



Tantangan dan Peluang Kontrak Istisna dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia

Muhammad Deni Putra^{1}, Sururi², Muhammad Dedat Dingkoroci Akasumbawa³, Dailani Ismail⁴, Farid Ahmad Marlion⁵*

¹ UIN Mahmud Yunus Batusangkar, Indonesia

² Politeknik YKPN, Indonesia

³ STAI NW Samawa Sumbawa Besar, Indonesia

⁴ MD Research Center Yogyakarta, Indonesia

⁵ UIN Mahmud Yunus Batusangkar, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji penerapan akad Istisna dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia, serta mengidentifikasi tantangan dan strategi yang dapat mendukung implementasinya secara efektif. Pendekatan kualitatif digunakan melalui studi pustaka terhadap literatur akademik, regulasi, dan praktik pembiayaan syariah yang relevan. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun akad Istisna memiliki potensi sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai syariah, implementasinya masih terkendala oleh rendahnya literasi keuangan syariah, regulasi yang belum memadai, dan resistensi budaya terhadap metode non-konvensional. Hambatan teknis dan hukum juga dihadapi oleh pengembang dan konsum\en, termasuk kompleksitas kontrak dan minimnya perlindungan hukum. Di sisi lain, belum optimalnya strategi edukasi dan promosi turut memperlambat adopsi. Penelitian menemukan bahwa keberhasilan implementasi membutuhkan pendekatan multidimensi, seperti integrasi teknologi keuangan, penguatan regulasi, kolaborasi antara pengembang dan lembaga keuangan syariah, serta pelibatan tokoh masyarakat dalam proses sosialisasi. Untuk mendorong pertumbuhan pembiayaan perumahan syariah berbasis akad Istisna, diperlukan intervensi kebijakan yang komprehensif dan peningkatan kapasitas kelembagaan. Pendekatan yang kontekstual, responsif terhadap kebutuhan lokal, dan sinergis antar pemangku kepentingan akan menjadikan Istisna sebagai instrumen pembiayaan yang tidak hanya sesuai prinsip syariah, tetapi juga adaptif terhadap dinamika sosial ekonomi masyarakat Indonesia

Informasi Artikel

Kata Kunci :

Istisna, Pembiayaan Syariah, Tantangan Budaya, Regulasi, Literasi Keuangan



Abstract

This study aims to examine the application of the Istisna contract in Islamic housing finance in Indonesia, and to identify the challenges and strategic efforts required for its effective implementation. A qualitative approach was employed through a literature review of relevant academic works, regulatory frameworks, and current practices in Islamic finance. The findings reveal that although Istisna holds significant potential as a Sharia-compliant alternative to conventional financing, its implementation faces numerous challenges. These include low public literacy in Islamic finance, inadequate regulatory infrastructure, and cultural resistance to non-conventional financing methods. Developers and consumers also encounter technical and legal obstacles, such as complex contractual arrangements and weak legal protections. Additionally, the lack of effective educational strategies and financial literacy initiatives further slows adoption. The study highlights the need for a multidimensional approach involving the integration of financial technology, regulatory strengthening, collaboration between developers and Islamic financial institutions, and the involvement of community leaders as agents of socialization. To foster the growth of Islamic housing finance based on Istisna, comprehensive policy interventions and institutional capacity building are essential. Contextual strategies that are responsive to local needs and foster synergy among stakeholders can position Istisna not only as a Sharia-compliant financing instrument but also as one that is adaptive to Indonesia's socio-economic dynamics.

Keywords : Istisna, Islamic Finance, Housing, Cultural Challenges, Islamic Banking, Regulation, Financial Literacy

***Corresponding Author:** ¹ Muhammad Deni Putra¹,
mdeniputra@uinmybatusangkar.ac.id

Academic Editor:
Nurul Hidayati

Received: 02-06-2025

Revised: 12-06-2025

Accepted: 17-06-2025

Published: 23-06-2025

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor perumahan syariah di Indonesia menunjukkan potensi besar dalam mendukung pembangunan berkelanjutan dan pemberdayaan ekonomi umat¹. Namun, penerapan akad Istisna sebagai salah satu instrumen pembiayaan syariah di

¹ Mohyi Aldin Abu Alhoul et al., "Activating Istisna'a in Islamic Banks to Finance Housing for People with Limited Income - the Case of Jordan," *Asian Economic and Financial Review* 13, no. 8 (June 21, 2023): 576-89, <https://doi.org/10.55493/5002.v13i8.4821>.

sektor ini masih menghadapi berbagai tantangan struktural dan kultural². Masyarakat Indonesia secara umum lebih terbiasa dengan sistem pembiayaan konvensional berbasis bunga, sehingga konsep Istisna yang mengedepankan prinsip keadilan dan kesesuaian syariah seringkali sulit dipahami dan diterima³. Ketidaksiapan masyarakat untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip syariah dalam transaksi perumahan memperkuat resistensi terhadap metode ini. Akibatnya, meskipun secara normatif Istisna dinilai sesuai dengan nilai-nilai Islam, implementasinya masih kurang kompatibel dengan realitas sosial dan budaya masyarakat. Dalam konteks adopsi inovasi keuangan berbasis syariah seperti Istisna, faktor sosial dan budaya memegang peranan penting. Teori difusi inovasi yang dikembangkan oleh Everett Rogers menekankan bahwa keberhasilan suatu inovasi sangat dipengaruhi oleh tingkat kompatibilitasnya dengan nilai-nilai dan pengalaman sosial yang sudah ada dalam masyarakat. Inovasi yang terlalu jauh dari kebiasaan atau nilai-nilai yang telah mapan cenderung lebih sulit diadopsi, meskipun secara normatif atau teknis dinilai unggul. Oleh karena itu, memahami dimensi sosial-budaya dalam konteks implementasi akad Istisna menjadi hal yang mendasar. Kajian-kajian yang ada sejauh ini cenderung berfokus pada aspek legal-formal dan teknis akad Istisna, seperti struktur kontrak, kepastian hukum, dan risiko keuangan. Beberapa lainnya membahas potensi ekonomi Istisna sebagai alternatif pembiayaan perumahan syariah, serta tantangan administratif atau birokratis dalam pelaksanaannya⁴. Namun, kajian yang secara eksplisit membahas bagaimana konteks sosial dan budaya masyarakat memengaruhi keberhasilan implementasi akad ini masih sangat terbatas. Kajian mengenai akad

² Qasim Mousa Abu Eid, "Istisna'a Contract as a Financing Tool for Industrial Clusters," *Finance and Business Economics Review* 6, no. 4 (December 31, 2022): 252–65, <https://doi.org/10.58205/fber.v6i4.126>.

³ Anisza Hasmawati and Azhar Mohamad, "Potential Application of <i>Istisna'</i> Financing in Malaysia," *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (May 7, 2019): 211–26, <https://doi.org/10.1108/QRFM-07-2018-0083>.

⁴ Nurhafizah Jinni and Hanudin Amin, "Explaining The Effects Of Shariah Compliance, Financial Freedom And Religiosity On Islamic Home Financing Acceptance In Kota Kinabalu, Sabah," *Labuan Bulletin of International Business and Finance (LBIBF)* 18, no. 1 (November 4, 2020): 62–74, <https://doi.org/10.51200/lbibf.v18i1.2688>; Hayder Ali Kadhim Alfatlawi and Wasan Khifah Abdulridha Alsaedi, "Future prospects for the implementation of the Istisna' contract in the Islamic banks in Iraq," *ARID International Journal of Social Sciences and Humanities*, March 1, 2024, 1–22, <https://doi.org/10.36772/arid.aijssh.2024.s.76>; Erike Anggraeni, Khavid Normasyhuri, and Siti Nurohmah, "Non-Bank Sharia Housing Purchasing Decision Segment: Is a Sustainable Halal Lifestyle Important as Moderation?," *AL-MUZARA'AH* 12, no. 1 (June 27, 2024): 27–50, <https://doi.org/10.29244/jam.12.1.27-50>.

