingga dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah serta kebijakan penyedia pembiayaan (Pratiwi et al., 2024).

Keunikan akad Istishna dalam pembiayaan KPR juga terlihat pada proses produksi rumah yang dipesan. Karena akad ini mengandung unsur pesanan atau pembuatan barang sesuai spesifikasi, maka rumah yang akan dibeli belum tersedia secara fisik pada awal akad. Oleh karena itu, peran pihak shani' sangat krusial dalam memastikan bahwa rumah yang dibangun sesuai dengan kontrak yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Hal ini menuntut transparansi dan pengawasan ketat selama proses pembangunan, sehingga risiko ketidaksesuaian atau penipuan dapat diminimalkan. Dalam hal ini, akad Istishna tidak hanya menjadi perjanjian jual beli, melainkan juga kontrak produksi yang mengedepankan keadilan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Melalui mekanisme ini, pembiayaan rumah tidak hanya menjadi transaksi jual beli biasa, melainkan sebuah kerjasama yang saling menguntungkan dan bertanggung jawab, sehingga mendukung terciptanya keuangan inklusif dan berkelanjutan dalam sektor properti syariah.

2. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Akad Musyarakah Mutanaqishah merupakan salah satu alternatif pembiayaan KPR yang sangat cocok bagi nasabah yang belum memiliki cukup modal untuk memiliki rumah secara penuh. Dalam akad ini, kepemilikan atas aset rumah dibagi antara bank dan nasabah berdasarkan proporsi modal yang mereka kontribusikan. Keuntungan serta bagi hasil yang didapat juga disesuaikan dengan

porsi modal masing-masing pihak. Proses pembiayaan ini diawali dengan pengajuan persyaratan oleh nasabah kepada bank untuk mendapatkan fasilitas KPR menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah. Hal ini memungkinkan nasabah untuk mulai memiliki rumah dengan modal awal yang terbatas, sementara sisa kepemilikan secara bertahap dialihkan kepada nasabah seiring dengan pembayaran angsuran (Cahyono, 2022).

Dalam pelaksanaannya, persyaratan pengajuan akad Musyarakah Mutanaqishah tidak jauh berbeda dengan akad pembiayaan lainnya seperti Murabahah bil Wakalah. Pada akad ini, pembagian hasil dari penggunaan aset dilakukan melalui komponen sewa yang menjadi pendapatan bagi bank. Persentase kepemilikan nasabah akan terus meningkat seiring dengan pelunasan angsuran, sehingga pada akhirnya kepemilikan rumah akan sepenuhnya beralih ke tangan nasabah (Cahyono, 2022). Angsuran sewa pada dua tahun pertama bersifat tetap, namun setelah itu bank berhak melakukan evaluasi ulang dan menyesuaikan jumlah angsuran sesuai dengan perubahan harga pasar properti. Mekanisme ini memberikan keseimbangan antara kepastian pembayaran awal dan fleksibilitas jangka panjang.

Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, bank berkomitmen untuk mengelola aset secara profesional dan tidak melakukan kelalaian. Jika terjadi wanprestasi, maka tanggung jawabnya berada pada nasabah, bukan bank. Konsekuensi akibat wanprestasi dalam akad ini sama dengan akad pembiayaan syariah lain, seperti Murabahah bil Wakalah, yang biasanya berupa penegakan hak bank sesuai ketentuan akad. Pembiayaan dianggap selesai ketika seluruh hak dan kewajiban nasabah terpenuhi, yaitu setelah nasabah melunasi seluruh angsuran dan mendapatkan kepemilikan penuh atas rumah. Keamanan tambahan juga disediakan melalui asuransi, yang mencakup asuransi jiwa untuk risiko meninggal dunia, sakit, atau kecelakaan, serta asuransi kebakaran untuk melindungi dari risiko fisik kerugian pada aset rumah (Safitri et al., 2022). Akad Musyarakah Mutanaqishah menawarkan skema pembiayaan yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah, dengan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memiliki rumah secara bertahap. Sistem pembagian kepemilikan dan hasil yang transparan, serta pengelolaan aset yang profesional, menjadikan akad ini pilihan menarik bagi mereka yang menginginkan kepastian hukum dan perlindungan dari risiko finansial.

3. Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik

Objek pembiayaan dalam akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) umumnya mencakup kepemilikan aset dan refinancing aset. Salah satu produk utama yang menggunakan akad ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah, yang menjadi alternatif pembiayaan rumah bagi masyarakat sesuai prinsip syariah. Proses transaksi IMBT pada KPR dimulai dengan persiapan dokumen penting, seperti lampiran akad, lampiran SP3, syarat umum IMBT, dan jadwal angsuran (Andaresta Sinaga, 2019). Sebelum akad dijalankan, pihak bank melakukan analisis kelayakan nasabah menggunakan konsep 5C, yaitu Character (watak), Capacity (kepastian kemampuan membayar), Capital (modal), Condition (kondisi ekonomi), dan Collateral (jaminan). Tahapan ini bertujuan memastikan bahwa calon nasabah

memiliki kemampuan finansial dan komitmen yang kuat untuk menjalankan pembiayaan secara bertanggung jawab.

Proses pembiayaan rumah melalui akad IMBT diawali dengan terjalinnya kemitraan antara Bank Syariah dan pengembang properti, yang diwujudkan melalui penandatanganan *Memorandum of Understanding* (MoU). Dalam hubungan ini, bank berperan sebagai penyedia dana pembiayaan, sementara pengembang menyediakan unit rumah yang akan dimiliki oleh nasabah. Nasabah yang berminat membeli rumah dari pengembang harus mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dan melengkapi berbagai dokumen administratif sesuai persyaratan yang ditetapkan. Setelah pengajuan diterima, bank melakukan evaluasi kelayakan finansial nasabah untuk menentukan kemampuan bayar dan risiko yang mungkin terjadi. Jika layak, bank akan mengeluarkan surat persetujuan dan melakukan negosiasi dengan nasabah mengenai syarat-syarat pembiayaan.

Setelah terjadi kesepakatan, nasabah menandatangani surat penawaran dan membuat pernyataan komitmen (*wa'ad*) untuk melaksanakan transaksi IMBT. Selanjutnya, bank membeli rumah dari pengembang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Secara fikih, kepemilikan rumah berada di tangan bank selama masa pembiayaan, meskipun dokumen administratif bisa dicatat atas nama nasabah. Bank dan nasabah kemudian menandatangani akad pembiayaan dengan prinsip IMBT, di mana bank berjanji untuk mengalihkan kepemilikan rumah kepada nasabah setelah seluruh kewajiban terpenuhi. Selama masa akad, pengembang sebagai perwakilan bank menyerahkan rumah kepada nasabah untuk ditempati, dan nasabah membayar cicilan sewa kepada bank dengan jumlah dan jadwal yang telah disepakati (Muhayatsyah, 2019). Pada akhir masa pembiayaan, setelah seluruh angsuran dan kewajiban nasabah lunas, bank memenuhi janjinya dengan mengalihkan kepemilikan rumah secara penuh kepada nasabah melalui akad hibah. Dengan demikian, proses akad IMBT selesai dan nasabah menjadi pemilik sah atas rumah tersebut secara penuh.

Analisis Risiko Implementasi akad pada pembiayaan KPR

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam perbankan syariah menggunakan beberapa akad utama, yakni Istishna, Musyarakah Mutanaqisah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Masing-masing akad memiliki karakteristik dan risiko yang perlu diperhatikan secara seksama agar pelaksanaannya berjalan optimal dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak bank maupun nasabah. Pada akad Istishna, risiko yang paling menonjol adalah risiko kegagalan serah terima (*non-deliverable risk*). Risiko ini terjadi ketika pengembang atau produsen tidak dapat menyerahkan properti sesuai spesifikasi dan waktu yang telah disepakati dalam kontrak (Wijayanti et al., 2021). Kendala tersebut bisa berupa masalah teknis dalam konstruksi, masalah pendanaan, atau hambatan administratif yang pada akhirnya dapat mengganggu kelancaran pembiayaan dan menyebabkan kerugian bagi pemesan. Oleh karena itu, pemilihan pengembang atau produsen dengan reputasi terpercaya sangat penting untuk memitigasi risiko ini.

