

## FIQIH KLASIK TENTANG JUAL BELI ISTISHNA' DAN APLIKASINYA DALAM INDUSTRI PROPERTI SYARIAH

Muhammad Rezky Pratama Marsudi <sup>1</sup>, Muhamad Zen <sup>2</sup>

1. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Indonesia; [Muhammad.rezky25@mhs.uinjkt.ac.id](mailto:Muhammad.rezky25@mhs.uinjkt.ac.id)

2. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Indonesia; [zen@uinjkt.ac.id](mailto:zen@uinjkt.ac.id)

*Submitted: 26 Oktober 2025; Accepted: 29 Oktober 2025; Published: 30 Oktober 2025*

### ABSTRACT

*The purpose of this study is to analyze classical Islamic jurisprudence on the sale and purchase of istishna' and its application in the Islamic property industry. The problem studied in this paper is how the istishna' contract is applied in the practice of Islamic property sales and purchases. In addition, the author wants to identify problems that exist in the application of the istishna' contract in Islamic property sales and purchase agreements. To answer these problems, the author uses a qualitative approach by collecting data through research models, selecting samples and data sources, data collection, and data analysis. The results of this study are that in general the Istishna' contract has been running well when viewed from the principles of Istishna' which include clear price agreements and product specifications.*

**Keywords:** *Istishna Contract, Buying and Selling, Sharia Economics*

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis fiqh klasik tentang jual beli istishna' dan aplikasinya dalam industri properti syariah. Adapun masalah yang dikaji dalam penulisan ini ialah bagaimana penerapan akad istishna' pada praktik jual beli properti syariah, disamping itu penulis ingin mengidentifikasi masalah-masalah yang ada dalam penerapan akad istishna' pada perjanjian jual beli properti syariah. Untuk menjawab permasalahan tersebut penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan mengumpulkan data melalui model penelitian, pemilihan sampel dan sumber data, pengumpulan data, dan analisis data. Adapun hasil dari penelitian ini adalah secara umum akad Istishna' sudah berjalan dengan baik jika ditinjau dari prinsip-prinsip Istishna' yang mencakup kesepakatan harga dan spesifikasi barang yang jelas.

**Kata Kunci:** Akad Istishna, Jual Beli, Ekonomi Syariah

### PENDAHULUAN

Fiqh muamalah modern merupakan kombinasi dari dua kata, yaitu "fiqh" dan "muamalah" yang merujuk pada konsep yang terbaru atau *up-to-date*. Dalam arti bahasa, fiqh berarti memahami, mengetahui, dan menerapkan. Di sisi lain, istilah "muamalah" berasal dari bahasa Arab yang memiliki makna serupa dengan al-mufa'alah, yakni tindakan saling berinteraksi atau berbuat. Istilah ini mengacu pada kegiatan yang dilakukan seseorang dengan orang lain guna memenuhi kebutuhan masing-masing. Secara khusus, fiqh muamalah adalah hukum-hukum yang mengatur perilaku manusia dalam hal-hal yang berkaitan dengan harta, seperti perdagangan, sewa menyewa, gadai, dan lain-lain (Zen et al., 2025). Jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah yang diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, dan kesepakatan para ulama. Akad, sebagai salah satu cara untuk memperoleh kekayaan dalam hukum Islam, sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari dan merupakan cara yang diizinkan oleh Allah SWT. Jual beli, yang sering kita sebut bisnis, adalah kegiatan yang dilakukan secara rutin oleh semua orang di dunia. Namun, tidak semua umat Islam melakukan jual beli yang sah menurut hukum Islam. Bahkan, ada yang belum mengetahui sama sekali mengenai ketentuan hukum Islam dalam hal jual beli atau bisnis. Salah satu bentuk akad dalam fikih muamalah adalah akad istishna, yaitu akad antara dua pihak, di mana pihak pertama (pembeli atau konsumen) meminta pihak kedua (produsen) untuk membuat barang sesuai keinginan konsumen. Akad istishna merupakan bentuk jual beli antara pembeli dan penjual, di mana spesifikasi dan harga barang telah disepakati sebelumnya, dengan pembayaran dilakukan secara bertahap. Jenis pembiayaan ini mendukung kebutuhan investasi dan konsumen, seperti kepemilikan rumah atau renovasi, sesuai dengan prinsip Syariah. Syariah sesungguhnya



memberikan ruang yang cukup leluasa bagi kreativitas selama tidak berbenturan dengan larangan-larangan yang telah digariskan oleh syariat (Tio Sopa et al., 2023).

Akad istishna ini serupa dengan akad salam di mana bentuknya menjadikan barang yang belum ada dan barang tersebut menjadi tanggung jawab produsen sebagai penjual (Hadi, 2017). Lembaga keuangan Islam dapat bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual dalam transaksi Istishna. Sebagai penjual, mereka dapat mensubkontrakkan pihak ketiga untuk memenuhi pesanan pembeli. Lembaga kemudian menandatangani kontrak Istishna kedua dengan penyedia jasa untuk membuat barang sesuai permintaan pembeli. Sektor perumahan memang dianggap penting dalam perekonomian, baik secara ekonomi maupun sosial, karena perannya dalam memenuhi kebutuhan manusia. Namun, realitas saat ini menunjukkan adanya permasalahan di sektor ini, yang ditandai dengan minimnya metode pembiayaan yang tepat bagi masyarakat. Hal ini ditambah dengan fakta bahwa sebagian besar pembiayaan yang tersedia didasarkan pada riba yang dilarang, yang menimbulkan dimensi lain yang memengaruhi kemampuan segmen masyarakat lain untuk memperoleh pembiayaan yang diperlukan (Enceng et al., 2024).

