

**BAB III**  
**TINJAUAN TEORITIS TENTANG**  
**JUAL BELI *ISTISHNA'***

**A. Pengertian Jual Beli *Istishna'***

Lafal *istishna'* berasal dari akar kata *shana'a* ( ) ditambah *alif*, *sin*, dan *ta* menjadi *istishna'* ( ) yang sinonimnya ( طلب منه ان يصنعه له ) memiliki arti ” meminta untuk dibuatkan sesuatu”. Pengertian *istishna'* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan pengertian menurut bahasa. Wahbah Zuhaili mengemukakan pengertian menurut istilah adalah sebagai berikut :

تعريف الاستصناع هو عقد مع صانع عمل شيء معين في الذمة,  
علي شراء ما سيصنعه الصانع وتكون العين والعمل من .

“Defenisi *istishna'* adalah suatu akad beserta seorang produsen untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seorang produsen, dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut”.<sup>1</sup>

*Istishna'* secara etimologi adalah masdar dari *sitshna a'asy-sya'i* artinya meminta membuat sesuatu, yakni meminta kepada seseorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Adapun *istishna'* secara terminologi adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk

---

<sup>1</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah* , (Jakarta: Amzah, 2010), h. 252-253.

mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerja pembuat barang itu.<sup>2</sup>

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.<sup>3</sup>

Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*).<sup>4</sup>

Transaksi *bai' al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli ahir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.<sup>5</sup>

Dalam referensi lain dijelaskan, *istishna'* adalah kontrak (akad) yang sah dan praktik bisnis yang umum. Sebagai metode pembiayaan ia telah disahkan dengan berbasiskan prinsip *ihthisan* (kepentingan publik). *Istishna'* adalah perjanjian yang berakhir dalam jual beli pada harga yang disetujui, dimana pembeli melakukan pemesanan untuk manufaktur, merangkai atau

---

<sup>2</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 124

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 126

<sup>5</sup>M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2008),

membangun (mengakibatkan terjadinya) sesuatu yang akan diserahkan pada suatu tanggal dimasa yang akan datang. Menjadi kewajiban bagi pemanufaktur atau pembangun untuk menyerahkan asetnya dengan spesifikasi yang telah disetujui pada periode waktu yang telah disetujui pula.<sup>6</sup>

Dewan lembaga fiqih islam yang melaksanakan sidang muktamar yang ketujuh di kota jeddah kerajaan arab saudi dari tanggal 07 sampai 12 Dzulqa'idah 1412 H bertepatan dengan tanggal 09 – 14 mei 1993, menelaah akad *bai' al-istishna'* dengan memperhatikan *muqasid syariah* dalam kemaslahatan manusia dan kaidah fiqih didalam akad pembelanjaan harta sekaligus melihat bahwa *bai' al-istishna'* memiliki peranan besar dalam meningkatkan produktifitas industri serta dalam pendanaan kebangkitan ekonomi islam, lembaga fiqih islam memutuskan:<sup>7</sup>

1. Akad *bai' al-istishna'* adalah akad untuk pekerjaan dan barang perniagaan sebagai tanggungan yang mengharuskan kedua belah pihak melaksanakan akad tersebut apabila syarat dan rukunnya telah terpenuhi.
2. Dalam akad *bai' al-istishna'* diperbolehkan mengakhiri seluruh pembayaran uang atau cicilannya beberapa cicilan dengan waktu yang ditentukan.
3. Akad *bai' al-istishna'* diperbolehkan mengandung sanksi, sesuai dengan tuntutan yang disepakati oleh kedua belah pihak, selagi tidak ada kondisi yang memaksa.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>Abdul Bin Abdurrahman Al bassam, *syarah bulughul maram*, (Jakarta: Pustaka Azam, 2006), Jilid 4, h. 473

<sup>8</sup>*Ibid.*

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/akad *istishna'* muncul. Agar akad *istishna'* menjadi sah, harga harus ditetapkan diawal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama. Dalam *istishna'* pembayaran dapat dilakukan dimuka, dicicil sampai selesai, atau dibelakang, serta *istishna'* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.