Selain risiko kegagalan serah terima, akad Istishna juga menghadapi risiko moral hazard, yakni potensi penyalahgunaan dana oleh pihak penerima dana baik pengembang maupun nasabah. Jika dana tidak digunakan sesuai dengan tujuan

yang disepakati, hasil akhir proyek dapat menyimpang dari yang dijanjikan, sehingga berujung pada kegagalan pelunasan oleh nasabah (Wijayanti et al., 2021). Risiko moral hazard ini biasanya terjadi karena lemahnya pengawasan dan sistem kontrol internal dari bank, yang menyebabkan sulitnya mendeteksi penggunaan dana yang tidak sesuai secara dini. Di sisi lain, risiko gagal bayar dari nasabah juga menjadi ancaman serius yang harus diwaspadai. Kondisi finansial nasabah yang memburuk atau kesalahan penilaian dalam analisis kelayakan pembiayaan awal dapat menyebabkan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran. Risiko-risiko tersebut menegaskan perlunya penerapan prinsip kehati-hatian dan pengawasan ketat selama proses pelaksanaan akad Istishna.

Berbeda dengan Istishna, akad Musyarakah Mutanaqisah memiliki risiko utama yang terkait dengan pembiayaan dan keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah. Salah satu risiko yang sering muncul adalah permintaan dana tambahan (top-up) oleh nasabah setelah pembiayaan awal disetujui, yang dapat mempengaruhi kesehatan keuangan bank dan meningkatkan risiko Non-Performing Financing (NPF). Selain itu, fluktuasi harga sewa pasar saat peninjauan ulang angsuran juga memengaruhi jumlah pembayaran yang harus dibayar nasabah (Setiawan et al., 2024). Jika harga sewa naik, uang sewa nasabah ikut meningkat, tetapi secara bersamaan bagi hasil nasabah pun ikut bertambah seiring meningkatnya porsi kepemilikan nasabah atas aset. Risiko kepemilikan bersama ini membuat beban risiko menjadi tanggung jawab bersama antara bank dan nasabah. Dalam hal pengelolaan, pihak bank wajib menghindari kelalaian agar risiko wanprestasi lebih jelas berasal dari nasabah, dan konsekuensi yang dikenakan pun sepadan dengan kesepakatan akad.

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik juga memiliki risiko yang serupa dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, terutama terkait keterlambatan pembayaran angsuran. Keterlambatan ini berpotensi menaikkan tingkat Non-Performing Financing (NPF) secara signifikan, yang merugikan bank secara finansial. Selain itu, ada risiko penyalahgunaan dana yang diberikan, di mana nasabah tidak menggunakan pembiayaan sesuai dengan tujuan awal, sehingga menyulitkan pemenuhan kewajiban di akhir masa sewa. Risiko lain yang perlu dicermati adalah jika nasabah memutuskan mengakhiri perjanjian sebelum masa sewa berakhir tanpa niat membeli aset, yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Penggunaan sistem pembayaran balloon payment, yakni pembayaran besar di akhir periode, juga menambah risiko ketidakpastian pembayaran yang stabil selama masa pembiayaan (Sholeh et al., 2024). Meskipun demikian, akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik lebih direkomendasikan bagi nasabah yang mengutamakan struktur pembiayaan sederhana dengan risiko penyalahgunaan dana yang lebih rendah dan kepemilikan aset yang fleksibel di akhir masa sewa.

Dari uraian risiko yang ada, pemilihan akad pembiayaan KPR sebaiknya disesuaikan dengan profil dan kebutuhan nasabah serta karakteristik risiko masing-masing akad. Akad Istishna lebih cocok digunakan pada proyek pembangunan khusus yang dikerjakan oleh pengembang terpercaya, karena risiko kegagalan serah terima cukup tinggi jika pengembang kurang kredibel. Sementara itu, akad Musyarakah Mutanaqisah sesuai bagi nasabah yang ingin secara bertahap meningkatkan porsi kepemilikan rumah sambil berbagi risiko dengan bank. Namun, perlu perhatian khusus pada kemampuan nasabah dalam memenuhi

kewajiban pembayaran dan kesiapan bank dalam melakukan evaluasi berkala agar risiko wanprestasi dapat diminimalkan. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dapat menjadi pilihan yang lebih sederhana dan fleksibel, terutama bagi nasabah yang menginginkan kepemilikan rumah setelah masa sewa dengan risiko penyalahgunaan dana yang lebih rendah (Puji Lestari, 2014).