Istisna dalam perumahan syariah masih didominasi oleh pendekatan legal dan teknis, dengan minimnya eksplorasi terhadap dinamika sosial budaya yang memengaruhi penerapannya di masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan mengkaji bagaimana faktor sosial dan budaya memengaruhi adopsi akad Istisna dalam sektor perumahan syariah di Indonesia. Tiga pertanyaan utama diajukan dalam penelitian ini: Pertama, apa saja tantangan yang dihadapi pengembang dan calon pembeli dalam mengadopsi akad Istisna? Kedua, bagaimana hambatan sosial dan budaya memengaruhi penerimaan masyarakat terhadap akad ini? Ketiga, solusi apa yang dapat diimplementasikan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut agar Istisna lebih mudah diterima dan diterapkan. Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang faktor-faktor sosial yang memengaruhi implementasi akad Istisna, sekaligus menjadi dasar bagi pengembangan strategi kebijakan dan sosialisasi yang lebih kontekstual. Keberhasilan implementasi Istisna tidak hanya bergantung pada kesiapan regulasi dan lembaga keuangan syariah, tetapi juga pada proses rekayasa sosial yang mencakup edukasi, literasi keuangan syariah, pelibatan tokoh masyarakat, serta dukungan kelembagaan yang sejalan dengan karakter masyarakat Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (*literature review*) untuk mengkaji tantangan dan solusi dalam penerapan akad Istisna pada perumahan syariah di Indonesia. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap dinamika sosial, budaya, dan teknis yang memengaruhi penerimaan masyarakat terhadap akad Istisna. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari jurnal ilmiah terakreditasi, buku akademik, laporan riset institusi keuangan syariah, dokumen kebijakan publik, serta artikel prosiding seminar terkait topik perumahan syariah dan akad Istisna. Literatur yang dikaji dipilih secara purposif berdasarkan relevansi, kredibilitas, dan kemutakhiran. Setiap sumber dikaji dengan mempertimbangkan konteks publikasi, kesesuaian dengan topik, serta kontribusinya terhadap kerangka analisis. Proses analisis dilakukan menggunakan pendekatan *thematic analysis*, yaitu dengan mengidentifikasi tema-tema utama yang muncul dari literatur, seperti: (1) persepsi masyarakat terhadap akad Istisna, (2) hambatan sosial-

budaya, (3) tantangan teknis dan regulasi, serta (4) strategi atau solusi penerapan. Proses ini melibatkan tahapan koding manual, kategorisasi tematik, dan sintesis naratif untuk menyusun pola temuan. Validitas data diuji melalui triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan berbagai jenis literatur dari sumber yang berbeda untuk melihat konsistensi temuan. Selain itu, pengecekan dilakukan terhadap sumber-sumber primer dan sekunder untuk memastikan bahwa data yang digunakan berasal dari referensi yang sahih dan relevan dengan isu penelitian. Dengan metode ini, penelitian diharapkan mampu menyajikan pemahaman komprehensif tentang dinamika penerapan akad Istisna dan memberikan rekomendasi yang aplikatif untuk mendukung pengembangan perumahan syariah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akad Istisna dan Implementasinya dalam Perumahan Syariah di Indonesia

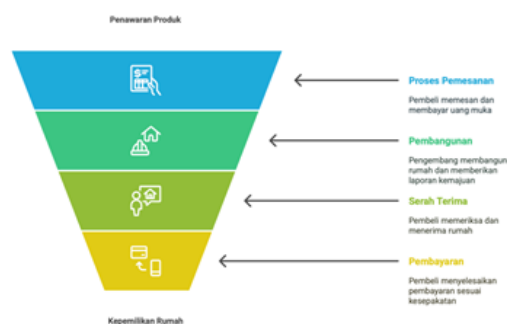
Akad Istisna' merupakan salah satu instrumen penting dalam keuangan syariah yang memungkinkan pembangunan properti berdasarkan spesifikasi yang telah disepakati antara pihak pemesan (*mustashni'*) dan produsen (*shani'*), dengan skema pembayaran bertahap atau setelah pekerjaan selesai. Dalam konteks perumahan syariah di Indonesia, akad ini memiliki potensi besar untuk digunakan dalam pembiayaan rumah inden atau proyek konstruksi rumah dari awal, karena fleksibilitasnya dalam menyesuaikan kebutuhan masyarakat Muslim yang menginginkan transaksi sesuai prinsip syariah. Namun demikian, penggunaan akad Istisna' dalam perbankan syariah di Indonesia masih sangat terbatas. Berdasarkan studi oleh Wijayanti dkk, porsi pembiayaan dengan akad Istisna' hanya mencakup sekitar 0,5% dari total pembiayaan perbankan syariah, menjadikannya salah satu akad dengan volume paling kecil dibandingkan dengan murabahah, ijarah, atau IMBT⁵. Dari total 14 Bank Umum Syariah yang ada saat itu, hanya tiga bank yang secara aktif menawarkan produk pembiayaan berbasis Istisna'. Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan akad Istisna' masih belum optimal di sektor perumahan. Sementara itu, data OJK tahun 2024 menunjukkan bahwa sektor perumahan menyumbang sekitar

⁵ Adatha Aisyah Wijayanti, Bambang Waluyo, and Dede Abdul Fatah, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Dengan Akad Istishna Pada Perbankan Syariah," *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam* 3, no. 3 (2022): 117–30, <https://doi.org/10.36407/serambi.v3i3.543>.

23% dari total pembiayaan perbankan syariah. Namun, mayoritas dari pembiayaan tersebut masih menggunakan skema murabahah atau IMBT, bukan Istisna'. Dengan demikian, akad Istisna' belum menjadi alternatif utama dalam pembiayaan perumahan syariah, meskipun secara prinsip sangat relevan dengan kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah secara syariah dan bertahap⁶.

Keunggulan akad Istisna' mencakup fleksibilitas kontrak, tidak adanya keharusan untuk membayar di awal, serta kesesuaiannya dengan prinsip Maqasid al-Shariah – khususnya dalam aspek keadilan dan perlindungan terhadap konsumen. Selain itu, Istisna' juga memungkinkan pembiayaan tanpa riba dan sistem penyitaan, yang kerap menjadi kritik terhadap skema pembiayaan konvensional⁷. Di sisi lain, implementasi akad ini masih menghadapi tantangan signifikan, seperti rendahnya pemahaman masyarakat dan pengembang terhadap mekanisme Istisna', kurangnya kesiapan lembaga keuangan dalam menyediakan produk ini, serta risiko wanprestasi yang tinggi dari pihak pengembang⁸. Dengan adanya potensi dari akad ini, Istisna menjadi pilihan yang semakin menarik untuk pembiayaan rumah sesuai dengan prinsip Syariah.

Gambar 1.1
Model Akad Istisna dalam Pembelian Perumahan



⁶ Egi Arvian Firmansyah and Ardi Gunardi, "A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage," *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 10, no. 2 (May 10, 2018): 313–24, <https://doi.org/10.15408/aiq.v10i2.7274>.

