



This is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited. ©2025 by the author

Submitted: 29-01-2024 **Revised:** 01-07-2024 **Accepted:** 07-11-2025 **Published:** 01-12-2025

Inovasi Skema Pembiayaan Rumah melalui Akad *Istishna* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Ni'mawati Ni'mawati¹, Putri Lestari²

¹²Program Studi Hukum Ekonomi Syariah STAI Siliwangi Bandung, Indonesia

*Correspondence: nimawati15@stai-siliwangi.ac.id

Abstrak: Peningkatan kebutuhan masyarakat akan pembiayaan rumah syariah menuntut hadirnya skema pembiayaan yang tidak hanya memenuhi prinsip syariah, tetapi juga adaptif terhadap dinamika industri keuangan modern. Akad istishna memiliki potensi sebagai alternatif pembiayaan rumah, namun implementasinya masih menghadapi berbagai persoalan, terutama terkait kesesuaian praktik dengan ketentuan fikih muamalah dan regulasi hukum ekonomi syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis inovasi skema pembiayaan rumah melalui akad istishna dari perspektif hukum ekonomi syariah dan merumuskan model implementasi yang lebih efektif. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode deskriptif-analitis. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji bahan hukum primer dan sekunder yang relevan. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan konseptual dan komparatif dengan menganalisis literatur, fatwa DSN-MUI, regulasi, dan praktik lembaga keuangan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inovasi skema pembiayaan rumah berbasis akad istishna dapat meningkatkan fleksibilitas transaksi, kepastian hukum, perlindungan para pihak, serta kepatuhan terhadap prinsip syariah apabila didukung oleh tata kelola yang akuntabel. Kebaruan penelitian ini terletak pada pengembangan model implementasi akad istishna yang mengintegrasikan aspek kepatuhan syariah, mitigasi risiko, dan perlindungan konsumen sebagai landasan penguatan praktik pembiayaan rumah syariah yang berkelanjutan.

Kata Kunci: *akad istishna; pembiayaan rumah; inovasi pembiayaan.*

Abstract: The increasing public demand for Sharia-compliant home financing necessitates financing schemes that not only adhere to Islamic principles but also respond effectively to the evolving dynamics of the modern financial industry. The istishna contract offers considerable potential as an alternative mechanism for home financing; however, its implementation continues to face various challenges, particularly concerning compliance with the principles of fiqh al-mu'amalat and the regulatory framework of Islamic economic law. This study aims to analyse innovations in home financing schemes based on the istishna contract from the perspective of Islamic economic law and to formulate a more effective implementation model. The research employs a normative juridical approach using a descriptive-analytical method. Data were collected through library research by examining relevant primary and secondary legal sources. The data were subsequently analysed qualitatively using conceptual and comparative approaches, focusing on academic literature, DSN-MUI fatwas, regulatory provisions, and the practices of Islamic financial institutions. The findings

indicate that innovative home financing schemes based on the istishna contract can enhance transaction flexibility, legal certainty, consumer protection, and compliance with Sharia principles when supported by accountable governance. The novelty of this study lies in developing an istishna implementation model that integrates Sharia compliance, risk mitigation, and consumer protection as a foundation for strengthening sustainable Sharia home financing practices.

Keywords: *istishna contract; home financing; financing innovation.*

Pendahuluan

Perkembangan pembiayaan perumahan syariah di Indonesia menunjukkan tren positif, namun tingkat pemanfaatannya masih belum sebanding dengan potensi pasar yang tersedia. Maripah dan Zainusyukur mengemukakan bahwa realisasi pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah baru mencapai sekitar 15,9% dari potensi pasar yang diperkirakan mencapai Rp720 triliun, sehingga masih terdapat ruang yang sangat luas untuk pengembangan produk pembiayaan perumahan berbasis syariah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa industri keuangan syariah masih menghadapi tantangan dalam meningkatkan penetrasi pasar, baik dari aspek inovasi produk, literasi masyarakat, maupun penguatan regulasi yang mampu mendukung pertumbuhan pembiayaan secara berkelanjutan.¹

Praktik pembiayaan rumah syariah di Indonesia hingga saat ini masih didominasi oleh akad murabahah. Dominasi tersebut didorong oleh karakteristik akad yang relatif sederhana, yang memberikan kepastian margin keuntungan bagi lembaga keuangan, serta lebih mudah diterapkan dalam sistem operasional perbankan. Penelitian Susanti dan Petricia menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) menggunakan akad murabahah sebagai skema utama pada produk BSI Griya, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah diterapkan sebagai alternatif pembiayaan untuk kebutuhan tertentu.² Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Maripah yang menjelaskan bahwa meskipun akad murabahah masih mendominasi, beberapa lembaga pembiayaan syariah mulai memanfaatkan akad istishna dan ijarah sebagai alternatif pembiayaan rumah, khususnya pada pembangunan rumah berdasarkan pesanan (*indent*).³ Kondisi ini menunjukkan bahwa diversifikasi akad pembiayaan mulai berkembang, meskipun implementasi akad istishna masih relatif terbatas dibandingkan akad lainnya.

Karakteristik akad istishna menjadikannya salah satu instrumen dengan prospek besar dalam pembiayaan rumah yang masih berada pada tahap pembangunan. Berbeda dengan akad murabahah yang umumnya digunakan untuk objek yang telah tersedia, akad istishna memungkinkan pembangunan rumah dilakukan berdasarkan spesifikasi yang ditentukan oleh nasabah sejak awal akad. Fleksibilitas tersebut memberikan ruang bagi konsumen untuk menyesuaikan desain, kualitas bangunan, harga, dan waktu penyelesaian sesuai dengan kebutuhan. Putra dkk., menjelaskan bahwa akad istishna merupakan alternatif pembiayaan yang adaptif terhadap kebutuhan sektor konstruksi karena mampu menghubungkan kepentingan lembaga keuangan, pengembang, dan konsumen dalam satu

¹ Emma Maripah and Zainusyukur Zainusyukur, "Legal Construction of Home Ownership Financing According to Sharia Principles," *International Journal of Social Service and Research* 5, no. 7 (August 13, 2025): 868–82, <https://doi.org/10.46799/ijssr.v5i8.1290>.

² Asri Diah Susanti and Fiska Petricia, "Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Indonesia," *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora* 3, no. 1 (January 5, 2024): 32–44, <https://doi.org/10.56910/jispendiora.v3i1.1216>.

³ Emma Maripah and Universitas Gadjah Mada, "Juridicial Construction Of Non-Bank Islamic Housing Finance," *Icless UIA* 1 (2022): 370–92, <https://proceeding.icless.net/index.php/icless22/article/view/32>.

mekanisme transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah.⁴ Meskipun, implementasinya masih menghadapi berbagai kendala, antara lain rendahnya literasi masyarakat mengenai akad istishna, keterbatasan infrastruktur regulasi, serta belum optimalnya kesiapan lembaga keuangan dalam mengelola risiko pembangunan proyek.