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah Syariah adalah bentuk pembiayaan untuk membeli rumah yang diberikan kepada individu, dengan tujuan memenuhi kebutuhan sebagian atau seluruhnya terhadap rumah sebagai tempat tinggal. Pembiayaan ini berdasarkan prinsip jual beli, di mana pembayaran dilakukan secara bertahap atau angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditentukan sejak awal dan dibayar setiap bulan. Harga jual rumah biasanya sudah termasuk margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan calon pembeli. Harga jual rumah ditentukan sejak awal ketika calon nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan besaran angsuran tetap hingga masa pembiayaan berakhir.

Dengan adanya ketetapan jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar hingga masa pembiayaan selesai, nasabah tidak perlu khawatir terhadap perubahan naik atau turunnya besaran angsuran akibat fluktuasi suku bunga. Selain itu, nasabah juga mendapatkan keuntungan jika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan menetapkan pinalti. Hal ini karena sistem KPR syariah tidak memiliki pinalti, karena harga pembiayaan sudah ditentukan sejak awal. Dalam KPR syariah, akad yang digunakan adalah akad pembiayaan jual beli yang mencakup skema murabahah, istishna, dan salaam (Wardani & Rokan, 2022).

Berikut ini adalah cara menghitung angsuran bunga pinjaman berserta bunga yang terkait :

$\text{Total Pinjaman} = \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga}$
$\text{Bunga} = \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku} \times \text{Periode Pinjaman (Tahun)}$
$\text{Angsuran per Bulan} = \text{Total Pinjaman} / (\text{Periode Pinjaman} \times 12 \text{ Bulann})$

Salah satu ulama yang menganggap bahwa riba dan bunga bank tidak bisa dipisahkan adalah Yusuf Qardhāwī. Ia berpendapat bahwa imbal hasil yang diperoleh oleh penyimpan uang dari bank adalah riba yang tidak diizinkan. Riba ditandai oleh setiap peningkatan yang diwajibkan terhadap jumlah harta yang dimiliki. Dengan kata lain, itu didapatkan tanpa melalui aktivitas perdagangan atau kerja keras. Maka, segala bentuk kenaikan pada harta pokok tergolong sebagai riba (Jayadi et al., 2023).

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000, akad Istishna' merupakan perjanjian jual beli yang melibatkan permintaan pembuatan suatu produk sesuai dengan syarat yang disepakati oleh kedua pihak. Pertumbuhan praktik istishna' di masyarakat berlangsung dengan sangat cepat, sehingga diperlukan tinjauan fikih yang dapat menjawab dan memberikan dasar hukum berkaitan dengan berbagai kegiatan muamalah modern saat ini. Dalam sebuah kontrak, rincian aset yang dipesan harus dinyatakan dengan jelas. Apabila produk yang dipesan

adalah sebuah rumah, maka ukuran bangunan, desain rumah, dan rinciannya lainnya perlu dinyatakan secara spesifik. Harga juga harus disetujui terlebih dahulu, baik melalui pembayaran cicilan atau diundur hingga waktu yang telah disepakati. Setelah harga disetujui, selama periode kontrak, harga tidak boleh berubah meskipun biaya produksi meningkat, sehingga penjual perlu mempertimbangkan hal ini.

Fatwa ini mencakup tiga prinsip utama mengenai transaksi istishna secara umum Ahmad dan Rohmani, 2022, yaitu:

- 1) Ketentuan terkait pembayaran. Alat tukar yang digunakan dalam transaksi istishna harus dijelaskan dengan baik, dilaksanakan sesuai yang telah disepakati, dan pembayaran tidak boleh dilakukan dalam bentuk pelunasan utang.
- 2) Ketentuan terkait produk. DSN-MUI menetapkan sejumlah pedoman yang berkaitan dengan barang yang dipesan dalam transaksi istishna. Barang yang menjadi subjek dari transaksi istishna harus memiliki karakteristik dan spesifikasi yang jelas, serta pengiriman barang dilakukan setelah waktu dan tempat yang telah disepakati. Selain itu, pembeli tidak diperbolehkan untuk menukar barang kecuali dengan barang yang sejenis dan berdasarkan kesepakatan, dan tidak diizinkan untuk menjual barang sebelum barang tersebut diterima. Apabila terdapat kerusakan pada barang atau barang tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan, maka pemesan memiliki hak untuk memilih (khiyar) apakah ingin melanjutkan transaksi atau membatalkannya.
- 3) Ketentuan tambahan. Selain aturan mengenai pembayaran dan barang yang menjadi objek dalam transaksi istishna, DSN juga memberikan ketentuan lainnya, yaitu: bahwa kontrak yang telah dilaksanakan sesuai dengan akad yang benar bersifat mengikat, jika satu pihak tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya atau terdapat permasalahan antara kedua pihak, maka penyelesaiannya akan dilakukan melalui lembaga Arbitrase Syariah setelah musyawarah tidak berhasil. Kontrak jual beli istishna sangat berkaitan dengan kontrak jual beli salam, sehingga ketentuan yang ada dalam kontrak jual beli salam juga diterapkan pada kontrak jual beli istishna.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rahim et al., 2024 menyatakan bahwa Kesepakatan spesifikasi atau perjanjian di awal merupakan langkah penting dalam akad istishna', karena memastikan semua aspek produk yang akan diproduksi didefinisikan dengan jelas, sehingga menghindari potensi masalah yang akan muncul di kemudian hari. Dalam proses pelaksanaan akad istishna terdapat permasalahan seperti tidak sesuai dengan keinginan pembeli dikarenakan faktor alamiah, faktor tersebut tidak dianggap sebagai permasalahan yang merugikan akad istishna karena hal tersebut diluar kendali dan kemampuan manusia atau biasa disebut dengan *force majeure*. Sehingga dalam pelaksanaan akad istishna tidak terdapat kendala yang berarti dapat merusak atau membatalkan akad. Dalam penelitian ini akan dibahas salah satu metode pembiayaan tersebut, yaitu akad istishna pengerjaan yang mengalami keterlambatan dan kualitas yang sebagai salah satu metode pembiayaan yang memberikan banyak keuntungan dan tepat guna dalam pembiayaan pembangunan rumah.

## METODE

Bagian metode meliputi gambaran umum mengenai model penelitian, pemilihan contoh dan sumber informasi, cara pengumpulan informasi, serta analisis data. Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif kualitatif yang efisien dalam menangkap proses yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk tulisan atau ucapan, baik secara langsung maupun tidak langsung dari objek yang diteliti, serta menjelaskan penerapan kontrak istishna dalam mendanai proyek pembangunan.

Sumber informasi dalam studi ini terbagi menjadi dua kategori, yaitu sumber informasi utama dan sumber informasi tambahan. Sumber informasi utama mencakup data yang diambil

dari pengamatan dan arsip. Sumber informasi tambahan adalah berbagai temuan riset serta literatur yang relevan dengan studi ini. Hal ini mencakup Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000, akad Istishna' yang menerangkan tentang transaksi jual beli berupa pemesanan pembuatan suatu objek sesuai dengan syarat yang telah disepakati oleh kedua pihak.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Konsep Dasar Istishna'

#### 1. Pengertian Istishna

Istishna' berasal dari istilah shana'a yang ditambah dengan alif, sin, dan ta' pada istishna' yang diperlukan untuk memuat suatu aspek. Istishna' adalah salah satu inovasi dalam ekonomi Islam, di mana mekanisme penyediaan barang dilakukan dengan memproduksi barang lebih dulu, lalu menyerahkannya setelah selesai dibuat. Istishna' berfungsi sebagai permintaan kepada pabrik untuk menghasilkan barang atau instruksi khusus bagi konsumen atau pemesan. Istishna' merupakan perjanjian jual beli barang yang dipesan, di mana rincian spesifikasi barang tersebut harus disetujui di awal dan pembayaran untuk barang pesanan dapat dilakukan secara langsung atau melalui cicilan.

Berdasarkan pendapat para ahli fiqih, Istishna' mirip dengan transaksi jual beli salam terkait objek yang dipesan, di mana keduanya perlu dipesan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu yang diinginkan oleh pembeli. Perbedaannya adalah bahwa pada jual beli salam, pembayaran dilakukan sekaligus di awal, sementara dalam Istishna', pembayaran bisa dilakukan di awal, di tengah, atau di akhir sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Akad ini sering diterapkan dalam industri manufaktur, konstruksi, dan berbagai sektor lain yang membutuhkan produksi barang berdasarkan pesanan tertentu dari pembeli. Dalam Al-Istishna', pembeli memesan barang dengan kriteria atau spesifikasi tertentu kepada produsen atau pembuat, dan produsen bertanggung jawab untuk memenuhi pesanan tersebut sesuai dengan perjanjian. Karena barang yang dipesan baru akan diproduksi setelah akad selesai, Al-Istishna' memungkinkan proses produksi yang lebih terstruktur dan sesuai dengan kebutuhan masing-masing pembeli.

Dengan demikian, Al-Istishna' adalah akad jual beli dalam Islam yang memberikan fleksibilitas bagi produsen untuk memproduksi barang sesuai pesanan tertentu dari pembeli, meskipun barang tersebut belum ada saat akad dibuat. Akad ini diakui dan diperbolehkan oleh mayoritas ulama karena memenuhi prinsip-prinsip keadilan, kesepakatan sukarela, dan transparansi dalam bertransaksi. Dengan demikian, Al-Istishna' menjadi salah satu instrumen penting dalam ekonomi Islam yang berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat.

