

IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH NASIONAL (BSN) KCP PAMEKASAN

*¹Abd. Rohman, ²Aziz Azhari, ³Irfan Azizi

^{1,2,3}Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Al-Khairat Pamekasan

Email: ¹abdrohmanmas3@gmail.com, ²azizazhari@alkhairat.ac.id, ³irfanazizi453@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu Pamekasan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian lapangan. Data diperoleh melalui wawancara langsung dengan staf bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta observasi selama kegiatan magang di BSN KCP Pamekasan. Penelitian ini difokuskan pada mekanisme pelaksanaan akad *istishna*, skema pencairan dana pembiayaan, serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad *istishna* di BSN KCP Pamekasan telah memenuhi rukun dan syarat akad *istishna* serta sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Skema *istishna* *parallel* diterapkan antara bank dengan nasabah dan bank dengan pengembang, dengan pencairan dana dilakukan secara bertahap sebesar 30%, 20%, 40%, dan 10% sesuai progres pembangunan. Selain itu, implementasi akad *istishna* tersebut telah memberikan perlindungan yang memadai bagi nasabah melalui kepastian harga, kejelasan spesifikasi rumah, dan pengawasan pembangunan oleh pihak bank.

Kata kunci: Akad *Istishna*, Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Syariah Nasional.

Abstract

This study examines the implementation of the istishna' contract in home ownership financing at Bank Syariah Nasional (BSN), Pamekasan Sub-Branch Office. A qualitative approach was employed using a field research design. Data were collected through in-depth interviews with officers of the Home Financing (KPR) division and direct observation conducted during an internship period at BSN KCP Pamekasan. The analysis focuses on the operational mechanism of the istishna' contract, the financing disbursement structure, and its compliance with Sharia principles. The findings indicate that the implementation of the istishna' contract at BSN KCP Pamekasan is consistent with the essential pillars and conditions of istishna' as stipulated by the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council (DSN-MUI). The bank applies an istishna' parallel arrangement involving separate contracts between the bank and customers and between the bank and developers. Financing disbursement is executed progressively at 30%, 20%, 40%, and 10% in accordance with construction milestones. Furthermore, the implementation provides adequate consumer protection through price certainty, clearly defined housing specifications, and continuous supervision of the construction process by the bank.

Keywords: *istishna' contract, home ownership financing, Islamic banking, National Sharia Bank*

Pendahuluan

Bank Syariah Nasional (BSN) merupakan lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah Islam sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun

2008 tentang Perbankan Syariah. Prinsip-prinsip tersebut menegaskan larangan terhadap praktik riba, gharar, dan maysir, serta menekankan nilai keadilan, kemitraan, transparansi, dan kemaslahatan dalam setiap transaksi keuangan (Antonio, 2020). Sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank syariah berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan berbasis akad syariah, seperti murabahah, mudharabah, musyarakah, dan istishna.

Dalam konteks pengembangan perbankan syariah nasional, Bank Syariah Nasional dipahami sebagai entitas bank syariah yang berkembang dari unit usaha syariah milik bank konvensional, khususnya yang berada di bawah naungan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bank Tabungan Negara sebagai bank milik negara yang memiliki kompetensi utama di bidang pembiayaan perumahan nasional turut berperan dalam pengembangan layanan perbankan syariah melalui pembentukan dan penguatan unit usaha syariah. Kebijakan pemisahan (*spin off*) unit usaha syariah dari bank induk merupakan bagian dari strategi nasional untuk memperkuat struktur perbankan syariah agar lebih fokus, mandiri, dan kompetitif (Otoritas Jasa Keuangan, 2023).

Secara konseptual, keberadaan Bank Syariah Nasional yang berakar dari pengalaman dan keahlian Bank Tabungan Negara dalam sektor pembiayaan perumahan memberikan karakteristik tersendiri dalam pengembangan produk pembiayaan syariah. Hal ini tercermin dalam fokus pembiayaan kepemilikan rumah yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah, baik dari sisi akad, mekanisme pembayaran, maupun pengelolaan risiko. Dengan demikian, Bank Syariah Nasional tidak hanya menjalankan fungsi komersial, tetapi juga berperan dalam mendukung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, khususnya dalam penyediaan hunian yang layak dan sesuai dengan nilai-nilai Islam (Ramin et al., 2023).