Permasalahan implementasi pembiayaan rumah berbasis syariah tidak hanya berkaitan dengan pemilihan akad, tetapi juga dengan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah (*sharia compliance*) dan perlindungan hukum bagi para pihak. Maripah dan Zainusyukur menyoroti bahwa pembiayaan rumah syariah, khususnya yang diselenggarakan oleh lembaga non-bank, masih menghadapi kelemahan regulasi yang berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi konsumen.⁵ Penelitian Mahmud dkk., bahkan menemukan adanya praktik pembiayaan properti yang belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah, seperti penjualan objek yang belum dimiliki secara sempurna dan mekanisme transaksi yang secara substansial masih menyerupai praktik pembiayaan berbasis bunga.⁶ Hidayat dan Ruhimat menambahkan bahwa transparansi kontrak, pengelolaan risiko, dan pengawasan terhadap pelaksanaan akad merupakan faktor penting dalam menjaga integritas pembiayaan rumah syariah.⁷ Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi akad tidak cukup diukur hanya dari kesesuaian formal terhadap fatwa, tetapi juga harus diwujudkan melalui pelaksanaan transaksi yang transparan, adil, dan akuntabel.

Evaluasi terhadap pembiayaan rumah syariah juga perlu dilakukan melalui perspektif *maqāṣid al-syarī'ah* sebagai tujuan utama hukum Islam dalam bidang muamalah. Pendekatan ini menempatkan kemaslahatan sebagai orientasi utama dalam setiap aktivitas ekonomi, dengan memastikan bahwa produk pembiayaan tidak hanya memenuhi aspek legalitas syariah, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Wijananto dkk., mengembangkan pendekatan Tawhidi String Relations (TSR) untuk mengintegrasikan nilai-nilai Al-Qur'an dan Sunnah ke dalam penyelesaian persoalan pembiayaan rumah syariah, sehingga kebijakan pembiayaan tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi, tetapi juga pada tercapainya keadilan dan kesejahteraan.⁸ Senada dengan itu, Artanti dkk., mengemukakan bahwa sebagian produk pembiayaan rumah syariah memang telah memenuhi ketentuan formal akad, tetapi masih menyisakan perdebatan mengenai validitas substantifnya apabila belum sepenuhnya mencerminkan nilai keadilan, transparansi, dan kemaslahatan sebagaimana dikehendaki oleh *maqāṣid al-syarī'ah*.⁹ Perspektif tersebut mempertegas bahwa pengembangan akad istishna harus diarahkan pada pembentukan

⁴ Muhammad Deni Putra et al., "Tantangan Dan Peluang Kontrak Istisna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Di Indonesia," *Assyarikah: Journal of Islamic Economic Business* 6, no. 1 (June 23, 2025): 58, <https://doi.org/10.28944/assyarikah.v6i1.2137>.

⁵ Maripah and Zainusyukur, "Legal Construction of Home Ownership Financing According to Sharia Principles."

⁶ La Ode Mahmud et al., "Compliance with Sharia Principles in Property Business in Indonesia: An Analysis of Murabahah Contracts in Sharia Bank Mortgages," *Jurnal Kajian Peradaban Islam* 7, no. 2 (October 22, 2024): 255–59, <https://doi.org/10.47076/jkpis.v7i2.295>.

⁷ Viola Aulia Hidayat and Li Ruhimat, "Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan A. Yani 1," *Lobi* 2, no. 2 (September 26, 2025): 111–24, <https://doi.org/10.15575/lobi.v2i2.2227>.

⁸ Bambang Wijananto et al., "Problems of Islamic Home Financing in Indonesia: A Tahwidi String Relation (TSR) Exposition," *Tazkia Islamic Finance and Business Review* 14, no. 1 (February 15, 2021), <https://doi.org/10.30993/tifbr.v14i1.213>.

⁹ Siti Uswatun Awaliyah et al., "Is Sharia Mortgage Really Usury-Free? A Critical Review of The Three Mazhab of Islamic Economics," *Journal of Management and Islamic Finance* 5, no. 1 (September 6, 2025): 96–106, <https://doi.org/10.22515/jmif.v5i1.12297>.

sistem pembiayaan yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mampu memberikan perlindungan dan manfaat yang optimal bagi seluruh pihak.

Transformasi digital dalam industri keuangan syariah turut membuka peluang baru bagi pengembangan pembiayaan rumah berbasis akad istishna. Digitalisasi layanan pembiayaan, integrasi teknologi finansial (*financial technology*), serta pemanfaatan sistem informasi dalam proses pengajuan, pemantauan pembangunan, hingga penyelesaian transaksi berpotensi meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas pembiayaan. Putra dkk., menegaskan bahwa integrasi teknologi keuangan merupakan strategi penting dalam memperkuat efektivitas implementasi akad istishna, terutama melalui kolaborasi yang lebih baik antara lembaga keuangan syariah dan pengembang.¹⁰ Fatkhurrozi dan Mugiyati juga menunjukkan bahwa kelompok masyarakat usia produktif, khususnya generasi milenial, memiliki preferensi tinggi terhadap layanan pembiayaan yang cepat, mudah diakses, dan berbasis digital.¹¹ Meskipun, peningkatan aksesibilitas tersebut tetap harus diimbangi dengan edukasi mengenai karakteristik akad syariah agar kemudahan teknologi tidak mengurangi pemahaman masyarakat terhadap prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam. Oleh karena itu, inovasi pembiayaan rumah melalui akad istishna perlu didukung oleh transformasi digital yang tetap menjaga kepatuhan syariah, memperkuat tata kelola pembiayaan, dan meningkatkan perlindungan hukum bagi konsumen sebagai bagian dari upaya mewujudkan sistem pembiayaan rumah syariah yang berkelanjutan.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah masih didominasi oleh kajian mengenai kesesuaian praktik dengan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku. Falah, Moegiri, dan Intikhanah¹² serta Munawaroh, Febriadi, dan Maulida¹³ menyimpulkan bahwa penerapan akad istishna dalam pembiayaan rumah pada dasarnya telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, meskipun masih memerlukan penguatan pada aspek administrasi kontrak, transparansi, serta kepastian pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Kiswanto, Iswandi, dan Fitri menemukan bahwa pembiayaan rumah melalui developer tanpa melibatkan perbankan syariah memberikan kemudahan transaksi, tetapi memiliki kelemahan dalam pengawasan, manajemen risiko, dan perlindungan hukum bagi konsumen.¹⁴ Syahputra menjelaskan bahwa akad istishna lebih tepat diterapkan pada pembiayaan rumah yang masih dalam proses pembangunan dibandingkan dengan akad murabahah, karena memberikan fleksibilitas dalam penentuan spesifikasi objek, namun efektivitasnya tetap bergantung pada penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum.¹⁵ Sementara itu,

¹⁰ Putra et al., "Tantangan Dan Peluang Kontrak Istisna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Di Indonesia."