Dalam konteks pengelolaan risiko, bank syariah perlu memperkuat sistem monitoring dan evaluasi selama masa pembiayaan KPR berjalan. Penerapan prinsip kehati-hatian dan pengawasan secara berkala sangat penting untuk mengidentifikasi potensi risiko sejak dini, sehingga mitigasi dapat dilakukan lebih efektif. Misalnya, untuk akad Istishna, bank harus rutin memantau progres pembangunan dan memastikan pengembang mematuhi spesifikasi serta waktu yang telah disepakati (Wijayanti et al., 2021). Adapun untuk akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik, evaluasi finansial nasabah secara periodik perlu dilakukan guna memastikan kemampuan bayar dan mengantisipasi keterlambatan angsuran. Selain pengawasan internal, bank syariah juga dapat memanfaatkan peran asuransi syariah sebagai instrumen mitigasi risiko, terutama untuk perlindungan terhadap risiko non-pembayaran akibat kejadian tak terduga seperti kecelakaan, cacat, atau kematian nasabah.

Kesimpulan

Setiap akad dalam pembiayaan rumah syariah memiliki risiko dan keunggulan yang berbeda sesuai dengan karakteristik dan mekanisme operasionalnya. Akad Istishna cocok digunakan untuk proyek konstruksi yang melibatkan pengembang terpercaya, meskipun memiliki risiko kegagalan serah terima yang relatif tinggi akibat kendala teknis atau administratif. Akad Musyarakah Mutanaqishah memberikan peluang kepemilikan bertahap bagi nasabah, namun menghadapi tantangan berupa risiko keterlambatan pembayaran angsuran serta kemungkinan permintaan dana tambahan (top-up) yang dapat memengaruhi stabilitas pembiayaan. Sedangkan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dengan struktur yang lebih sederhana dan fleksibilitas dalam perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa, menunjukkan risiko yang lebih rendah sehingga lebih sesuai untuk nasabah dengan kemampuan keuangan yang stabil dan kebutuhan yang jelas.

Studi ini merekomendasikan agar lembaga keuangan syariah secara cermat mempertimbangkan karakteristik nasabah serta risiko operasional masing-masing akad dalam menentukan produk pembiayaan yang paling tepat dan sesuai prinsip syariah. Pengelolaan risiko yang efektif melalui sistem monitoring, evaluasi berkala, dan kolaborasi dengan lembaga asuransi sangat penting untuk meminimalkan potensi kerugian. Selain itu, penelitian lanjutan sangat disarankan untuk mengkaji implementasi akad-akad tersebut secara empiris dalam berbagai konteks regional guna memperkuat validitas temuan dan memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih aplikatif serta kontekstual di sektor perbankan syariah.

Referensi

- Amelia, L., Syahpawi, S., & Nurnasrina, N. (2024). Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Money: Journal of Financial and Islamic Banking*, 2(2), 131–141.
<https://doi.org/10.31004/money.v2i2.24070>
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Proporsi rumah tangga dengan status kepemilikan rumah milik dan sewa/kontrak menurut jenis kelamin, 2021-2023*.
- Cahyono, A. (2022). Analisis Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2. *SNPPM (Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat)*, 192–197.
- Dewan syariah Nasional. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. *Dewan Syariah Nasional MUI*, 51, 1–6.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna', Himpunan Fatwa DSN MUI 1 (2000).
Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik. (n.d.).
- Hayati, A. N., Tinggi, S., & Islam, A. (2023). Studi Komparatif Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah. *Maqasiduna*, 1(2).
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79.
<https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>
- Ivo Shella Andaresta Sinaga. (2019). *Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Produk KPR di PT Bank BRISyariah Tbk Kc Medan S. Parman*.
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2013). Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah. *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(2), 279–301.
<https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/equilibrium/article/view/210>
- M. Daud Rhosyidy. (2015). *Implementasi akad Istishna dalam Kredit Pemilikan RUmah (KPR) Syariah (Studi Kasus pada Amany Residence Jember)*. 6.
- M. Sholahuddin. (2004). Risiko Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Benefit*, 8(2).
- Maulan, A., Harahap, B., & Sasmini. (2023). Comparative Analysis of Murabahah Financing Agreement with Musyarakah Mutanaqisah Financing Agreement in Indonesia's Sharia Banking System. *International Journal of Law and Society (IJLS)*, 2(1), 43–51. <https://doi.org/10.59683/ijls.v2i1.31>
- Muhayatsyah, A. (2019). Analisis Penerapan Transaksi Ijarah Dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik, Ali Muhayatsyah. *Jurnal JESKape*, 3(2), 1–18.
- Nadya Uswatun Chasanah, Duniyati Ilmiah, & Arivatu Ni'mati Rahmatika. (2020). Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Di Bank Bri Syariah Kcp Jombang. *Revenue : Jurnal Ekonomi Pembangunan Dan Ekonomi Islam*, 2(01), 47–56. <https://doi.org/10.56998/jr.v2i01.7>
- Nurhayati, Y., & Hasan, A. (2022). Analysis of the musyarakah mutanaqishah contract as a solution for home ownership financing in Islamic banking. *Indonesian Intedisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE)*, 5(1), 403.

