Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam
https://ejurnal.iiq.ac.id/index.php/almizan

Analisis Kesesuaian Pembiayaan Salamruma di BPRS Al Salaam Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 06 Tahun 2000 dan No. 22 Tahun 2002

Muzayanah[1], Sazia Nurul Izzah[1]
[1]Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Indonesia
muzayanah@iiq.ac.id *

Article Information:
Received January 8, 2025
Revised February 16, 2025
Accepted March 15, 2025

Keywords: *Istisna' contract, salamruma financing, sharia compliance, fatwa conformity, Islamic rural bank*

Abstract

The growing application of *istisna'* contracts in Islamic housing finance necessitates strict compliance with Sharia principles and regulatory guidelines established by the Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. However, previous studies have reported inconsistent findings regarding the extent to which *istisna'* financing practices conform to the prescribed Sharia standards, highlighting the need for further investigation. This study aims to examine the conformity of the Salamruma financing scheme employing the *istisna'* contract at Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam with the provisions stipulated in Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Fatwa Number 06 of 2000 concerning *Istisna'* Sale and Fatwa Number 22 of 2002 concerning Parallel *Istisna'*. This research adopted a qualitative approach using a case study design. Data were collected through observation, interviews, and documentation and subsequently analyzed using descriptive qualitative techniques. The findings reveal that: i) the Salamruma financing mechanism has been implemented in accordance with Sharia principles; ii) the contractual provisions applied encompass all essential elements prescribed in the relevant fatwas; and iii) the financing procedures are consistent with the requirements established in both fatwas. These findings suggest that adherence to *istisna'* fatwas strengthen Sharia compliance, enhances customer confidence, and contributes to the sustainable development of Islamic housing finance products.

INTRODUCTION

Akad *istiṣnā'* merupakan salah satu instrumen pembiayaan berbasis jual beli dalam perbankan syariah yang digunakan untuk pemesanan barang atau aset yang proses pembuatannya dilakukan sesuai spesifikasi yang disepakati antara pemesan dan produsen (Lutfiah et al., 2026). Dalam praktik perbankan syariah, akad ini banyak diaplikasikan pada pembiayaan konstruksi, manufaktur, dan pembiayaan perumahan karena memungkinkan transaksi dilakukan meskipun objek yang diperjualbelikan belum tersedia pada saat akad berlangsung (Buhari, 2021). Fleksibilitas tersebut menjadikan akad *istiṣnā'* sebagai alternatif pembiayaan yang relevan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan aset produktif maupun konsumtif yang

How to cite: Muzayanah, M., Izzah, S. N. (2025). Analisis Kesesuaian Pembiayaan Salamruma di BPRS Al Salaam Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 06 Tahun 2000 dan No. 22 Tahun 2002. *Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, *9*(1), 1-15.

E-ISSN: 2656-3819
Published by: Department of Sharia Economic Law Faculty of Sharia and Islamic Economics Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta

sesuai dengan prinsip syariah (Hasan & Majid, 2025).

Meskipun memiliki prospek yang cukup besar, implementasi akad *istiṣnā'* menghadapi berbagai tantangan yang berpotensi menimbulkan risiko pembiayaan (Furqoni et al., 2025). Risiko tersebut antara lain berupa keterlambatan penyelesaian proyek, ketidaksesuaian spesifikasi barang yang dipesan, fluktuasi harga bahan baku, hingga kemungkinan gagal serah dan gagal bayar yang dapat memengaruhi kualitas pembiayaan. Oleh karena itu, penerapan manajemen risiko yang memadai menjadi aspek penting dalam menjaga efektivitas dan keberlanjutan pembiayaan berbasis akad *istiṣnā'* di lembaga keuangan syariah (Ramadhani et al., 2025).

Di sisi lain, sejumlah penelitian menunjukkan bahwa praktik akad *istiṣnā'* pada lembaga keuangan syariah masih menghadapi berbagai permasalahan dalam aspek implementasi. Beberapa kajian menemukan adanya penyimpangan terhadap karakteristik dasar akad jual beli akibat perubahan harga yang sulit diprediksi, keterlambatan penyedia dalam memenuhi pesanan, maupun ketidaksesuaian objek yang diperjanjikan dengan realisasi di lapangan (Azhaari & Zen, 2025). Sebaliknya, penelitian lain menunjukkan bahwa implementasi akad *istiṣnā'* pada beberapa lembaga perbankan syariah telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah serta peraturan yang berlaku sehingga mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi (Kamalia, 2024). Perbedaan temuan tersebut mengindikasikan bahwa tingkat kepatuhan syariah dalam penerapan akad *istiṣnā'* masih memerlukan kajian yang lebih mendalam pada berbagai institusi keuangan syariah.

Selain itu, penggunaan akad *istiṣnā'* di industri perbankan syariah Indonesia masih relatif terbatas dibandingkan akad-akad pembiayaan lainnya seperti *murābaḥah*, *musyārakah*, dan *muḍārabah*. Rendahnya tingkat penggunaan akad ini tidak terlepas dari kompleksitas implementasi, tingginya risiko operasional, serta kebutuhan pengawasan yang lebih intensif dalam setiap tahapan transaksi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penerapan akad *istiṣnā'* memerlukan kepatuhan yang kuat terhadap prinsip dan ketentuan syariah agar dapat memberikan manfaat yang optimal bagi lembaga maupun nasabah (Dianto et al., 2025).