¹¹ Tanto Fatkhurrozi and Mugiyati, "Efficiency and Accessibility of Sharia Home Financing for Millennials: A Study of BSI's Griya Si Muda Program vs BTN IB Property," *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah* 6, no. 2 (December 14, 2024): 135–49, <https://doi.org/10.35905/banco.v6i2.9537>.

¹² Ahmad Miftahul Falah, M Moegiri, and Sobrotul Intikhanah, "Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Developer Dengan Akad Istishna' Berdasarkan Fatwa DSN MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna' (Studi Kasus Developer Griya Wahid Asri Batang)," *Neraca* 19, no. 2 (December 1, 2023): 48–62, <https://doi.org/10.48144/neraca.v19i2.1685>.

¹³ Munawaroh, Sandy Rizki Febriadi, and Ira Siti Rohmah Maulida, "Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Istishna' Di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (January 11, 2022), <https://doi.org/10.29313/bccsel.v2i1.170>.

¹⁴ Kiswanto, Irvan Iswandi, and Ahmad Asrof Fitri, "Implementasi Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa Bank Developer Properti Syariah," *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu* 1, no. 5 (February 13, 2023): 887–94, <https://doi.org/10.59004/metta.v1i5.282>.

¹⁵ Irfham Syahputra, "Kajian Filsafat Hukum Ekonomi Islam Terhadap Implementasi Akad Ba'i Al-Murabahah Dan Istishna Dalam Pembiayaan KPR Syariah," *JOURNAL EKONOMI, KEUANGAN, PERBANKAN DAN AKUNTANSI SYARIAH* 1, no. 1 (June 30, 2022): 40–47, <https://doi.org/10.54801/ekspektasy.v1i01.106>.

Mustofa dkk., menegaskan perlunya reformasi model pembiayaan rumah syariah nonbank melalui penguatan regulasi, tata kelola, akuntabilitas, dan perlindungan konsumen berbasis keadilan.¹⁶ Secara keseluruhan, penelitian-penelitian tersebut masih berfokus pada analisis normatif dan evaluasi implementasi akad istishna, sehingga belum menawarkan model pembiayaan yang secara komprehensif mengintegrasikan *sharia compliance*, *good Islamic financing governance*, mitigasi risiko konstruksi, perlindungan konsumen, dan orientasi maqāṣid al-syarī'ah, yang menjadi kebaruan dalam penelitian ini.

Kesenjangan penelitian tampak pada belum adanya kajian yang mengintegrasikan dimensi hukum ekonomi syariah dengan aspek operasional pembiayaan rumah secara menyeluruh. Pengembangan model implementasi akad istishna yang menghubungkan kepatuhan syariah, tata kelola pembiayaan, mitigasi risiko konstruksi, perlindungan konsumen, serta kepastian hukum masih relatif terbatas dalam literatur internasional. Kondisi tersebut mengakibatkan pembahasan mengenai akad istishna lebih banyak berhenti pada aspek konseptual tanpa menghasilkan formulasi model yang aplikatif bagi industri perbankan syariah maupun regulator. Kebaruannya adalah pengembangan Model Pembiayaan Istishna Inovatif sebagai kerangka konseptual baru dalam pembiayaan rumah syariah. Model tersebut dibangun melalui integrasi lima komponen utama, yaitu kepatuhan syariah (*sharia compliance*), tata kelola pembiayaan (*good Islamic financing governance*), mitigasi risiko konstruksi (*construction risk mitigation*), perlindungan konsumen (*consumer legal protection*), dan orientasi maqāṣid al-syarī'ah sebagai dasar pengambilan kebijakan. Integrasi kelima komponen tersebut menghasilkan pendekatan yang lebih komprehensif dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yang umumnya hanya menguji implementasi akad berdasarkan ketentuan fikih atau regulasi tanpa menawarkan desain model pembiayaan baru.

Penelitian ini bertujuan menganalisis inovasi skema pembiayaan rumah melalui akad istishna dalam perspektif hukum ekonomi syariah serta merumuskan model implementasi yang mampu menjawab kebutuhan industri keuangan syariah kontemporer. Hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi teoretis berupa pengembangan konsep implementasi akad istishna dalam kajian hukum ekonomi syariah sekaligus memberikan kontribusi praktis bagi regulator, Dewan Pengawas Syariah, perbankan syariah, dan pengembang properti dalam merancang sistem pembiayaan rumah yang lebih adaptif, akuntabel, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Metodologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode deskriptif-analitis untuk mengkaji secara mendalam konsep dan implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian berfokus pada analisis norma hukum, asas-asas hukum, serta ketentuan syariah yang mengatur akad istishna dalam sistem pembiayaan perumahan. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah secara sistematis bahan hukum primer, meliputi Al-Qur'an, Hadis, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), peraturan perundang-undangan, serta regulasi yang berkaitan dengan perbankan syariah, kemudian diperkaya dengan bahan

¹⁶ Zaenal Mustofa et al., "The Ideal Concept of Reforming Non-Bank Home Financing: A Justice-Based Approach in Islamic Housing Development," *Journal of Ecohumanism* 3, no. 8 (January 2, 2025), <https://doi.org/10.62754/joe.v3i8.5674>.

hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah nasional dan internasional bereputasi, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen lain yang relevan dengan objek penelitian. Seluruh data dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji teori dan prinsip hukum ekonomi syariah, serta melalui pendekatan komparatif (*comparative approach*) dengan membandingkan ketentuan normatif, pandangan para ahli, fatwa DSN-MUI, regulasi, dan praktik implementasi akad istishna di lembaga keuangan syariah. Hasil analisis tersebut digunakan sebagai dasar dalam merumuskan model inovasi skema pembiayaan rumah berbasis akad istishna yang memenuhi prinsip kepatuhan syariah, kepastian hukum, mitigasi risiko, dan perlindungan konsumen secara berkelanjutan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Implementasi Akad Istishna

dalam Pembiayaan Rumah pada Lembaga Keuangan Syariah

Implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah pada lembaga keuangan syariah merupakan salah satu bentuk inovasi produk yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah yang masih dalam tahap pembangunan (*indent*). Berbeda dengan akad murabahah yang digunakan untuk pembiayaan atas barang yang telah tersedia, akad istishna memungkinkan lembaga keuangan syariah membiayai pembangunan rumah berdasarkan spesifikasi yang telah disepakati oleh nasabah, pengembang, dan lembaga keuangan. Karakteristik tersebut menjadikan akad istishna memiliki fleksibilitas yang lebih tinggi dalam memenuhi kebutuhan konsumen sekaligus memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Keberhasilan implementasinya, bagaimanapun, sangat bergantung pada kepastian hukum, tata kelola pembiayaan, serta kemampuan lembaga keuangan dalam mengendalikan risiko yang muncul selama proses pembangunan.