- Nurnasrina, SE, M. S., & P. Adiyes Putra, M. S. (2018). Manajemen pembiayaan bank syariah. In *Pekanbaru: Cahaya Pirdaus* (Issue February 2017).
https://www.researchgate.net/profile/Popi-Putra/publication/348928953_Manajemen_Pembiayaan_Bank_Syariah/link/s/60178eeea6fdcc071ba91fe6/Manajemen-Pembiayaan-Bank-Syariah.pdf
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (n.d.). *Ingin punya rumah atau apartemen? KPR Syariah bisa jadi salah satu solusi!* OJK Sikapi. Retrieved September 6, 2024, from <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/10445>
- Pratiwi, W., Muslihati, & Ruqayyah, A. (2024). Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 4(4).
- Prudential Syariah. (2024). *Akad Istishna: Mengenal Konsep dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*.
<https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/akad-istishna-adalah/>
- Puji Lestari, E. (2014). Risiko Pembiayaan Dalam Akad Istishna Pada Bank Umum Syariah. *Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syari'ah*, 2(1), 1–19.
<http://stainmetro.ac.id/e-journal/index.php/adzkiya/article/view/269>
- Rahim, U., & Ali, B. (2024). Analysis of Boat Building Agreement Based of Istishna' Contract: a Case Study in Sawang South Aceh, Indonesia. *Jurista: Jurnal of Law and Justice*, 8(1), 287–306.
- Riani, Y., Efiza, H. F., & Fitri, R. (2023). Penerapan Pembiayaan Akad Istishna Pada Bank Syariah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(6), 896–903.
<https://doi.org/10.58344/jmi.v2i6.241>
- Rodiah, N. (2018). *Studi Komparasi Akad Imbt Dan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah*. Universitas Islam Negeri Antarsari.
- Safitri, L., Cahyani, L. R., Susanto, F., Meliza, M. A., & Anjaswari, T. (2022). Implementasi Akad Musyarakah Mutaqisah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Panin Dubai Syariah KC Malang. *DIES: Journal Of Dalwa Islamic Economic Studies*, 1(2), 134–142. <https://doi.org/10.38073/dies.v1i2.903>
- Setiawan, H., Lawang, H., & Andi Darmawangsa. (2024). Analisis Management Risiko dalam Produk Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus GRHA Syariah Indonesia Makassar). *El-Fata*, 3(2).
- Sholeh, B., Rohmadi, & Prajawati, M. I. (2024). Analisis Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik pada Lembaga Keuangan Syari'ah di Indonesia: Studi NVivo dan Literatur Review. *Tabarru'*, 7(1).
- Solihin, D., & Suarsa, A. (2019). Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 3(1), 10–12.
<https://doi.org/10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160>
- Sutono. (2020). Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Perbankan Syariah. *Al-Iqtishad*, 8(2), 1–19.
- 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)*, 1(3), 211–220.
<https://doi.org/10.59683/ijls.v1i3.26>
- Wijayanti, A. A., Waluyo, B., & Fatah, D. abdul. (2021). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna pada Perbankan Syariah. *Serambi*, 3.

- Windari. (2024). Kontrak Jasa : Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Muntahiya Bit Tamlik Abstrak Pendahuluan Tinjauan Teoritik. *Al-Masharif*, 11, 49–59.
- Yulianto, E. R. (2019). *Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) dengan Akad Murabahah*. 1–168.
- Zulfikar, Asmuni, & Anggraini, T. (2023). Mutanaqishah Musyarakah Contract: A Solution To Infrastructure Investment Syndication Financing. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia (JESI)*, 2(2), 325–341.
[https://doi.org/10.21927/10.21927/jesi.2023.13\(2\).325-341](https://doi.org/10.21927/10.21927/jesi.2023.13(2).325-341)