⁷ Mohd Faisol Ibrahim and Rosila Kamarudin, "The Islamic Home Financing In Malaysia Istisna' Base On Debt: Qualitative Approach," *Labuan E-Journal of Muamalat and Society (LJMS)* 8 (June 30, 2014): 27–38, <https://doi.org/10.51200/ljms.v8i.3016>.

⁸ Khavid Normasyhuri and Siti Nurohmah, "Purchase Decision Patterns of Non-Bank Sharia Housing in Bandar Lampung City during Covid-19: Price Exploration and Digital Marketing," *Journal of Islamic Economics Lariba* 9, no. 1 (June 23, 2023): 35–56, <https://doi.org/10.20885/jielariba.vol9.iss1.art3>.

Tantangan Pengembang dan Pembeli pada Akad Istisna dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia

Perjanjian Istisna merupakan instrumen keuangan yang signifikan dalam keuangan Islam, khususnya dalam konteks pembiayaan perumahan di Indonesia, yang menghadirkan serangkaian tantangan unik bagi pengembang dan pembeli. Kontrak ini memungkinkan pembuatan barang dan pembiayaan proyek konstruksi, memfasilitasi solusi perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah. Namun, penerapan praktis perjanjian Istisna sering kali menghadapi berbagai hambatan yang dapat menghalangi pemanfaatan dan penerimaan yang efektif di antara para pemangku kepentingan. Salah satu tantangan utama yang dihadapi pengembang adalah kompleksitas struktur kontraknya itu sendiri. Pengembang sering kali kesulitan dengan persyaratan rumit terkait kepatuhan syariah, yang memerlukan pemahaman mendalam tentang prinsip-prinsip keuangan Islam. Kompleksitas ini dapat menyebabkan kesalahan interpretasi atau penerapan ketentuan kontrak, yang berujung pada perselisihan antara pengembang dan pembeli. Nasucha dkk menyoroti bahwa kelayakan ekonomi Istisna sebagai alat pembiayaan proyek sering kali terhambat oleh kompleksitas ini, yang dapat menghalangi pengembang untuk sepenuhnya mengadopsi metode pembiayaan ini⁹. Selain itu, kurangnya praktik standar dalam penerapan perjanjian Istisna dapat menyebabkan inkonsistensi dalam pelaksanaan kontrak, yang semakin mempersulit hubungan antara pengembang dan pembeli¹⁰. Dari perspektif pembeli, tantangannya juga cukup signifikan. Banyak pembeli potensial yang tidak memiliki pemahaman menyeluruh tentang kontrak Istisna, yang dapat menyebabkan kebingungan mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian tersebut. Kurangnya pengetahuan ini dapat menyebabkan pembeli merasa rentan atau dieksploitasi, terutama jika mereka tidak mendapatkan informasi yang cukup tentang ketentuan kontrak. Ayuda dkk menekankan bahwa penerapan Istisna dalam transaksi sering kali terjadi tanpa edukasi yang memadai bagi pembeli, yang dapat menimbulkan ketidakpuasan dan ketidakpercayaan terhadap proses

⁹ Muhammad Najihuddin Nasucha, Riazuddin Ahmed, and Galad Mohamed Barre, "Examining the Viability of Istisna for Project Financing: An Economic Perspective," *International Journal of Management and Applied Research* 6, no. 4 (November 1, 2019), <https://doi.org/10.18646/2056.64.19-019>.

¹⁰ Noman Arshed, Sadia Yasmin, and Muhammad Gulzar, "Islamic Financing Portfolio and Its Comparative Growth Potential," *Islamic Banking and Finance Review* 7 (December 31, 2020), <https://doi.org/10.32350/ibfr/2020/0700/440>.

transaksi¹¹. Selain itu, pembeli mungkin menghadapi kesulitan dalam memperoleh pembiayaan, karena lembaga keuangan Islam mungkin ragu untuk memberikan dana untuk proyek Istisna karena risiko yang dirasakan dan kendala hukum¹². Tantangan hukum dan regulasi juga berperan penting dalam kesulitan yang dihadapi pengembang dan pembeli. Kerangka regulasi keuangan Islam di Indonesia masih berkembang, dan sering kali ada ketidakjelasan mengenai status hukum kontrak Istisna. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pengembang, yang mungkin khawatir dengan potensi konsekuensi hukum jika kontrak tersebut digugat di pengadilan. Alfatlawi dan Alsaedi membahas bagaimana pelaksanaan kontrak Istisna dapat terhambat oleh kurangnya dukungan regulasi yang memadai.¹³ Selain itu, pembeli mungkin ragu untuk terlibat dalam kontrak yang tidak memiliki perlindungan hukum yang jelas, yang semakin mempersulit pasar perumahan syariah. Tantangan lain yang signifikan adalah risiko finansial yang terkait dengan perjanjian Istisna. Pengembang sering kali menanggung ketidakpastian finansial, terutama jika proyek mengalami keterlambatan atau pembengkakan biaya. Eid mencatat bahwa kelayakan finansial proyek yang dibiayai melalui Istisna dapat terancam oleh ketidakpastian ini. Bagi pembeli, dampak finansialnya juga bisa cukup berat, karena mereka mungkin diminta untuk melakukan pembayaran di muka untuk barang atau jasa yang tidak diserahkan tepat waktu.¹⁴

Konteks budaya di Indonesia juga memengaruhi tantangan yang terkait dengan perjanjian Istisna. Sering kali ada ketidaktahuan tentang produk keuangan Islam di kalangan masyarakat umum, yang dapat menyebabkan skeptisisme terhadap legitimasi dan efektivitasnya. Hasmawati dan Mohamad berpendapat bahwa potensi pembiayaan Istisna di Indonesia sangat besar, namun sering kali tidak dimanfaatkan

¹¹ Ayuda Ayuda, Nurse Fatimah Mz, and Ferdinan Ferdinan, "Penerapan Akad Istisna Pada Jual Beli Sampan," *AL-Muqayyad* 4, no. 2 (December 30, 2021): 153–61, <https://doi.org/10.46963/jam.v4i2.479>.

¹² Arshed, Yasmin, and Gulzar, "Islamic Financing Portfolio and Its Comparative Growth Potential."

¹³ Alfatlawi and Alsaedi, "Future prospects for the implementation of the Istisna' contract in the Islamic banks in Iraq."

¹⁴ Mousa Abu Eid, "Istisna'a Contract as a Financing Tool for Industrial Clusters."

secara maksimal karena kesalahpahaman budaya dan kurangnya kesadaran.¹⁵ Oleh karena itu, pengembang perlu berinvestasi dalam inisiatif edukasi untuk memberi tahu pembeli potensial tentang manfaat dan cara kerja kontrak Istisna guna mendorong penerimaan dan kepercayaan yang lebih besar. Sebagai kesimpulan, tantangan yang dihadapi pengembang dan pembeli dalam perjanjian Istisna dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia bersifat multifaset dan saling terkait. Kompleksitas struktur kontrak, ketidakpastian hukum dan regulasi, risiko finansial, serta hambatan budaya semuanya berkontribusi pada kesulitan dalam penerapan Istisna sebagai alat pembiayaan. Mengatasi tantangan ini memerlukan upaya bersama dari semua pemangku kepentingan, termasuk pengembang, lembaga keuangan, dan badan regulasi, untuk menciptakan lingkungan yang lebih mendukung pertumbuhan solusi perumahan yang sesuai syariah di Indonesia.

