

## Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna pada Perbankan Syariah

SERAMBI

Adatha Aisyah Wijayanti, Bambang Waluyo\*, dan Dede Abdul Fatah

Program Studi Keuangan dan Perbankan Syariah Politeknik Negeri Jakarta

Received 10 Jul 2021  
Revised 21 Nov 2021  
Accepted 15 Dec 2021  
Online first 30 Dec 2021

### Abstract

*This research aims to analyze the factors that influence the low level of financing with istishna contract in Islamic Banking in Indonesia. It is motivated by istishna's financing which actually has a considerable potential for use in Indonesia, given that Indonesia is actively working on infrastructure development. However, the istishna contract is currently a financing that is rarely applied by Islamic Banking compared to other contract financing. This research is a qualitative descriptive study. The data used was primary data derived from interviews with employees of Islamic Banking who apply istishna's financing. The data analysis technique used was interactive model analysis. The results showed that the factors that influenced the low istishna financing are istishna contract having high financing risks, there are alternative contracts that make istishna contract not a priority, risk of a failure developers, sharia bank business strategies, and moral standards of customers and developers.*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan dengan akad istishna pada perbankan syariah di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer yang berasal dari wawancara dengan pegawai Bank Umum Syariah yang menerapkan pembiayaan dengan akad istishna. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis model interaktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan istishna adalah akad istishna memiliki risiko pembiayaan yang tinggi, adanya alternatif akad lain yang membuat akad istishna tidak menjadi prioritas, risiko kegagalan developer, strategi bisnis bank syariah, serta standar moral nasabah dan developer.

### Paper type

Research paper

✉ Email Korespondensi\*:  
bambang.waluyo@akuntans  
i.pnj.ac.id

**Keywords:** *Financing, Istishna, Islamic Banking*



Pedoman Sitasi: Wijayanti, A., Waluyo, B., & Abdul Fatah, D. (2022). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna pada Perbankan Syariah. *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam*, 3(3), 117 - 130  
DOI: <https://doi.org/10.36407/serambi.v3i3.543>

SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis Islam,  
Vol 3, No.3, 2021, 117 - 130  
eISSN 2685-9904

## Pendahuluan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang di berikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011).

Salah satu bentuk pembiayaan yang dilakukan perbankan syariah adalah akad *istishna*. *Al-Istishna* merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu (Ismail, 2011). Pembiayaan *istishna* dalam bank syariah dilakukan antara pemesan dan penerima pesanan. Spesifikasi dan harga barang disepakati di awal akad dengan pembayaran secara bertahap. Bank syariah sebagai pihak penerima pesanan, dan nasabah sebagai pemesan. Atas dasar pesanan nasabah, maka bank syariah memesan barang tersebut ke pihak pembuat, kemudian pembuat melaksanakan pekerjaan sesuai dengan pesanan bank syariah untuk memenuhi keperluan nasabah (Ismail, 2011).

Pada perbankan syariah, akad *istishna* dimaksudkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah inden. Saat ini banyak sekali perumahan inden di Indonesia, namun dalam praktiknya, jarang sekali bank syariah yang menggunakan akad *istishna*. Bank syariah lebih memilih untuk menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah muntahiya bittamlik*, padahal seharusnya akad tersebut digunakan untuk transaksi pembiayaan terhadap barang yang sudah berwujud/tersedia.

Berdasarkan data statistik perbankan syariah Otoritas Jasa Keuangan tahun 2017-2019 menunjukkan bahwa diantara akad lainnya, pembiayaan yang paling banyak diberikan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah pembiayaan dengan akad *murabahah* dan jumlah pembiayaan yang diberikan dengan akad *istishna* merupakan yang paling rendah setelah akad *salam*. Total pembiayaan yang diberikan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah pada tahun 2017 sebesar Rp 285.695 Miliar, tahun 2018 sebesar Rp 320.192 Miliar, dan tahun 2019 sebesar Rp 355.182 Miliar. Untuk jumlah pembiayaan dengan akad *istishna* pada tahun 2017 sebesar Rp 1.189 Miliar, tahun 2018 sebesar Rp 1.609 Miliar Rp 2.097 Miliar, dan tahun 2019 sebesar 2.097 Miliar. Itu artinya pembiayaan dengan akad *istishna* yang diberikan hanya sekitar 0,4-0,5% dari keseluruhan pembiayaan di tahun 2017 sampai dengan 2019. Salah satu penyebabnya adalah masih banyak Bank Umum Syariah di Indonesia yang tidak menerapkan pembiayaan dengan akad *istishna*. Saat ini Indonesia memiliki 14 Bank Umum Syariah, akan tetapi hanya ada tiga bank syariah yang memberikan pembiayaan dengan akad *istishna* berdasarkan data laporan keuangan Bank Umum Syariah tahun 2019.