Pelaksanaan akad istishna pada lembaga keuangan syariah menghadirkan tantangan yang lebih kompleks dibandingkan dengan akad pembiayaan lainnya karena objek akad belum tersedia saat kontrak ditandatangani. Lembaga keuangan syariah tidak hanya berperan sebagai penyedia dana, tetapi juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pembangunan rumah berlangsung sesuai dengan spesifikasi, waktu penyelesaian, dan kualitas yang telah disepakati. Hasib, Firrizqi, dan Afiqoh menjelaskan bahwa pembiayaan rumah, khususnya yang melibatkan proses pembangunan, memiliki risiko operasional yang cukup tinggi, seperti keterlambatan penyelesaian proyek, wanprestasi pengembang, perubahan biaya konstruksi, hingga ketidaksesuaian kualitas bangunan.¹⁷ Oleh karena itu, penerapan sistem manajemen risiko yang terstruktur sejak tahap seleksi pengembang, analisis kelayakan proyek, monitoring pembangunan, hingga serah terima rumah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari implementasi akad istishna pada lembaga keuangan syariah.

Kepatuhan terhadap prinsip syariah (*sharia compliance*) merupakan fondasi utama dalam implementasi akad istishna. Pemenuhan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tidak hanya berkaitan dengan terpenuhinya rukun dan syarat akad, tetapi juga mencakup pelaksanaan transaksi yang transparan, adil, serta bebas dari unsur gharar, riba, dan maysir.¹⁸ Maulana menegaskan bahwa berbagai kasus wanprestasi dalam pembiayaan

¹⁷ F Fadhilah Hasib, A Firrizqi, and L Afiqoh, "Risk Management of Non-Bank Home Ownership Financing," *KnE Social Sciences* 3, no. 13 (March 31, 2019): 158–74, <https://doi.org/10.18502/kss.v3i13.4203>.

¹⁸ Nasrudin and Ani Fatimah Zahra Saifi, "Muhammad Baqir Al-Shadr's Thoughts In Building A Fair Economic System," *Jurnal Ekonomi Syariah* 8, no. 1 (2022): 14, <https://doi.org/10.30736/jes.v8i1.429>.

rumah syariah menunjukkan pentingnya standardisasi kepatuhan syariah melalui mekanisme sertifikasi dan pengawasan yang lebih efektif. Bagi lembaga keuangan syariah, sertifikasi kepatuhan tersebut dapat menjadi instrumen untuk memastikan bahwa seluruh proses pembiayaan telah sesuai dengan prinsip syariah sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan rumah yang ditawarkan.¹⁹

Praktik pembiayaan rumah tanpa bank yang dilakukan oleh sejumlah pengembang properti syariah memberikan gambaran mengenai fleksibilitas penerapan akad istishna, namun sekaligus menunjukkan pentingnya peran lembaga keuangan syariah dalam menciptakan tata kelola pembiayaan yang lebih baik. Iswandi dan Fitri menjelaskan bahwa akad istishna memberikan keleluasaan bagi konsumen untuk menentukan spesifikasi rumah sesuai kebutuhan. Soebagio, Alfisyah, dan Sujianto juga menemukan bahwa skema tersebut mampu menjadi alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah apabila seluruh ketentuan akad dilaksanakan secara konsisten.²⁰ Meskipun, berbagai penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan tanpa keterlibatan lembaga keuangan memiliki kelemahan dalam pengawasan, pengendalian risiko, serta penyelesaian sengketa. Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan lembaga keuangan syariah tidak hanya berfungsi sebagai penyedia pembiayaan, tetapi juga sebagai institusi yang menjamin penerapan tata kelola, pengawasan proyek, dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Kepercayaan masyarakat terhadap pembiayaan rumah syariah juga dipengaruhi oleh kemampuan lembaga keuangan dalam memberikan perlindungan hukum kepada nasabah. Penelitian Unga dan Pattih menunjukkan bahwa keputusan masyarakat dalam memilih pembiayaan rumah syariah sangat dipengaruhi oleh reputasi penyelenggara, transparansi informasi, kepastian penyelesaian pembangunan, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas.²¹ Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi akad istishna tidak dapat dipisahkan dari prinsip keterbukaan informasi dan akuntabilitas. Lembaga keuangan syariah perlu memastikan bahwa seluruh informasi mengenai spesifikasi rumah, harga, jadwal pembangunan, mekanisme pembayaran, serta konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi telah dipahami oleh nasabah sebelum akad dilaksanakan.

Aspek perlindungan konsumen menjadi bagian penting dalam implementasi akad istishna di lembaga keuangan syariah. Putra dkk., menjelaskan bahwa pembiayaan rumah berbasis akad istishna di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait harmonisasi regulasi, perlindungan hukum konsumen, dan rendahnya literasi masyarakat mengenai karakteristik akad tersebut.²² Kejelasan spesifikasi objek akad, transparansi isi kontrak, pembagian tanggung jawab yang proporsional, serta mekanisme penyelesaian sengketa menjadi instrumen penting dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi nasabah.

Berdasarkan berbagai penelitian tersebut, dapat dipahami bahwa implementasi akad istishna pada lembaga keuangan syariah tidak cukup hanya berorientasi pada pemenuhan

¹⁹ Fadli Maulana, "Wanprestasi Perumahan Syariah Non-Bank: Urgensi Standardisasi Label 'Syariah' Melalui Sertifikasi Kepatuhan," *JOSH: Journal of Sharia* 05, no. 02 (2026): 48–66, <https://doi.org/10.55352/josh.v5i02.2750>.

²⁰ Fuad Marsetiyo Soebagio, Syaifudin Alfisyah, and Agus Eko Sujianto, "Implementasi Akad Istishna' Dalam Jual Beli Rumah Non Bank Di Royal Madina Kediri," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 1 (2024): 6902–6916, <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i1.8368>.

²¹ La Ode Mahmud et al., "Jurnal Online Program Studi Pendidikan Ekonomi," *Jurnal Online Program Studi Pendidikan Ekonomi* 10, no. 1 (2025): 1786–94, <https://jopspe.uho.ac.id/index.php/journal/article/download/558/186>.

²² Putra et al., "Tantangan Dan Peluang Kontrak Istisna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Di Indonesia."

aspek legal formal akad, tetapi juga harus didukung oleh sistem pembiayaan yang mampu mengintegrasikan kepatuhan syariah, tata kelola pembiayaan yang baik (*good Islamic financing governance*), manajemen risiko konstruksi, serta perlindungan hukum bagi konsumen. Integrasi berbagai aspek tersebut akan memperkuat efektivitas akad istishna sebagai instrumen pembiayaan rumah yang adaptif terhadap kebutuhan masyarakat, meningkatkan kepastian hukum bagi seluruh pihak, sekaligus mendukung terwujudnya sistem pembiayaan rumah syariah yang berkelanjutan.