Dalam praktik pembiayaan perumahan syariah, akad *istiṣnā'* umumnya diterapkan melalui skema *istiṣnā' paralel*. Melalui mekanisme ini, nasabah melakukan pemesanan rumah kepada bank, kemudian bank melakukan pemesanan kembali kepada pengembang berdasarkan spesifikasi yang telah disepakati dengan nasabah. Skema tersebut memungkinkan pelaksanaan transaksi terhadap objek yang masih dalam proses pembangunan dengan tetap memperhatikan ketentuan syariah mengenai objek, harga, waktu penyerahan, dan hak serta kewajiban para pihak (Fadhil et al., 2025). Oleh karena itu, kesesuaian implementasi *istiṣnā' paralel* dengan prinsip syariah menjadi aspek yang sangat penting dalam menjaga validitas akad dan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perumahan syariah.

Secara normatif, pelaksanaan akad *istiṣnā'* di Indonesia telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel. Kedua fatwa tersebut menjadi pedoman utama bagi lembaga keuangan syariah dalam merancang dan melaksanakan produk pembiayaan berbasis *istiṣnā'*. Namun demikian, keberadaan fatwa tidak serta-merta menjamin bahwa seluruh praktik yang dilakukan lembaga keuangan syariah telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Bahkan, sejumlah kajian dan temuan praktik menunjukkan masih adanya tantangan dalam mengimplementasikan akad *istiṣnā'* secara penuh sesuai dengan prinsip syariah dan standar akuntansi yang berlaku (Pratiwi & Sisdianto, 2024).

Salah satu lembaga keuangan syariah yang menerapkan akad *istiṣnā'* dalam

pembiayaan perumahan adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam melalui produk pembiayaan Salamruma. Produk ini menggunakan mekanisme pembiayaan perumahan berbasis akad *istiṣnā'* sehingga menarik untuk dikaji dari perspektif kepatuhan terhadap ketentuan syariah. Kajian terhadap implementasi produk tersebut menjadi penting mengingat kepatuhan terhadap fatwa tidak hanya berfungsi sebagai bentuk pemenuhan aspek regulatif, tetapi juga menjadi indikator kepercayaan, integritas, dan kredibilitas lembaga keuangan syariah di mata masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut, masih terdapat perbedaan hasil penelitian mengenai implementasi akad *istiṣnā'* serta adanya kebutuhan untuk memastikan kesesuaian praktik pembiayaan dengan ketentuan syariah yang berlaku. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis kesesuaian mekanisme, ketentuan, dan prosedur pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penguatan implementasi prinsip syariah pada produk pembiayaan perumahan di lembaga keuangan syariah.

Akad *istiṣnā'* merupakan akad jual beli berbasis pesanan yang memungkinkan pemesan (*mustaṣni'*) meminta pihak pembuat (*ṣāni'*) untuk memproduksi barang sesuai spesifikasi yang telah disepakati. Dalam akad ini, bahan baku dan proses produksi menjadi tanggung jawab pembuat, sedangkan pembayaran dapat dilakukan di muka, bertahap, atau setelah barang selesai diproduksi. Para ulama menempatkan *istiṣnā'* sebagai pengembangan dari akad *salam* karena sama-sama berorientasi pada pemesanan barang, namun berbeda dalam mekanisme pembayaran. Jika akad *salam* mensyaratkan pembayaran penuh pada saat akad, maka akad *istiṣnā'* memberikan fleksibilitas pembayaran berdasarkan kesepakatan para pihak (Nasrullah et al., 2025).

Dalam perspektif fikih *muamalah*, keabsahan akad *istiṣnā'* ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad, yang meliputi pihak-pihak yang berakad (*mustaṣni'* dan *ṣāni'*), objek akad (*maṣnū'*), serta ijab dan kabul (*ṣīghah*) sebagai bentuk kesepakatan para pihak (Dahmayanti et al., 2024). Selain itu, spesifikasi barang, harga, dan mekanisme penyerahan harus dijelaskan secara jelas sejak awal akad untuk menghindari unsur ketidakpastian (*gharar*). Dalam praktik kontemporer, penentuan waktu penyerahan barang juga menjadi aspek penting guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi (Yunita et al., 2022).

Perkembangan industri perbankan syariah mendorong penggunaan akad *istiṣnā' paralel*, terutama pada pembiayaan konstruksi dan perumahan. Akad *istiṣnā' paralel* terjadi ketika bank menerima pesanan dari nasabah, kemudian melakukan pemesanan kembali kepada pihak ketiga atau pengembang untuk memenuhi kewajiban penyediaan barang yang dipesan (Yuninsi et al., 2025). Skema ini memungkinkan bank bertindak sebagai perantara tanpa harus menjadi produsen secara langsung. Namun demikian, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mensyaratkan bahwa akad antara bank dan nasabah harus terpisah dari akad antara bank dan pengembang serta tidak saling bergantung (*ta'alluq*) satu sama lain.

Berdasarkan kajian literatur tersebut, kepatuhan terhadap prinsip dan ketentuan akad *istiṣnā'* serta *istiṣnā' paralel* menjadi faktor penting dalam menjamin validitas transaksi dan kepatuhan syariah pada produk pembiayaan perbankan. Oleh karena itu, penelitian mengenai implementasi akad *istiṣnā'* pada produk pembiayaan perumahan perlu dilakukan untuk menilai kesesuaiannya dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel.