Lebih lanjut, operasional Bank Syariah Nasional tetap berada dalam kerangka regulasi nasional serta pengawasan otoritas terkait, sehingga setiap produk dan layanan yang ditawarkan harus memenuhi ketentuan hukum positif dan prinsip syariah secara simultan.

Salah satu bentuk implementasi prinsip tersebut adalah penggunaan akad istishna dalam pembiayaan kepemilikan rumah, yang memungkinkan pemesanan objek rumah yang belum tersedia dengan spesifikasi dan harga yang disepakati di awal akad (Ascarya, 2020). Praktik ini sejalan dengan tujuan maqāsid al-syarī'ah, khususnya dalam menjaga harta dan mewujudkan kemaslahatan bagi masyarakat (Karim, 2021).

Berdasarkan uraian tersebut, Bank Syariah Nasional dapat didefinisikan sebagai lembaga perbankan syariah yang berkembang dari unit usaha syariah Bank Tabungan Negara dan beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam serta regulasi nasional, dengan fokus pada pengembangan pembiayaan yang adil, transparan, dan berkelanjutan, khususnya di sektor pembiayaan perumahan.

Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah, akad istishna menjadi alternatif yang menarik karena mampu memberikan solusi terhadap kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah tanpa melibatkan transaksi ribawi. Akad ini memungkinkan nasabah memesan rumah terlebih dahulu kepada bank, kemudian bank menunjuk pihak pengembang (*developer*) untuk membangun rumah tersebut sesuai spesifikasi yang telah disepakati. Setelah rumah selesai dibangun, bank menyerahkan kepada nasabah dengan sistem pembayaran yang disepakati. Dengan demikian, akad istishna mencerminkan prinsip *musyarakah fil manfa'ah* (kerjasama dalam kemanfaatan), di mana semua pihak mendapatkan keuntungan secara adil (Rahman & Hidayat, 2022).

Di sisi lain, implementasi akad istishna dalam praktik perbankan sering menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek administratif maupun dari aspek pemahaman nasabah dan pihak bank terhadap ketentuan hukum syariah. Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa masih terdapat perbedaan antara konsep teoritis akad istishna sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI

No. 06/DSN-MUI/IV/2000 dengan implementasi di lapangan (Suryani, 2021). Misalnya, dalam beberapa kasus, proses pembiayaan rumah dengan akad istishna masih bercampur dengan unsur *murabahah* atau *wakalah*, yang dapat menimbulkan kerancuan terhadap keabsahan akad tersebut secara fiqh muamalah (Nasution, 2023).

Penelitian ini penting dilakukan karena *Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu Pamekasan* merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang aktif menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad istishna. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran nyata mengenai bagaimana penerapan akad istishna dilakukan di lapangan, sejauh mana kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah, serta kendala dan solusi yang dihadapi dalam proses pembiayaan tersebut. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan produk pembiayaan syariah, serta menjadi bahan evaluasi bagi bank dalam meningkatkan efektivitas dan kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam praktiknya (Kurniawati, 2024).

Selain itu, penelitian ini juga berupaya memperkaya literatur mengenai implementasi akad istishna dalam perbankan syariah di Indonesia, khususnya pada sektor pembiayaan perumahan. Dengan semakin meningkatnya permintaan masyarakat terhadap produk keuangan syariah, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi akademisi, praktisi perbankan, serta regulator dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif dan sesuai dengan prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan dan memahami secara mendalam implementasi akad istishna dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Pamekasan. Penelitian kualitatif dipilih karena mampu mengungkap fenomena sosial dan praktik kerja secara alamiah berdasarkan data lapangan yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian (Sugiyono, 2019).

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan staf atau pegawai yang menangani pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di BSN KCP Pamekasan, khususnya pada bagian KPR. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur untuk memperoleh informasi mengenai mekanisme pembiayaan rumah dengan akad istishna, tahapan pelaksanaan akad, serta kendala yang dihadapi dalam implementasinya. Selain wawancara, data juga diperoleh dari pengalaman langsung peneliti selama menjalani kegiatan magang, yang memungkinkan peneliti melakukan observasi partisipatif terhadap proses pembiayaan yang berlangsung di lingkungan bank.

Objek penelitian ini dibatasi secara spesifik pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad istishna, sehingga tidak mencakup jenis pembiayaan lain yang diterapkan di BSN KCP Pamekasan. Pembatasan ini dilakukan agar penelitian lebih fokus dan mendalam sesuai dengan tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, sebagaimana dianjurkan dalam penelitian kualitatif untuk memperoleh data yang komprehensif dan saling melengkapi (Sugiyono, 2019).