Kontrak *istishna'* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dengan pemberitahuan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun demikian, apabila perusahaan telah memulai produksinya, kontrak *istishna'* tidak dapat diputuskan secara sepihak.<sup>9</sup>

Menurut jumhur fuqaha, *bai' al-istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *bai' as-salam*. Biasanya, jenis ini dipergunakan dibidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bai' al-istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *bai' as-salam*.<sup>10</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa *istishna'* adalah akad yang menyerupai akad *salam*, karena bentuknya menjual barang yang belum ada (*ma'dum*), dan sesuatu yang akan dibuat itu pada waktu akad ditetapkan dalam tanggungan pembuat sebagai penjual. Hanya saja berbeda dengan *salam*, karena:

---

<sup>9</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 96-97

<sup>10</sup>M. Syafi'i Antonio, *loc.cit*, h. 113

1. Dalam *istishna'* harga atau alat pembayaran tidak wajib dibayar dimuka. Sedangkan dalam *salam* pembayaran dilakukan disaat kontrak.
2. Tidak ada ketentuan tentang lamanya pekerjaan dan saat penyerahan, sementara *salam* waktu penyerahannya barang ditentukan.
3. Barang yang dibuat tidak mesti ada dipasar. Sedangkan *salam* barang yang dipesan adalah barang yang tidak bisa dibuat oleh penerima pesan. Contohnya hasil pertanian, perikanan dan perternakan.<sup>11</sup>

Menurut mazhab hanafi, *istishna'* hukumnya adalah boleh (*jawaz*) karena hal ini telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.<sup>12</sup> Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi *murobahahmuajjal*. Namun, berbeda dengan jual beli *murobahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual beli *murobahah mu'ajjal* sama persiss dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran (*instalment*). satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam *murobahah mu'ajjal*, barang diserahkan dimuka, sedangkan *istishna'* barang diserahkan dibelakang, yakni pada ahir periode pembiayaan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Ahmad Wardi Muslich, *loc.cit*, h. 253.

<sup>12</sup>H. Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PR. Grafindo Persada, 2008), h. 52

<sup>13</sup>Adiwarman A. Karim, *loc.cit*, h. 126

## B. Dasar Hukum Jual Beli *istishna'*

Mengingat *bai' al-istishna'*, merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada *bai' as-salam* juga berlaku pada *bai'al-istishna'*, dengan demikian, para ulama membahas lebih lanjut keabsahan *istishna'* dengan penjelasan berikut. Menurut mazhab hanafi, *bai' al-istishna'* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan semangat *bai'* secara *qiyas*. Mereka mendasarkan argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam *istishna'*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki oleh penjual. Meskipun demikian, Mazhab Hanafi menyetujui kontrak *istishna'* atas dasar *ihthishan* karena alasan-alasan berikut ini:

1. Masyarakat telah mempraktikkan *bai' al-istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al-istishna'* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus umum.
2. Didalam syari'ah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama.
3. Keberadaan *istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
4. *Istishna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syari'ah.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>M. Syafi'i Antonio, *loc.cit*, 114

Sebagian *fuqoha'* kontemporer berpendapat bahwa *istishna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syari'ah karena itu jual beli biasa dan sipenjual akan mampu mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.<sup>15</sup>

Dalam buku *fiqih muamalah* oleh Ahmad Wardi Muslich, dijelaskan bahwa menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, akad *istishna'* dibolehkan atas akad *salam*, dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat yang berlaku untuk *salam* juga berlaku untuk akad *istishna'*. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) di dalam majelis akad. Seperti halnya akad *salam*, menurut Syafi'iyah, *istishna'* itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang yang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai.<sup>16</sup>

Menurut Mazhab Hanafi, *istishna'* hukumnya boleh karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.<sup>17</sup>

Dalil yang membolehkan *istishna'* adalah sebagai berikut:

#### 1. Landasan Al-Quran

Dalam masalah-masalah yang bergubungan dengan persoalan ibadah (hubungan antara makhluk dengan tuhan-nya), Al-Quran mengatur dan memberikan gambaran secara rinci. Al-quran memberikan gambaran

---

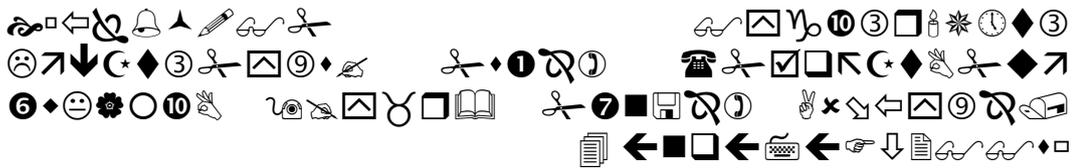
<sup>15</sup>Ibid.