Tabel Ringkasan Tantangan Pengembang VS Pembeli dalam Akad Istisna'

Aspek Tantangan	Bagi Pengembang	Bagi Pembeli
Kompleksitas kontrak	Kesulitan memahami dan menerapkan prinsip syariah	Tidak memahami isi kontrak secara utuh
Kurangnya standar implementasi	Tidak konsistennya praktik antar institusi	Berpotensi terjadi perbedaan pemahaman hak/kewajiban
Minimnya edukasi syariah	Keterbatasan pemahaman syariah di internal pengembang	Kurangnya pemahaman menyebabkan keraguan dan ketidakpercayaan
Kesulitan akses pembiayaan	Institusi keuangan syariah ragu mendanai proyek Istisna	Sulit mengakses dana bila lembaga syariah menilai proyek berisiko
Ketidakjelasan hukum dan regulasi	Takut risiko hukum bila kontrak digugat	Tidak yakin perlindungan hukum memadai bila sengketa muncul
Risiko finansial	Biaya proyek bisa membengkak; risiko keterlambatan proyek	Harus membayar di muka untuk rumah yang belum jadi; risiko kerugian
Hambatan budaya dan pemahaman masyarakat	Kesulitan menjual karena calon konsumen tidak familier dengan akad Istisna	Masih ada stigma terhadap produk keuangan Islam yang kompleks

Sumber: Disusun penulis (2025)

¹⁵ Anisza Hasmawati and Azhar Mohamad, "Potential Application of <i>Istisna'</i> Financing in Malaysia," *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (May 7, 2019): 211–26, <https://doi.org/10.1108/QRFM-07-2018-0083>.

Hambatan Sosial dan Budaya yang Mempengaruhi Penerimaan Masyarakat terhadap Akad Istisna dalam Sektor Perumahan Syariah

Perjanjian Istisna merupakan instrumen keuangan penting dalam sektor perumahan syariah. Namun, penerimaannya di masyarakat Indonesia masih dibayangi oleh rendahnya literasi keuangan Islam. Banyak calon pengguna, bahkan dari komunitas Muslim, belum memahami prinsip dasar instrumen seperti Istisna, sehingga skeptisisme terhadap manfaat dan legitimasi akad ini masih tinggi¹⁶. Studi di Palembang dan Jawa Tengah menunjukkan bahwa tingkat literasi keuangan memiliki pengaruh signifikan terhadap kecenderungan individu untuk memilih produk keuangan, termasuk yang berbasis syariah. Persepsi masyarakat terhadap metode pembiayaan konvensional juga menjadi kendala utama. Banyak orang merasa lebih nyaman dengan skema kredit berbunga atau metode informal seperti arisan dan ijon, karena dianggap sederhana dan sudah familier¹⁷. Di beberapa daerah, ada anggapan bahwa produk keuangan syariah ditujukan untuk kalangan menengah atas, sehingga kelompok berpendapatan rendah merasa terasing dan enggan beralih ke akad seperti Istisna¹⁸. Ditambah lagi, kompleksitas akad dianggap tidak kompatibel dengan praktik finansial lokal yang pragmatis, sehingga menimbulkan ragu dalam penerimaan masyarakat¹⁹. Selain itu, peran tokoh agama dan pemimpin komunitas sangat berpengaruh. Banyak anggota masyarakat mengikuti rekomendasi figur keagamaan dalam soal keuangan. Namun, studi menunjukkan bahwa jika tokoh agama belum memahami dan menyosialisasikan mekanisme Istisna, mereka cenderung mempertahankan metode konvensional atau bahkan menyebarkan

¹⁶ Qaisar Ali et al., "Barriers to the Adoption of Islamic Banking: A Bibliometric Analysis," *International Journal of Ethics and Systems* 40, no. 3 (August 2, 2024): 628–50, <https://doi.org/10.1108/IJOES-01-2023-0001>; Ayomi Rarasati et al., "Islamic Financing for Infrastructure Projects and Its Implementation Barriers," ed. R.D. Wirahadikusumah, B. Hasiholan, and P. Kusumaningrum, *MATEC Web of Conferences* 270 (2019): 06005, <https://doi.org/10.1051/matecconf/201927006005>.

¹⁷ Isdian Anggraeny and Wardah Dinnar Rahmadanti, "The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 3 (November 19, 2020): 646, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i03.p14>.

¹⁸ Muhammad Faris Abd Rasid, Zuraeda Ibrahim, and Zafiruddin Baharum, "Social Finance Instruments to Support B40 and Micro-Enterprises: Determinants of Islamic Financial Institution Employees' Acceptance," *Asian Journal of Accounting Perspectives* 13, no. 1 (February 28, 2020): 40–64, <https://doi.org/10.22452/AJAP.vol13no1.3>.

¹⁹ Alfatlawi and Alsaedi, "Future prospects for the implementation of the Istisna' contract in the Islamic banks in Iraq."

keraguan terhadap akad baru tersebut²⁰. Keseluruhan ini diperkuat oleh penelitian yang menyatakan bahwa sikap religius dan norma sosial memainkan peran penting dalam adopsi instrumen keuangan syariah.

Kesiapan Infrastruktur dalam Mengimplementasikan Akad Istisna dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia

Pelaksanaan akad Istisna dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia memerlukan pemeriksaan menyeluruh terhadap kesiapan infrastruktur yang mencakup dimensi hukum, ekonomi, sosial, dan teknologi. Istisna merupakan bentuk pembiayaan Islam yang memungkinkan untuk manufaktur atau konstruksi barang, termasuk perumahan, dan sangat relevan dalam konteks pasar perumahan syariah Indonesia yang terus berkembang. Salah satu aspek krusial adalah kerangka hukum. Peraturan syariah daerah memiliki peran penting, karena memberikan dasar hukum bagi aktivitas ekonomi berbasis syariah, termasuk pembiayaan perumahan. Sebagai contoh konkret, Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah mengharuskan seluruh lembaga keuangan di Aceh beroperasi secara syariah. Qanun ini efektif sejak 4 Januari 2022, dan memungkinkan implementasi pembiayaan proyek seperti akad Istisna dalam sektor perumahan. Regulasi ini memberi kepastian hukum dan memperkuat ekosistem pembiayaan konstruksi syariah²¹. Praktik baik juga telah muncul, seperti dalam ajang Aceh Property Expo 2022, yang menampilkan lebih dari 60 pengembang menawarkan produk perumahan berbasis akad syariah, termasuk Istisna. Hal ini menunjukkan bahwa kerangka hukum yang mendukung dapat diikuti dengan inovasi pasar dan peningkatan minat konsumen. Kegiatan tersebut menunjukkan bagaimana kolaborasi antara pemerintah daerah, bank syariah, dan pengembang bisa mendorong implementasi nyata akad konstruksi syariah. Dari sisi ekonomi, permintaan terhadap pembiayaan syariah, khususnya di kalangan milenial, menunjukkan tren positif. Konsumen muda semakin tertarik pada investasi yang etis

²⁰ Anggraeny and Dinnar Rahmadanti, "The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective"; Alfatlawi and Alsaedi, "Future prospects for the implementation of the Istisna' contract in the Islamic banks in Iraq."