Meskipun akad *istiṣnā'* telah diatur melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Nomor

22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel, berbagai penelitian terdahulu masih menunjukkan hasil yang beragam terkait tingkat kesesuaian implementasinya dalam praktik perbankan syariah. Beberapa penelitian menemukan adanya penyimpangan dalam aspek objek akad, mekanisme pembiayaan, maupun pelaksanaan akad yang belum sepenuhnya selaras dengan ketentuan syariah, sementara penelitian lain menunjukkan tingkat kepatuhan yang relatif baik. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) antara ketentuan normatif yang ditetapkan oleh fatwa dan realitas implementasi akad *istiṣnā'* pada produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah. Selain itu, penelitian terdahulu umumnya berfokus pada kesesuaian akad *istiṣnā'* terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000, sedangkan kajian yang secara komprehensif mengintegrasikan analisis terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 dan Nomor 22 Tahun 2002 pada produk pembiayaan perumahan masih relatif terbatas.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada analisis komprehensif terhadap mekanisme, ketentuan, dan prosedur pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dengan menggunakan dua fatwa sebagai kerangka evaluasi, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel. Penelitian ini juga menghadirkan konteks empiris yang berbeda melalui kajian pada produk pembiayaan perumahan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam yang belum banyak menjadi objek penelitian sebelumnya, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih spesifik mengenai implementasi akad *istiṣnā'* dalam praktik pembiayaan perumahan syariah.

Adapun implikasi penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan literatur mengenai implementasi akad *istiṣnā'* dan *istiṣnā'* paralel dalam perbankan syariah, memperkuat kajian kepatuhan syariah (*sharia compliance*) pada produk pembiayaan perumahan, serta menjadi bahan evaluasi bagi lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kesesuaian produk dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perumahan syariah serta mendukung penguatan tata kelola dan keberlanjutan industri perbankan syariah di Indonesia.

METHODS

Penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian implementasi akad *istiṣnā'* pada pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel. Untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai mekanisme pembiayaan, prosedur operasional, dan kepatuhan syariah yang diterapkan, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memahami fenomena secara mendalam berdasarkan perspektif para aktor yang terlibat dan konteks sosial tempat fenomena tersebut berlangsung (Creswell, 2023; Engkizar et al., 2025, 2026; Eriyanti et al., 2020; Sari et al., 2025). Dengan demikian, penelitian tidak hanya mendeskripsikan praktik pembiayaan Salamruma, tetapi juga mengevaluasi kesesuaiannya dengan ketentuan normatif yang ditetapkan dalam fatwa.

Metode dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus (*case study*). Studi kasus dipilih karena memungkinkan peneliti melakukan kajian secara mendalam terhadap suatu fenomena dalam konteks nyata, khususnya implementasi akad *istiṣnā'* pada produk pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam (Yin, 2018). Pendekatan ini relevan untuk mengidentifikasi

kesesuaian antara praktik pembiayaan yang diterapkan dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang menjadi landasan operasional akad *istiṣnā'*.

Sumber Data

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam yang berlokasi di Kecamatan Limo, Kota Depok. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan secara purposif karena lembaga tersebut memiliki produk pembiayaan Salamruma yang menggunakan akad *istiṣnā'* sebagai dasar transaksi pembiayaan perumahan sehingga sesuai dengan fokus penelitian. Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan Salamruma, meliputi pegawai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dan nasabah pengguna produk pembiayaan tersebut. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen pembiayaan, pedoman operasional lembaga, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel, serta berbagai buku, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian (Sugiyono, 2022).

Instrumen

Dalam penelitian kualitatif, peneliti bertindak sebagai instrumen utama (*human instrument*) yang berfungsi mengumpulkan, mengolah, menginterpretasikan, dan menganalisis data yang diperoleh dari lapangan. Peran tersebut penting karena peneliti secara langsung berinteraksi dengan informan dan lingkungan penelitian untuk memperoleh pemahaman yang utuh terhadap fenomena yang dikaji (Moleong, 2021). Untuk mendukung proses pengumpulan data, penelitian ini menggunakan pedoman wawancara, lembar observasi, dan dokumentasi sebagai instrumen pendukung.

Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai mekanisme dan prosedur pembiayaan Salamruma yang diterapkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam. Wawancara dilakukan secara mendalam kepada pihak bank dan nasabah guna memperoleh informasi terkait penerapan akad *istiṣnā'*, ketentuan pembiayaan, dan praktik kepatuhan syariah yang dijalankan. Adapun dokumentasi digunakan untuk menghimpun berbagai dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan Salamruma, termasuk kontrak pembiayaan, dokumen operasional, serta regulasi dan fatwa yang menjadi dasar pelaksanaan akad *istiṣnā'* (Creswell, 2018).

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan mengacu pada model analisis (Huberman, 2014; Mardiana et al., 2026), yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Pada tahap reduksi data, informasi yang relevan dengan fokus penelitian dipilih, disederhanakan, dan dikelompokkan. Selanjutnya, data disajikan secara sistematis untuk memudahkan proses interpretasi. Tahap akhir dilakukan dengan menarik kesimpulan melalui perbandingan antara praktik pembiayaan Salamruma yang diterapkan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 serta Nomor 22 Tahun 2002.

Keabsahan Data

Keabsahan data dijaga melalui teknik triangulasi sumber dan triangulasi metode. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari pihak bank, nasabah, dan dokumen terkait. Sementara itu, triangulasi metode dilakukan dengan membandingkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi guna memastikan konsistensi data yang diperoleh. Penggunaan triangulasi bertujuan meningkatkan kredibilitas, dependabilitas, dan validitas temuan

penelitian sehingga hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Lincoln & Guba, 1985; Moleong, 2021).