<sup>16</sup>Ahmad Wardi Muslich, *loc. Cit*, h. 254

<sup>17</sup>Veithzal Rivai, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 764

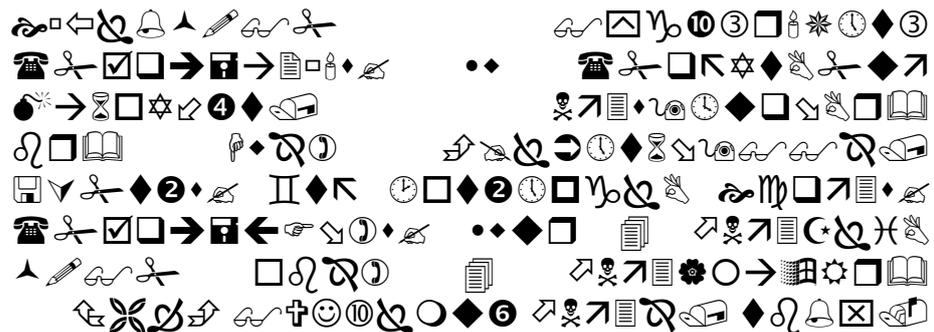
secara global, termasuk juga dalam masalah jual beli dengan sistem pesanan.

a. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282.



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. QS. Al-Baqara (2) : 282.<sup>18</sup>

b. Al-quran surat An-Nisa: ayat 29



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka-sama suka diantara kamu” (Q.S AN-Nisa: 29)

Dari ayat diatas dapat disimpulkan bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, juga menerangkan tuntunan tentang bermuamalah tidak secara tunai hendaklah menuliskannya. *Bai' al-istishna'* merupakan jual beli yang diserahkan secara tidak tunai yang didasarkan atas kepentingan manusia, yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu.

2. Landasan Hadits

<sup>18</sup>Mentri Agama, *Al-Quran dan Terjemah*, (Semarang: PT. Toha Putra, 2006), h. 59

- a. Hadits Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Imam Muslim

عَنْ أَنَسِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ كَانَ إِذَا ارَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتِمًا .  
: كَانَ أَنْظَرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. ( )

Artinya : Dari Anas R.A, bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja non-arab tidak sudi menerima surat yang tidak disetempel, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cicin setempel dari bahan perak, Anas mengisahkan: seolah-olah sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih ditangan beliau. (H.R.Muslim).<sup>19</sup>

- b. Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda:

صُهِيبٌ, قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ ,  
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَإِخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ , لِلْبَيْتِ , لِالْبَيْعِ. ( )  
وا ه ع بن مجه

Artinya: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (Mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk di jual” (HR Ibnu Mjah).<sup>20</sup>

### 3. Landasan Ijma’

Menurut Mazhab Hanafi, *baik’ al-istishna’* termasuk akad yang dilarang karena secara qiyas (prosedur analogi) bertentangan dengan semangat *bai’* (jual beli) dan juga termasuk *bai’ ma’dum* (jual beli barang yang masih belum ada). Dalam *bai’*, pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual. Meskipun demikian, Mazhab Hanafi menyetujui kontrak *istishna’* atas dasar *istisan* (menganggapnya baik) karena beberapa alasan:

<sup>19</sup> Shaheh Muslim Bin Hajaj, *Shahih Muslim*, (Berit : Dar al- Jail, tt), h. 135

<sup>20</sup> Muhammad Nasrudin Al-Bani, *sunan Ibnu Majah*, (Berit: Al-Maktaba Al-Islami 1998), Bab: Asy=Syirkah wa al-Mudharabah, NO. 2289, h. 177