Aspek	Fiqih Klasik	Fiqih Kontemporer
Jumlah pihak	Terdapat dua pihak terlibat, yakni pembeli (mustashni) dan penjual (sani atau produsen).	Terdapat tiga pihak yang terlibat dalam istishna paralel, di mana lembaga keuangan bertindak sebagai jembatan antara konsumen yang memesan dan produsen akhir.
Pembayaran	Biaya bisa dilunasi sepenuhnya di awal, dibayar secara cicilan, atau dibayarkan kemudian sesuai dengan kesepakatan,	Skema pembayaran bersifat bervariasi; bisa dilakukan di awal, dalam bentuk angsuran, atau di akhir, tergantung pada

	tidak harus dibayar lunas di awal seperti pada akad salam.	kesepakatan dalam istishna paralel.
Mekanisme	Pembeli melakukan pemesanan terhadap aset yang akan diproduksi, menetapkan spesifikasi, harga, dan jadwal pengiriman. Produsen kemudian membuat aset tersebut dan mengirimkannya setelah selesai diproduksi.	Lembaga keuangan menerima permintaan dari konsumen, kemudian mengajukan pesanan kepada produsen. Dana yang diterima dari konsumen akan digunakan oleh lembaga tersebut untuk membayar produsen, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Sumber : Data diolah dari berbagai macam sumber

## 2. Dasar Hukum Istishna'

Akad Istishna' Menurut Mahzab Hanafi, Istishna' diperbolehkan (ijawaz), karena praktik ini telah dilakukan oleh komunitas Muslim sejak awal tanpa adanya penolakan dari pihak manapun (ulama). Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa Istishna' merupakan transaksi jual beli yang berbentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan syarat yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni) dan penjual (pembuat, shani). Meskipun demikian, Mahzab Hanafi menyetujui kontrak jual beli Istishna' atas dasar:

- Selama bertahun-tahun, masyarakat telah mempraktikkan jual beli istishna secara luas dan tanpa keraguan, menjadikannya kesepakatan umum.
- Selama tidak bertentangan dengan Al-Quran dan As-Sunnah, jual beli Istishna' sah menurut aturan hukum tentang kebolehan kontrak.
- Kehadiran jual beli istishna bergantung pada kebutuhan masyarakat. Seringkali, mereka melakukan kontrak untuk meminta orang lain membuat produk untuk mereka karena barang tersebut tidak tersedia di pasar.
- Di dalam syariat dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas berdasarkan ij'ma ulama.

Dasar hukum jual beli Istishna' bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits, yaitu:

- Q.S Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَكْتُبُوهُ

Yang artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bertransaksi bukan dengan uang tunai dalam jangka waktu tertentu, maka hendaklah kamu menuliskannya...."

Di dalam Ayat 282 diawali dengan seruan Allah kepada orang-orang beriman, "Hai orang-orang yang beriman, jika kamu bertransaksi bukan dengan uang tunai untuk jangka waktu tertentu, tulisklah." Perintah ayat ini ditujukan kepada orang-orang beriman, tetapi yang dimaksud adalah mereka yang melakukan transaksi utang, khususnya mereka yang berutang. Hal ini dimaksudkan agar para kreditur merasa lebih nyaman saat menuliskan perjanjiannya, karena penulisan tersebut merupakan instruksi atau permintaan yang sangat dianjurkan, meskipun kreditur tidak meminta secara



langsung. Perintah untuk mencatat utang dan piutang dipersepsikan oleh sejumlah ulama sebagai himbauan daripada kewajiban. Ini merupakan kebiasaan di kalangan para sahabat pada masa itu. Jika perintah untuk mencatat utang dan piutang diharuskan, maka akan menjadi tantangan bagi umat Islam pada masa turunya ayat ini, sebab kemampuan menulis masih sangat terbatas. Akan tetapi, ayat ini menekankan pentingnya menguasai keterampilan menulis, karena dalam kehidupan sehari-hari, setiap individu pasti melakukan kegiatan pinjam-meminjam.

b. Hadits Nabi

Selain kitab Al-Qur'an, hadis juga memiliki peran sebagai rujukan hukum dalam agama Islam, di mana ia menempati posisi sebagai sumber hukum yang kedua setelah Al-Qur'an. Oleh sebab itu, untuk memberikan penjelasan tambahan mengenai ayat-ayat Al-Qur'an yang bersifat umum, salah satu hadis dari nabi membahas tentang Istishna yang diartikan sebagai:

Dari Huzaifah, Rasulullah SAW. mengungkapkan, "Ruh seseorang dari umat sebelum kalian disambut oleh para malaikat. Kemudian ada pertanyaan yang dilontarkan oleh malaikat, "Apakah kamu telah melakukan perbuatan baik? ". Ia pun menjawab, "Aku telah menyuruh hambaku untuk memberikan keringanan waktu dan menanggung utang bagi mereka yang tidak sanggup membayar, (sehingga Aku memberikan kelonggaran bagi yang mampu dan menanggung utang untuk yang dalam kesulitan membayar). (Dalam riwayat lain dijelaskan, "Kemudian ia diampuni," dan dalam riwayat lain disebutkan, "Kemudian Allah memasukkannya ke dalam Surga").

Dari riwayat diatas, dapat mengambil intisari bahwa dalam perjanjian Istishna', ada jeda waktu yang diberikan untuk konsumen menyelesaikan pembayaran secara bertahap. Hal ini juga memberi kelonggaran bagi calon pembeli yang belum memiliki cukup uang atau sedang kesulitan keuangan.