²¹ Ma'mun Murod and Gunawan Santoso, "Towards an Equitable Sharia Economic System in the City of Tasikmalaya: The Role of Sharia Regional Regulations and Islamic Relations," *BASKARA: Journal of Business and Entrepreneurship* 5, no. 2 (April 12, 2023): 244, <https://doi.org/10.54268/baskara.5.2.245-261>.

dan sesuai dengan prinsip agama²². Mereka terdorong oleh pertimbangan religius serta keuntungan ekonomi seperti penghindaran riba dan potensi sistem bagi hasil²³. Pemahaman terhadap motivasi ini menjadi penting bagi lembaga keuangan dalam merancang produk berbasis Istisna yang relevan dan kompetitif. Namun demikian, lembaga keuangan syariah di Indonesia masih didominasi oleh penggunaan akad murabahah, yang cenderung lebih sederhana dan memiliki margin keuntungan tetap. Hal ini membatasi fleksibilitas produk, sementara pembiayaan berbasis Istisna lebih ideal untuk sektor konstruksi karena sistem pembayarannya bertahap sesuai progres proyek²⁴. Implementasi Istisna juga menghadapi tantangan, seperti rendahnya pemahaman masyarakat serta kurangnya keahlian teknis di internal lembaga keuangan. Mukhibad dkk juga mencatat bahwa bank syariah cenderung enggan menggunakan skema profit-loss sharing, yang sesungguhnya lebih sesuai dengan prinsip syariah dalam proyek perumahan²⁵. Maka, diperlukan upaya untuk meningkatkan diversifikasi produk, pelatihan SDM, dan perbaikan struktur operasional agar pembiayaan Istisna dapat diterapkan secara luas. Integrasi teknologi menjadi aspek strategis berikutnya. Platform digital dapat memperluas akses terhadap informasi dan pilihan pembiayaan syariah. Aplikasi keuangan syariah memungkinkan calon pembeli rumah untuk menjelajahi produk Istisna, memahami skema pembayaran, dan melakukan simulasi secara mandiri²⁶. Digitalisasi ini juga mengurangi biaya transaksi dan meningkatkan efisiensi, khususnya bagi segmen milenial yang melek teknologi.

²² Yuyun Sunesti and Addin K. Putri, "Sharia Housing and Millennials in Indonesia: Between Religious and Economic Motives," *HTS Theologiese Studies / Theological Studies* 78, no. 4 (January 1, 2022), <https://doi.org/10.4102/hts.v78i4.7062>.

²³ Siti Suparyanti and Christina Ekawati, "Influences And Antecedents That Influence Home Purchase Decisions Through Sharia Mortgage Financing (Study On KCP BTN Syariah Kalimas Bekasi Branch Customers)," *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 4, no. 9 (September 25, 2023): 1349–60, <https://doi.org/10.59141/jist.v4i9.713>.

²⁴ Safaruddin Harefa, "House Ownership Financing: Sharia Economic Perspective," *Journal of Islamic Economics, Management, and Business (JIEMB)* 3, no. 2 (December 10, 2021): 195–210, <https://doi.org/10.21580/jiemb.2021.3.2.11797>.

²⁵ Hasan Mukhibad et al., "Islamic Corporate Governance and Performance Based on Maqasid Sharia Index- Study in Indonesia," *Jurnal Siasat Bisnis* 24, no. 2 (July 1, 2020): 114–26, <https://doi.org/10.20885/jsb.vol24.iss2.art2>.

²⁶ Rd. Heri Solehudin, A. Ifayani Haanurat, and Sahay Amrita Tollentino, "Instagram to Sharia Economics: Impact and Benefits of Digital Literacy and Indonesia's Sharia Economy," *AMCA Journal of Community Development* 4, no. 1 (February 4, 2024): 27–33, <https://doi.org/10.51773/ajcd.v4i1.158>.

Terakhir, sinergi antara bank syariah dan pengembang properti sangat krusial. Kolaborasi ini dapat menghasilkan skema pembiayaan Istisna yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan kondisi lokal. Ramadhan dkk menegaskan bahwa pendekatan kolaboratif memperkuat kredibilitas pembiayaan syariah sekaligus memperluas penetrasi pasar perumahan yang sesuai prinsip Islam²⁷. Sebagai kesimpulan, kesiapan mengimplementasikan akad Istisna dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia sangat bergantung pada dukungan regulasi daerah, pemahaman pasar, kesiapan operasional lembaga, serta adopsi teknologi. Dengan pendekatan multifaset dan kolaboratif, pembiayaan berbasis Istisna dapat menjadi alternatif kuat yang mendukung pertumbuhan sektor properti syariah secara berkelanjutan dan sesuai prinsip Islam.

Solusi Untuk Meningkatkan Penerimaan dan Implementasi Akad Istisna dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia

Penerimaan dan pelaksanaan akad Istisna dalam pembiayaan perumahan syariah di Indonesia menghadapi berbagai tantangan, namun strategi yang sistematis dan terpadu dapat meningkatkan adopsinya secara signifikan. Akad Istisna, sebagai kontrak pembuatan atau pembangunan barang, sangat sesuai dengan prinsip keuangan Islam, khususnya dalam konteks perumahan. Namun, integrasi akad ini dalam lanskap pembiayaan memerlukan perhatian pada aspek literasi konsumen, regulasi, teknologi, dan dukungan kelembagaan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya kesadaran konsumen tentang opsi pembiayaan Istisna. Banyak calon pembeli rumah belum memahami manfaat dan mekanisme akad ini dibandingkan dengan metode konvensional. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah perlu secara aktif mengadakan edukasi publik dan pelatihan literasi keuangan syariah, baik melalui media sosial, seminar, maupun kerja sama dengan komunitas²⁸. Selain itu,

²⁷ Fariz Ramadhan, Iwan Setiawan, and Marwansyah Marwansyah, "Property Industry and Subsidized Housing's Respond to Macroeconomic Factors in Indonesia," in *Proceedings of the 4th International Conference on Economics, Business and Economic Education Science, ICE-BEES 2021, 27-28 July 2021, Semarang, Indonesia* (Proceedings of the 4th International Conference on Economics, Business and Economic Education Science, ICE-BEES 2021, 27-28 July 2021, Semarang, Indonesia, Semarang, Indonesia: EAI, 2022), <https://doi.org/10.4108/eai.27-7-2021.2316843>.

²⁸ Suparyanti and Ekawati, "Influences And Antecedents That Influence Home Purchase Decisions Through Sharia Mortgage Financing (Study On KCP BTN Syariah Kalimas Bekasi Branch Customers)"; Faisal Marzuki, Faizi Faizi, and Ayunita Ajengtiyas Saputri Mashuri, "Sosialisasi Dan Edukasi Produk Keuangan Syariah Bagi Penguatan UMKM Di Cinere Depok," *Batara Wisnu : Indonesian Journal of Community Services* 2, no. 3 (December 12, 2022): 376-85, <https://doi.org/10.53363/bw.v2i3.111>.

penyedia jasa keuangan non-bank syariah yang menawarkan fleksibilitas seperti tanpa syarat slip gaji atau cek bank harus mengedepankan fitur-fitur Istisna sebagai solusi alternatif. Strategi ini sangat relevan bagi pengusaha sektor informal yang belum terjangkau layanan bank²⁹. Kerangka hukum yang mendukung juga wajib diperkuat. Regulasi saat ini belum sepenuhnya memberikan jaminan dan panduan yang jelas bagi pelaksanaan akad Istisna. Badan regulator seperti OJK dan DSN-MUI perlu segera menyusun pedoman operasional dan standarisasi akad Istisna agar lebih mudah diimplementasikan oleh perbankan syariah dan perusahaan pembiayaan syariah³⁰. Selanjutnya, lembaga keuangan harus memanfaatkan teknologi digital seperti *mobile banking*, *platform peer-to-peer lending*, dan kontrak pintar berbasis blockchain. Langkah ini bukan hanya meningkatkan efisiensi, tetapi juga meningkatkan kepercayaan publik melalui transparansi dan kecepatan layanan³¹. Di sisi lain, model pembiayaan berbasis komunitas seperti koperasi perumahan syariah perlu didorong. Kolaborasi antara koperasi, pengembang, dan bank syariah dapat menciptakan proyek pembangunan rumah dengan pembiayaan berbasis Istisna yang lebih inklusif dan berkelanjutan³². Kritik yang muncul dari kalangan akademisi dan ulama terkait aspek transparansi dan pembagian risiko dalam akad Istisna juga perlu ditanggapi serius. Lembaga keuangan syariah perlu aktif melibatkan ulama, akademisi, dan praktisi dalam penyempurnaan struktur akad, agar tetap sesuai prinsip-prinsip syariah dan menjawab keraguan masyarakat³³.