- a. Masyarakat telah mempraktikkan *bai' istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal inilah yang melatarbelakangi perbedaan ulama dalam menghukumi *bai' istishna'*.
- b. Di dalam syariah, dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas, dan hal ini telah menjadi konsensus ulama (sudah ijma').
- c. Keberadaan *bai' istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuatkan barang yang diperlukan tersebut.
- d. *Bai' istishna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.<sup>21</sup>

### C. Rukun Dan Syarat Jual Beli *istishna'*

Rukun *istishna'* menurut Hanafiah adalah ijab dan qabul. Akan tetapi jumhur ulama, mengemukakan rukun *istishna'* ada tiga, adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

#### 1. Rukun Jual Beli *Istishna'*

- a. Pelaku akad, yaitu *mushtasni'* atau pembeli pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan.
- b. Objek akad, yaitu barang atau jasa (*mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*).

---

<sup>21</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit*, h. 114

<sup>22</sup>Ahmad Wardi Muslich, *loc. Cit*, h. 254

c. *Shighat*, yaitu ijab dan qabul.<sup>23</sup>

Adapun penjelasan yang lebih jelas mengenai rukun transaksi *istishna'* meliputi:

a. Transaktor, yakni pembeli (*mushtashni'*) dan penjual (*shani'*)

Transaktor terdiri atas pembeli dan penjual kedua transaktor diisyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan kemampuan memiliki yang optimal seperti tidak gila, tidak sedang dipaksa, dan lain-lain yang sejenisnya. Adapun transaksi dengan anak kecil dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya. Terkait dengan penjual, DSN mengharuskan agar penjual menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati. Penjual diperbolehkan menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

b. Objek akad meliputi barang dan harga barang *istishna'*

Hukum objek akad transaksi jual beli *istishna'* meliputi barang yang diperjual belikan dan harga barang tersebut. Terkait dengan barang *istishna'* DSN dalam fatwanya menyatakan bahwa ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi. Ketentuan tersebut antara lain:

1. Harus jelas spesifikasinya.
2. Penyerahannya dilakukan kemudian.

---

<sup>23</sup>Sri Nurhayati-Wasila, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 213

3. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  4. Pembeli (mushtashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
  5. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
  6. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
  7. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang massal.
- c. Ijab dan kabul yang menunjukkan pernyataan kehendak jual beli *istishna'* kedua belah pihak.

Ijab dan kabul *istishna'* merupakan pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari penjual dan penerima yang dinyatakan oleh pembeli. Pelapasan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat (bagi yang tidak bisa bicara) tindakan maupun tulisan, tergantung pada praktek yang lazim dimasyarakat dan menunjukkan nkeridhaan satu pihak untuk menjual barang *istishna'* dan pihak lain untuk membeli barang *istishna'*. Menurut PSAK 104 paragraf 12, pada dasarnya *istishna'* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi syarat:

- 1) Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya.

- 2) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.<sup>24</sup>

## 2. Syarat Jual Beli *Istishna'*

Syarat *istishna'* menurut pasal 104 s/d pasal 108 kompilasi hukum ekonomi syariah adalah sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Pihak yang berakal cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- b. Ridha atau kerelaan kedua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- c. Apabila sisi akad disyaratkan *shani'* (pembuat barang) hanya bekerja saja, maka akad ini bukan lagi *istishna'*, tetapi menjadi akad *ijarah* (sewa menyewa).
- d. Pihak yang membuat menyatakan kesanggupan untuk mengadakan atau untuk membuat barang itu.
- e. *Al-masnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai kriteria yang jelas, seperti jenis, ukuran (tipe), mutu dan jumlahnya.
- f. Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis, haram, samar atau tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat).<sup>26</sup>

Adapun syarat yang diajukan ulama untuk diperbolehkannya transaksi jual beli sistem pesanan adalah :

---

<sup>24</sup>Rizal Yaya, Dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 254-255

<sup>25</sup>Mardani, *loc. Cit*, h. 125-126

<sup>26</sup>Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2008), h.