Definisi istishna dalam konteks fikih muamalah telah dijelaskan oleh berbagai mazhab ulama fikih, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Pandangan Madzhab Syafi'i

Madzhab Syafi'i merupakan salah satu madzhab dalam studi fiqh dan hukum Islam yang signifikan, yang ditentukan oleh Allah untuk tumbuh dan tetap ada dalam dunia Islam hingga saat ini. Salah satu aspek dalam hukum-hukum Islam yang menjadi fokus adalah fiqh muamalah. Di antara praktik dalam fiqh muamalah yang banyak dilakukan oleh masyarakat adalah perdagangan. Jual beli adalah proses pertukaran aset dengan aset yang diterima melalui ijab dan qabul dengan cara yang diizinkan oleh syara'. Menurut para ulama Syafi'iyah, pengertian jual beli adalah:

"pertukaran harta dengan harta dalam bentuk pemindahan kepemilikan dan hak milik". Ketentuan dasar dalam transaksi jual beli menurut Imam Syafi'i adalah sepenuhnya sah selama ada kesepakatan yang tulus antara kedua pihak yang terlibat dalam transaksi. Inti dari setiap transaksi yang diperbolehkan, baik yang bersifat kredit maupun tunai, serta segala sesuatu yang dianggap sebagai transaksi jual beli adalah bahwa penjual dan pembeli tidak bertanggung jawab atas suatu kewajiban sebelum keduanya mencapai kesepakatan untuk bertransaksi. Keduanya tidak diperkenankan untuk melakukan akad jual beli yang melibatkan hal-hal yang terlarang (seperti minuman keras, bangkai, daging babi, dan sejenisnya), dan

keduanya harus berpisah setelah menyelesaikan jual beli dengan saling setuju dalam keadaan saling mendukung terhadap transaksi tersebut (Imam Risnanda, 2022).

## 2. Pandangan Madzhab Hanafi

Berdasarkan pandangan mazhab Hanafi, transaksi bai' al-istishna' digolongkan sebagai akad yang dilarang karena tidak sesuai dengan prinsip dasar bai' menurut qiyas. Mereka berargumen bahwa barang yang dijual harus sudah ada dan dimiliki oleh pihak penjual. Namun, dalam konteks istishna', barang tersebut belum ada atau tidak berada di kepemilikan penjual.

Walau begitu, mazhab Hanafi mengakui keberadaan kontrak istishna' dengan sejumlah alasan berikut:

- a. Praktik bai' al-istishna' telah dilakukan secara luas dan terus-menerus oleh masyarakat tanpa menimbulkan keberatan. Hal ini menjadikan bai' al-istishna' sebagai konsensus atau ijma' yang diakui secara umum.
- b. Dalam konteks syariah, terdapat kemungkinan untuk menyimpang dari qiyas jika didasarkan pada ijma'.
- c. Keberadaan kontrak ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat. Banyak individu yang sangat membutuhkan barang-barang yang ada di pasar, sehingga mereka lebih memilih untuk melakukan kontrak agar orang lain dapat memproduksi barang untuk mereka.
- d. Bai' al-istishna' diakui sebagai sah sesuai dengan prinsip umum mengenai keabsahan kontrak selama tidak melanggar nash atau ketentuan syariah.

Para ulama dalam mazhab Hanafi memiliki perselisihan mengenai esensi akad istishna'. Beberapa di antaranya menganggap akad ini sebagai bentuk jual beli barang dengan syarat pengolahan, atau sebagai gabungan antara akad salam dan akad jasa (ijarah). Namun, ada pihak lain yang melihat akad istishna' sebagai dua jenis akad terpisah, yaitu akad ijarah dan akad jual beli. Awalnya, akad istishna' dianggap sebagai akad ijarah, yaitu penyewaan jasa. Setelah barang tersebut selesai dibuat dan pihak kedua menyelesaikan tugasnya, maka akad tersebut berubah menjadi akad jual beli (Hidayat, 2016).

## Rukun dan Syarat Istishna

Adapun (Enceng et al., 2024) menjelaskan rukun-rukun akad Istishna' yang wajib dipenuhi dalam transaksi, terdapat beberapa hal, yaitu:

1. Pihak yang terlibat dalam transaksi, mustasni' (pembeli) adalah individu yang memerlukan dan meminta barang, sedangkan shani' (penjual) adalah individu yang membuat barang yang dipesan.
2. Subjek dari perjanjian, yaitu benda atau pelayanan (mashnu') yang dilengkapi dengan detail dan biayanya (tsaman),
3. Shighah, yang meliputi ijab dan qobul. Di samping semua rukun yang harus dipenuhi, ba'i Istishna' juga menetapkan bahwa setiap syarat untuk setiap rukun harus dipenuhi.

Syarat-syarat jual beli Istishna', yaitu:

1. Kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian akan jual beli Istishna' wajib memiliki pikiran yang sehat dan mampu untuk melaksanakan transaksi jual beli.
2. Kedua pihak perlu saling bersedia dan tidak melanggar perjanjian.
3. Barang yang akan diperdagangkan perlu dicantumkan dengan jelas, contohnya mencakup: kategori, model, dimensi, mutu, dan karakteristiknya, sebab barang yang akan diperjualbelikan harus dipahami dengan baik.