²⁹ Normasyhuri and Nurohmah, "Purchase Decision Patterns of Non-Bank Sharia Housing in Bandar Lampung City during Covid-19."

³⁰ Anggraeny and Dinnar Rahmadanti, "The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective"; Wiwin Juliyanti, Yohanes K. Wibowo, and Magister Akuntansi, FEB Universitas Sebelas Maret, "Literature Review: Implementation of Musharakah Mutanaqisah Partnership over the World," *Bukhori: Kajian Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, no. 1 (July 25, 2021): 1–10, <https://doi.org/10.35912/bukhori.v1i1.196>.

³¹ Mutiara Eka Putri and Hanif Hanif, "The Role Of Financial Technology In Promoting Growth In Islamic Finance In The Digital Era," *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance* 5, no. 1 (March 26, 2024): 35–39, <https://doi.org/10.32939/fdh.v5i1.3500>; Amna Kanwal, Muhammad Tayyab, and Sadia Idrees, "Exploring the Nexus of Financial Technologies, Financial Inclusion, and Blockchain in Islamic Finance within Digital Transformation," *Pakistan Journal of Humanities and Social Sciences* 11, no. 4 (December 3, 2023), <https://doi.org/10.52131/pjhss.2023.1104.0675>.

³² Muhammad Kashif Khan et al., "Framework of Affordable Cooperative Housing through an Innovative Waqf-Based Source of Finance in Karachi," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 14, no. 3 (March 15, 2023): 379–97, <https://doi.org/10.1108/JIABR-05-2021-0140>.

³³ Juliyanti, Wibowo, and Magister Akuntansi, FEB Universitas Sebelas Maret, "Literature Review."

Selain itu, penguatan strategi branding dan kampanye pemasaran etis perlu dilakukan secara konsisten. Identitas merek yang selaras dengan nilai-nilai Islam akan meningkatkan persepsi dan daya tarik produk pembiayaan syariah, termasuk Istisna³⁴. Terakhir, kemitraan strategis antara bank syariah dan pengembang properti harus dibangun. Bank dapat merancang produk Istisna yang disesuaikan dengan kebutuhan proyek tertentu, sementara pengembang dapat menyediakan proyek hunian yang siap dibiayai secara syariah.

Tabel Strategi Peningkatan Implementasi Akad Istisna

Permasalahan	Solusi	Pelaksana	Waktu
Rendahnya literasi keuangan syariah masyarakat	Mengadakan edukasi publik dan pelatihan literasi keuangan syariah	Bank syariah, OJK, DSN-MUI	Jangka pendek-menengah
Keterbatasan akses masyarakat non-formal ke bank	Menawarkan Istisna melalui lembaga non-bank syariah yang fleksibel	Lembaga pembiayaan syariah non-bank	Jangka pendek
Regulasi belum mendukung standar implementasi	Menyusun pedoman operasional dan standarisasi akad Istisna	OJK, DSN-MUI	Jangka menengah
Kurangnya efisiensi layanan	Integrasi teknologi finansial: mobile, P2P lending, kontrak pintar	Bank syariah, perusahaan fintech	Jangka pendek-menengah
Kurangnya kolaborasi kelembagaan	Membangun koperasi perumahan syariah berbasis Istisna	Koperasi, pengembang, bank syariah	Jangka menengah
Kritik ulama terhadap struktur akad	Libatkan ulama dan akademisi dalam perancangan akad Istisna	DSN-MUI, akademisi, praktisi syariah	Segera & berkelanjutan
Lemahnya strategi pemasaran	Kembangkan branding dan kampanye berbasis nilai Islam	Lembaga keuangan, konsultan pemasaran	Jangka pendek-menengah
Ketiadaan proyek properti khusus berbasis Istisna	Bangun kemitraan antara pengembang properti dan bank syariah	Pengembang, bank syariah	Jangka pendek-menengah

Sumber: Disusun penulis (2025)

³⁴ Frans Sudirjo et al., "The Influence Of Marketing Mix And Brand Awareness On Banking Customers' Interest In Using Home Ownership Credit Services," *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi)* 10, no. 2 (April 1, 2024): 794-800, <https://doi.org/10.35870/jemsi.v10i2.2379>.

PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi problematika dan menawarkan solusi dalam penerapan kontrak Istisna pada pembiayaan perumahan syariah di Indonesia, dengan mempertimbangkan faktor hukum, ekonomi, sosial, dan teknologi. Hasil temuan menunjukkan bahwa meskipun Istisna memiliki potensi sebagai solusi pembiayaan perumahan yang sesuai prinsip syariah, penerapannya masih menghadapi berbagai hambatan struktural dan kultural. Dalam konteks teori keuangan syariah, Istisna menawarkan keunggulan karena mendorong transaksi berbasis aset riil dan menghindari unsur riba, gharar, serta maysir. Hal ini selaras dengan prinsip justice dan risk sharing dalam ekonomi Islam. Namun, preferensi institusi keuangan syariah terhadap akad yang lebih sederhana seperti Murabaha menunjukkan adanya operational inertia yang bertentangan dengan semangat inovasi dalam keuangan Islam. Hasil ini sejalan dengan temuan Juliyanti dkk, yang menyebutkan bahwa bank syariah cenderung menghindari akad yang kompleks karena keterbatasan sumber daya manusia dan risiko legal yang lebih tinggi.³⁵

Dari segi ekonomi, meningkatnya minat generasi muda terhadap produk keuangan syariah menciptakan peluang baru. Namun, rendahnya literasi keuangan Islam, khususnya terkait akad Istisna, menghambat perkembangan ini. Ini diperkuat oleh Marzuki dkk yang menemukan bahwa kurangnya pemahaman produk menjadi penghalang utama dalam keputusan konsumen memilih pembiayaan syariah³⁶. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan edukatif dan pelibatan aktif komunitas Muslim agar penerimaan Istisna meningkat. Secara sosial, dukungan komunitas religius terhadap konsep perumahan syariah cukup tinggi, tetapi masih terdapat keraguan mengenai kesesuaian praktik bank syariah dengan prinsip syariah secara menyeluruh. Refleksi ini menunjukkan adanya legitimacy gap, sebagaimana dijelaskan dalam teori legitimasi, di mana persepsi masyarakat terhadap keislaman produk tidak selalu sesuai dengan klaim institusi keuangan. Hal ini mengindikasikan perlunya transparansi kontraktual dan fatwa yang lebih adaptif. Teknologi menjadi faktor penting yang belum dimanfaatkan secara optimal. Penelitian ini menggarisbawahi

³⁵ Juliyanti, Wibowo, and Magister Akuntansi, FEB Universitas Sebelas Maret, "Literature Review."

³⁶ Marzuki, Faizi, and Mashuri, "Sosialisasi Dan Edukasi Produk Keuangan Syariah Bagi Penguatan UMKM Di Cinere Depok."

potensi fintech, terutama blockchain dan smart contract, dalam memperkuat transparansi dan efisiensi akad Istisna. Temuan ini konsisten dengan studi Kanwal dkk yang menunjukkan bahwa teknologi dapat menurunkan biaya transaksi dan meningkatkan trust dalam kontrak syariah. Meski demikian, pemanfaatan teknologi ini masih menghadapi tantangan regulasi dan kesiapan infrastruktur digital, yang perlu mendapat perhatian dari regulator³⁷. Dalam hal kebijakan, temuan ini mengimplikasikan perlunya penguatan kerangka hukum yang mengatur Istisna. Hukum yang jelas tidak hanya memberi kepastian bagi lembaga keuangan, tetapi juga meningkatkan kepercayaan konsumen. Hal ini mendukung argumen Anggraeny dan Rahmadanti bahwa inkonsistensi hukum menjadi salah satu penghambat utama dalam pertumbuhan produk keuangan syariah berbasis kontrak kompleks³⁸. Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diakui. Pertama, pendekatan yang digunakan lebih bersifat deskriptif kualitatif sehingga generalisasi temuan masih terbatas. Kedua, sebagian besar data diperoleh dari literatur sekunder dan tidak melibatkan wawancara mendalam dengan pelaku industri atau regulator, yang dapat memberikan insight lebih tajam terhadap realitas implementasi di lapangan. Selain itu, belum dilakukan analisis komparatif antar negara untuk melihat bagaimana Istisna diimplementasikan di sistem keuangan syariah lain seperti Malaysia atau Pakistan. Penelitian lanjutan disarankan untuk menggunakan pendekatan kuantitatif atau mixed methods guna mengukur pengaruh variabel seperti literasi keuangan, regulasi, dan adopsi teknologi terhadap penerimaan Istisna. Di samping itu, studi kasus pada proyek perumahan tertentu yang menggunakan akad Istisna dapat memperkaya pemahaman mengenai praktik terbaik dan tantangan aktual dalam implementasi.

³⁷ Kanwal, Tayyab, and Idrees, "Exploring the Nexus of Financial Technologies, Financial Inclusion, and Blockchain in Islamic Finance within Digital Transformation."

³⁸ Anggraeny and Dinnar Rahmadanti, "The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective."

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan kontrak Istisna dalam pembiayaan perumahan berbasis syariah di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan yang menghambat optimalisasi potensinya. Salah satu temuan utama adalah perlunya kerangka hukum yang jelas dan kuat untuk mendukung implementasi Istisna. Tanpa regulasi yang memadai, penerapan kontrak ini berisiko mengalami hambatan hukum dan operasional. Dari aspek ekonomi, meningkatnya minat generasi milenial terhadap produk keuangan syariah menunjukkan adanya peluang pasar yang besar, namun masih terkendala oleh rendahnya pemahaman konsumen terhadap mekanisme Istisna. Secara sosial, penerimaan masyarakat, khususnya komunitas religius, terhadap perumahan syariah semakin meningkat, meskipun masih terdapat kekhawatiran tentang konsistensi penerapan prinsip syariah dalam praktik sehari-hari. Perkembangan teknologi juga membuka peluang untuk meningkatkan transparansi dan aksesibilitas pembiayaan syariah, namun kesiapan institusi keuangan syariah dalam aspek operasional, termasuk desain produk dan kapasitas sumber daya manusia, masih terbatas sehingga banyak lembaga lebih memilih akad sederhana seperti Murabaha. Secara akademik, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memperkaya literatur tentang akad Istisna dalam sektor keuangan Islam, khususnya dalam konteks pembiayaan perumahan. Dengan mengintegrasikan analisis dari perspektif hukum, ekonomi, sosial, dan teknologi, penelitian ini menawarkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan implementasi Istisna. Temuan ini juga memperluas diskursus ilmiah mengenai pentingnya inovasi produk dalam mendorong inklusi keuangan syariah. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini memberikan beberapa implikasi: bagi pembuat kebijakan, penting untuk merumuskan regulasi spesifik dan insentif yang mendukung pengembangan produk Istisna; bagi lembaga keuangan syariah, dibutuhkan peningkatan kapasitas internal dan kolaborasi dengan pengembang serta pemanfaatan teknologi untuk menciptakan model pembiayaan yang lebih inovatif; sementara bagi masyarakat, perlu adanya upaya literasi yang lebih masif untuk meningkatkan pemahaman terhadap akad-akad alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah.

Saran

Untuk arah penelitian ke depan disarankan adanya eksplorasi lebih lanjut mengenai pengaruh program edukasi konsumen terhadap adopsi kontrak Istisna, serta efektivitas intervensi regulasi dalam mempercepat penetrasi pembiayaan perumahan syariah. Penelitian juga dapat difokuskan pada potensi penggunaan platform digital, termasuk smart contracts, dalam mendukung pelaksanaan Istisna yang lebih efisien dan akuntabel, serta studi komparatif antarwilayah atau negara guna memperoleh wawasan yang lebih luas tentang strategi sukses penerapan akad Istisna dalam konteks global.

REFERENSI

- Abd Rasid, Muhammad Faris, Zuraeda Ibrahim, and Zafiruddin Baharum. "Social Finance Instruments to Support B40 and Micro-Enterprises: Determinants of Islamic Financial Institution Employees' Acceptance." *Asian Journal of Accounting Perspectives* 13, no. 1 (February 28, 2020): 40–64. <https://doi.org/10.22452/AJAP.vol13no1.3>.
- Alfatlawi, Hayder Ali Kadhim, and Wasan Khifah Abdulridha Alsaedi. "Future prospects for the implementation of the Istisna' contract in the Islamic banks in Iraq." *ARID International Journal of Social Sciences and Humanities*, March 1, 2024, 1–22. <https://doi.org/10.36772/arid.ajssh.2024.s.76>.
- Alhoul, Mohyi Aldin Abu, Mohammed Hussein AL-Zghoul, Shireen Mahmoud AlAli, and Khalid Faris Alomari. "Activating Istisna'a in Islamic Banks to Finance Housing for People with Limited Income - the Case of Jordan." *Asian Economic and Financial Review* 13, no. 8 (June 21, 2023): 576–89. <https://doi.org/10.55493/5002.v13i8.4821>.
- Ali, Qaisar, Shazia Parveen, Tasya Aspiranti, Nunung Nurhayati, and Sulistya Rusgianto. "Barriers to the Adoption of Islamic Banking: A Bibliometric Analysis." *International Journal of Ethics and Systems* 40, no. 3 (August 2, 2024): 628–50. <https://doi.org/10.1108/IJOES-01-2023-0001>.
- Anggraeny, Isdian, and Wardah Dinnar Rahmadanti. "The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 3 (November 19, 2020): 646. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i03.p14>.
- Arshed, Noman, Sadia Yasmin, and Muhammad Gulzar. "Islamic Financing Portfolio and Its Comparative Growth Potential." *Islamic Banking and Finance Review* 7 (December 31, 2020). <https://doi.org/10.32350/ibfr/2020/0700/440>.