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada analisis data kualitatif yang meliputi tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data hasil wawancara dan observasi direduksi dengan cara memilih informasi yang relevan dengan fokus penelitian, kemudian disajikan dalam bentuk uraian deskriptif. Selanjutnya, peneliti melakukan penarikan

kesimpulan berdasarkan hasil analisis data dengan mengaitkan temuan lapangan dengan teori serta ketentuan akad istishna dalam perbankan syariah (Sugiyono, 2020).

Hasil Dan Pembahasan

Pengertian Akad Istishna'

Akad istishna' merupakan salah satu bentuk akad jual beli dalam Islam yang dilakukan berdasarkan pemesanan suatu barang dengan kriteria dan spesifikasi tertentu, di mana barang tersebut belum ada pada saat akad dilakukan dan pembuatannya memerlukan proses tertentu. Dalam akad istishna', pihak pemesan (*mustashni'*) meminta pihak pembuat (*shani'*) untuk membuat barang sesuai dengan kesepakatan, baik dari segi bentuk, ukuran, kualitas, maupun waktu penyerahan (Ascarya, 2020). Pembayaran dalam akad istishna' dapat dilakukan di muka, secara bertahap, atau setelah barang selesai dibuat sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Dalam konteks perbankan syariah, akad istishna' digunakan sebagai instrumen pembiayaan untuk barang atau proyek yang memerlukan proses pembuatan, seperti pembangunan rumah. Bank bertindak sebagai pihak penjual kepada nasabah, sementara proses pembuatan barang dilakukan oleh pihak ketiga, seperti pengembang, melalui mekanisme istishna' paralel. Penggunaan akad istishna' ini telah diatur dan dibolehkan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna' (DSN-MUI, 2000).

Rukun Akad Istishna'

Rukun akad istishna' merupakan unsur-unsur pokok yang harus ada agar akad dapat dinyatakan sah secara syariah. Rukun akad istishna' terdiri atas empat unsur utama. Pertama, para pihak yang berakad, yaitu pemesan (*mustashni'*) dan pembuat atau penjual (*shani'*), yang harus cakap hukum dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad. Kedua, objek akad (*ma'qud 'alaih*), yaitu barang yang dipesan, yang harus dapat ditentukan spesifikasinya secara jelas, meskipun barang tersebut belum ada pada saat akad dilakukan.

Ketiga, harga (*tsaman*), yaitu nilai tukar yang disepakati oleh para pihak dan harus diketahui secara pasti pada saat akad berlangsung. Keempat, *ijab dan kabul*, yaitu pernyataan saling ridha antara para pihak yang menunjukkan terjadinya kesepakatan akad. Keempat rukun ini harus terpenuhi agar akad istishna' memiliki kekuatan hukum dan keabsahan secara syariah (Karim, 2021).

Syarat Akad Istishna'

Selain rukun, akad istishna' juga harus memenuhi beberapa syarat tertentu agar pelaksanaannya sesuai dengan prinsip syariah. Pertama, spesifikasi barang yang dipesan harus dijelaskan secara rinci, meliputi jenis, ukuran, kualitas, dan karakteristik barang, sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan (*gharar*) dalam akad. Kedua, waktu penyerahan barang harus disepakati oleh para pihak, meskipun tidak harus ditentukan secara pasti tanggalnya, tetapi harus jelas jangka waktunya.

Ketiga, harga barang harus disepakati di awal akad dan tidak boleh berubah selama masa akad berlangsung, kecuali atas kesepakatan bersama. Keempat, akad istishna' tidak boleh digantungkan pada akad lain yang bersifat saling bergantung, meskipun dalam praktik perbankan diperbolehkan adanya istishna' paralel dengan ketentuan bahwa masing-masing akad berdiri sendiri. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kejelasan hak dan kewajiban para pihak serta menghindari unsur ketidakpastian dalam transaksi (Antonio, 2020).

Dengan terpenuhinya rukun dan syarat tersebut, akad istishna' dapat diterapkan sebagai instrumen pembiayaan yang sah dan sesuai dengan prinsip syariah, khususnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah.