- a. Adanya kejelasan jenis, ukuran, macam dan sifat barang karena ia merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya.
- b. Merupakan barang yang biasa ditransaksikan atau berlaku dalam hubungan antar manusia. Dalam arti, barang tersebut bukanlah barang aneh yang tidak dikenal dalam kehidupan manusia, seperti barang property, barang bindustry dan lainnya.
- c. Tidak boleh adanya penentu jangka waktu, jika jangka waktu penyerahan barang ditetapkan, maka kontrak ini akan berubah menjadi akad salam, menurut pandangan Abu Hanifa.<sup>27</sup>

#### **D. Harga Dalam *Istishna'***

Harga dalam *istishna'* dapat dalam bentuk tunai, barang nyata apa pun, atau hak pemanfaatan atas aset yang teridentifikasi. Hak pemanfaatan atas aset dalam pertimbangannya untuk kontrak (akad) *istishna'* relevan terhadap situasi dimana institusi pemerintah menawarkan hak pemanfaatan atas aset yang sedang dibangun untuk periode yang disetujui bersama, yang biasa disebut sebagai bangun, operasikan, dan tranfer (*build, operate and transfer* = BOT).<sup>28</sup>

Harga seharusnya diketahui dimuka agar dapat menghindari ketidaktahuan atau kurangnya pengetahuan dan perselisihan. Harga dalam transaksi *istishna'* diperbolehkan berbeda-beda sesuai dengan variasi dalam tanggal penyerahan. Tidak pula terdapat pertentangan mengenai jumlah

---

<sup>27</sup>Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), h. 201.

<sup>28</sup>Muhammad Ayub, *Undestraining Islamic Finace*. (Jakarta: PT. Grafiti Pustaka Utama, 2002), h. 407

penawaran yang harus dinegoisasikan, asalkan pada akhirnya hanya satu penawaran yang dipilih untuk menyelesaikan kontrak (akad) *istishna'*. Hal ini adalah untuk menghindari ketidakpastian dan kurangnya pengetahuan yang dapat menuntun pada perselisihan.<sup>29</sup>

Harga setelah ditetapkan tidak dapat dinaikkan atau diturunkan secara unilateral. Namun, karena proses manufaktur aset besar mungkin membutuhkan waktu lebih lama, terkadang membutuhkan banyak perubahan, harga dapat disesuaikan ulang berdasarkan kesepakatan bersama dari dari semua pihak yang terlibat karena nmembuat modifikasi pada bahan mentah atau dikarenakan peristiwa-peristiwa yang tidak diketahui sebelum atau perubahan-perubahan dalam harga dari bahan-bahan produksi. Harga dapat dibayarkan dengan cicilan pada periode waktu yang telah disetujui dan dapat pula dihubungkan dengan tahap penyelesaian.<sup>30</sup>

#### **E. Penetapan Waktu Penyerahan Barang**

Dalam akad jual beli *al-istishna'* waktu penyerahan barang tidak merupakan keharusan. Meskipun waktu penyerahan tidak harus ditentukan dalam akad *istishna'* pembeli dapat menetapkan waktu penyerahan maksimal yang berarti bahwa jika perusahaan terlambat memenuhi, pembeli tidak terikat untuk menerima barang dan membayar harganya.

Hukum objek akad transaksi jual beli *istishna'* meliputi barang yang diperjual belikan dan harga barang tersebut. Terkait dengan barang *istishna'*

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.*

DSN dalam fatwanya menyatakan bahwa ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi. Ketentuan tersebut antara lain:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
2. Harus jelas spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.<sup>31</sup>
8. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang massal.<sup>32</sup>
9. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak pilih) untuk melanjutkan atau membatalkan.<sup>33</sup>

Dalam akad jual beli waktu penyerahan tertentu tidak merupakan keharusan. Apabila waktu ditentukan, menurut Imam Abu Hanifah, akad berubah-ubah menjadi *salam* dan berlakulah syarat-syarat *salam* seperti penyerahan alat pembayaran dimajlis akad. Sedangkan menurut Imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan. Dengan demikian menurut mereka, *istishna'* itu hukumnya sah, baik waktunya ditentukan atau

---

<sup>31</sup> Rizal Yahya, dkk. *Loc.cit.*

<sup>32</sup> Mardani, *Op. cit.*, h. 131

<sup>33</sup> *Ibid*

tidak, karena menurut adat kebiasaan penentuan waktu ini bisa dilakukan dalam akad *istishna'*.<sup>34</sup>