### **Aplikasi Dan Masalah Jual Beli Istishna'**

Manusia senantiasa berkomunikasi dengan orang lain dalam rangka melakukan berbagai jenis interaksi ekonomi, salah satunya adalah transaksi jual beli yang melibatkan dua pihak, yaitu seorang penjual dan seorang pembeli. Umumnya, penjual merupakan pihak yang memproduksi barang, sementara pembeli adalah individu-individu yang mengonsumsinya. Dalam praktiknya, konsumen sering kali menginginkan produk yang belum tersedia, sehingga mereka melakukan transaksi jual beli dengan produsen melalui metode pemesanan. Dalam konteks perbankan syariah, transaksi jual beli yang disebut istishna umumnya diterapkan dalam sektor konstruksi dan industri manufaktur (Siregar & Khoerudin, 2019).

Al-Qur'an menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika semua pihak yang terlibat telah memenuhi tanggung jawab yang berkaitan dengan akibat-akibat dari perjanjian tersebut. Selain itu, pedoman yang diperoleh dari Al-Qur'an, al-Sunnah, serta prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh para ahli fiqh dalam bentuk kaidah fihiyyah akan menjelaskan dasar-dasar utama dalam melakukan transaksi menurut ajaran Islam (Trizuwani & Zen, 2024). Agar suatu perjanjian dianggap sah, perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan khusus. Terdapat empat persyaratan agar suatu perikatan dianggap sah, yaitu:

1. Keduanya sepakat tentang apa yang mengikat keduanya

Pertama, kedua belah pihak bersifat mampu dan kompeten untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Karena itu, munculnya pendapat tunggal atau kesepakatan yang hanya didasari oleh satu pihak tidak dapat dipengaruhi oleh tiga kondisi, yaitu adanya tekanan, unsur penipuan, atau kesalahan. Jika perjanjian dibuat hanya berdasarkan keinginan atau tekanan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Keduanya dapat membentuk ikatan

Jika suatu perjanjian sudah disetujui, individu yang terkait haruslah berusia dewasa atau memiliki kemampuan untuk bertindak, apabila masih di bawah umur, maka harus ada pihak yang dapat bertanggung jawab. Pihak yang tidak dapat memenuhi kontrak adalah individu yang belum mencapai usia dewasa dan yang tidak dalam keadaan sehat secara mental.

3. Mengenai hal yang spesifik

Perjanjian ini harus berkenaan dengan hal tertentu yang telah disetujui. Yang dimaksud dengan hal tersebut adalah subjek kontrak dan tujuan dari kontrak itu sendiri. Setiap perjanjian wajib memiliki objek yang bersifat spesifik, tegas, serta dapat dipahami. Dalam kontrak evaluasi, arah dari estimasi harus tampak dan jelas, sehingga tidak muncul kesalahpahaman.

4. Sesuatu yang diumumkan secara formal

Setiap kesepakatan yang dihasilkan tidak boleh melanggar undang-undang, norma-norma moral, dan peraturan umum di dalam masyarakat. Di dalam sebuah kontrak, dasar dari sebuah kesepakatan dapat diidentifikasi melalui elemennya setelah dibandingkan dengan aturan pertama dan kedua yang dikenal sebagai aturan subjektif. Aturan ini mencakup ketentuan yang berkaitan dengan individu atau subjek hukum yang membuat kesepakatan, dan jika keduanya dilanggar, maka kontrak itu bisa diminta untuk dibatalkan.

### **Pencegahan Risiko dalam Pembiayaan Proyek Istishna'**

Resiko pasti akan selalu ada dalam sebuah bisnis, Nurdiani, 2021 menjelaskan pencegahan resiko pembiayaan dalam proyek Istishna'. Antara lain:

a) Resiko pengiriman

Resiko ini diperkirakan bahwa penghasil mungkin tidak akan bisa menyelesaikan proyek pada tanggal yang telah ditentukan. Untuk menghindari risiko serupa, pembayaran istishna' seharusnya dihubungkan dengan periode pengiriman. Ini terkadang efektif ketika produsen menyadari bahwa jika mereka tidak dapat menyelesaikan proyek sesuai waktu yang telah ditentukan, mereka berisiko kehilangan kontrak serta biaya yang telah disepakati.



b) Non-Performance

Situasi ini menggambarkan ketika produsen tidak dapat memproduksi barang tepat waktu. Untuk menghindari risiko ini, pembayaran istishna bisa dilakukan dengan cicilan. Ini melindungi klien dari kerugian total, karena hanya sebagian dari pembayaran yang sudah dilakukan. Praktik ini juga mendorong kontraktor untuk lebih berhati-hati agar menyelesaikan proyek sesuai waktu, guna menghindari kehilangan saldo. Metode pembayaran sebagian ini telah terbukti berfungsi sebagai dorongan bagi kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan tepat waktu.

c) Risiko Kualitas

Masalah pada resiko ini ketika produk tidak memenuhi standar, seperti ketika kualitasnya rendah atau ketika bahan yang digunakan dikurangi, sehingga pelanggan hanya menyadari masalah saat barang diterima. Disarankan untuk membuat perjanjian jaminan mutu dengan produsen untuk menghindari risiko ini. Jika risiko teridentifikasi, jaminan kualitas akan mendorong produsen untuk memperbaiki kerusakan yang ada.