Berdasarkan uraian mengenai pengertian, rukun, dan syarat akad istishna' sebagaimana dijelaskan dalam teori dan ketentuan syariah, dapat dipahami bahwa akad istishna' memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari akad pembiayaan lainnya, terutama terkait dengan objek akad yang belum ada pada saat akad dilakukan serta keharusan adanya kejelasan spesifikasi dan harga sejak awal. Ketentuan-ketentuan tersebut menjadi landasan normatif dalam menilai apakah implementasi akad istishna' dalam praktik perbankan syariah telah sesuai dengan prinsip syariah yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut, bagian selanjutnya akan membahas hasil penelitian lapangan yang diperoleh melalui wawancara dengan staf bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta hasil observasi selama kegiatan magang di Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu Pamekasan. Pembahasan ini difokuskan pada bagaimana akad istishna' diimplementasikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah, serta sejauh mana praktik tersebut telah memenuhi rukun dan syarat akad istishna' sebagaimana dijelaskan dalam kajian teoritis dan ketentuan Fatwa DSN-MUI.

Dengan demikian, analisis yang dilakukan tidak hanya menggambarkan praktik pembiayaan yang terjadi di lapangan, tetapi juga mengaitkannya dengan kerangka teori dan prinsip syariah, sehingga dapat diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kesesuaian implementasi akad istishna' dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan.

Pengertian Akad *Istishna'* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

Akad *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan suatu barang tertentu, di mana barang yang menjadi objek akad belum ada pada saat akad dilakukan dan proses pembuatannya dilakukan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati oleh para pihak. Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada perbankan syariah, akad *istishna'* digunakan untuk membiayai pembangunan rumah yang masih dalam tahap perencanaan atau pembangunan, dengan bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pemesan akhir. Pelaksanaan pembangunan rumah dilakukan oleh pihak pengembang melalui mekanisme *istishna' paralel*, sementara harga dan ketentuan pembayaran ditetapkan sejak awal akad guna memberikan kepastian hukum serta menghindari unsur riba dan gharar (Ascarya, 2020; Karim, 2021).

Implementasi Akad Istishna dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan staf bagian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu Pamekasan, diperoleh informasi bahwa akad istishna digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang objeknya belum tersedia atau masih dalam tahap pembangunan. Dalam praktiknya, bank berperan sebagai pihak pemesan (*mustashni'*) kepada pengembang atau pihak ketiga untuk membangun rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati bersama nasabah. Nasabah selaku pemesan akhir mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dengan kriteria dan persyaratan yang telah ditentukan.

Proses pembiayaan diawali dengan pengajuan permohonan oleh nasabah, dilanjutkan dengan analisis kelayakan pembiayaan oleh pihak bank. Setelah permohonan disetujui, dilakukan akad istishna antara bank dan nasabah yang memuat kesepakatan mengenai harga rumah, spesifikasi bangunan, jangka waktu pembangunan, serta mekanisme pembayaran. Selanjutnya, bank melakukan akad istishna paralel dengan pengembang untuk merealisasikan pembangunan rumah. Skema ini menunjukkan bahwa akad istishna memungkinkan adanya pemesanan objek yang belum ada, selama spesifikasi dan harga disepakati di awal akad.

Temuan ini sejalan dengan konsep akad istishna dalam perbankan syariah, di mana akad digunakan untuk transaksi pemesanan barang yang proses pembuatannya memerlukan waktu tertentu

(Ascarya, 2020). Dengan demikian, pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad *istishna* di BSN KCP Pamekasan secara umum telah mengikuti ketentuan dasar akad *istishna* sebagaimana dijelaskan dalam teori fikih muamalah.

Skema Alur Akad *Istishna* ' dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Skema alur akad *istishna* ' dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Nasional (BSN) KCP Pamekasan dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan dan dilakukan secara sistematis. Tahapan-tahapan tersebut dimulai sejak pengajuan pembiayaan oleh nasabah hingga penyerahan rumah sebagai objek akad kepada nasabah.

Tahap pertama adalah pengajuan permohonan pembiayaan oleh nasabah kepada pihak bank. Pada tahap ini, nasabah menyampaikan keinginan untuk memiliki rumah yang masih dalam tahap perencanaan atau pembangunan dengan menggunakan pembiayaan berbasis akad *istishna* '. Nasabah melengkapi persyaratan administratif yang telah ditentukan oleh bank, seperti dokumen identitas dan kelengkapan pendukung lainnya. Pada tahap ini pula, nasabah dan pihak bank mendiskusikan spesifikasi rumah yang akan dibangun, termasuk lokasi, luas bangunan, serta perkiraan biaya pembangunan.