Penyerahan barang pesanan (*muslam fiih*) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Produsen (*Muslam Ilaih*) harus menyerahkan barang pesanan (*Muslam fiih*) tetap sesuai dengan waktunya sesuai dengan kualitas dan jumlah yang disepakati.
2. Dalam hal produsen (*Muslam Ilaih*) menyerahkan barang pesanan (*Muslam fiih*) dengan kualitas yang lebih tinggi, produsen (*Muslam Ilaih*) tidak boleh meminta tambahan harga.
3. Dalam hal produsen (*Muslam Ilaih*) menyerahkan barang pesanan (*Muslam fiih*) dengan kualitas yang lebih rendah dan perusahaan pembiayaan rela menerimanya, maka perusahaan pembiayaan tidak diperbolehkan untuk pengurangan harga (Diskon).
4. Produsen (*Muslam Ilaih*) dapat menyerahkan barang pesanan (*Muslam fiih*) lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan kualitas dan jumlah barang pesanan (*Muslam fiih*) sesuai dengan kesepakatan dan tidak diperbolehkan menuntut tambahan harga.
5. Dalam hal semua atau sebagian barang pesanan (*Muslam fiih*) tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan perusahaan pembiayaan tidak relamenerimanya, maka perusahaan pembiayaan memiliki dua pilihan, yaitu membatalkan kontrak dan meminta kembali pembayaran yang telah dilakukan, atau menunggu

---

<sup>34</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit*, h. 255.

sampai barang pesanan (*Muslim fiih*) tersedia. Penetapan harga barang pesanan (*Muslim fiih*) wajib ditetapkan sesuai dengan kesepakatan dan tidak diperbolehkan berubah selama masa akad.

Meskipun jual beli yang menggunakan prinsip *bai' al-istishna'* dibolehkan dalam islam, akan tetapi dalam pelaksanaannya harus memenuhi aturan-aturan hukum islam. Seperti penipuan terhadap banyaknya barang pesanan yang tidak sesuai dengan pembayaran yang tidak tepat pada waktu, merupakan sesuatu yang tidak diperbolehkan karena ini merupakan penzaliman karena tidak sesuai dengan akad.

Seseorang muslim tidaklah dilarang membeli atau menjual secara kontan dan boleh juga membeli atau menjual dengan menangguhkan pembayaran hingga batas waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Biasanya harga akan berjalan menurut *sunnatullah* sesuai hukum permintaan dan penawaran, dimana banyaknya permintaan dan barang yang tersedia sedikit harganya menjadi lebih mahal dan yang tidak dibenarkan adalah terhadap ketidakwajaran seperti menimbun barang dan mempermainkan harga.

Yusuf Qardhawi menjelaskan tentang bentuk jual beli sebagai berikut:

- a. Jual beli yang membawa kepada kemaksiatan adalah terlarang (haram) misalnya babi, khamar, makanan dan minuman yang diharamkan secara umum, berhala, shalib.
- b. Transaksi jual beli yang tersamar dan belum jelas hasilnya atau barang tersebut tidak dapat diserahkan kepada pembelinya. Seperti menjual buah-buahan yang masih dipohon, menjual burung diudara semuanya diharamkan apabila ada unsur penipuan.

- c. Islam memberikan kebebasan jual beli pada setiap orang maka persaingan yang sehat juga dibenarkan.
- d. Jual beli yang diberantas islam adalah membeli atau menjual sesuatu yang diketahui sebagai hasil jerahan, cucian atau yang diperoleh secara tidak benar.<sup>35</sup>

M. Qurais Shihab menetapkan empat prinsip dalam ekonomi islam: tauhid, keseimbangan, kehendak bebas, dan tanggung jawab. Selanjutnya, dalam menetapkan etika bisnis ia merincikan sebagai berikut:

- a. Kejujuran
- b. Keramahtamahan
- c. Penawaran yang jujur
- d. Pelanggan yang tidak sanggup membayar diberi waktu
- e. Tegak dan adil dalam timbangan dan takaran
- f. Tidak dibenarkan monopoli
- g. Tidak dibenarkan adanya harga komoditi yang boleh dibatasi
- h. Kesukarelaan.<sup>36</sup>

Ketika terjadi ketidaksesuaian barang yang dipesan, pembeli mempunyai hak *khiyar*, hak *khiyar* merupakan salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika tidak terjadi beberapa persoalan dalam transaksi.