Menurut Ibrahim & Kamarudin (2014), dalam perbankan syariah akad *istishna* disarankan untuk berkonsentrasi pada pengembangan industri. Akad *istishna* menyediakan fasilitas pembiayaan dalam transaksi tertentu, terutama di sektor pembiayaan perumahan dan manufaktur. Sektor bisnis manufaktur adalah segmen di mana *istishna* memainkan peran

paling menonjol – pembiayaan *istishna* dari bank syariah dapat menghasilkan laba yang signifikan. Dengan demikian, penelitian ini merekomendasikan *istishna* sebagai akad alternatif yang sesuai dengan hukum syariah yang perlu digunakan.

Nasucha, Ahmed, dan Barre (2019) menjelaskan bahwa mengingat kaitannya dengan aset dan ekonomi riil, *istishna* memiliki potensi untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Berdasarkan hukum Islam, tujuan *istishna* adalah untuk membiayai barang-barang manufaktur. Pengalaman dari Malaysia, bagaimanapun, menunjukkan bahwa pembiayaan *istishna* hanya menyumbang sebagian kecil dari total pembiayaan yang diberikan oleh *Islamic Financial Institutions*.

Hasmawati dan Mohamad (2019) dalam penelitiannya mengatakan bahwa *istishna* adalah akad jual beli yang digunakan untuk sektor manufaktur dan di mana penjualan suatu komoditas ditransaksikan sebelum komoditas itu ada. Dalam praktiknya, data dari Bank Sentral Malaysia menunjukkan bahwa pembiayaan *istishna* langka, yaitu 1% dari keseluruhan pembiayaan yang diberikan oleh *Islamic Financial Institutions*. Kondisi ini sama dengan yang terjadi pada Indonesia, di mana jumlah pembiayaan dengan akad *istishna* hanya sekitar 0,5% dari keseluruhan pembiayaan di tahun 2018 berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan. Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut dapat disimpulkan bahwa selain sektor pembiayaan perumahan dan manufaktur, akad *istishna* juga dapat digunakan untuk proyek besar seperti pembangunan infrastruktur. Sejak tahun 2015, pemerintah mengalihkan belanja subsidi menjadi belanja produktif. Anggaran infrastruktur terus meningkat dari Rp 155 triliun pada tahun 2014, menjadi sekitar Rp 410 triliun pada tahun 2018 (Kementerian Keuangan, 2018). Hal ini menunjukkan bahwa potensi penggunaan akad *istishna* di Indonesia seharusnya cukup besar.

Sebagai negara dengan mayoritas penduduk muslim, sudah seharusnya Indonesia melakukan kegiatan ekonomi yang terhindar dari *riba*, *maysir*, *gharar*, serta hal yang dilarang dalam syariah, dan penggunaan akad *istishna* merupakan salah satu alternatif yang baik dalam melakukan transaksi terhadap pembangunan rumah, sektor bisnis manufaktur dan konstruksi. Perbankan syariah harusnya menjembatani kebutuhan tersebut dengan mengimplementasikan dan menawarkan pembiayaan dengan akad *istishna*. Akan tetapi saat ini, pembiayaan *istishna* merupakan salah satu akad yang rendah penggunaannya dan jarang ditawarkan oleh perbankan syariah di Indonesia.

## Tinjauan Pustaka

### *Perbankan Syariah*

Menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pada pasal 1 menyebutkan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Menurut Andrianto dan Firmansyah (2019) bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan.

Antonio (2011) menjelaskan tujuan pengembangan Bank Syariah adalah: Kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga, Peluang

pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan, dan kebutuhan akan produk dan jasa perbankan unggulan yang bisa membatasi spekulasi yang tidak produktif dan pembiayaan yang ditujukan pada usaha-usaha yang memperhatikan moral (halal).

### ***Pembiayaan***

Muhammad (2016) menjelaskan bahwa pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yakni pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank kepada nasabah.

Menurut Kasmir (2017) tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan. Segala kegiatan usaha tentunya mengharapkan suatu nilai tambah atau menghasilkan laba yang diinginkan. Sedangkan dari pihak bank sendiri memperolehnya dalam bentuk bagi hasil.
2. Membantu Pemerintah. Kegiatan kredit dapat berdampak berkembangnya pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor usaha yang nyata. Hal ini dapat membantu masyarakat dalam hal penerimaan pajak, Memperluas lapangan kerja, meningkatkan jumlah barang dan jasa. Sehingga dengan ini pemerintah akan mendapatkan devisa yang semakin menguatkan suatu negara itu sendiri.
3. Membantu Usaha Nasabah. Dari kegiatan yang dikururkan lembaga keuangan diharapkan dapat meningkatkan usaha dan pendapat masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam hal ini pihak lembaga keuangan dapat menjadi sarana bagi para nasabah untuk mendapatkan modal yang diinginkan.

### ***Akad Istishna***

Menurut Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia BPRS yang diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 9/SEOJK.03/2015, Pembiayaan *Istishna* adalah penyediaan dana dari Bank kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan pesanan nasabah yang menegaskan harga belinya kepada pembeli (nasabah) dan pembeli (nasabah) membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan Bank yang disepakati.