d) Peningkatan Biaya Produksi sebelum Pengiriman

Risiko ini terkait dengan meningkatnya biaya konstruksi atau biaya tambahan yang belum dihitung saat perjanjian ditandatangani. Hal ini membuat harga jual lebih tinggi dari yang disepakati. Produsen harus menanggung biaya jika disebabkan oleh kelalaian atau keterlambatan. Namun, jika biaya meningkat karena hal yang tidak terduga, kedua pihak harus setuju dengan biaya baru tersebut.

e) Risiko Penyimpanan

Jika barang konstruksi harus disimpan sebelum digunakan, produsen bertanggung jawab atas risiko selama barang ada dalam pengawasan mereka. Namun, ada pertanyaan mengenai apakah pemodal juga menanggung risiko setelah barang diserahkan kepada klien.

### **Perbandingan Istishna di Indonesia Malaysia**

Di Indonesia, akad istishna merupakan kesepakatan di mana klien memerlukan barang, alat, atau proyek yang perlu dibangun, diproduksi, atau dirakit. Dalam situasi ini, biasanya mereka akan meminta bantuan pendanaan dari bank. Bank kemudian akan menawarkan untuk memproduksi barang yang diperlukan. Setelah itu, pembeli bisa melakukan pembayaran untuk barang yang dipesan di waktu yang akan datang, baik secara penuh maupun melalui cicilan. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang transaksi jual beli istishna, disebutkan bahwa istishna adalah jenis transaksi pembelian yang melibatkan pemesanan pembuatan suatu barang dengan ketentuan dan syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu pihak yang memesan (pembeli atau mustashni) dan pihak yang membuat (penjual atau shani). Akad istishna' berfungsi sebagai mekanisme jual beli antara dua pihak. Barang yang dipesan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan dijual dengan harga serta ketentuan pembayaran yang ditetapkan pada saat perjanjian dibuat. Istishna adalah jenis perjanjian jual beli yang melibatkan dua pihak, yaitu al-Mustashni (pembeli) dan as-Shani (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Dalam perjanjian istishna', pihak yang memesan membuat atau menahan al-Mashni (barang yang dipesan) berdasarkan spesifikasi yang diminta oleh pembeli dalam kesepakatan dan menjualnya dengan harga yang telah disepakati. Dalam perjanjian ini, bentuk dan jumlah alat pembayaran harus jelas, baik berupa uang, barang, maupun manfaat. Di samping itu, pembayaran harus dilakukan sesuai dengan perjanjian dan tidak boleh berupa pelunasan utang. Saat waktu dan tempat penyerahan ditentukan, keduanya harus sesuai dengan ketentuan dalam akad. Jika terjadi kerusakan atau barang tidak sesuai dengan perjanjian, pihak pemesan berhak untuk memilih antara melanjutkan atau membatalkan perjanjian.

Di Malaysia, akad istishna harus lebih dimanfaatkan dibandingkan dengan jenis pembiayaan lainnya. Untuk sektor perbankan Islam, akad ini disarankan untuk lebih diperhatikan dalam pengembangan sektor industri. Akad ini dapat dimanfaatkan untuk keperluan pembiayaan tertentu, khususnya dalam sektor perumahan. Dalam konteks istishna, pembayaran harga tidak perlu dilakukan di awal, dan juga tidak wajib dilaksanakan saat penyerahan (bisa ditunda sesuai kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat). Oleh sebab itu, waktu untuk melunasi pembayaran bisa diatur sesuai kebutuhan. Pembayaran juga bisa dilakukan dengan sistem cicilan. Istishna merupakan salah satu inovasi produk modern di Malaysia. Para ahli agama sependapat bahwa akad istishna diperbolehkan dalam hukum Islam. Akad pertama melibatkan hubungan antara pembeli dan bank, sedangkan akad kedua menjalin kerjasama antara bank dan penjual. Istishna adalah akad jual beli yang bersifat khusus. Dalam tradisi akad Islam, terdapat tiga jenis utama transaksi jual beli dari sudut pandang pembiayaan. Pertama adalah akad jual beli umum, di mana barang dan uang ditukar secara bersamaan. Kedua, tidak ada pinjaman yang terlibat bagi baik penjual maupun pembeli. Ketiga, jika penjualan dilakukan dengan harga yang ditunda, penjual memberikan dananya kepada pembeli, karena ia menyerahkan barangnya sekarang, dengan pembayaran yang dilakukan di kemudian hari.

Berdasarkan penelitian (Tazkiya et al., 2022), tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara keduanya dalam penerapan akad istishna' di Indonesia dan Malaysia. Hal ini dikarenakan penggunaan akad tersebut sama-sama digunakan oleh sektor manufaktur. Perkembangan akad istishna' di Malaysia, baik dari segi nilai emisi maupun besaran manfaatnya. Lembaga keuangan syariah juga perlu mengevaluasi pelaksanaan akad istishna' yang telah ada, karena sistem perbankan syariah memiliki perbedaan, sehingga harus ada standardisasi. Di samping itu, diharapkan bank syariah dapat memperbaiki mutu dan jumlah tenaga kerja yang ahli di sektor ini untuk melakukan edukasi yang lebih mendalam kepada masyarakat demi meningkatkan pembiayaan melalui akad istishna'.