Analisis Permasalahan Implementasi Akad Istishna dalam Pembiayaan Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah pada lembaga keuangan syariah masih menghadapi berbagai permasalahan yang memengaruhi efektivitas penerapannya. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek kepatuhan terhadap prinsip syariah, tetapi juga mencakup kepastian hukum, perlindungan konsumen, manajemen risiko, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Karakteristik akad istishna yang digunakan untuk membiayai rumah yang masih dalam tahap pembangunan menyebabkan hubungan hukum antara lembaga keuangan, pengembang, dan nasabah menjadi lebih kompleks dibandingkan dengan akad pembiayaan lainnya. Kompleksitas tersebut menuntut adanya pengaturan yang jelas sejak tahap perencanaan hingga penyelesaian kewajiban para pihak agar tujuan pembiayaan syariah dapat diwujudkan secara optimal.

Salah satu persoalan utama dalam implementasi akad istishna adalah perlindungan hukum bagi konsumen, khususnya dalam pembiayaan rumah indent. Dalam praktiknya, tidak sedikit konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi pengembang, seperti keterlambatan penyelesaian pembangunan, kegagalan menyerahkan rumah sesuai jadwal, maupun ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan kesepakatan awal. Marvina, Febriadi, dan Surahman menjelaskan bahwa praktik jual beli rumah indent masih menunjukkan berbagai kelemahan dalam memenuhi hak-hak konsumen karena sebagian pengembang belum mampu melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila unsur-unsur sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi.²³ Dari perspektif hukum ekonomi syariah, permasalahan tersebut juga bertentangan dengan prinsip akad istishna yang mensyaratkan kejelasan mengenai objek akad, spesifikasi barang, harga, waktu penyelesaian, serta kesepakatan yang didasarkan pada asas kerelaan (*tarādī*) dan itikad baik. Ketidaktekjelasan terhadap unsur-unsur tersebut berpotensi menimbulkan unsur gharar yang dilarang dalam transaksi syariah.

Kepastian hukum dalam akad istishna sangat dipengaruhi oleh kejelasan spesifikasi rumah yang menjadi objek pembiayaan. Rumah yang masih berada dalam tahap pembangunan mengharuskan para pihak merumuskan secara rinci desain bangunan, luas tanah, kualitas material, harga, jadwal pembangunan, hingga mekanisme serah terima. Ketidaktekjelasan terhadap salah satu unsur tersebut dapat memunculkan perbedaan penafsiran antara nasabah, pengembang, dan lembaga keuangan syariah yang pada akhirnya berujung pada sengketa. Marvina dan Febriadi menegaskan bahwa lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan akad serta belum optimalnya implementasi prinsip

²³ Devi Marvina, Sandy Rizki Febriadi, and Maman Surahman, "Analisis Akad Istishna Dan KUHPerduta Pasal 1320 Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Indent (Studi Kasus Di Perumahan X)," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 5, no. 2 (August 2025), <https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.20760>.

kehati-hatian menyebabkan perlindungan hukum bagi konsumen belum sepenuhnya terjamin.²⁴ Oleh karena itu, penerapan akad istishna harus disertai mekanisme pengawasan yang lebih efektif serta kontrak yang mampu memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban semua pihak.

Apabila sengketa terjadi, sistem hukum Indonesia telah menyediakan mekanisme penyelesaian melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Sengketa ekonomi syariah pada prinsipnya menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Selain melalui pengadilan, para pihak juga dapat memilih penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) apabila klausul arbitrase telah disepakati dalam akad. Fitri dkk., menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah harus mencerminkan nilai-nilai keislaman melalui penerapan prinsip keadilan, amanah, dan penyelesaian berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, serta kaidah fikih muamalah.²⁵ Meskipun demikian, Santriati dan kajian mengenai eksekusi putusan BASYARNAS menunjukkan bahwa pelaksanaan putusan arbitrase syariah masih menghadapi kendala, terutama pada tahap eksekusi yang dalam kondisi tertentu tetap memerlukan campur tangan lembaga peradilan.²⁶ Apandi, Maimun, dan Indra juga menjelaskan bahwa Pengadilan Agama masih memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara yang berkaitan dengan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan, meskipun sebelumnya para pihak telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui BASYARNAS. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya harmonisasi regulasi agar mekanisme penyelesaian sengketa pembiayaan syariah dapat memberikan kepastian hukum yang lebih efektif.²⁷

Berdasarkan sisi operasional, implementasi akad istishna juga menghadapi tantangan yang menyebabkan penggunaannya di lembaga keuangan syariah masih relatif terbatas. Sebagian besar perbankan syariah lebih memilih menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan rumah karena memiliki mekanisme yang lebih sederhana, memberikan kepastian margin keuntungan, serta memiliki risiko operasional yang lebih mudah dikendalikan. Projo, Hamidah, dan Chanifah menjelaskan bahwa akad murabahah memberikan kepastian atas objek jual beli sehingga lebih mudah diterapkan dalam sistem pembiayaan perbankan. Sebaliknya, akad istishna mengharuskan lembaga keuangan melakukan pengawasan terhadap proses pembangunan sejak awal hingga rumah tersebut selesai dibangun.²⁸ Melzan menegaskan bahwa implementasi akad istishna membutuhkan pengendalian yang lebih intensif terhadap kualitas bangunan, kesesuaian spesifikasi teknis, kemampuan pengembang, serta ketepatan waktu penyelesaian proyek. Kompleksitas

²⁴ Marvinia, Sandy Rizki Febriadi, and Maman Surahman.

²⁵ Devianty Fitri et al., "The Embodiment of Islamic Personality Principles in Sharia Economic Dispute Resolution in Indonesia," *International Journal of Research in Business and Social Science* (2147- 4478) 11, no. 5 (June 2022): 539–44, <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i5.1844>.

²⁶ Amanda Tikha Santriati, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional," *El Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 9, no. 1 (2021): 38–54.

²⁷ Ardhi Barkah Apandi, Maimun, and Gandhi Liyorba Indra, "Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama Dengan Akad Yang Mengandung Klausula Penyelesaian Sengketa Melalui BASYARNAS," *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 6, no. 8 (August 2024), <https://doi.org/10.47467/reslaj.v6i8.2301>.