Tahap kedua adalah analisis kelayakan pembiayaan oleh bank. Pihak BSN KCP Pamekasan melakukan analisis terhadap kemampuan finansial nasabah serta kelayakan pembiayaan yang diajukan. Analisis ini bertujuan untuk memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam perbankan syariah. Apabila hasil analisis dinyatakan layak, maka proses pembiayaan dapat dilanjutkan ke tahap akad.

Tahap ketiga adalah pelaksanaan akad *istishna* ' antara bank dan nasabah. Pada tahap ini, bank dan nasabah menyepakati akad *istishna* ' yang memuat ketentuan mengenai objek akad berupa rumah yang akan dibangun, spesifikasi bangunan, harga yang disepakati, jangka waktu pembangunan, serta mekanisme pembayaran. Penetapan harga dilakukan sejak awal akad dan bersifat tetap selama masa akad berlangsung, sehingga memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan menghindari unsur gharar (Ascarya, 2020).

Tahap keempat adalah pelaksanaan akad *istishna* ' *paralel* antara bank dan pengembang. Setelah akad dengan nasabah dilakukan, pihak bank selanjutnya mengadakan akad *istishna* ' terpisah dengan pengembang sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan rumah. Akad ini berdiri sendiri dan tidak saling menggantungkan dengan akad antara bank dan nasabah, sebagaimana ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Melalui mekanisme ini, bank berperan sebagai pihak yang memesan pembangunan rumah kepada pengembang sesuai spesifikasi yang telah disepakati sebelumnya.

Tahap kelima adalah proses pembangunan rumah oleh pengembang. Pada tahap ini, pengembang melaksanakan pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi dan waktu penyerahan yang telah disepakati dalam akad. Pihak bank melakukan pengawasan dan monitoring secara berkala terhadap progres pembangunan untuk memastikan kesesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan di lapangan. Pengawasan ini penting untuk meminimalkan risiko keterlambatan atau ketidaksesuaian spesifikasi bangunan.

Tahap terakhir adalah penyerahan rumah kepada nasabah. Setelah pembangunan rumah selesai, rumah diserahkan oleh pengembang kepada bank, kemudian oleh bank diserahkan kepada nasabah sesuai dengan ketentuan akad. Dengan selesainya tahap ini, maka akad *istishna* ' dinyatakan telah terlaksana secara sempurna, dan nasabah melanjutkan kewajiban pembayaran pembiayaan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istishna'* di BSN KCP Pamekasan, pencairan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan rumah. Berdasarkan hasil wawancara dengan staf bagian KPR, skema pencairan dana umumnya dilakukan dalam empat tahap, yaitu pencairan tahap pertama sebesar **30%** pada awal pembangunan, tahap kedua sebesar **20%** pada saat progres pembangunan berjalan, tahap ketiga sebesar **40%** ketika pembangunan mendekati tahap penyelesaian, dan tahap terakhir sebesar **10%** pada saat rumah telah selesai dibangun dan siap diserahkan kepada nasabah.

Skema pencairan bertahap ini bertujuan untuk meminimalkan risiko pembiayaan serta memastikan bahwa dana yang disalurkan benar-benar digunakan sesuai dengan progres pembangunan rumah. Selain itu, mekanisme ini mencerminkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam perbankan syariah serta sejalan dengan karakteristik akad *istishna'* yang memperbolehkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan para pihak (Ascarya, 2020; DSN-MUI, 2000).

Untuk memperjelas implementasi akad *istishna'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah, khususnya terkait mekanisme pencairan dana berdasarkan progres pembangunan, berikut disajikan dokumentasi kondisi agunan rumah pada beberapa tahapan pembangunan.