## PENUTUP

Kesimpulan dari analisis mengenai transaksi jual beli dalam dimensi sosial melalui penerapan akad Istishna adalah bahwa metode jual beli ini dapat memberikan dampak positif untuk mencapai tujuan ekonomi dan sosial dalam Islam. Dengan akad Istishna, interaksi antara pembeli dan penjual dapat terjalin untuk mencapai kesejahteraan serta keadilan sosial. Transaksi ini juga berpotensi mendukung redistribusi kekayaan serta memperdayakan masyarakat dalam konteks ekonomi Islam. Namun, penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan akad Istishna dilakukan berdasarkan ketentuan hukum Islam dan mendasarkan diri pada prinsip-prinsip keadilan sosial. Jika ada argumen yang menunjukkan bahwa transaksi tersebut dilarang, maka harus diteliti dan dipertimbangkan dengan seksama. Kajian ini memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai relevansi dan konsekuensi sosial dari transaksi jual beli dengan akad Istishna di dalam kerangka hukum ekonomi Islam, serta menekankan pentingnya menjaga keselarasan dengan prinsip-prinsip Islam dalam menjalankan aktivitas ekonomi. Selanjutnya, skema pembayaran dalam transaksi ini juga mencerminkan prinsip dari akad istishna. Pembayaran dilakukan secara bertahap, dimulai dengan uang muka saat perjanjian ditandatangani dan dilanjutkan dengan cicilan sesuai dengan kemajuan pekerjaan. Walaupun dalam proses pelaksanaan akad istishna mungkin muncul masalah seperti keterlambatan pengerjaan dan kualitas produk yang tidak sesuai harapan pembeli akibat faktor cuaca, namun hal tersebut tidak dianggap sebagai masalah yang merugikan akad istishna, karena situasi tersebut berada di luar kontrol produksi atau dikenal sebagai *force majeure*, sehingga pelaksanaan akad istishna tetap berjalan tanpa hambatan berarti yang dapat merusak atau membatalkan akad.

## DAFTAR PUSTAKA

- Enceng, E. I. S., Sunarsa, S., Gaussian, G., & ... (2024). *Analysis of Sharia Economic Law on Buying and Selling Transactions in The Social Context (The Implementation of The Istishna Contract). Social Impact ...*, 3(1), 1–7.
- Hadi, A. A. (2017). Kitab Fikih Muamalah Kontemporer, 11, 211-237.
- Risnanda, Imam. (2022). Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan Menurut Empat Imam Madzhab.
- Jayadi<sup>1</sup>, H., Magister, <sup>1</sup>mahasiswa, & Al-Qur'an Dan Tafsir, I. (t.t.). Riba Dan Transaksi Keuangan Modern: Aplikasi Tafsir Tahlili Terhadap QS. al-Baqarah Ayat 275-276.
- Nurdiani, T. W. (2021). *Case Study: Risk Analysis in Implementation of Istishna Buying on Home Ownership Loans Financing Products At Bank Btn Syariah. American International Journal of Business Management (AIJBM)*, 4(09), 61–65.
- Rahim, U., Bukhari Ali, & Yuhasnibar. (2024). Analisis Transaksi Perjanjian Pembuatan Boat Di Kecamatan Sawang Dalam Perspektif Akad Istishna'. *Jurista: Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 8(1), 287–306.
- Zen, Muhamad, & Kurniawan, Rhohis. (2025). Peran Fiqih Muamalah Kontemporer dalam Perkembangan Bisnis Berbasis Syariah. *Santri : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 3(1), 50–61.
- Siregar, H. S., & Khoerudin, K. (2019). Fiqh Mu'amalah Teori dan Implementasi. Dalam PT Remaja Rosdakarya.
- Syafi' Hidayat. (2016). Implementasi Akad Istishna' Dalam Jual Beli Mebel Tinjauan Mazhab Syafi'i Dan Mazhab Hanafi.
- Musthory, Ahmad, U., & Rohmani. (2022). *Analysis of the Implementation of the Istishna' Agreement on Sharia Housing in Palima Grand City, Serang, Indonesia Mustori. International Journal of Islamic Economics*, 4, 61–74.
- Tazkiya, K., Harahap, B., & Purwadi, H. (2022). Comparative Study of Islamic Legal Systems in the Application of the Istishna' Agreement in Indonesia and Malaysia. *International Journal of Law and Society*, 1(3), 212–222
- Tio Sopa, A., Mutiara Umi, O., & Mirabai Bhhana. (2023). *Implementation of Istishna Akad in Online Sale and Purchase Transactions. SEMB-J : Sharia Economic and Management Business Journal*, 4(1), 5–11.
- Zen, Muhamad & Trizuwani, S. (2024). Penerapan Fiqih Jual Beli Dan Transaksi Di Media Sosial. 2(11), 1570–1578.
- Wardani, F. A., & Rokan, M. K. (2022). Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi Kasus Pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah di Medan). Dalam *Jurnal Pendidikan Dan Pengabdian Masyarakat* (Vol. 2, Nomor 1).