RESULT AND DISCUSSION

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam memiliki fungsi sebagaimana bank konvensional pada umumnya yakni menghimpun dana dan menyalurkan dana. Hanya saja dalam proses penghimpunan dan penyaluran dana tersebut, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam menggunakan akad-akad yang berdasarkan prinsip syariah, seperti: akad *muḍārabah*, akad *murabahah*, akad *musyarakah*, akad *salam*, akad *ijarah*, akad*istiṣnā'* dan lain sebagainya (Lisdawati et al., 2019).

Salah satu pembiayaan yang ada di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam yakni pembiayaan rumah (Salamruma). Pembiayaan kepemilkan rumah yang dikhususkan bagi sahabat Al Salaam di Jabodetabek dan Bandung yang mengutamakan prinsip Syariah dengan angsuran tetap hingga lunas. Plafond sampai dengan 1 milyar dan jangka waktu angsuran hingga 15 tahun.

Pembiayaan salamruma merupakan salah satu alternatif yang diberikan kepada masyarakat untuk mewujudkan rumah impian mereka. Dalam pembiayaan ini, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam juga menawarkan untuk pembelian selain rumah, yakni ruko baru/bekas yang akan dimanfaatkan oleh calon nasabah dan calon nasabah dapat memilih akad apa yang akan digunakan. Terdapat 2 pilihan akad dalam pembiayaan ini yakni akad *istiṣnā'* dan *murabahah*.

Mekanisme Akad *Istiṣnâ'* Pada Pembiayaan SalamRuma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam

Pada mekanisme pembiayaan salamruma dengan akad *Istiṣnâ'*, calon nasabah harus menjelaskan spesifikasi rumah/ruko yang diinginkan kepada bank, lalu bank akan membuat Rencana Anggaran Biaya, *timeline schedule*, dan rincian spesifikasi bangunan tersebut yang kemudian diserahkan kepada pengembang. Pihak bank juga membuat termin progress dan termin pembayaran yang akan disetujui oleh nasabah dan juga pengembang, dimana pihak bank akan selalu monitoring setiap progress pembangunan rumah tersebut (Nurnasrina & Putra, 2018). Adapun alur Pengajuan Pembiayaan Salamruma dengan akad *Istiṣnâ'* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam yaitu:

Pertama, Nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan salamruma datang ke bank lalu nasabah akan diarahkan untuk mengisi formulir serta melengkapi persyaratan dokumen pribadi yang sudah menjadi ketentuan bank. Kemudian dokumen pribaditersebut akan diperiksa, mulai dari data diri nasabah, jenis pekerjaan nasabah, sampai dengan slip gaji nasabah tersebut. kriteria nasabah dan persyaratan dokumen yang wajib dipersiapkan dalam pengajuanpembiayaansalamruma adalah pemohon mempunyai pekerjaan pegawai/professional atau wirausaha.

Kedua yakni pemeriksaan dokumen pemohon pembiayaan salamruma yang dilaksanakan oleh pihak bank. Jika ada data yang tidak lengkap sepertisurat keterangan penghasilan atau surat laporan keuangan usaha untuk wirausaha,maka pihak bank akan memberi tahu calon nasabah terkait dokumen yang belum lengkap dan jika calon nasabah ingin tetap melanjutkan pembiayaan tersebut, maka wajib untuk segera melengkapi dokumen terkait.

Ketiga, Setelah melakukan pemeriksaan dokumen, pelaksanaan Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan dilakukan oleh pihak bank agar dapat mengetahui informasi nasabah dari lembaga keuangan lainnya. Dalam pemeriksaan Sistem Layanan Informasi Keuangan ini, kita dapat melihat karakter calon nasabah. *"kita bisa liat karakter seseorang dari Slik Otoritas Jasa Keuangan,misal dia punya hutang dan dia tuh ga tertib bayarnya"*

Keempat, survey yang dilakukan sebanyak 2 kali. Pertama oleh pihak bank dengan calon nasabah pembiayaan, dan yang kedua yakni survey kondisi

tanah/bangunan yang akan dibangun, dilakukan oleh masing-masing pihak,yakni pihak bank, calon nasabah dan pengembang.

Kelima, proses analisa calon nasabah yang dilakukan oleh pihak bank. Selain dengan pemeriksaan berkas dan slik Otoritas Jasa Keuangan, bank juga menentukan calon nasabah dengan menggunakan prinsip Analisa 5C yaitu *chacacter, capital, collateral, capacity* and *condition*.

Keenam, setelah nasabah melakukan permohonan pembiayaan, melengkapi berkas persyaratan, lalu bank melakukan pemeriksaan berkas, survey dan proses analisa nasabah. Kemudian jika nasabah tersebut sudah sesuai dengan kriteria bank, bank akan menyetujuinya dan melakukan kontrak/akad.

Adapun kendala yang dihadapi dalam pembiayaan salamruma dengan akad *istiṣnâ'* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam adalah pada proses pembangunan objek *istiṣnâ'*, karena pada proses pembangunan ini membutuhkan banyak waktu dan sumber daya untuk selalu memantau dan memastikan proses pembangunan sesuai dengan permintaan nasabah, dan juga kendala terkait proses pembukuan yang masih manual karena keterbatasan bank. Meskipun terdapat kendala-kendala terkait peng-implementasian akad *istiṣna'* pada pembiayaan salamruma, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam konsisten dalam menjalankan semua aktifitas bank berdasarkan prinsip Syariah.

Analisis Ketentuan Akad *istiṣnâ'* pada Pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002

Analisis tentang akad *Istiṣnâ'* pada permbiayaan salamruma yang diterapkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam berdasarkan dengan apa yang telah penulisteliti adalah sebagai berikut:

Pertama: Akad yang terjadi dalam proses pembiayaan salamruma merupakan bentuk dari akad *Istiṣnâ'* paralel dengan adanya orang ketiga ataupihak pengembang, Dengan kata lain, akad yang terjadi sebanyak dua kali yakni akad *Istiṣnâ'* yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank, dan akad *Istiṣnâ'* yang dilakukan oleh pihak bank dan pengembang. Poin ini mengacukepada rukun akad *istiṣnâ'* di mana terdapat penjual (*ṣani'*) dan pembeli(*mustaṣni'*). Juga mengacu kepada ketentuan akad *Istiṣnâ'* yang termuat dalam Fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istiṣnâ'* paralel yang diputuskan dalam ketentuan umum pasal 1 nomor 1.

Kedua Sebelum terjadinya proses akad, pihak bank memberikan penjelasan kepada nasabah tentang sistem pembiayaan dan fisik produk berupa draf atau dokumen yang harus nasabah baca dan pahami, guna mengetahui secara betul produk yang akan dibeli nasabah sehingga tidakmenyisakan kebingungan dan nasabah benar-benar mengetahui kejelasan suatu produk yang akan dibelinya. Poin ini mengacu kepada syarat-syarat akad *istiṣnâ'* di mana penjual harus menjelaskan secara detail dari setiap komposisi bangunan dan spesifikasinya guna menghilangkan keraguan dan ketidakjelasan barang. Juga mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal keduatentang ketentuan barang nomor 1 dan nomor 2.

Ketiga: Jika nasabah sudah memahami dan menyetujui tentang sistem pembiayaan ini, maka nasabah segera mengajukan permohonan pembiayaankepada bank dan melengkapi semua persyaratan dan dokumen terkait. serta menjelaskan spesifikasi rumah yang diinginkan dan memastikan bahwa memastikan bahwa bangunan yang dibangun di atasnyaadalah benar-benar berupa tanah yang terbebas dari sengketa. Poin ini mengacu kepada syariat yang melarang untuk melakukan hal-hal yang didalamnya terdapat unsur *gharar* dan berbuat zalim dalam bertransaksi.

Keempat : Rumah atau bangunan yang akan dibangun sudah dipastikan terlebih dahulu setelah akad benar-benar terjadi dan atas dasar kerelaan hati kedua belah pihak yang menyetujui semua ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan oleh penjual dan pihak penjual yang telah menyanggupi pesanandari pembeli. Poin mengacu kepada syarat-syarat akad *istisnâ'* dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnâ'* yang diputuskan dalam pasal ketiga tentang ketentuan lain.

Kelima: Rumah yang dipesan bukan berupa rumah yang sudah ada atau *ready*, melainkan bangunan yang akan dibangun melalui proses dengan ketentuan waktu yang telah disepakati dan bisa dipastikan bahwa bahan-bahan bangunan berasal dari bank (pengembang) dan bukan dari nasabah sebagai pembeli, sehingga akad yang terjadi merupakan akad *istisnâ'* bukanakad *ijârah*. Poin ini mengacu kepada syarat-syarat akad *istisnâ'* yang menyatakan bahwa barang pesanan haruslah barang yang membutuhkan proses pembuatan sehingga pesanan yang diterima tidak ada pada saat akad,namun adanya waktu penyerahan barang yang sesuai dengan kesepakatan. Juga mengacu pada syarat *istisnâ'* bahwa bahan baku pembuatan barangtersebut tidak berasal dari pembeli melainkan dari penjual.

Keenam: Pada mekanisme pembayaran salamruma dengan akad *Istiṣnâ'*, nasabah dapat memilih kapan waktu mereka mulai mengangsur rumah tersebut, namun idealnya nasabah dapat mulai mengangsur pada saat rumah selesai dibangun, tetapi bisa juga pada saat proses pembangunan berlangsung berdasarkan kesepakatan dan tidak boleh dalam bent pembebasan hutang. Pada proses pembayaran bank dengan pengembang,bank akan melakukan pembayaran per-termin, biasanya dijadikan 3 tahap atau 4 tahap sampai rumah tersebut selesai dibangun. Setelah pembayaran dengan pengembang selesai, maka nasabah akan membayar secara bertahap kepada bank. Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal satu tentang ketentuan pembayaran.

Ketujuh: Pada angsuran pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam berlaku tetap dan tidak ada perubahan baik dari sisijumlah maupun marginnya meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga. Poin ini mengacu kepada prinsip dasar syariah dalam perbankan Syariah, karena dalam penerapan kegiatan operasional perbankan syariah harus sesuai dengan prinsip islam, di mana prinsip tersebut adanya larangan terhadap riba karena dapat merugikansalah satu pihak. Juga megacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal 1 nomor 1 tentang ketentuan pembayaran.

Serta kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang *istiṣnâ'* paralel yang diputuskan dalam pasal 1 tentang ketentuan umum. Namun pada hakikatnya, margin yang ditentukan oleh pihak banksudah sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah, sehingga adanya keridaan diantara kedua belah pihak, hal tersebut sebagaimana hadis Nabi riwayat Baihaqi dan ibnu majah: "*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka"*

Kedelapan: Dalam hal penyerahan rumah, bank akan menyerahkan pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan, dan akan diserahkan padasaat proses pembangunan sudah selesai 100%. Nasabah juga dilarang untukmenjual rumah tersebut sebelum melakukan pelunasan, namun nasabah dapat menjualnya ketika rumah tersebut sudah menjadi milik nasabah seutuhnya. Poin ini mengacu kepada Fatwa DSN-MUI/06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal keduatentang ketentuan barang nomor 3, nomor 4 dan nomor 5.

Kesembilan**:** jika terjadi cacat atau ketidaksesuaian kriteria pada saat akad, nasabah tidak dapat membatalkan akad tersebut, karena akad yangsudah disepakati bersifat mengikat kedua belah pihak, sehingga jika terjadi cacat pada rumah tersebut, maka bank berhak memperbaikinya agar semua sesuai dengan kriteria nasabah. Namun hal tersebut jarang sekali ditemukan,karena bank akan selalu monitoring setiap proses pembangunan hingga selesai. Poin ini mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN- MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal 2 nomor 7.

Kesepuluh**:** Adapun nasabah yang sudah tidak dapat melanjutkan pembayaran atau wanprestasi pada pembiayaan salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat SyariahAl Salaam, hal pertama yang dilakukan oleh pihak bank adalah melakukan musyawarah dengan pihak nasabah dan menanyakan kendala yang dihadapi sehingga nasabah tidak dapat melanjutkan pembayaran. Namun jika pada proses musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka bank akan melakukan penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional. Poin ini mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* yang diputuskan dalam pasal 3 nomor 3.

Analisis Kesesuaian Akad *Istiṣnâ'* Pada Pembiayaan SalamRuma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002

Berdasarkan Analisa penulis, dapat disimpulkan bahwa praktik akad *Istiṣnâ'* pada pembiayaan salamruma di BPRS dinilai sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002. Adapun analisa dibuat dalam bentuk tabel untuk mempermudah mencapai hasil kesesuaian.

Tabel 1. Kesesuaian Akad *Istiṣnâ'* Pada Pembiayaan Salamruma Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnâ'*

Ketentuan Fatwa	Aplikasi	Praktik
Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat	Sesuai	Alat pembayaran diketahui dengan jelas dan sesuai dengan isi akad.
Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.	Sesuai	Pembayaran dilakukan secara angsuran setiap bulan dan bersifat *flat* sesuai dengan kesepakatan.
Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Sesuai	Dalam hal pembayaran tidak boleh berupa pembebasan hutang.
Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang	Sesuai	Dalam pembiayaan salamruma, nasabah wajib menjelaskan ciri-ciri barang (rumah) tersebut.
Harus dapat dijelaskan spesifikasinya	Sesuai	Salamruma dengan akad *Istiṣnâ' merupakan* pembiayaan rumah yang objeknya belum ada, sehingga untuk mencapai kesepakatan, pembeli harus menjelaskan spesifikasi barang (rumah) yang diinginkan.

Penyerahannya dilakukan kemudian.	Sesuai	Penyerahan objek akad dilakukan setelah proses pebangunan selesai 100%
Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.	Sesuai	Penyerahan barang (rumah) dilakukan sesuai dengan kesepakatan saat akad, baik dari segi waktu maupun tempat penyerahan barang dilakukan.
Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.	Sesuai	Nasabah tidak boleh menjual barang (rumah) sebelum menjadi hak milik nasabah sepenuhnya
Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.	Sesuai	Jika barang (rumah) yang dipesan sudah sesuai spesifikasinya, nasabah tidak boleh menukar barang (rumah) tersebut, kecuali terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah.
Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.	Sesuai	Jika barang (rumah) cacat atau tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan tidak boleh membatalkan akad secara sepihak, karena akad tersebut bersifat mengikat. Tetapi, jika ada cacat atau ketidaksesuaian pada barang, maka pihak bank akan memperbaiki sesuai spesifikasi yang dierjanjikan diawal.
Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.	Sesuai	Jika pesanan rumah tersebut sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, maka hukumnya mengikat dan kedua belah pihak tidak boleh membatalkan akad
Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *Istiṣnâ'*.	Sesuai	Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam tidak ada pembiayaan dengan akad salam, tetapi semua ketentuan terkait jual beli *Istiṣnâ'* sudah diterapkan dan sesuai dengan Fatwa yang ada.
Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.	Sesuai	Jika nasabah wanprestasi maka solusi yang pertama ialah musyawarah, namun jika tidak terjadi kesepakatan maka melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.

Tabel 2. Kesesuaian Akad *Istiṣnâ'* Pada Pembiayaan Salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 22/DSN- MUI/III/2002 Tentang *Istiṣnâ'* Paralel

Ketentuan Fatwa	Aplikasi	Praktik

Jika Lembaga Keuangan Syariah melakukan transaksi *istiṣnâ'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istiṣnâ'* lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *istiṣnâ'*	Sesuai	Bank melakukan akad dengan nasabah dan pengembang secara terpisah. Artinya, *istiṣnâ'* pertama tidak bergantung pada *istiṣnâ'* kedua
Pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istiṣnâ'* kedua. Lembaga Keuangan Syariah selaku mustaṣni' tidak diperkenankan untuk memungut Margin During Construction (margin during construction) dari nasabah (ṣâni') karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.	Sesuai	Margin yang ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena sudah sesuai prinsip Syariah.
Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istiṣnâ'* (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *istiṣnâ'* Paralel.	Sesuai	Memenuhi ketentuan yang berlaku
Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah	Sesuai	Jika nasabah wanprestasi maka solusi yang pertama ialah musyawarah, namun jika tidak terjadi kesepakatan maka melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional
Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istiṣnâ'* kedua.	Sesuai	Mematuhi ketentuan yang berlaku

Berdasarkan analisa di atas, dapat disimpulkann bahwa praktik akad *istiṣnâ'* pada pembiayaan salamruma di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang *istiṣnâ'* Paralel. Dilihat dari pengajuan awal, calon nasabah diberitahu mengenai ketentuan-ketentuan yang ada dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istiṣnâ'* diantaranya; ketentuan tentang pembayaran, kemudian ketentuan tentang barang terkait spesifikasi barang (rumah) yang dipesen sesuai dan diketahui dengan jelas serta waktu dan tempat oenyerahan barang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan lainnya terkait jual beli *istiṣnâ'*, serta ketentuan-ketentuana lain dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 22/DSN-MUI/III/2000 Tentang *istiṣnâ'* Paralel diantaranya; ketentuan umum dan ketentuan lainnya semua sudah terpenuhi dan tidak ada yang dilanggar.

CONCLUSION

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan Salamruma dengan akad *istiṣnā'* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku. Mekanisme pembiayaan dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah, proses analisis dan persetujuan, hingga pelaksanaan akad dan pembangunan objek pembiayaan yang dilakukan berdasarkan ketentuan syariah. Selain itu, ketentuan-ketentuan yang diterapkan dalam pembiayaan Salamruma telah mengakomodasi unsur-unsur akad *istiṣnā'* sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22 Tahun 2002 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Paralel. Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan yang diterapkan telah sesuai dengan ketentuan kedua fatwa tersebut, sehingga praktik pembiayaan Salamruma dapat dinilai memenuhi aspek kepatuhan syariah (*sharia compliance*).

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis kesesuaian pembiayaan Salamruma yang tidak hanya meninjau implementasi akad *istiṣnā'* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06 Tahun 2000, tetapi juga mengintegrasikan evaluasi terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 22 Tahun 2002 tentang *istiṣnā'* paralel dalam konteks pembiayaan perumahan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam. Temuan ini memberikan implikasi bahwa penerapan akad *istiṣnā'* yang sesuai dengan ketentuan fatwa mampu memperkuat kepatuhan syariah lembaga, meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap produk pembiayaan perumahan syariah, serta menjadi rujukan bagi pengembangan tata kelola dan inovasi produk pembiayaan berbasis akad *istiṣnā'* pada industri perbankan syariah di Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dalam mengkaji implementasi akad *istiṣnā'* dari aspek operasional, biaya pembiayaan, maupun efektivitas pengawasan kepatuhan syariah.

ACKNOWLEDGEMENT

We would like to express our deepest gratitude to everyone who contributed to the success of this research.

DECLARATIONS

Author contribution

Muzayanah: data curation, writing-original draft preparation, analysis, conceptualization, **Sazia Nurul Izzah:** methodology, visualization, editing.

AI Statement

The data and the grammatical structure in this article have been validated and verified by English language experts and no AI-generated sentences are included in this article.

Funding statement

The author(s) declare that no financial support was received for the research, authorship, and/or publication of this article.

Conflict of interest

The authors declare that this research was conducted without any conflict of interest in the research.

Ethical clearance

The research company has agreed to carry out the research and is willing if the results of this research are published.

Publisher's and Journal's Note

Department of Sharia Economic Law Faculty of Sharia and Islamic Economics Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta as the publisher and Editor of Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam state that there is no conflict of interest towards this article publication.

REFERENCES

Azhaari, H., & Zen, M. (2025). Dari Pasar Tradisional ke Platform Digital: Relevansi Akad Salam dalam Fiqih Muamalah Klasik terhadap E-Commerce. *Abdurrauf Journal of Education and Islamic Studies*, *2*(1), 36–48. https://doi.org/10.70742/arjeis.v2i1.406

Buhari, T. (2021). Praktik Akad Istishna' Paralel dalam Jual Beli Rumah di PT. Berkah Rangga Sakti Kecamatan. *Al-Insyiroh: Jurnal Studi Keislaman*, *7*(1), 58–75. https://doi.org/10.35309/alinsyiroh.v7i1.4220

Creswell, J. W. (2018). *Mixed methods procedures. In Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Method Aproaches*.

Creswell, J. W. (2023). *Research Design : Qualitative, Quantitative, and Mixed Method Approaches*. SAGE Publications.

Dahmayanti, A., Munawara, Risdayani, & Pratiwi, R. N. (2024). Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau). *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah Dan Ekonomi Islam*, *4*(November), 146–162.

Dianto, I., Arif, M., & Majid, A. (2025). Peran Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Dewan Pengawas Syariah terhadap Implementasi Akad Syariah di Perbankan Syariah Indonesia. *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, *8*(1), 66–78. https://doi.org/10.25299/syarikat.2025.vol8(1).22238

Engkizar, E., Jaafar, A., Alias, M. F. Bin, Guspita, R., & Albizar, A. (2025). Utilisation of Artificial Intelligence in Quranic Learning: Innovation or Threat? *Journal of Quranic Teaching and Learning*, *1*(2), 1–17. https://doi.org/10.67055/8170mw54

Engkizar, E., Jaafar, A., Hamzah, M. I., Syafril, S., Oktavia, G., Febriani, A., & Albizar, A. (2026). Tartil Method as an Effective Strategy for Transforming

Students' Positive Attitudes in Learning the Qur'an. *Journal of Quranic Teaching and Learning*, *2*(1), 50–63. https://doi.org/10.67055/y3htyp95

Eriyanti, F., Engkizar, E., Alhadi, Z., Moeis, I., Murniyetti, M., Yulastri, A., & Syafril, S. (2020). The Impact of Government Policies towards the Economy and Education of Fishermen's Children in Padang City. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *469*(1), 12057. https://doi.org/10.1088/1755-1315/469/1/012057

Fadhil, F., Oyo sunaryo mukhlas, O., & Atang Abdul Hakim. (2025). Kerangka Norma dalam Instrumen Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik dan Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dhimmah Serta Kontribusinya Bagi Pengembangan Ekonomi Nasional. *AL-KAINAH: Journal of Islamic Studies*, *4*(2), 129–143. https://doi.org/10.69698/jis.v4i2.1608

Furqoni, M. I., Jaharuddin, J., Gani, N. A., Utama, R. E., & Anggraini, D. T. (2025). Optimalisasi Penerapan Akad Salam dan Istisna dalam Perbankan Syariah: Tantangan, Strategi, dan Implikasi Operasional. *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, *19*(2), 840. https://doi.org/10.35931/aq.v19i2.4100

Hasan, A., & Majid, J. (2025). Analisis Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah. *Al Rikaz: Jurnal Ekonomi Syariah*, *4*(1), 43–55. https://doi.org/10.35905/rikaz.v4i1.15343

Huberman, A. (2014). *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook. Thousand Oaks, Califorinia SAGE Publications, Inc.*

Kamalia, E. R. (2024). Perbankan Syariah : Prinsip yang Diamal dan Manfaat yang Didapat. *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama*, *12*(2), 34–48. https://doi.org/10.35888/el-wasathiya.v12i2.5724

Lisdawati, D., Syaifullah, S., Amalia, R., & Pratamasyari, D. A. (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah: Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah*, *1*(1), 16–36. https://doi.org/10.24239/jipsya.v1i1.3.16-36

Lutfiah, S., Shesemeta Latifah, O., Ramadan, I., Ekonomi Dan Bisnis Islam, F., & Sultan Maulana Hasanuddin Banten, U. (2026). Penerapan Akad Salam Dan Istishna Dalam Pembiayaan Produk Syariah Di Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(1), 3026–2925. https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.3822

Mardiana, P., Ibrahim, R., & Pinto, J. T. (2026). Transgender Policies and Social Implications in Indonesia: A Legal, Pancasila and Islamic Perspectives. *Multidisciplinary Journal of Thought and Research*, *2*(1), 38–53. https://doi.org/10.67055/rtryer32

Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif (Edisi revisi*. PT Remaja Rosdakarya.

Nasrullah, M. R. S., Amalia, N. Z., & Mu'is, A. (2025). Konsep Akad Salam pada Jual Beli Pre Order Online Shop dalam Perspektif Hukum Islam. *Tasyri' : Journal of Islamic Law*, *4*(1), 417–434. https://doi.org/10.53038/tsyr.v4i1.165

Nurnasrina, A. P., & Putra, P. A. (2018). Manajemen pembiayaan bank syariah. In *Pekanbaru: Cahaya Pirdaus* (Issue February 2017). Cahaya Pirdaus. https://www.researchgate.net/profile/Popi-Putra/publication/348928953_Manajemen_Pembiayaan_Bank_Syariah/links/60178eeea6fdcc071ba91fe6/Manajemen-Pembiayaan-Bank-Syariah.pdf

Pratiwi, H. A., & Sisdianto, E. (2024). Analisis Implementasi Penggunaan Psak 104 Tentang Akad Istishna Dalam Produk Pembiayaan Syariah. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, *2*(12), 3031–5220. https://doi.org/10.62281/v2i12.1293

Ramadhani, M., Astuti, R. P., Soleha, S., & Pratama, A. H. (2025). Jurnal Penelitian Nusantara Integritas Manajemen Risiko dan Prinsip Syariah dalam Layanan Proteksi Keuangan Syariah Menulis : Jurnal Penelitian Nusantara. *Menulis: Jurnal*

…, *1*(5), 66–70. https://doi.org/10.59435/menulis.v1i5.230

Sari, P. I., Tita, E. I., & Albizar, . A. (2025). Eight Concepts and Practices: Buying and Selling in Islam. *Multidisciplinary Journal of Thought and Research*, *1*(2), 38–54. https://mujoter.intischolar.id/index.php/mujoter/article/view/1

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.

Yin, Y. (2018). Case Study Research and Design and Methods. In *(No Title)* (Vol. 5). Publications, Inc. files/79/Yin - 2018 - Case study research and applications design and methods.pdf

Yuninsi, A. A., Khatimah, A. N. H., Ramadani, S., Aswad, A., & Kamaruddin, K. (2025). Peran Kontrak Istishna dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Syariah TinjauanTeoritis dan Praktis. *E-Bisnis: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, *18*(1), 392–398. https://doi.org/10.51903/e-bisnis.v18i1.2777

Yunita, A., Ferunika, A., Indrawati, N., & Mochammad, F. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Jasa Pengiriman Barang Jalur Darat dalam Perspektif Hukum Perdagangan. *Media Of Law And Sharia*, *4*(1), 67–74. https://doi.org/10.18196/mls.v4i1.17307

Copyright holder :
© Muzayanah, M., Izzah, S. N.

First publication right:
Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam

This article is licensed under:
CC-BY-SA