²⁸ Bambang Widagdo Suryaning Projo, Siti Hamidah, and Nur Chanifah, "Legal Consequences in Murabahah Agreement Litigation Dispute Resolution: Analysis of Forum Choice Clauses in District Courts," *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)* 3, no. 6 (June 2024), <https://doi.org/10.55227/ijhess.v3i6.871>.

tersebut menyebabkan lembaga keuangan harus menyediakan sumber daya yang lebih besar untuk melakukan monitoring dan pengelolaan risiko selama masa pembangunan.²⁹

Perkembangan pembiayaan rumah melalui pengembang non-bank memberikan gambaran bahwa akad istishna memiliki fleksibilitas yang tinggi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Pengembang memanfaatkan akad tersebut untuk menawarkan pembiayaan yang bebas dari praktik riba sekaligus memberikan keleluasaan kepada konsumen dalam menentukan spesifikasi bangunan sesuai kebutuhan. Melzan menunjukkan bahwa fleksibilitas tersebut menjadi salah satu keunggulan utama akad istishna dibandingkan dengan akad jual beli lainnya.³⁰ Khuzaifah, Hadiyanto, dan Himayasari juga menemukan bahwa keberhasilan implementasi akad istishna pada pengembang properti syariah sangat dipengaruhi oleh transparansi pengelolaan dana konsumen, konsistensi pelaksanaan pembangunan, serta kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI.³¹ Temuan tersebut menunjukkan bahwa inovasi pembiayaan melalui akad istishna akan memberikan manfaat yang optimal apabila didukung oleh tata kelola proyek yang profesional, sistem pengawasan yang akuntabel, serta komitmen yang kuat terhadap prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan berbagai persoalan tersebut, dapat dipahami bahwa implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah masih menghadapi tantangan multidimensional yang meliputi aspek hukum, syariah, tata kelola, dan manajemen risiko. Permasalahan perlindungan konsumen, ketidakpastian spesifikasi objek akad, kompleksitas penyelesaian sengketa, tingginya risiko pembangunan, serta belum optimalnya pengawasan terhadap pelaksanaan akad menunjukkan bahwa pengembangan pembiayaan rumah syariah memerlukan pendekatan yang lebih komprehensif. Perspektif hukum ekonomi syariah menuntut agar setiap tahapan pembiayaan tidak hanya memenuhi ketentuan normatif akad, tetapi juga mampu mewujudkan prinsip keadilan (*al-'adl*), kemaslahatan (*al-maṣlaḥah*), transparansi (*al-shafāfiyyah*), akuntabilitas (*al-mas'ūliyyah*), dan perlindungan terhadap harta (*hifz al-māl*) sebagai bagian dari tujuan *maqāsid al-syarī'ah*. Oleh karena itu, diperlukan model implementasi akad istishna yang mengintegrasikan kepatuhan syariah, good Islamic financing governance, mitigasi risiko konstruksi, serta perlindungan hukum konsumen agar pembiayaan rumah syariah dapat berkembang secara lebih efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Model Pembiayaan Istishna Inovatif dalam Mewujudkan Pembiayaan Rumah Syariah yang Berkelanjutan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah memerlukan rekonstruksi model yang tidak hanya berorientasi pada pemenuhan ketentuan akad, tetapi juga mampu mengintegrasikan aspek hukum, tata kelola, manajemen risiko, dan perlindungan konsumen dalam satu sistem pembiayaan yang utuh. Analisis terhadap berbagai praktik pembiayaan rumah syariah memperlihatkan bahwa persoalan yang muncul umumnya disebabkan oleh lemahnya keterpaduan antarunsur tersebut sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi mengurangi kepercayaan

²⁹ Zalika Melzan, "Implementasi Akad Istishna Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Developer CV. Granada Village Residence," *JURNAL MUAMALAT INDONESIA - JMI* 3, no. 2 (October 2023), <https://doi.org/10.26418/jmi.v3i2.66996>.

³⁰ Melzan.

³¹ Melani Nur Khuzaifah, Redi Hadiyanto, and Neng Dewi Himayasari, "Implementasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Properti Syariah Di PT Eshan Realty International," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 4, no. 1 (February 2024): 232–38, <https://doi.org/10.29313/bcssel.v4i1.12190>.

masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini menawarkan Model Pembiayaan Istishna Inovatif yang dibangun atas lima dimensi utama, yaitu sharia compliance, Good Islamic Financing Governance, mitigasi risiko konstruksi, perlindungan hukum konsumen, dan orientasi maqāṣid al-syarī'ah. Model ini merupakan pengembangan dari berbagai penelitian sebelumnya yang masih membahas setiap dimensi secara terpisah.

Dimensi pertama adalah kepatuhan syariah (sharia compliance) yang ditempatkan sebagai fondasi bagi seluruh proses pembiayaan. Kepatuhan syariah tidak cukup dipahami sebagai pemenuhan rukun dan syarat akad berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, tetapi harus diwujudkan dalam pelaksanaan transaksi yang transparan, adil, serta memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan spesifikasi objek akad secara jelas. Kejelasan spesifikasi rumah, mekanisme pembayaran, jadwal pembangunan, serta hak dan kewajiban para pihak merupakan instrumen untuk menghindari unsur gharar dan sengketa di kemudian hari. Temuan ini sejalan dengan penelitian Melzan yang menunjukkan bahwa penyimpangan implementasi akad istishna umumnya terjadi akibat ketidakjelasan spesifikasi rumah dan lemahnya transparansi dalam pelaksanaan akad.³²

Dimensi kedua adalah Good Islamic Financing Governance yang menempatkan tata kelola sebagai instrumen untuk menjaga konsistensi pelaksanaan akad sejak tahap perencanaan hingga penyelesaian pembiayaan. Penelitian ini menemukan bahwa keberhasilan pembiayaan rumah syariah sangat dipengaruhi oleh efektivitas pengawasan internal, keterlibatan Dewan Pengawas Syariah, transparansi informasi bagi nasabah, serta akuntabilitas seluruh pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan. Tata kelola yang baik mampu meminimalkan konflik kepentingan sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah. Hasil tersebut memperkuat temuan Mustofa dkk., yang menegaskan bahwa reformasi pembiayaan rumah syariah harus diarahkan pada penguatan tata kelola dan akuntabilitas sebagai prasyarat terciptanya sistem pembiayaan yang berkeadilan.³³

Dimensi ketiga adalah mitigasi risiko konstruksi yang menjadi karakteristik utama pembiayaan berbasis akad istishna. Penelitian ini menunjukkan bahwa risiko keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi bangunan, dan kegagalan pengembang merupakan faktor yang paling sering memengaruhi keberhasilan pembiayaan rumah. Oleh karena itu, model yang ditawarkan mengintegrasikan manajemen risiko sejak tahap seleksi pengembang, penilaian kelayakan proyek, pengawasan progres pembangunan, hingga pemeriksaan kualitas bangunan sebelum serah terima kepada nasabah. Pemanfaatan teknologi digital dalam pemantauan proyek juga menjadi bagian penting untuk meningkatkan efektivitas pengawasan. Temuan ini mendukung penelitian Putra dkk., yang menekankan bahwa keberhasilan implementasi akad istishna sangat bergantung pada kemampuan lembaga keuangan mengelola risiko operasional secara berkelanjutan.³⁴

Dimensi keempat adalah perlindungan hukum konsumen yang diposisikan sebagai tujuan utama dalam hubungan hukum antara lembaga keuangan syariah, pengembang, dan

³² Melzan, "Implementasi Akad Istishna Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Developer CV. Granada Village Residence."