Gambar 1. Kondisi Agunan Rumah pada Progres Pembangunan $\pm 50\%$



Gambar 2. Kondisi Agunan Rumah pada Progres Pembangunan $\pm 70\%$

Dokumentasi pada Gambar 1 dan Gambar 2 menunjukkan progres pembangunan rumah sebagai objek akad *istishna'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan. Pada tahap progres $\pm 50\%$, pembangunan masih berada pada tahap pondasi dan struktur dasar, yang menjadi dasar pencairan dana awal. Selanjutnya, pada progres $\pm 70\%$, bangunan telah mencapai tahap penutupan atap, yang mencerminkan kelanjutan pencairan dana sesuai dengan mekanisme akad *istishna'*. Dokumentasi ini memperkuat temuan penelitian bahwa pencairan dana dilakukan secara bertahap berdasarkan progres pembangunan sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dan perlindungan nasabah dalam pembiayaan syariah. (Dokumentasi peneliti, 2026)

Kesesuaian Implementasi Akad Istishna dengan Prinsip Syariah

Berdasarkan hasil observasi dan pengalaman peneliti selama menjalani kegiatan magang, penerapan akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan telah memperhatikan prinsip-prinsip syariah, khususnya terkait kejelasan objek akad (*ma'qud 'alaih*), harga (*tsaman*), serta waktu penyerahan rumah. Pihak bank memastikan bahwa spesifikasi rumah, lokasi, dan harga telah disepakati secara transparan sejak awal akad, sehingga dapat meminimalisir unsur gharar dalam transaksi.

Selain itu, mekanisme pembayaran yang diterapkan bersifat tetap dan disepakati di awal, sehingga tidak mengandung unsur riba. Hal ini sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang menekankan adanya kepastian akad dan keadilan bagi para pihak yang bertransaksi (Karim, 2021). Dengan adanya dua akad *istishna* yang terpisah, yaitu antara bank dan nasabah serta antara bank dan pengembang, bank tetap bertindak sebagai penanggung jawab utama terhadap pemenuhan pesanan nasabah.

Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan bahwa pemahaman nasabah terhadap akad *istishna* relatif terbatas. Sebagian nasabah lebih memahami pembiayaan rumah secara umum tanpa mengetahui secara rinci perbedaan akad *istishna* dengan akad pembiayaan lainnya. Kondisi ini menunjukkan perlunya peningkatan edukasi kepada nasabah agar pemahaman terhadap produk pembiayaan syariah menjadi lebih optimal.

Perlindungan Nasabah dalam Perspektif Perlindungan Konsumen Perbankan Syariah

Perlindungan nasabah dalam akad *istishna* tidak hanya dilihat dari aspek kesesuaian akad dengan prinsip syariah, tetapi juga harus dikaitkan dengan prinsip perlindungan konsumen dalam perbankan syariah. Dalam konteks ini, nasabah bank syariah diposisikan sebagai konsumen jasa keuangan yang memiliki hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank. Oleh karena itu, pelaksanaan akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah harus menjunjung tinggi prinsip transparansi dan keadilan.

Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istishna* di BSN KCP Pamekasan, perlindungan konsumen diwujudkan melalui pemberian informasi yang memadai kepada nasabah terkait karakteristik akad yang digunakan, mekanisme pembiayaan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Penjelasan mengenai spesifikasi rumah, harga pembiayaan, jangka waktu pembangunan, dan skema pembayaran dilakukan sebelum akad ditandatangani, sehingga nasabah dapat memahami secara menyeluruh konsekuensi dari akad yang disepakati. Hal ini sejalan dengan prinsip *transparency* dalam perlindungan konsumen perbankan syariah (Karim, 2021).

Selain itu, perlindungan konsumen perbankan syariah juga tercermin dari adanya kepastian hukum bagi nasabah. Akad *istishna* yang dituangkan secara tertulis dan disertai dengan klausul yang jelas memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak. Kepastian hukum ini penting untuk melindungi nasabah dari potensi sengketa yang dapat timbul akibat keterlambatan pembangunan atau ketidaksesuaian spesifikasi rumah. Dengan demikian, akad *istishna* tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai alat perlindungan hukum bagi nasabah (Ascarya, 2020).

Lebih lanjut, prinsip perlindungan konsumen dalam perbankan syariah juga menekankan aspek keadilan dan kemaslahatan. Skema pencairan dana secara bertahap dalam akad *istishna* merupakan salah satu bentuk perlindungan yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara bank, pengembang, dan nasabah. Mekanisme ini memungkinkan bank melakukan pengawasan terhadap progres pembangunan, sehingga risiko kerugian yang mungkin dialami nasabah dapat diminimalkan. Prinsip ini sejalan dengan tujuan syariah (*maqashid al-shariah*), khususnya dalam menjaga harta (*hifz al-mal*) dan memberikan kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat (DSN-MUI, 2000).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan tidak hanya mencerminkan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, tetapi juga telah mengakomodasi prinsip perlindungan konsumen perbankan syariah. Hal ini menunjukkan bahwa akad *istishna* dapat menjadi instrumen pembiayaan yang adil,

transparan, dan memberikan perlindungan yang memadai bagi nasabah sebagai konsumen jasa keuangan syariah.