Dalam melakukan jual beli *istishna*, ada hal-hal yang harus diperhatikan agar akad *istishna* menjadi sah untuk dilakukan, diantaranya adalah rukun dan syarat *istishna*. Menurut Ifham (2015), terdapat empat rukun yang harus dipenuhi, yaitu: Produsen/Pembuat (*Shanni'*), Pemesan/Pembeli (*Mustashni'*), Barang/Jasa yang dipesan (*Mashnu'*), Ijab Qabul (*Shigat*). Adapun syarat- syarat *istishna* yang harus dipenuhi menurut Ifham (2015) adalah sebagai berikut: Pihak yang berakad: *Aqil-Baligh* (cakap hukum); *Ridha* dan tidak ingkar janji. Produsen/pemasok (*shani'*): Mempunyai kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang yang dipesan. *Mashnu'* (Barang/Objek Pesanan): Mempunyai kriteria yang jelas seperti, jenis, ukuran (tipe), mutu dan jumlahnya. Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis, haram, samar atau menimbulkan kemudharatan). Harga: Dinyatakan dengan jelas, pasti dan tidak boleh berubah. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

## Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang dan perilaku yang dapat diamati (Gunawan, 2014). Penelitian ini memerlukan data yang ada di lapangan berdasarkan pengalaman-pengalaman nyata yang kemudian diperlukan untuk menganalisis data dan membuat kesimpulan mengenai masalah yang diteliti, oleh karena itu metode ini dipilih oleh peneliti. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan dengan akad *istishna*. Pertanyaan “mengapa” lebih tepat untuk menggunakan pendekatan kualitatif, karena dalam penelitian ini peneliti tidak memiliki peluang untuk melakukan kontrol terhadap obyek penelitian. Data yang digunakan adalah data primer yang berasal dari wawancara dengan pegawai Bank Syariah Mandiri dan BRI Syariah. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis model interaktif, yaitu pengumpulan data, reduksi data, sajian data dan penarikan kesimpulan.

## Hasil Dan Pembahasan

### *Faktor yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan dengan Akad Istishna pada Bank Syariah di Indonesia*

Dalam penelitian yang telah dilakukan pada Bank Syariah Mandiri dan BRI Syariah, peneliti menemukan beberapa faktor yang menyebabkan rendahnya pembiayaan dengan akad *istishna*. Faktor-faktor tersebut antara lain sebagai berikut:

#### *Memiliki Risiko Pembiayaan yang Tinggi*

Akad *istishna* diciptakan untuk memfasilitasi pembiayaan terkait dengan konstruksi ataupun pembangunan rumah. Banyak hal yang dapat terjadi terkait dengan objek/barang yang belum jadi. Di awal pembiayaan, pasti *developer* membutuhkan modal untuk membangun/membuat barang pesanan yang mengharuskan bank untuk melakukan pencairan pembiayaan yang cukup besar di awal. Artinya bank menanggung sepenuhnya apabila dana tersebut tidak kembali. Dalam pembiayaan *istishna*, modal awal tersebut juga bisa saja disalahgunakan baik oleh *developer* maupun nasabah. Oleh karena itu risiko akad *istishna* ini cukup besar.

Bank harus melakukan analisa pembiayaan terhadap nilai jaminan dan juga proporsi pembiayaan yang akan diberikan dengan baik dan tepat sebelum menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Hal ini dilakukan untuk menghindari pembiayaan macet.

Menurut informan 2, sebagian tingkat pengembalian nasabah yang menggunakan pembiayaan *istishna* kurang baik. Bank sebagai lembaga bisnis pasti mengharapkan keuntungan dari pembiayaan yang sudah disalurkan. Apabila tingkat pengembalian nasabah lebih banyak yang bermasalah, sudah seharusnya bank mengevaluasi kembali terkait dengan mekanisme pembiayaan akad *istishna* yang diberikan, melakukan analisis pembiayaan dengan baik dan juga lebih selektif lagi dalam memilih nasabah.



### ***Adanya Alternatif Akad Lain***

Bank Syariah saat ini memiliki berbagai macam produk untuk pembiayaan kepemilikan rumah, yaitu *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dan juga *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). Kedua akad tersebut memiliki mekanisme yang tidak begitu kompleks dan memiliki risiko yang relatif lebih rendah daripada akad *istishna*. Dengan adanya alternatif produk yang dapat disalurkan dengan lebih mudah, dan risikonya rendah, maka bank menghindari penggunaan produk yang menyulitkan. Oleh karena itu, apabila ada nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, dari bank sendiri akan lebih dulu menawarkan kedua akad ini kepada nasabah.

Informan 2 berpendapat bahwa pembiayaan dengan akad *istishna* ini tidak terlalu banyak diimplementasikan di perbankan khususnya di BRI Syariah, karena ada alternatif akad selain *istishna* yang bisa bank syariah gunakan untuk tujuan yang sama. Informan 1 menjelaskan bahwa awalnya pembiayaan *istishna* pada Bank Syariah Mandiri diperuntukkan untuk Griya Perumahan Inden dan KPR Inden, namun *istishna* ini dalam penerapannya kurang berjalan dengan baik, jadi Bank Syariah Mandiri lebih memfokuskan ke akad *musyarakah mutanaqisah* untuk yang retailnya.