- Ayuda, Ayuda, Nurse Fatimah Mz, and Ferdinan Ferdinan. "Penerapan Akad Istisna Pada Jual Beli Sampan." *AL-Muqayyad* 4, no. 2 (December 30, 2021): 153–61. <https://doi.org/10.46963/jam.v4i2.479>.
- Erike Anggraeni, Khavid Normasyhuri, and Siti Nurohmah. "Non-Bank Sharia Housing Purchasing Decision Segment: Is a Sustainable Halal Lifestyle Important as Moderation?" *AL-MUZARA'AH* 12, no. 1 (June 27, 2024): 27–50. <https://doi.org/10.29244/jam.12.1.27-50>.
- Firmansyah, Egi Arvian, and Ardi Gunardi. "A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage." *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah* 10, no. 2 (May 10, 2018): 313–24. <https://doi.org/10.15408/aiq.v10i2.7274>.
- Harefa, Safaruddin. "House Ownership Financing: Sharia Economic Perspective." *Journal of Islamic Economics, Management, and Business (JIEMB)* 3, no. 2 (December 10, 2021): 195–210. <https://doi.org/10.21580/jiemb.2021.3.2.11797>.
- Hasmawati, Anisza, and Azhar Mohamad. "Potential Application of Istisna' Financing in Malaysia." *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (May 7, 2019): 211–26. <https://doi.org/10.1108/QRFM-07-2018-0083>.
- Ibrahim, Mohd Faisol, and Rosila Kamarudin. "The Islamic Home Financing In Malaysia Istisna' Base On Debt: Qualitative Approach." *Labuan E-Journal of Muamalat and Society (LJMS)* 8 (June 30, 2014): 27–38. <https://doi.org/10.51200/ljms.v8i.3016>.
- Jinni, Nurhafizah, and Hanudin Amin. "Explaining The Effects Of Shariah Compliance, Financial Freedom And Religiosity On Islamic Home Financing Acceptance In Kota Kinabalu, Sabah." *Labuan Bulletin of International Business and Finance (LBIBF)* 18, no. 1 (November 4, 2020): 62–74. <https://doi.org/10.51200/lbibf.v18i1.2688>.
- Juliyanti, Wiwin, Yohanes K. Wibowo, and Magister Akuntansi, FEB Universitas Sebelas Maret. "Literature Review: Implementation of Musharakah Mutanaqisah Partnership over the World." *Bukhori: Kajian Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, no. 1 (July 25, 2021): 1–10. <https://doi.org/10.35912/bukhori.v1i1.196>.
- Kanwal, Amna, Muhammad Tayyab, and Sadia Idrees. "Exploring the Nexus of Financial Technologies, Financial Inclusion, and Blockchain in Islamic Finance within Digital Transformation." *Pakistan Journal of Humanities and Social Sciences* 11, no. 4 (December 3, 2023). <https://doi.org/10.52131/pjhss.2023.1104.0675>.
- Khan, Muhammad Kashif, Siti Zaleha Abdul Rasid, Barjoyai Bardai, and Sarah Athirah Saruchi. "Framework of Affordable Cooperative Housing through an Innovative Waqf-Based Source of Finance in Karachi." *Journal of Islamic*

- Accounting and Business Research* 14, no. 3 (March 15, 2023): 379–97. <https://doi.org/10.1108/JIABR-05-2021-0140>.
- Marzuki, Faisal, Faizi Faizi, and Ayunita Ajengtiyas Saputri Mashuri. "Sosialisasi Dan Edukasi Produk Keuangan Syariah Bagi Penguatan UMKM Di Cinere Depok." *Batara Wisnu : Indonesian Journal of Community Services* 2, no. 3 (December 12, 2022): 376–85. <https://doi.org/10.53363/bw.v2i3.111>.
- Mousa Abu Eid, Qasim. "Istisna'a Contract as a Financing Tool for Industrial Clusters." *Finance and Business Economics Review* 6, no. 4 (December 31, 2022): 252–65. <https://doi.org/10.58205/fber.v6i4.126>.
- Mukhibad, Hasan, Mahameru Rosy Rochmatullah, Warsina Warsina, Rahmawati Rahmawati, and Doddy Setiawan. "Islamic Corporate Governance and Performance Based on Maqasid Sharia Index– Study in Indonesia." *Jurnal Siasat Bisnis* 24, no. 2 (July 1, 2020): 114–26. <https://doi.org/10.20885/jsb.vol24.iss2.art2>.
- Murod, Ma'mun, and Gunawan Santoso. "Towards an Equitable Sharia Economic System in the City of Tasikmalaya: The Role of Sharia Regional Regulations and Islamic Relations." *BASKARA : Journal of Business and Entrepreneurship* 5, no. 2 (April 12, 2023): 244. <https://doi.org/10.54268/baskara.5.2.245-261>.
- Nasucha, Muhammad Najihuddin, Riazuddin Ahmed, and Galad Mohamed Barre. "Examining the Viability of Istisna for Project Financing: An Economic Perspective." *International Journal of Management and Applied Research* 6, no. 4 (November 1, 2019). <https://doi.org/10.18646/2056.64.19-019>.
- Normasyhuri, Khavid, and Siti Nurohmah. "Purchase Decision Patterns of Non-Bank Sharia Housing in Bandar Lampung City during Covid-19: Price Exploration and Digital Marketing." *Journal of Islamic Economics Lariba* 9, no. 1 (June 23, 2023): 35–56. <https://doi.org/10.20885/jielariba.vol9.iss1.art3>.
- Putri, Mutiara Eka, and Hanif Hanif. "THE ROLE OF FINANCIAL TECHNOLOGY IN PROMOTING GROWTH IN ISLAMIC FINANCE IN THE DIGITAL ERA." *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance* 5, no. 1 (March 26, 2024): 35–39. <https://doi.org/10.32939/fdh.v5i1.3500>.
- Ramadhan, Fariz, Iwan Setiawan, and Marwansyah Marwansyah. "Property Industry and Subsidized Housing's Respond to Macroeconomic Factors in Indonesia." In *Proceedings of the 4th International Conference on Economics, Business and Economic Education Science, ICE-BEES 2021, 27-28 July 2021, Semarang, Indonesia*. Semarang, Indonesia: EAI, 2022. <https://doi.org/10.4108/eai.27-7-2021.2316843>.
- Rarasati, Ayomi, Bambang Trigunarsyah, Eric Too, Fiona Lamari, and Faiq Bahwal. "Islamic Financing for Infrastructure Projects and Its Implementation Barriers." Edited by R.D. Wirahadikusumah, B. Hasiholan, and P. Kusumaningrum.

MATEC Web of Conferences 270 (2019): 06005.
<https://doi.org/10.1051/mateconf/201927006005>.

- Solehudin, Rd. Heri, A. Ifayani Haanurat, and Sahay Amrita Tollentino. "Instagram to Sharia Economics: Impact and Benefits of Digital Literacy and Indonesia's Sharia Economy." *AMCA Journal of Community Development* 4, no. 1 (February 4, 2024): 27–33. <https://doi.org/10.51773/ajcd.v4i1.158>.
- Sudirjo, Frans, Wahyu Anugrah Manippi, Flora Grace Putrianti, Ratu Nadya Wahyuningratna, and Muhammad Syafral. "The Influence Of Marketing Mix And Brand Awareness On Banking Customers' Interest In Using Home Ownership Credit Services." *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi)* 10, no. 2 (April 1, 2024): 794–800. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v10i2.2379>.
- Sunesti, Yuyun, and Addin K. Putri. "Sharia Housing and Millennials in Indonesia: Between Religious and Economic Motives." *HTS Teologiese Studies / Theological Studies* 78, no. 4 (January 1, 2022). <https://doi.org/10.4102/hts.v78i4.7062>.
- Suparyanti, Siti, and Christina Ekawati. "Influences And Antecedents That Influence Home Purchase Decisions Through Sharia Mortgage Financing (Study On KCP BTN Syariah Kalimas Bekasi Branch Customers)." *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 4, no. 9 (September 25, 2023): 1349–60. <https://doi.org/10.59141/jist.v4i9.713>.
- Wijayanti, Adatha Aisyah, Bambang Waluyo, and Dede Abdul Fatah. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Dengan Akad Istishna Pada Perbankan Syariah." *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam* 3, no. 3 (2022): 117–30. <https://doi.org/10.36407/serambi.v3i3.543>.