Kendala dan Solusi dalam Implementasi Akad Istishna

Hasil wawancara dengan staf KPR menunjukkan bahwa kendala utama dalam implementasi akad istishna terletak pada proses pembangunan rumah yang bergantung pada pihak pengembang. Keterlambatan pembangunan dapat mempengaruhi waktu penyerahan rumah kepada nasabah, meskipun secara akad telah disepakati sebelumnya. Selain itu, koordinasi antara bank, nasabah, dan pengembang memerlukan pengawasan yang intensif agar pelaksanaan akad tetap sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak BSN KCP Pamekasan melakukan monitoring secara berkala terhadap progres pembangunan rumah serta menjalin komunikasi aktif dengan pengembang. Bank juga menetapkan klausul-klausul tertentu dalam perjanjian kerja sama dengan pengembang untuk menjaga komitmen penyelesaian pembangunan. Langkah ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam perbankan syariah, yang bertujuan untuk melindungi kepentingan bank dan nasabah secara bersamaan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad istishna dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan telah berjalan sesuai dengan prinsip dasar syariah, meskipun masih memerlukan peningkatan dari sisi sosialisasi produk dan pengelolaan risiko operasional. Temuan ini memperkuat pandangan bahwa akad istishna dapat menjadi alternatif pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan masyarakat, apabila diterapkan secara konsisten dan transparan.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Nasional (BSN) Kantor Cabang Pembantu Pamekasan, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *istishna* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Implementasi akad tersebut memenuhi rukun dan syarat akad *istishna* sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, baik dari aspek kejelasan objek akad, penetapan harga, maupun mekanisme penyerahan rumah kepada nasabah.

Dalam praktiknya, BSN KCP Pamekasan menerapkan skema *istishna* paralel, yaitu akad terpisah antara bank dengan nasabah dan antara bank dengan pengembang. Skema ini memungkinkan bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah atas rumah yang belum tersedia dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah. Pencairan dana pembiayaan dilakukan secara bertahap sebesar 30%, 20%, 40%, dan 10% sesuai dengan progres pembangunan rumah, yang mencerminkan prinsip kehati-hatian serta bertujuan meminimalkan risiko pembiayaan.

Selain itu, implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di BSN KCP Pamekasan juga telah memberikan perlindungan yang memadai bagi nasabah sebagai konsumen jasa keuangan syariah. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui kepastian harga, kejelasan spesifikasi rumah, transparansi informasi akad, serta pengawasan bank terhadap proses pembangunan. Meskipun demikian, masih diperlukan peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada nasabah agar pemahaman terhadap karakteristik akad *istishna* dapat lebih optimal. Secara keseluruhan, akad *istishna* dapat menjadi alternatif pembiayaan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, adil, dan memberikan kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat.

Daftar Pustaka

- Antonio, M. S. (2020). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. (2020). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia Institute.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna'*. Jakarta: DSN-MUI.
- Karim, A. A. (2021). *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kurniawati, I. (2024). Implementasi Fatwa DSN-MUI tentang Akad Istishna di Bank Syariah. *Islamic Banking Journal*, 9(1), 77–90.
- Nasution, M. (2023). Implementasi Akad Istishna dalam Pembiayaan Rumah di Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, 15(2), 112–126.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Roadmap Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.
- Ramin, Moh., Bahri, S., Khoiruddin, K., Amiruddin, A., Asman, P., Yaqin, A., & Kholil, Moh. (2023). IMPLEMENTASI DIGITAL CORPORATE CULTURE “EXPRESSI” DI BANK JATIM SYARIAH CAPEM SAMPANG. *Prospeks: Prosiding Pengabdian Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 1(1), 39–48. <https://doi.org/10.32806/pps.v1i1.256>
- Rahman, A., & Hidayat, R. (2022). Analisis Penerapan Akad Istishna di Perbankan Syariah. *Al-Muzara'ah: Journal of Islamic Finance*, 10(1), 45–59.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif untuk Penelitian Sosial dan Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Suryani, D. (2021). Akad Istishna sebagai Alternatif Pembiayaan Rumah Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 7(3), 201–215.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah