

MEKANISME KONSEPTUAL AKAD ISTISHNA SEBAGAI SKEMA PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BSI TOWER

¹ Atri Nodi Maiza Putra, ² Widia Sahla Aulia, ³ Maesaroh, ⁴ Meysa Adinda, ⁵ Nabila Rahmadani Putri, ⁶ Diah Yustika

²³⁴⁵⁶ Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bina Sarana Informatika, Jakarta Pusat.

Correspondence		
Email: ² 63230051@bsi.ac.id , ³ 63230197@bsi.ac.id , ⁴ 63230185@bsi.ac.id , ⁵ 63230419@bsi.ac.id , ⁶ 63230326@bsi.ac.id		No. Telp:
Submitted 5 Januari 2026	Accepted 8 Januari 2026	Published 9 Januari 2026

ABSTRACT

Objective: This study discusses the applicability of the *Istishna* contract as a sharia-compliant financing scheme for large-scale construction projects, with the development of BSI Tower as a case study. The research focuses on assessing whether the characteristics of the project align with the principles and requirements of *Istishna*, as well as identifying the most appropriate contractual structure from sharia, legal, and financial perspectives. **Design/Methods/Approach:** This research uses a qualitative descriptive approach through a case study method. Data are obtained from secondary sources, including DSN-MUI fatwas, PSAK 104, official publications from Bank Syariah Indonesia and PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, and relevant academic literature. The analysis is conducted using content analysis and fit-gap analysis. **Findings:** The results indicate that the BSI Tower project meets the core requirements of the *Istishna* contract, particularly in terms of clear specifications, staged construction, and milestone-based payment mechanisms. Parallel *Istishna* and hybrid *Istishna-sukuk* schemes are identified as the most feasible financing models for projects with similar characteristics. **Originality/Value:** This study contributes to the applied literature on Islamic project financing by offering a contextual and practical conceptual framework for implementing *Istishna* in large-scale infrastructure and property projects in Indonesia. **Practical/Policy implication:** The findings may serve as a reference for Islamic banks, project owners, and regulators in designing sharia-compliant financing structures for construction projects. **Keywords:** *Istishna*; Islamic project financing; sharia banking; infrastructure development; BSI Tower

ABSTRAK

Tujuan: Penelitian ini membahas penerapan akad *Istishna* sebagai skema pembiayaan syariah pada proyek konstruksi berskala besar dengan studi kasus pembangunan BSI Tower. Fokus utama penelitian adalah menilai kesesuaian karakteristik proyek dengan prinsip dan ketentuan akad *Istishna*, serta merumuskan model pembiayaan yang paling relevan dari sisi syariah, hukum, dan keuangan. **Desain/Metode/Pendekatan:** Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kasus. Data diperoleh dari sumber sekunder, meliputi fatwa DSN-MUI, PSAK 104, publikasi resmi Bank Syariah Indonesia dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, serta literatur akademik yang relevan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis isi dan analisis *fit-gap*. **Temuan:** Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek BSI Tower secara konseptual telah memenuhi persyaratan utama akad *Istishna*, khususnya terkait kejelasan spesifikasi objek, tahapan pembangunan, dan mekanisme pembayaran bertahap. Skema *Istishna paralel* serta *Istishna-sukuk hybrid* dinilai paling layak untuk diterapkan pada proyek dengan kompleksitas dan nilai investasi yang besar. **Orisinalitas/Nilai:** Penelitian ini memberikan kontribusi berupa kerangka konseptual yang aplikatif mengenai penggunaan akad *Istishna* pada pembiayaan proyek infrastruktur dan properti berskala besar di Indonesia. **Implikasi kebijakan:** Temuan penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perbankan syariah dan regulator dalam mengembangkan pembiayaan proyek berbasis prinsip syariah.

Kata Kunci: akad *Istishna*; pembiayaan proyek syariah; perbankan syariah; infrastruktur; BSI Tower

Pendahuluan

Latar belakang

Perkembangan pembiayaan berbasis syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan, seiring dengan kebutuhan pendanaan proyek infrastruktur dan properti yang semakin besar dan kompleks. Dalam konteks tersebut, perbankan syariah dituntut untuk

menyediakan skema pembiayaan yang tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga mampu menjawab kebutuhan teknis dan finansial proyek jangka panjang. Salah satu akad yang dinilai memiliki potensi besar adalah akad *Istishna*, yaitu akad pemesanan pembuatan barang atau jasa dengan spesifikasi dan waktu penyerahan yang disepakati.

Secara normatif, akad *Istishna* telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 dan diakui sebagai instrumen pembiayaan yang sah dalam perbankan syariah. Namun, dalam praktik dan kajian akademik, pembahasan mengenai penerapan *Istishna* masih banyak berfokus pada aspek hukum dan konseptual, serta lebih sering dikaitkan dengan proyek berskala kecil hingga menengah. Kajian yang secara khusus membahas penerapan akad *Istishna* pada proyek konstruksi besar dengan nilai investasi tinggi, tahapan pembangunan yang kompleks, serta integrasi prinsip keberlanjutan masih relatif terbatas.

Pembangunan BSI Tower sebagai proyek gedung perkantoran bertaraf nasional dengan nilai investasi yang besar dan spesifikasi teknis yang kompleks menjadi konteks yang relevan untuk mengkaji penerapan akad *Istishna* secara lebih aplikatif. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian karakteristik proyek BSI Tower dengan rukun dan syarat akad *Istishna*, serta merumuskan model pembiayaan *Istishna* yang paling layak diterapkan dari perspektif syariah, hukum, dan keuangan. (Syari, 2000)

Tinjauan Literatur

Konsep Akad Istishna

Istishna adalah akad pemesanan pembuatan/pekerjaan tertentu di mana pembeli memesan barang/jasa yang dibuat oleh penjual/kontraktor berdasarkan spesifikasi yang disepakati dan diserahkan pada waktu tertentu. Syarat utama: spesifikasi objek jelas, waktu penyerahan disepakati atau dapat ditentukan, harga disepakati (tunai atau bertahap), dan kedua belah pihak memiliki legal standing. (Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000) (Syari, 2000) Dalam konteks perbankan syariah, akad *Istishna* sering dikombinasikan dengan skema *Istishna paralel* untuk memisahkan peran bank sebagai penyedia dana dan kontraktor sebagai pelaksana pekerjaan. (Syari et al., 2002)

Dalam praktik perbankan syariah, akad *Istishna* biasanya digunakan bersama dengan skema *Istishna paralel*. Metode ini digunakan untuk membedakan tugas bank sebagai penyedia dana dan kontraktor sebagai penyedia konstruksi. Tujuan dari pembagian peran ini adalah untuk menjaga kepatuhan syariah dan menghindari bank terlibat langsung dalam aktivitas teknis pembangunan. Dengan demikian, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang jelas sesuai dengan perjanjian. (Policy et al., 2019) (Akuntansi et al., 2019)

Istishna dalam Pembiayaan Proyek Konstruksi

Akad *Istishna* sangat relevan digunakan untuk proyek konstruksi dan manufaktur karena berbasis pembuatan (construction/production). Contoh penerapan proyek menurut kajian:

1. Pembangunan perumahan,
2. Proyek infrastruktur,
3. Fasilitas publik,
4. Pembangunan pabrik dan manufaktur.

Sejumlah penelitian empiris menunjukkan bahwa penerapan akad *Istishna* pada proyek konstruksi tidak hanya bergantung pada kesesuaian objek akad, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor manajerial dan kontraktual. (Jurnal et al., 2025)

Beberapa penelitian empiris menunjukkan bahwa keberhasilan penerapan akad *Istishna* dalam pembiayaan proyek sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor utama. Faktor-faktor tersebut berkaitan dengan kemampuan pengelolaan proyek, kesiapan pelaksana, serta struktur akad yang digunakan dalam pembiayaan konstruksi berbasis syariah, antara lain:

1. Kualitas manajemen proyek,
2. Kemampuan kontraktor,
3. Mitigasi risiko konstruksi,
4. Hybrid contract (istishna + wakalah).

PSAK 104 dalam Pembiayaan Istishna

PSAK 104 memberikan pedoman akuntansi yang komprehensif terkait transaksi Istishna dalam perbankan dan lembaga keuangan syariah. Standar ini bertujuan untuk memastikan bahwa pencatatan dan pelaporan transaksi Istishna dilakukan secara andal, transparan, serta sesuai dengan prinsip syariah dan kaidah akuntansi yang berlaku. (Info & Akuntansi, 2025) Secara khusus, PSAK 104 mengatur beberapa aspek utama, yaitu:

1. pengakuan pendapatan Istishna,
2. pembiayaan progres,
3. pengungkapan risiko dan jaminan proyek,
4. perlakuan akuntansi atas parallel Istishna.

Ketentuan-ketentuan dalam PSAK 104 menjadi sangat relevan dalam pembiayaan proyek konstruksi berskala besar yang umumnya berlangsung dalam jangka waktu panjang dan melibatkan pembayaran secara bertahap. Melalui pengaturan mengenai pembiayaan progres dan Istishna paralel, PSAK 104 membantu memastikan bahwa setiap transaksi dicatat secara terpisah, transparan, dan mencerminkan kondisi keuangan yang sebenarnya selama proses pembangunan berlangsung. (Rahmadani et al., 2025)

Akuntansi & Regulasi Terkait

Akuntansi Syariah (PSAK & Praktik): Implementasi Istishna dalam bank menimbulkan masalah pengakuan pendapatan dan aset; sejumlah studi menyoroti perlunya penyesuaian praktik akuntansi agar sesuai PSAK terkait produk syariah (mis. PSAK 104/107 terkait kontrak syariah). Perlu kolaborasi antara fungsi keuangan bank, auditor, dan DPS untuk menentukan perlakuan akuntansi ketika bank menjadi pemesan atau penerbit sukuk (Maulidha, n.d.)

Regulasi & Fatwa: Fatwa DSN-MUI dan peraturan OJK menjadi acuan kepatuhan termasuk pedoman Istishna paralel dan mekanisme penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah bila terjadi perselisihan. (Syari et al., 2002)

Proyek BSI Tower sebagai Objek Kajian

Dokumen publik Bank Syariah Indonesia (BSI), termasuk laporan tahunan dan publikasi resmi, menunjukkan bahwa strategi pertumbuhan jangka panjang BSI secara teratur melibatkan peningkatan aset dan peningkatan fasilitas kantor. Dalam situasi seperti ini, proyek pembangunan gedung bertingkat seperti BSI Tower memiliki fitur yang ideal untuk dijadikan subjek penelitian tentang penerapan akad Istishna.

1. Spesifikasi teknis proyek BSI Tower jelas dan dapat diukur. Gedung ini memiliki 22 lantai area kantor, sembilan lantai podium parkir, satu lantai basement, dan ballroom dengan kapasitas sekitar 1.100 orang. Dari sisi struktur dan utilitas, proyek ini juga memiliki sistem keamanan dan pengawasan (CCTV) selama 24 jam, stasiun pengisian kendaraan listrik, fasilitas parkir untuk mobil, motor, sepeda, dan lift. Selain itu, ada rencana untuk membangun skybridge yang akan menghubungkan BSI Tower dengan Menara Danareksa. Ini akan menjadi bagian dari kawasan pusat keuangan yang terpadu.
2. Dalam proses pembangunan BSI Tower, BSI bekerja sama dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) sebagai kontraktor utama, meningkatkan profesionalisme dan keandalan dalam proses konstruksi.
3. Jadwal konstruksi proyek ini terorganisir dan terdokumentasi dengan baik. BSI Tower dimulai dengan groundbreaking pada 9 November 2023. Pembangunan akan

berlangsung selama sekitar 18 bulan, dengan tujuan penyelesaian pada tahun 2025. 19 Juni 2025 adalah tanggal akhir proyek. Salah satu fitur penting yang mendukung kesesuaian proyek dengan akad Istishna adalah kejelasan tahapan waktu ini, terutama dalam pengaturan penyerahan objek dan pembayaran berbasis progres.

Data dan Metode Penelitian

Jenis Penelitian & Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kasus Data yang digunakan diambil dari dokumen resmi Bank Syariah Indonesia, PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, fatwa DSN-MUI, PSAK 104, dan literatur akademik yang relevan. Analisis isi dan analisis fit-gap digunakan untuk menentukan kesesuaian prinsip syariah. (Building et al., 2023)

Sumber Data

Dalam penelitian ini, data sekunder diperoleh dari berbagai sumber yang berkaitan dengan kajian pembiayaan syariah dan proyek pembangunan BSI Tower. Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000, yang berfungsi sebagai dasar normatif dan kepatuhan syariah, merupakan sumber utama data sekunder. Selain itu, penelitian ini menggunakan dokumen proyek PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) dan press release, terutama yang berkaitan dengan kegiatan groundbreaking dan laporan perkembangan proyek. (Building et al., 2023)

Data tambahan diperoleh dari publikasi resmi Bank Syariah Indonesia. Publikasi tersebut berisi informasi tentang proses pembangunan BSI Tower, termasuk penerapan konsep green building (INDONESIA, 2023). Penelitian ini juga mengacu pada artikel jurnal dan working papers yang membahas Istishna, Istishna-sukuk, Istishna-paralel, dan aspek akuntansi pembiayaan syariah, untuk memperkuat landasan teoritis dan analitis. (Nabi & Rahman, 2023)

Teknik Analisis Data

Untuk menentukan rukun, syarat, dan praktik Istishna yang relevan dalam pembiayaan proyek konstruksi, penelitian ini menggunakan analisis isi dan analisis fit-gap. Analisis isi digunakan untuk memeriksa fatwa DSN-MUI, model kontrak, dan literatur akademik.

Selanjutnya, analisis fit-gap dilakukan dengan membandingkan ketentuan dan persyaratan akad Istishna dengan fitur proyek BSI Tower, termasuk spesifikasi teknis, waktu pembangunan, pihak yang terlibat, dan nilai proyek. (Putra et al., 2023) Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengevaluasi tingkat kesesuaian dan kelayakan penerapan kontrak Istishna pada proyek tersebut (Building et al., 2023) Selain itu, penelitian ini membuat skema konseptual kontrak dan aliran kas untuk model Istishna paralel dan Istishna-sukuk hybrid. Mereka juga membuat proyeksi arus kas sederhana untuk membantu menganalisis kebutuhan pendanaan dan jangka waktu pengembalian. (Nabi & Rahman, 2023)

Validitas & Reliabilitas

untuk memastikan validitas dan reliabilitas temuan penelitian, dilakukan triangulasi sumber data untuk memastikan validitas dan reliabilitas hasil penelitian. Ini dilakukan dengan menggabungkan fatwa DSN-MUI, dokumen proyek BSI dan PTPP, serta literatur akademik yang relevan. Metode ini digunakan untuk meningkatkan ketepatan interpretasi hasil analisis dan mengurangi bias. (Syari, 2000)

Selain itu, audit trail digunakan dalam penelitian ini untuk melacak dan mencatat semua sumber data yang digunakan, sehingga proses penelitian dapat ditelusuri dan diverifikasi. Konsultasi dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan ahli akuntansi syariah disarankan

sebagai langkah penguatan untuk memastikan bahwa struktur kontrak dan perlakuan akuntansi sesuai dengan prinsip kepatuhan syariah dan standar akuntansi yang berlaku.

Hasil dan Pembahasan

Karakteristik BSI Tower sebagai Objek Pembiayaan

Menurut laporan resmi Bank Syariah Indonesia (BSI), pembangunan BSI Tower dimulai dengan kegiatan groundbreaking pada November 2023. Tujuannya adalah untuk meningkatkan aset dan meningkatkan fasilitas kantor. Gedung ini dimaksudkan untuk berfungsi sebagai kantor pusat BSI sekaligus Pusat Keuangan Islam, yang menunjukkan posisi BSI sebagai bank syariah terbesar di Indonesia. BSI Tower berada di kawasan strategis di pusat pemerintahan dan bisnis nasional, dekat Monumen Nasional (Monas) di Jakarta Pusat, yang memiliki nilai ekonomi dan simbolik yang tinggi.

BSI Tower adalah proyek gedung bertingkat dengan spesifikasi yang jelas dan skala besar dari segi fisik dan teknis. Dengan luas bangunan awal sekitar 5.736 m², proyek ini mencakup pembangunan area kantor 22 lantai, sembilan lantai podium parkir, dan satu lantai basement. Gedung ini memiliki fasilitas berskala besar untuk mendukung aktivitas bisnis dan institusional, seperti ruang rapat, area publik, dan ballroom berkapasitas 1.100 orang. Gedung ini juga memiliki fungsi perkantoran.

Dengan metode bored pile dry boring, perancangan berbasis Building Information Modeling (BIM), penggunaan fasad kaca double-glass unit (DGU) untuk efisiensi energi, pemasangan panel surya di area rooftop, dan penerapan sistem pengelolaan energi bangunan adalah semua prinsip bangunan hijau yang digunakan dalam konsep pembangunan BSI Tower. Konsep ini diterapkan sesuai dengan komitmen BSI terhadap prinsip Lingkungan, Sosial, dan Pengelolaan (ESG) serta pendekatan keberlanjutan yang didasarkan pada konsep Orang, Bumi, dan Keuntungan, yang sesuai dengan nilai rahmatan lil alamin dalam ekonomi Islam. (INDONESIA, 2023)

Dari sisi pelaksanaan, PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) ditunjuk sebagai kontraktor utama untuk melaksanakan proyek. Konstruksi diproyeksikan selesai pada Juni 2025 dan diperkirakan akan berlangsung sekitar 18 bulan. Sementara nilai investasi proyek dilaporkan mencapai sekitar Rp1,1 triliun, nilai kontrak pelaksanaan proyek tercatat sebesar Rp688,8 miliar, yang menunjukkan perbedaan antara nilai total investasi proyek dan nilai kontrak pelaksanaan proyek. Laporan kemajuan proyek menunjukkan bahwa hingga pertengahan Mei 2025, progres pembangunan telah mencapai 89,66 persen, melampaui target awal.

Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa BSI Tower adalah proyek konstruksi berskala besar dengan spesifikasi teknis yang jelas, nilai investasi yang besar, dan tahapan pembangunan yang terstruktur. Hasilnya menunjukkan bahwa proyek BSI Tower secara konseptual memenuhi kriteria objek pembiayaan yang relevan untuk dianalisis dalam kerangka akad Istishna. Ini terutama berlaku untuk proyek yang dibuat sesuai permintaan dan diselesaikan secara bertahap.

Skema Mekanisme Istishna untuk Pembiayaan BSI Tower

Penelitian ini mengidentifikasi dua skema mekanisme konseptual yang dapat digunakan untuk pembiayaan pembangunan BSI Tower berdasarkan karakteristik proyek dan ketentuan akad Istishna. Model Istishna paralel dan model Istishna-sukuk hybrid dirumuskan dengan mempertimbangkan ukuran proyek, struktur pelaksanaan, dan kebutuhan pendanaan jangka menengah dan panjang. Selain mempertimbangkan aspek operasional dan pembiayaan, perumusan kedua skema tersebut juga memperhatikan kesesuaian dengan prinsip akuntansi syariah yang berlaku, khususnya ketentuan PSAK 104 yang mengatur pencatatan transaksi Istishna dan Istishna paralel secara terpisah. (El et al., 2024) (El et al., 2023)

A. Model Istishna Paralel

Investor syariah atau bank syariah dianggap sebagai pihak pembiaya eksternal yang tidak terlibat langsung dalam proses konstruksi, menurut model Istishna paralel. Adanya spesifikasi teknis yang jelas dan terukur sehingga barang proyek dapat dipesan dan diproduksi sesuai dengan ketentuan akad Istishna, serta mekanisme pembayaran bertahap yang dilakukan berdasarkan milestone konstruksi sesuai dengan karakteristik proyek berskala besar yang membutuhkan pengelolaan arus kas secara bertahap, menunjukkan bahwa model ini sesuai dengan proyek BSI Tower.

BSI dan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) juga bekerja sama untuk membangun BSI Tower melalui skema Build, Operate, and Transfer (BOT). Struktur ini membagi tugas antara pemilik proyek dan kontraktor, yang memungkinkan penggunaan "Istishna" paralel. Dalam situasi ini, kontrak antara pemesan dan kontraktor berjalan terpisah dari kontrak antara pembiaya dan kontraktor, meskipun keduanya berkaitan dengan proyek pembangunan yang sama.

Secara konseptual, alur kontrak Istishna paralel dimulai dengan perumusan spesifikasi kontrak, yang mencakup desain teknis, material, jadwal pembangunan, dan tahapan pembayaran. Selanjutnya, kontrak Istishna utama ditandatangani antara pemesan proyek dan kontraktor, sementara kontrak Istishna paralel dilakukan sebagai bentuk pembiayaan antara bank atau investor syariah dengan kontraktor. Pembiaya mengawasi progres proyek selama proses konstruksi dan meminta jaminan kinerja dan asuransi konstruksi untuk mengurangi risiko teknis dan finansial. Setelah proyek selesai dan memenuhi syarat, aset gedung diserahkan kepada pemesan akhir. Investor atau bank memperoleh imbal hasil sesuai dengan struktur pendanaan yang disepakati, baik melalui skema sewa (ijarah atau IMBT) maupun mekanisme lain yang sesuai dengan prinsip syariah.

Dari segi keuntungan, model Istishna paralel dinilai sesuai dengan peraturan syariah dan memberikan fleksibilitas pembiayaan bagi proyek besar seperti BSI Tower. Model ini memungkinkan pembagian risiko antara kontraktor dan pembiaya, dan memungkinkan arus kas berubah sesuai dengan kemajuan proyek. (Bangkalan, 2021)

B. Model Istishna–Sukuk Hybrid

Sajikan hasil dari spesifikasi model alternatif atau analisis sensitivitas untuk menunjukkan bahwa temuan atau hasil penelitian merupakan hasil yang *robust*. Sebutkan pengujian terhadap endogenitas, multikolinearitas, atau heteroskedastisitas bila relevan.

Dalam skema ini, penerbitan sukuk dilakukan dengan underlying asset berupa hak atas hasil pembangunan atau manfaat ekonomi dari gedung yang dibangun melalui akad Istishna. Dana yang diperoleh dari penerbitan sukuk digunakan untuk membiayai proses konstruksi melalui kontrak Istishna dengan kontraktor. Setelah gedung selesai dibangun, pemanfaatan aset, baik melalui sewa, operasional, maupun penggunaan internal, menjadi dasar pemberian imbal hasil kepada pemegang sukuk sesuai dengan struktur akad yang digunakan, seperti ijarah, IMBT, atau skema pembagian hasil lainnya yang sesuai prinsip syariah.

Keunggulan utama model Istishna–sukuk hybrid terletak pada kemampuannya untuk mendiversifikasi sumber pendanaan dan mengurangi beban likuiditas pada satu pihak pembiaya. Selain itu, keterlibatan investor publik meningkatkan transparansi dan akuntabilitas proyek, sekaligus memperkuat ekosistem pembiayaan syariah untuk proyek infrastruktur dan properti berskala besar. Dari perspektif kepatuhan syariah, pemisahan fungsi antara pihak yang memproduksi aset dan pihak yang menyediakan dana juga mempermudah proses pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah. (Policy et al., 2019)

Analisis Kesesuaian dan Tantangan Pelaksanaan Akad Istishna pada BSI Tower

Berdasarkan perumusan skema pembiayaan, penerapan akad Istishna pada proyek BSI Tower menunjukkan tingkat kesesuaian yang tinggi dari sudut pandang karakteristik objek, struktur kontrak, dan mekanisme pembayaran. Namun demikian, menerapkan akad Istishna pada proyek berskala besar juga menghadapi sejumlah masalah, terutama terkait risiko konstruksi, pengendalian biaya, dan keyakinan tentang kepatuhan terhadap persyaratan akuntansi dan syariah. Oleh karena itu, keberhasilan penerapan akad Istishna pada proyek BSI Tower bergantung pada peningkatan pengawasan, penjaminan kinerja, dan tata kelola kontrak.

Aspek yang Mendukung / Kesesuaian

Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek pembangunan BSI Tower memiliki banyak fitur yang mendukung skema pembiayaan Istishna. Dari perspektif objek hukum, proyek ini memiliki spesifikasi teknis yang jelas dan rinci. Penggunaan desain fasad kaca dua gelas (DGU), panel surya, perancangan berbasis BIM, dan fitur bangunan hijau menunjukkan bahwa objek pembiayaan dibuat sesuai pesanan dan dibangun sesuai pesanan. Ini sejalan dengan karakteristik akad Istishna yang menekankan proses pembuatan atau konstruksi (manufaktur/konstruksi).

Selain itu, proyek BSI Tower tergolong besar dan dilaksanakan secara bertahap. Proyek ini mencakup pembangunan gedung bertingkat setinggi 22 lantai dengan berbagai fasilitas pendukung. Mekanisme pembayaran bertahap berbasis milestone adalah solusi yang sesuai karena kompleksitas proyek konstruksi. Metode pembayaran ini sesuai dengan praktik akad Istishna karena memungkinkan perubahan jumlah uang sesuai dengan kemajuan proyek.

Investasi sebesar Rp1,1 triliun untuk pembangunan BSI Tower menunjukkan nilai ekonomi dari struktur pendanaan yang fleksibel dan berjangka menengah hingga panjang. Akad Istishna, terutama ketika dikombinasikan dengan instrumen sukuk, menjadi pilihan pembiayaan yang ideal untuk memenuhi kebutuhan modal besar sekaligus memperluas basis pendanaan.

Lebih lanjut, penerapan skema *Build, Operate, and Transfer* (BOT) dalam proyek BSI Tower menunjukkan adanya pemisahan fungsi antara proses konstruksi, kepemilikan aset, dan operasional. Struktur tersebut secara konseptual mendukung penerapan model *Istishna paralel* maupun skema pembiayaan hibrida, karena memungkinkan keterlibatan pihak pembiaya tanpa harus terlibat langsung dalam proses pembangunan fisik.

PT PP (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 Serta Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni 2025 Dan 2024 (Disajikan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)	PT PP (PERSERO) Tbk AND ITS SUBSIDIARIES NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS June 30, 2025 and December 31, 2024 For The Six Month Period Ended June 30, 2025 And 2024 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
22. ASET SEWA PEMBIAYAAN Aset dalam Konstruksi – Pembangunan dan Pengembangan Gedung BSI Tower Aset ini mencerminkan biaya yang timbul dalam rangka pembangunan dan pengembangan Gedung BSI melalui skema kerjasama Build Operate Transfer (BOT). Nilai aset diakui berdasarkan biaya konstruksi yang dikeluarkan hingga tanggal pelaporan, termasuk biaya langsung terkait pembangunan, seperti material, tenaga kerja, dan biaya perizinan.	22 FINANCE LEASE ASSETS Assets in Construction – Construction and Development of BSI Tower Building This asset reflects the costs incurred in the construction and development of the BSI Building through a Build Operate Transfer (BOT) cooperation scheme. The asset value is recognized based on the construction costs incurred up to the reporting date, including direct costs related to construction, such as materials, labor, and licensing fees.

Gambar 1. Catatan laporan keuangan konsolidasian

Selain aspek teknis dan finansial, komitmen BSI terhadap penerapan prinsip *green building* dan *Environmental, Social, and Governance* (ESG) juga memperkuat kesesuaian

proyek ini dengan pembiayaan berbasis syariah. Proyek yang berorientasi pada keberlanjutan dan nilai etis cenderung mendapatkan dukungan dari investor syariah dan Dewan Pengawas Syariah, karena nilai-nilai tersebut selaras dengan prinsip moral dan keadilan yang menjadi dasar dalam sistem ekonomi Islam.

Aspek yang Mendukung / Kesesuaian

Berikut pemetaan risiko/tantangan serta mekanisme mitigasi yang sesuai dengan prinsip-prinsip akad Istishna yang sudah diterapkan pada Proyek BSI Tower. Adapun jenis risiko utama dan strategi mitigasinya dapat dilihat pada tabel yaitu:

Jenis Risiko	Potensi Dampak	Mitigasi dalam Proyek BSI Tower
Risiko Konstruksi	Keterlambatan, kualitas buruk	Performance bond, milestone-based payment
Risiko Finansial	Cost overrun	Fixed price contract
Risiko Kepatuhan	Ketidakjelasan spesifikasi	Spesifikasi detail & lampiran teknis
Risiko Force Majeure	Gangguan proyek	Klausul force majeure + asuransi konstruksi
Risiko Reputasi	Gagal serah terima	Monitoring berkala & verifikasi independen

Gambar 2. Aspek yang mendukung / Kesesuaian

Kesimpulan

Proyek BSI Tower memiliki karakteristik teknis, finansial, dan struktur proyek yang secara teori sangat sesuai untuk pembiayaan melalui akad Istishna, terutama dalam model paralel atau hybrid dengan sukuk. Skema Istishna tradisional (bank memesan untuk dirinya sendiri) kurang ideal karena peran ganda; model paralel atau hybrid lebih kompatibel dengan praktik syariah & regulasi.