Berdasarkan pernyataan dari kedua bank syariah di atas, dapat disimpulkan bahwa akad *istishna* tidak menjadi prioritas dalam penyaluran pembiayaan. Saat ini mayoritas penyaluran pembiayaan pada bank syariah masih didominasi oleh *murabahah*. Karena sistem *murabahah* merupakan sistem yang lebih memberikan pengembalian yang pasti dengan tingkat margin tertentu dan lebih mudah dihitung.

### ***Risiko Kegagalan Developer***

Akad *istishna* merupakan akad yang digunakan untuk pembiayaan terhadap barang yang belum ada wujudnya atau harus melalui pemesanan terlebih dahulu. Salah satu ketentuan dalam *istishna* yang cukup sulit adalah *developer* harus membuat barang yang sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan oleh nasabah. Apabila kriteria tersebut tidak terpenuhi, hal ini dapat memicu nasabah untuk mengajukan pembatalan kontrak yang mana hal ini berisiko besar bagi pihak bank. Dalam bekerjasama dengan *developer*, bank harus memilih *developer* yang dapat dipercaya karena bank sendiri tidak mungkin memantau satu persatu proses pembangunan dan memastikan bahwa kriteria nasabah pasti terpenuhi. Informan 1 berpendapat bahwa Bank Syariah Mandiri memiliki 8 juta nasabah, oleh karena itu pada saat pembangunan Bank Syariah Mandiri tidak mungkin memantau satu-persatu proses pembangunan.

Selain kriteria yang tidak terpenuhi, gagal menyelesaikan pesanan dengan tepat waktu juga menjadi salah satu faktor risiko kegagalan *developer* yang mungkin dapat terjadi dalam pembiayaan dengan akad *istishna* ini. Hal ini yang menyebabkan bank syariah jarang menawarkan pembiayaan dengan akad *istishna*, karena mekanismenya yang sulit, harus penuh dengan perhitungan dan analisis pembiayaan yang baik.

---

### **Strategi Bisnis Bank Syariah**

Strategi bisnis merupakan salah satu faktor penyebab rendahnya pembiayaan dengan akad *istishna*. Sebagai salah satu lembaga bisnis, bank syariah dituntut menghasilkan laba untuk para pemegang saham. Tuntutan tersebut menjadikan pihak manajemen bank untuk fokus pada bisnis dan keuntungan, sehingga bank sangat selektif dalam membiayai sektor usaha, dan tentunya sektor usaha yang dibiayai adalah sektor usaha yang lebih menguntungkan serta memberikan hasil cepat dan pasti. Dalam penyaluran pembiayaannya, pada umumnya akad *istishna* yang waktu pengembaliannya belum pasti menjadi faktor utama bank yang sangat hati-hati untuk membiayai sektor ini.

Informan 1 menjelaskan bahwa saat ini Bank Syariah Mandiri sedang mengkaji ulang bagaimana produk yang pas, produk yang bisa dijual dan menguntungkan dari aspek bisnis untuk akad *istishna* ini dan memang untuk saat ini yang lebih menjual selain *murabahah* itu ada MMQ untuk di sisi produk retailnya. Informan 2 juga berpendapat mengenai pengaruh akad *istishna* terhadap pendapatan BRI Syariah, yaitu jika terhadap pendapatan memang tidak berpengaruh begitu besar karena akad *istishna* ini tidak terlalu banyak di perbankan khususnya di BRI Syariah.

Berdasarkan pernyataan dari kedua bank tersebut, bisa dikatakan bahwa salah satu faktor yang membuat akad *istishna* rendah adalah akad *istishna* dianggap belum memberikan keuntungan yang signifikan untuk bank, sehingga perlu dikaji ulang agar bisa menguntungkan bagi pihak bank dan juga nasabah dan adanya alternatif akad lain yang memiliki aspek bisnis yang lebih baik daripada *istishna*.

### **Standar Moral Nasabah dan Developer**

Standar moral merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pembiayaan dengan akad *istishna*, karena dengan adanya faktor ini bank tidak bisa dengan leluasa memberikan pembiayaan kepada para nasabah. Prasetyo (2018) menyatakan adanya risiko yang relatif tinggi terutama pada penerapan produk pembiayaan. Risiko tersebut adalah nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak, lalai dan kesalahan yang disengaja, serta menyembunyikan keuntungan oleh nasabah yang tidak jujur. Hal ini juga berlaku untuk *developer*, karena akad *istishna* melibatkan tiga pihak. Dalam praktiknya, masalah yang terjadi dalam pembiayaan *istishna* adalah rumah tidak terbangun atau proses produksi tidak berjalan setelah bank mencairkan uang pada tahap pertama.