³³ Mustofa et al., "The Ideal Concept of Reforming Non-Bank Home Financing: A Justice-Based Approach in Islamic Housing Development."

³⁴ Muhammad Deni Putra et al., "When the Sacred Meets the Market: The Commodification of Islamic Housing in Lima Pulu Kota, West Sumatra," *Journal of Islamic Law* 6, no. 1 (February 28, 2025): 135–54, <https://doi.org/10.24260/jil.v6i1.3539>.

nasabah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum akan tercapai apabila kontrak pembiayaan disusun secara proporsional, memberikan keseimbangan antara hak dan kewajiban, menjamin hak khiyār apabila terjadi ketidaksesuaian spesifikasi, serta menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Pendekatan tersebut mencerminkan prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Hasil ini memperkuat penelitian Novenry, Hamidah, dan Sukarmi yang menegaskan bahwa perlindungan konsumen harus menjadi orientasi utama dalam pengembangan pembiayaan rumah syariah.³⁵

Dimensi kelima adalah orientasi maqāṣid al-syarī'ah yang menjadi arah akhir dari seluruh proses pembiayaan. Penelitian ini menemukan bahwa pembiayaan rumah syariah tidak semata-mata bertujuan menyediakan akses pembiayaan, tetapi juga harus menghasilkan kemaslahatan melalui perlindungan harta (ḥifz al-māl), pemerataan akses kepemilikan rumah, keadilan ekonomi, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Orientasi tersebut menjadikan akad istishna bukan hanya sebagai instrumen transaksi, melainkan juga sebagai sarana pembangunan sosial yang berkelanjutan. Pandangan ini selaras dengan penelitian Naufal³⁶ dan Yusuf³⁷ yang menyatakan bahwa keberhasilan pembiayaan rumah syariah diukur dari kemampuannya mewujudkan keadilan sosial dan pembangunan yang inklusif.

Berdasarkan kelima dimensi tersebut, penelitian ini merumuskan model implementasi yang dimulai dari identifikasi kebutuhan nasabah, penyusunan spesifikasi rumah secara rinci, analisis kelayakan pembiayaan, seleksi pengembang, pelaksanaan pembangunan yang diawasi secara berkala, pemeriksaan kualitas bangunan, serah terima rumah, hingga penyelesaian kewajiban pembiayaan dan evaluasi kepatuhan syariah. Model tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan akad istishna tidak ditentukan oleh satu aspek saja, melainkan oleh keterpaduan seluruh dimensi dalam satu sistem pembiayaan yang saling mendukung. Dengan demikian, model yang ditawarkan tidak hanya memperkuat implementasi akad istishna dari perspektif hukum ekonomi syariah, tetapi juga memberikan kontribusi konseptual bagi pengembangan kebijakan regulator, inovasi produk lembaga keuangan syariah, serta praktik pembiayaan rumah syariah yang lebih efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Referensi

- Ardhi Barkah Apandi, Maimun, and Gandhi Liyorba Indra. "Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dengan Akad yang Mengandung Klausula Penyelesaian Sengketa melalui BASYARNAS." *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 6, no. 8 (August 2024). <https://doi.org/10.47467/reslaj.v6i8.2301>.
- Asri Diah Susanti, and Fiska Petricia. "Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Indonesia." *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora* 3, no. 1 (January 5,

³⁵ Yudiet Novenry, Siti Hamidah, and Sukarmi Sukarmi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi COVID-19," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 7, no. 1 (March 30, 2022): 274, <https://doi.org/10.17977/um019v7i1p274-281>.

³⁶ Rizqi Naufal, "Application of the Musharakah Mutanaqisah Principle in Community-Based Housing Financing: A Shariah-Compliant Approach to Affordable and Inclusive Housing," *SYARIAT: Akhwal Syaksyah, Jinayah, Siyasah and Muamalah* 2, no. 2 (July 30, 2025): 49–56, <https://doi.org/10.35335/zgzzct74>.

³⁷ Jamiu Adeniyi Yusuf, "Sustainable Housing Finance Through Islamic Contracts: A Comparative Study of Murabaha Vs. Diminishing Musharakah Models," *COMSATS Journal of Islamic Finance* 10, no. 1 (June 30, 2025): 69–89, <https://doi.org/10.26652/cjif.10202514>.

- 2024): 32–44. <https://doi.org/10.56910/jispendiora.v3i1.1216>.
- Awaliyah, Siti Uswatun, Sazkhia Artanti, Alifia Hanin Yulianti, and Titania Mukti. "Is Sharia Mortgage Really Usury-Free? A Critical Review of the Three Mazhab of Islamic Economics." *Journal of Management and Islamic Finance* 5, no. 1 (September 6, 2025): 96–106. <https://doi.org/10.22515/jmif.v5i1.12297>.
- Bambang Widagdo Suryaning Projo, Siti Hamidah, and Nur Chanifah. "Legal Consequences in Murabahah Agreement Litigation Dispute Resolution: Analysis of Forum Choice Clauses in District Courts." *International Journal of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)* 3, no. 6 (June 2024). <https://doi.org/10.55227/ijhess.v3i6.871>.
- Fadhilah Hasib, F, A Firrizqi, and L Afiqoh. "Risk Management of Non-Bank Home Ownership Financing." *KnE Social Sciences* 3, no. 13 (March 31, 2019): 158–74. <https://doi.org/10.18502/kss.v3i13.4203>.
- Fatkhurrozi, Tanto, and Mugiyati. "Efficiency and Accessibility of Sharia Home Financing for Millennials: A Study of BSI's Griya Si Muda Program vs BTN IB Property." *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah* 6, no. 2 (December 14, 2024): 135–49. <https://doi.org/10.35905/banco.v6i2.9537>.
- Fitri, Devianty, Thohir Luth, Sihabudin, and Bambang Winarno. "The Embodiment of Islamic Personality Principles in Sharia Economic Dispute Resolution in Indonesia." *International Journal of Research in Business and Social Science (2147- 4478)* 11, no. 5 (June 2022): 539–44. <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i5.1844>.
- Hidayat, Viola Aulia, and Ii Ruhimat. "Mekanisme Pembiayaan Murabahah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan A. Yani 1." *Lobi* 2, no. 2 (September 26, 2025): 111–24. <https://doi.org/10.15575/lobi.v2i2.2227>.
- Kiswanto, Irvan Iswandi, and Ahmad Asrof Fitri. "Implementasi Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa Bank Developer Properti Syariah." *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu* 1, no. 5 (February 13, 2023): 887–94. <https://doi.org/10.59004/metta.v1i5.282>.
- Mahmud, La Ode, Bakti, Wa Ode Harliyanti Unga, and Iskandar Pattih. "Jurnal Online Program Studi Pendidikan Ekonomi." *Jurnal Online Program Studi Pendidikan Ekonomi* 10, no. 1 (2025): 1786–94. <https://jopspe.uho.ac.id/index.php/journal/article/download/558/186>.
- Mahmud, La Ode, Iskandar Pattih, Bakti Bakti, Wa Ode Harliyanti Unga, and Abdallah Elmabgoul. "Compliance with Sharia Principles in Property Business in Indonesia: An Analysis of Murabahah Contracts in Sharia Bank Mortgages." *Jurnal Kajian Peradaban Islam* 7, no. 2 (October 22, 2024): 255–59. <https://doi.org/10.47076/jkps.v7i2.295>.
- Maripah, Emma, and Universitas Gadjah Mada. "Juridicial Construction Of Non-Bank Islamic Housing Finance." *Icless UIA* 1 (2022): 370–92. <https://proceeding.icless.net/index.php/icless22/article/view/32>.
- Maripah, Emma, and Zainusyukur Zainusyukur. "Legal Construction of Home Ownership Financing According to Sharia Principles." *International Journal of Social Service and Research* 5, no. 7 (August 13, 2025): 868–82. <https://doi.org/10.46799/ijssr.v5i8.1290>.
- Marvina, Devi, Sandy Rizki Febriadi, and Maman Surahman. "Analisis Akad Istishna Dan KUHPerdara Pasal 1320 Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Indent (Studi Kasus Di Perumahan X)." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 5, no. 2 (August 2025). <https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.20760>.
- Maulana, Fadli. "Wanprestasi Perumahan Syariah Non-Bank: Urgensi Standardisasi Label