Namun, keberhasilan implementasi membutuhkan dokumentasi ketat, struktur hukum dan keuangan yang jelas, pengawasan kualitas, dan mitigasi risiko terutama karena kompleksitas proyek (green building, value besar, teknologi tinggi).

Dengan perencanaan matang, BSI Tower bisa menjadi contoh proyek besar finansial-infrastruktur yang dibiayai dengan prinsip syariah, serta berfungsi sebagai “landmark” ekonomi syariah di Indonesia. Selain itu, keberhasilan penerapan akad Istishna pada proyek BSI Tower juga didukung oleh kesesuaian perlakuan akuntansi berdasarkan PSAK 104, khususnya dalam pengakuan pendapatan bertahap dan pencatatan Istishna paralel.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa perbankan syariah dan pemilik proyek konstruksi berskala besar harus mempertimbangkan akad Istishna, khususnya dalam bentuk Istishna paralel atau Istishna-sukuk hybrid, sebagai alternatif pembiayaan untuk proyek berjangka menengah dan panjang. Dinilai lebih fleksibel dalam pengelolaan arus kas, memungkinkan pembagian risiko yang lebih proporsional, dan sesuai dengan undang-undang.

Selain itu, penelitian ini menekankan betapa pentingnya memperkuat tata kelola kontrak, membuat spesifikasi teknis lebih jelas, dan membuat mekanisme pengawasan proyek untuk menjalankan “akad Istishna” pada proyek yang sangat kompleks. Kepatuhan syariah dan transparansi pelaporan sangat dipengaruhi oleh keterlibatan aktif Dewan Pengawas Syariah dan penerapan standar akuntansi syariah yang konsisten, terutama PSAK 104. Untuk menambah literatur tentang pembiayaan proyek syariah di Indonesia, penelitian selanjutnya diharapkan

dapat memperluas penelitian ini dengan menggunakan pendekatan empiris atau analisis komparatif terhadap proyek serupa.

Daftar Pustaka

- Building, G., Menjadi, Y., & Financial, I. (2023). *Press release. November*, 1–3.
- INDONESIA, B. S. (2023). *BSI Tower, Usung Konsep Green Building dan Diproyeksikan Jadi Financial Center di Indonesia*. BSI (BANK SYARIAH INDONESIA). https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-tower-usung-konsep-green-building-dan-diproyeksikan-jadi-financial-center-di-indonesia?utm_source
- Info, A., & Akuntansi, I. (2025). *Indonesian Journal of Economics , Management , and Accounting Analisis Penerapan PSAK 104 dalam Pencatatan Akuntansi Akad Istishna pada Bank Syariah Indonesia*. 2(1), 1475–1482.
- Maulidha, E. (n.d.). *PEMBIAYAAN APARTEMEN (STUDI KASUS : BANK SYARIAH X)*. 79–101.
- Nabi, G., & Rahman, M. (2023). *Istishna Sukuk : Structuring and Application*. 33(01).
- Putra, M. D., Ismail, D., & Marlion, F. A. (2023). *Tantangan dan Peluang Kontrak Istishna dalam Pembiayaan Perumahan Syariah di Indonesia*. 06(01), 58–79.
- Syari, D. (2000). *FATWA SYARIAAH NASIONAL Nomor: 06/DSN-MUI/III/2000*. 1–3.
- Syari, D., Nasional, A. H., & Syari, D. (2002). *FATWA SYARIAAH NASIONAL Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002*.
- Akuntansi, P., Pada, I., & Syariah, B. (2019). *Januari 202 1 : 55-63; 8(1)*, 55–63. <https://doi.org/10.20473/vol>
- Bangkalan, B. K. (2021). *PRAKTIK AKAD ISTISHNA PARALEL DALAM JUAL BELI RUMAH DI PT. BERKAH RANGGA SAKTI KECAMATAN BANGKALAN KABUPATEN BANGKALAN*. 7(1), 58–75.
- El, J., Jurnal, R., Syariah, P., Lestari, D., Azizah, Z. L., Sari, T. F., & Fazri, S. (2024). *Telaah Mendalam PSAK 104 : Penerapan Implementasi Akad Istishna dalam Lembaga Keuangan Syariah*. 3(April), 97–112.
- El, J., Jurnal, R., Syariah, P., Rangkuti, A. D., Damanik, M. A., & Azizah, P. (2023). *Akuntansi Transaksi Istishna*. 2(Psak 104), 167–171.
- Jurnal, E., Ekonomi, I., Yuninsi, A. A., Khatimah, A. N. H., Ramadani, S., & Aswad, A. (2025). *Peran Kontrak Istishna dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Syariah Tinjauan Teoritis dan Praktis*. 18(1), 392–398.
- Policy, M., Debt, P., & Development, E. (2019). *Financing Super-Infrastructures Using Istishna-SUKUK Based Monetary POLICY for Faster Economic Development Mohammad Selim 1 , M. Kabir Hassan 2 and Matiur Rahman 3*. 4, 139–161.
- Rahmadani, A., Lestari, W. D., Islam, U., Alauddin, N., Islam, E., Riil, S., & Islam, K. (2025). *Jurnal Pengembangan Bisnis dan Ekonomi Jurnal Pengembangan Bisnis dan Ekonomi*. 6(3).