Informan 2 menjelaskan bahwa masalah yang paling sering terjadi dalam pembiayaan *istishna* adalah rumahnya tidak terbangun. Cara yang paling mudah untuk akad *istishna* adalah *maintain*, jadi bank syariah harus *maintain* nasabah dan juga *developer*-nya, *progress*-nya berapa, setelah itu baru nanti bank syariah mencairkan uang untuk pembelian bahan bangunan berikutnya.

Pengawasan pada saat proses produksi/pembangunan berjalan sangat penting dalam pembiayaan dengan akad *istishna*. Ketidakhormatan para nasabah dan juga *developer* dalam melaporkan progress pembangunan yang dilakukan membuat pihak bank selalu berhati-hati dan selalu memantau perkembangan pembangunan yang dilakukan oleh *developer*. Standar moral yang susah untuk diukur membuat bank syariah harus melakukan proses yang selektif

sejak awal nasabah melakukan pengajuan. Hal tersebut juga berlaku pada saat memilih *developer*, alangkah baiknya apabila bank memilih *developer* yang dapat dipercaya dan juga mempunyai nama baik dalam usahanya.

### **Penyebab Beberapa Bank Syariah Tidak Mengimplementasikan Pembiayaan dengan Akad Istishna**

Berdasarkan hasil wawancara dengan dua narasumber, peneliti telah menyimpulkan penyebab mengapa Bank Syariah tidak menerapkan pembiayaan dengan akad *istishna*, yaitu:

#### ***Implementasi Akad Istishna Sulit***

Salah satu penyebab tidak diterapkannya akad *istishna* pada perbankan syariah adalah karena akad *istishna* termasuk sulit untuk diimplementasikan. Bank harus menyerahkan dana diawal ke nasabah ataupun *developer*, artinya bank menanggung risiko sepenuhnya apabila dana tersebut tidak kembali. Untuk meminimalisir risiko tersebut, bank harus melakukan pemantauan secara berkala ke *developer*, pemantauan disini baik dari sisi keuangan, produktifitas, *progress* pembangunan serta kinerja dari *developer*, karena jika tidak demikian, akan sangat beresiko terjadi *moral hazard* dari dana yang telah disalurkan ataupun jenis penyimpangan-penyimpangan lainnya. Di samping itu, dalam menentukan hasil, kualitas yang tidak sesuai dengan standar juga menjadi masalah dalam implementasi akad *istishna*, sehingga produk yang dibiayai haruslah sudah terstandarisasi dengan jelas agar dapat diukur.

Dalam penerapannya pada setiap bank, akad *istishna* ini berbeda-beda mekanismenya. Itu artinya ada ketidak sesuaian antara penerapan dan ketentuan akad *istishna* yang telah diatur sebelumnya. Hal ini sesuai dengan pernyataan dari informan 1 dalam wawancara yang menjelaskan bahwa implementasi dari PSAK *istishna* itu cukup sulit, maka dari itu baru-baru ini Otoritas Jasa Keuangan mengundang industri bank-bank syariah ke dalam *Forum Group Discussion* terkait dengan akad *istishna* ini, karena OJK melihat implementasi pembiayaan *istishna* bank syariah satu dan yang lain berbeda-beda. Oleh karena itu, hal ini perlu diseragamkan dan perlu disimplifikasi, karena OJK paham bahwa implementasi dari *istishna* sesuai dengan PSAK yang *existing* itu sangat sulit, jadi tidak praktis di lapangan dari sisi produk perbankan yang bisa dijual di masyarakat luas, jadi saat ini masi dalam pengkajian.

Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa Otoritas Jasa Keuangan sendiri mengakui bahwa penerapan akad *istishna* yang sesuai dengan PSAK 104 tentang Akuntansi *Istishna* memang sangat sulit. Hal ini merupakan salah satu penyebab beberapa Bank Umum Syariah di Indonesia tidak menerapkan akad *istishna*. Terkait mekanisme pembiayaan *istishna* yang berbeda-beda pada tiap bank syariah, harus dikaji kembali dan disamakan dengan yang lain.

#### ***Kurangnya Pemahaman Karyawan terhadap Akad Istishna***

Penyebab bank syariah tidak menerapkan pembiayaan akad *istishna* selanjutnya adalah kurangnya pemahaman karyawan bank terhadap akad *istishna*. Apabila karyawan tidak memiliki pemahaman yang cukup, maka akan sangat berisiko mengingat akad *istishna* membutuhkan penanganan yang cukup kompleks. Hal ini sesuai dengan pernyataan informan 2 yang juga menanyakan mengapa di perbankan syariah hanya tiga bank yang mengimplementasikan akad *istishna*, seharusnya di tiap bank sudah ada. Beliau berpendapat



bahwa penyebabnya mungkin karena masalah ketentuan dan pemahaman karyawan bank syariah sendiri terhadap akad *istishna*.

Kurangnya pemahaman karyawan membuat bank syariah tidak berani mengambil risiko untuk menerapkan akad *istishna*. Menurut Oktaviani dan Suazhari (2019), dalam menyeleksi karyawan, bank syariah tidak mengharuskan latar belakang pelamar kerja sebagai sarjana ekonomi syariah. Saat ini masih diperlukan pelatihan dan juga pencerdasan untuk karyawan mengenai berbagai produk yang ada dalam perbankan syariah, agar kedepannya ekonomi syariah di Indonesia semakin berkembang.

### **Upaya Bank Syariah untuk Meningkatkan Pembiayaan dengan Akad Istishna**

Rendahnya pembiayaan *istishna* pada perbankan syariah bisa terjadi karena beberapa faktor yang sudah peneliti uraikan seperti di atas. Oleh karena itu, bank syariah juga harus melakukan upaya dan menyusun strategi untuk meningkatkan pembiayaan dengan akad *istishna*. Adapun upaya yang dilakukan oleh bank syariah adalah sebagai berikut:

#### ***Kerjasama dengan Developer***

Akad *istishna* pada bank syariah kebanyakan diimplementasikan sebagai produk pembiayaan kepemilikan rumah. Masalah utama yang paling sering disebut dalam akad *istishna* adalah kegagalan *developer*, karena barang yang dipesan belum ada wujudnya atau belum jadi.

Berdasarkan kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi, bank syariah harus lebih selektif terhadap pemilihan *developer*. Akan lebih terjamin bagi bank apabila memang sudah bekerja sama dengan *developer* sendiri. Memiliki *developer* sendiri dapat menjadi strategi yang tepat bagi bank untuk mengatasi risiko-risiko yang kemungkinan terjadi akibat *developer* yang sudah dijelaskan tersebut. Keunggulan dari memiliki *developer* sendiri adalah bank menjadi lebih mudah dalam mengawasi progress pembangunan, karena *developer* dapat dipercaya. Selain itu, bank juga bisa meminimalisir terjadinya penyalahgunaan modal yang diberikan oleh bank sebagai modal awal untuk *developer*.

#### ***Meningkatkan Pemahaman Karyawan***

Kurangnya pemahaman karyawan terhadap akad *istishna* merupakan salah satu faktor penyebab bank syariah tidak menerapkan pembiayaan *istishna*. Pengetahuan dan juga peningkatan kualitas sumber daya manusia pada bank syariah sangat penting mengingat pengetahuan selalu berkembang dari masa ke masa. Saat menyalurkan pembiayaan, dalam pemilihan akad juga akan dipengaruhi oleh pemahaman karyawan bank syariah. Hal ini sesuai dengan pernyataan informan 2 yang menjelaskan bahwa sebenarnya pihak manajemen BRI Syariah tidak menginstruksikan secara khusus untuk meningkatkan akad *istishna* maupun akad-akad tertentu yang lain, hanya saja penggunaan akadnya harus sesuai dengan tujuannya. Contohnya nasabah ingin membangun rumah, akan tetapi akad yang digunakan adalah musyarakah atas bagi hasil, seperti itu tidak logis, atau ingin membeli rumah tetapi pakai akad *qardh*. Oleh karena itu, upaya yang diterapkan adalah setiap karyawan harus paham setiap akad yang dimiliki oleh bank.

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat disimpulkan bahwa manajemen BRI Syariah tidak memberikan instruksi khusus kepada para pegawai untuk meningkatkan pembiayaan dengan akad *istishna*, maupun dengan akad lain. Kurangnya pemahaman terhadap akad

*istishna*, membuat karyawan memberikan alternatif akad lain yang lebih di pahami. Selain itu dalam melakukan analisis, apabila terdapat kesalahan dalam melakukannya akan berisiko menimbulkan pembiayaan macet. Oleh karena itu, meningkatkan pemahaman karyawan terhadap masing-masing produk yang dimiliki oleh bank syariah sangat penting.

### ***Mengkaji Ulang Penerapan Pembiayaan Istishna***

Berdasarkan pernyataan dari informan 1 dapat disimpulkan bahwa saat ini masih ada masalah dari sisi legal dalam penerapan akad *istishna*, yaitu terkait dengan nasabah yang mengalami wanprestasi pada saat proses pembangunan masih berlangsung dan mengalihkan pembiayaan tersebut kepada pihak lain, di mana dalam hukum seharusnya hal tersebut tidak boleh dilakukan. Hal ini sering terjadi, namun pihak bank yang kalah dalam persidangan, oleh karena itu masalah legalitas ini harus diperjelas lagi. Selain itu, masalah pasca konstruksi dan masa konstruksi yang mengharuskan bank untuk memantau satu-persatu proses pembangunan agar sesuai dengan rencana dan memenuhi spesifikasi yang ditentukan oleh nasabah. Hal ini cukup rumit dan tidak efektif bagi bank karena memiliki nasabah yang banyak.