Adapun ketentuan pembayaran menurut fatwa tentang jual beli *istishna'* sebagai berikut:

---

<sup>35</sup> Yusuf Qardhawi, *Halan dan Haram dalam Islam*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1980), Cet Ke-6, h. 311

<sup>36</sup> Umar Sihab, *Al-Quran Kontekstualitas*, (Jakarta: Penamadani, 2005), Cet Ke-3, h. 295.

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembayaran utang.<sup>37</sup>

Ketentuan lain dari jual beli *istishna'* sebagai berikut:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebut diatas berlaku pula pada jual beli *istishna'*.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.<sup>38</sup>

#### **F. Sanksi Penundaan Dalam Pemenuhan Kewajiban**

Kontrak (akad) *istishna'* juga dapat mengandung klausul sanksi yang menetapkan sejumlah uang, uang yang disetujui untuk mengganti rugi pembeli secara memadai jika penjual terlambat menyerahkan asetnya. Kompensasi yang demikian ini diperbolehkan hanya jika keterlambatannya tidak dikarenakan campur tangan peristiwa tertentu yang tidak dapat dielakkan (*force majeure*). Selain itu, tidaklah diperbolehkan menetapkan klausul sanksi terhadap pembeli untuk kegagalan dalam pembayaran karena hal ini akan

---

<sup>37</sup> Mardani, *Loc.cit.*

<sup>38</sup> *Ibid,*

bersifat riba. Potongan sukarela untuk pembayaran lebih awal diperbolehkan, asalkan tidak ditentukan dalam kontrak (akad). Dengan kata lain dapat pula disetujui diantara kedua belah pihak bahwa dalam kasus keterlambatan dalam penyerahan, harga dikurangi dalam jumlah tertentu. Para ulama dalam hal ini memutuskan berdasarkan analogi. Para fuqoha memperbolehkan kondisi yang demikian dalam ijarah, misalnya jika seseorang menyewa jasa seseorang penjahit, ia dapat mengatakan kepadanya bahwa upahnya adalah sebesar 10 dirham jika ia mempersiapkan pakaiannya dalam seminggu dan 12 bila selesai dalam waktu dua hari. Berdasarkan analogi, para ahli memperbolehkan klausul sanksi dalam perjanjian *istishna'* dalam kasus keterlambatan dalam penyerahan, pemasokan atau pembangunan subjek *istishna'*.

Dalam fiqih, prinsip ini disebut dengan syarat-jazai (persyaratan sanksi), atau persyaratan penurunan harga karena keterlambatan dalam penyerahan subjek *istishna'*, pengurangan ini meningkatkan pendapatan pemesan (pembeli) dan tidak perlu disumbangkan ke rekening sosial, begitu pula dalam kasus mode lain. Izin spesial ini dikarenakan kenyataan bahwa dalam *istishna'*, penyelesaian pekerjaan secara tepat waktu bergantung pada upaya dan komitmen pemanufaktur (penjual). Jika tidak benar-benar mencurahkan seluruh waktunya untuk menyelesaikan pekerjaan suatu kontrak (akad) dan menerima kontrak-kontrak (akad) lain guna mendapatkan lebih banyak pesanan dan pendapatan maksimum, ia bisa didenda. Manfaat ini menjadi hak pembeli, yang dapat menderita kerugian dalam hal penyerahan tidak pada waktu yang telah ditetapkan. Penerima kontrak (akad) yang

demikian oleh pamanufaktur akan bersifat mengikat baginya. Berlawanan dengan ini, dalam salam, sanksi yang dikenakan untuk sosial, karena dalam salam, harga yang dibayarkan dimuka menciptakan kewajiban utang pada pihak penjual yang harus dibayarkan tanpa adanya penambahan sedikit apapun. Bahkan sanksi ini diperbolehkan hanya jika keterlambatannya bukan dikarenakan campur tangan peristiwa yang tidak terelakkan (*force majeure*). Namun, tidak diperbolehkan menetapkan klausul sanksi terhadap pembeli untuk kegagalan pembayaran.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup>Muhammad Ayub, *loc.cit*, h. 412.