- 'Syariah' Melalui Sertifikasi Kepatuhan." *JOSH: Journal of Sharia* 05, no. 02 (2026): 48–66. <https://doi.org/10.55352/josh.v5i02.2750>.
- Melani Nur Khuzaifah, Redi Hadiyanto, and Neng Dewi Himayasari. "Implementasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Properti Syariah Di PT Eshan Realty International." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 4, no. 1 (February 2024): 232–38. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v4i1.12190>.
- Melzan, Zalika. "Implementasi Akad Istishna Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Developer CV. Granada Village Residence." *JURNAL MUAMALAT INDONESIA - JMI* 3, no. 2 (October 2023). <https://doi.org/10.26418/jmi.v3i2.66996>.
- Miftahul Falah, Ahmad, M Moegiri, and Sobrotul Imtikhanah. "Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Developer Dengan Akad Istishna' Berdasarkan Fatwa DSN MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna' (Studi Kasus Developer Griya Wahid Asri Batang)." *Neraca* 19, no. 2 (December 1, 2023): 48–62. <https://doi.org/10.48144/neraca.v19i2.1685>.
- Munawaroh, Sandy Rizki Febriadi, and Ira Siti Rohmah Maulida. "Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Istishna' Di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (January 11, 2022). <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.170>.
- Mustofa, Zaenal, . Naffi, Taufik Pandan Winoto, Anis Mashdurohatun, Habib Hasyim Bin Alwi Al Bin Yahya, Shandi Izhandri, and Ahmed Rabie Hasan. "The Ideal Concept of Reforming Non-Bank Home Financing: A Justice-Based Approach in Islamic Housing Development." *Journal of Ecohumanism* 3, no. 8 (January 2, 2025). <https://doi.org/10.62754/joe.v3i8.5674>.
- Nasrudin, and Ani Fatimah Zahra Saifi. "Muhammad Baqir Al-Shadr's Thoughts In Building A Fair Economic System." *Jurnal Ekonomi Syariah* 8, no. 1 (2022): 14. <https://doi.org/10.30736/jes.v8i1.429>.
- Naufal, Rizqi. "Application of the Musharakah Mutanaqisah Principle in Community-Based Housing Financing: A Shariah-Compliant Approach to Affordable and Inclusive Housing." *SYARIAT: Akhwal Syaksyah, Jinayah, Siyasah and Muamalah* 2, no. 2 (July 30, 2025): 49–56. <https://doi.org/10.35335/zgzzct74>.
- Novenry, Yudiet, Siti Hamidah, and Sukarmi Sukarmi. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi COVID-19." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 7, no. 1 (March 30, 2022): 274. <https://doi.org/10.17977/um019v7i1p274-281>.
- Putra, Muhammad Deni, Akhmad Rofiki, Ana Toni Roby Candra Yudha, Ivan Riyadi, and Siti Fadilla. "When the Sacred Meets the Market: The Commodification of Islamic Housing in Lima Puluh Kota, West Sumatra." *Journal of Islamic Law* 6, no. 1 (February 28, 2025): 135–54. <https://doi.org/10.24260/jil.v6i1.3539>.
- Putra, Muhammad Deni, Sururi Sururi, Muhammad Dedat Dingkoroci Akasumbawa, Dailani Ismail, and Farid Ahmad Marlion. "Tantangan Dan Peluang Kontrak Istisna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Di Indonesia." *Assyarikah: Journal of Islamic Economic Business* 6, no. 1 (June 23, 2025): 58. <https://doi.org/10.28944/assyarikah.v6i1.2137>.
- Santriati, Amanda Tikha. "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional." *El Wasathiya: Jurnal Studi Agama* 9, no. 1 (2021): 38–54.
- Soebagio, Fuad Marsetiyo, Syaifudin Alfisyah, and Agus Eko Sujianto. "Implementasi Akad

- Istishna' Dalam Jual Beli Rumah Non Bank Di Royal Madina Kediri." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 1 (2024): 6902–6916. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i1.8368>.
- Syahputra, Irham. "Kajian Filsafat Hukum Ekonomi Islam terhadap Implementasi Akad Ba'i Al-Murabahah dan Istishna dalam Pembiayaan KPR Syariah." *JOURNAL EKONOMI, KEUANGAN, PERBANKAN DAN AKUNTANSI SYARIAH* 1, no. 1 (June 30, 2022): 40–47. <https://doi.org/10.54801/ekspektasy.v1i01.106>.
- Wijananto, Bambang, Yuswar Zainul Basri, Akhmad Affandi Mahfudz, and Akhmad Suraji. "Problems of Islamic Home Financing in Indonesia: A Tahwidi String Relation (TSR) Exposition." *Tazkia Islamic Finance and Business Review* 14, no. 1 (February 15, 2021). <https://doi.org/10.30993/tifbr.v14i1.213>.
- Yusuf, Jamiu Adeniyi. "Sustainable Housing Finance Through Islamic Contracts: A Comparative Study of Murabaha Vs. Diminishing Musharakah Models." *COMSATS Journal of Islamic Finance* 10, no. 1 (June 30, 2025): 69–89. <https://doi.org/10.26652/cjif.10202514>.

{ Dikosongkan }