Dari sisi pembukuan akad *istishna* ini cukup kompleks. Otoritas Jasa Keuangan sendiri menganggap penerapan akad *istishna* yang sesuai dengan PSAK itu sulit. Bank syariah yang memiliki produk pembiayaan *istishna* memiliki mekanisme yang berbeda-beda. Mengkaji ulang penerapan pembiayaan *istishna* yang sebelumnya kurang maksimal, merupakan salah satu upaya bank syariah untuk meningkatkan penggunaan pembiayaan *istishna*. Dengan mengkaji ulang kembali, memungkinkan akad *istishna* ini untuk diperbaharui lagi, agar mekanisme yang diterapkan oleh seluruh bank syariah seragam dan dapat membuat ketentuan baru sesuai prinsip syariah untuk meminimalisir risiko yang sebelumnya, sehingga kedepannya akad *istishna* dapat membantu mengembangkan perekonomian syariah dengan memenuhi kebutuhan khusus nasabah.

### **Implementasi Hasil Penelitian**

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan untuk menganalisis faktor rendahnya pembiayaan dengan akad *istishna* yang dapat digunakan sebagai acuan untuk mengatasi masalah-masalah yang sebelumnya sudah dijabarkan oleh peneliti. Implementasi dari penelitian ini ditujukan terutama kepada pihak bank syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masalah yang paling sering disebut adalah mengenai kegagalan *developer*. Oleh karena itu, diharapkan kedepannya bank syariah dapat memiliki anak perusahaan dibidang konstruksi atau bekerjasama dengan *developer* yang terpercaya. Keunggulan memiliki *developer* sendiri seperti yang saat ini dijalani oleh BNI Syariah adalah bank menjadi lebih mudah dalam mengawasi proses pembangunan, dan kemungkinan terjadinya *developer* menyalahgunakan uang yang dicairkan menjadi lebih kecil.

Saat ini, masih banyak karyawan yang masih kurang pemahamannya terhadap akad-akad yang ada di bank syariah, terutama mengenai akad *istishna*. Diharapkan kedepannya manajemen bank syariah dapat mengadakan pelatihan dan juga seminar untuk karyawan bank syariah mengenai produk dan akad yang ada, agar dapat meningkatkan pemahaman karyawan terutama terhadap akad *istishna*. Hal ini penting karena pegawai yang akan mengedukasi nasabah mengenai berbagai macam akad yang ada di bank syariah, sehingga

nasabah bisa memilih pembiayaan dengan akad yang tepat. Masih banyak masyarakat yang saat ini belum paham mengenai bank syariah, bahkan masih banyak yang salah paham terhadap bank syariah. Waluyo, Rozza, dan Sujarwo (2018) dalam penelitiannya menjelaskan bahwa penyebab masyarakat belum memahami perbankan syariah adalah karena strategi edukasi dan komunikasi yang belum efektif sampai kepada masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk menerapkan strategi edukasi yang baru dan efektif kepada masyarakat, baik itu dari pemerintah maupun dari bank syariah untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap perbankan syariah.

Sulitnya penerapan akad *istishna* yang sesuai dengan PSAK, dan risiko akad *istishna* yang cukup besar membuat bank syariah mencari solusi masing-masing untuk meminimalisir terjadinya risiko. Hal ini membuat penerapan akad *istishna* pada setiap bank berbeda-beda. Oleh karena itu, dengan mengetahui masalah pada bank syariah dalam menerapkan akad *istishna* yang sudah dibahas melalui penelitian ini, diharapkan selanjutnya Otoritas Jasa Keuangan dapat mengkaji ulang penerapan akad *istishna* pada bank syariah, mencari solusi dan membuat ketentuan baru yang sesuai dengan prinsip syariah agar kedepannya akad *istishna* menjadi lebih mudah untuk diimplementasikan oleh bank syariah. Pembiayaan *istishna* dapat digunakan sebagai pembiayaan pengembangan infrastruktur, oleh karena itu diharapkan kedepannya pemerintah dapat bekerja sama dengan bank syariah agar meningkatkan pembiayaan dengan akad *istishna* di Indonesia.

## Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: pertama, faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan *istishna* adalah akad *istishna* memiliki risiko pembiayaan yang tinggi, adanya alternatif akad lain yang membuat akad *istishna* tidak menjadi prioritas, risiko kegagalan *developer*, strategi bisnis bank syariah, serta standar moral nasabah dan *developer*. Kedua, jumlah bank syariah yang ada di Indonesia saat ini ada 14 bank. Akan tetapi berdasarkan laporan keuangan bank syariah tahun 2019, hanya ada tiga bank syariah yang menerapkan pembiayaan dengan akad *istishna*. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penyebab bank syariah tidak menerapkan pembiayaan dengan akad *istishna* karena implementasi akad *istishna* sulit dan kurangnya pemahaman karyawan terhadap akad *istishna*. Dan ketiga, untuk meningkatkan penggunaan pembiayaan dengan akad *istishna*, diperlukan upaya dan juga strategi yang tepat. Adapun upaya dan juga strategi yang dilakukan oleh bank syariah untuk meningkatkan penggunaan pembiayaan dengan akad *istishna* adalah kerjasama dengan *developer*, meningkatkan pemahaman karyawan, dan mengkaji ulang penerapan pembiayaan *istishna*.