5600_gkqz8mcPv1xCyNUdtXFj.docx

ORIGINALITY REPORT

8%

SIMILARITY INDEX

PRIMARY SOURCES

1	www.coursehero.com Internet	29 words — 1%
2	ejournal.unitomo.ac.id Internet	13 words — < 1%
3	journal.student.uny.ac.id Internet	13 words — < 1%
4	jurnal.feb-umi.id Internet	13 words — < 1%
5	www.researchgate.net Internet	13 words — < 1%
6	Nurhidayah Lakoro, Lia Nalatina Nada, Jalaludin Jalaludin. "Efektivitas Kebijakan Zonasi dalam Pemerataan Akses Pendidikan Berkualitas: Tinjauan Literatur", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2025 Crossref	11 words — < 1%
7	al-idarahpub.com Internet	11 words — < 1%
8	caksunan.wordpress.com Internet	11 words — < 1%
9	dirdosen.budiluhur.ac.id	

	Internet	10 words — < 1%
10	journal.uinjkt.ac.id Internet	10 words — < 1%
11	rm.id Internet	10 words — < 1%
12	Lelastri Lelastri, Suhar Suhar, Ikman Ikman. "PENGARUH MODEL PEMBELAJARAN BERBASIS MASALAH TERHADAP HASIL BELAJAR KOGNITIF MATEMATIKA SISWA MTs NEGERI 3 WAKATOBI DI BINONGKO", Jurnal Penelitian Pendidikan Matematika, 2019 Crossref	9 words — < 1%
13	Moch. Rezky Iskandar. "Strategi Manajemen Bakat Fleksibel dengan Teknologi di Pasar Global", The Journal of Business and Management Research, 2023 Crossref	9 words — < 1%
14	economy.okezone.com Internet	9 words — < 1%
15	etd.repository.ugm.ac.id Internet	9 words — < 1%
16	repository.wima.ac.id Internet	9 words — < 1%
17	www.metrosumut.com Internet	9 words — < 1%
18	Amir Hasan, Nasharuddin Mas, Ana Sopanah. "Kinerja Keuangan Sebelum dan Masa Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan BUMN", Owner, 2022 Crossref	8 words — < 1%

- 19 Firdaina Nanda Puan Ambawani, Rais Sani Muharrami. "Effects of Diversification, Bank Size and Bank Competition on Profitability of Islamic Banks", Proceeding ISETH (International Summit on Science, Technology, and Humanity), 2025
Crossref 8 words — < 1%
- 20 core.ac.uk
Internet 8 words — < 1%
- 21 padang.tribunnews.com
Internet 8 words — < 1%
- 22 pt.scribd.com
Internet 8 words — < 1%
- 23 repository.upi.edu
Internet 8 words — < 1%
- 24 retizen.republika.co.id
Internet 8 words — < 1%
- 25 www.idnfinancials.com
Internet 8 words — < 1%
- 26 Muhammad Ihsan Furqoni, Jaharuddin Jaharuddin, Nur Asni Gani, Rony Edward Utama, Dahlia Tri Anggraini. "Optimalisasi Penerapan Akad Salam dan Istisna dalam Perbankan Syariah: Tantangan, Strategi, dan Implikasi Operasional", Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan, 2025
Crossref 7 words — < 1%
- 27 Wulpiah Wulpiah. "URGENSI PENERAPAN KEPATUHAN SYARIAH PADA PERBANKAN SYARIAH (Telaah Konseptual-Analitis)", ASY SYAR'IYYAH: JURNAL ILMU SYARI'AH DAN PERBANKAN ISLAM, 2017
Crossref 7 words — < 1%

EXCLUDE QUOTES ON
EXCLUDE BIBLIOGRAPHY ON

EXCLUDE SOURCES OFF
EXCLUDE MATCHES OFF