## Implikasi

Berdasarkan penelitian dan kesimpulan tersebut, penulis memberikan beberapa saran diantaranya adalah sebagai berikut: pertama, diharapkan bank syariah bisa bekerja sama dengan *developer* yang terpercaya dan memiliki reputasi baik. Bank syariah juga perlu mengkaji ulang penerapan akad *istishna* sebelumnya karena mekanisme antar bank syariah yang berbeda-beda, hal ini perlu diseragamkan. Selain itu, diharapkan bank syariah menambah kualitas dan kuantitas SDM (Sumber Daya Manusia) yang berkompeten

dibidangnya, sehingga mampu melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada nasabah demi meningkatkan pembiayaan dengan akad *istishna*.

*Bagi Regulator*, diharapkan regulator dapat menyempurnakan peraturan terkait dengan nasabah yang mengalami wanprestasi pada saat proses pembangunan masih berlangsung dan mengalihkan pembiayaan tersebut kepada pihak lain, di mana dalam hukum seharusnya hal tersebut tidak boleh dilakukan. Hal ini sering terjadi, namun pihak bank yang kalah dalam persidangan. Selain itu, diharapkan kedepannya Otoritas Jasa Keuangan bekerja sama dengan bank syariah untuk melakukan strategi program sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat Indonesia mengenai perbankan syariah dan diharapkan Otoritas Jasa Keuangan dapat mengkaji ulang kembali penerapan pembiayaan dengan akad *istishna* ini, serta membuat juknis baru terkait penerapan akad *istishna* yang lebih simple untuk diimplementasikan.

### **Keterbatasan**

Agar penelitian ini lebih fokus, maka sampel penelitian ini dibatasi pada Bank Umum Syariah yang menerapkan akad *istishna*. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk dapat meneliti Unit Usaha Syariah atau lembaga keuangan lainnya yang menerapkan akad *istishna*. Selain itu, dalam melakukan penelitian langsung ke lapangan penulis terkendala karena adanya virus *Covid-19*.

### **Daftar Pustaka**

- Andrianto, & Firmansyah, M. A. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Surabaya: CV Penerbit Qiara Media.
- Antonio, M. S. (2011). *Bank Syariah, dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Pres.
- Ascarya. (2011). *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Gunawan, I. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hasmawati, A., & Mohamad, A. (2019). Potential application of Istisna' financing in Malaysia . *Qualitative Research in Financial Markets Vol.11 No.2*, 211-226.
- Ibrahim, M. F., & Kamarudin, R. (2014). THE ISLAMIC HOME FINANCING IN MALAYSIA ISTISNA' BASE ON DEBT: QUALITATIVE APPROACH. *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, Vol. 8, 27-38.
- Ifham, A. (2015). *Ini Lho Bank Syariah!* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. (2011). *"Perbankan Syariah"*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kasmir. (2017). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana.
- Kementerian Agama. (2013). *Buku Saku Perbankan Syariah*. Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia.
- Kementerian Keuangan. (2018, October 24). Dipetik March 29, 2020, dari Kementerian Keuangan: <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/ini-capaian-pembangunan-infrastruktur-indonesia>
- Muhammad. (2016). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

- Nasucha, M. N., Ahmed, R., & Barre, G. M. (2019). Examining the Viability of Istisna for Project Financing: An Economic Perspective. *International Journal of Management and Applied Research*, 2019, Vol. 6, No. 4, 259-270.
- Oktaviani, L., & Suazhari. (2019). Analisis Tingkat Pemahaman Karyawan Bank Terhadap Akad Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Islam*, Vol. 1, No.1, 127-144.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015). Dipetik April 05, 2020, dari SEOJK tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia: <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/SEOJK-tentang-Pedoman-Akuntansi-Perbankan-Syariah-Indonesia-bagi-Bank-Pembiayaan-Rakyat-Syariah>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019). Diambil kembali dari Statistik Perbankan Syariah: <https://www.ojk.go.id>
- Prasetyo, H. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Skema Bagi Hasil Pada Bank Umum Syariah Kota Surakarta Tahun 2018. Surakarta: Skripsi IAIN.
- Waluyo, B., Rozza, S., & Sujarwo, S. (2018). MODEL EDUKASI BERDASARKAN SEGMENTASI KONSUMEN UNTUK MEMBANGUN MINAT MASYARAKAT PADA PERBANKAN SYARIAH. *Sosiohumaniora*, 20(3), 260-268.
- Yustiardhi, A. F., Aulia, M., & Permatasari, R. O. (2019). Islamic Contracts for Home Financing: A Comparative Analysis. *International Journal of Management and Applied Research*, Vol. 6, No. 4, 386-396.



Accepted author version posted online: 30 Deceker 2021



© 2021 The Author(s). This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license