BAB III
KAJIAN TEORITIS

A. Definisi Istishna'

Istishna' secara bahasa merupakan mashdar dari *istashna' asy-syai*, artinya meminta membuat sesuatu, yakni meminta kepada seseorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu berdasarkan pesanan.[1] Adapun *istishna'* secara istilah adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu.[2]

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 akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.[3]

---

[1] Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h.159

[2] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia, 2012), h.123

[3] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.113

Dalam istilah para fuqaha, *istishna'* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Dalam *istishna'* bahan baku dan pembuatan berasal dari pengrajin. Jika bahan baku berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (sewa) bukan *istishna'*. Sebagian fuqaha berpendapat bahwa objek akad adalah pekerjaan pembuatan barang saja, karena *istishna'* adalah permintaan pembuatan barang sehingga bentuknya adalah pekerjaan bukan barang.

Contohnya: seseorang pemesan (yaitu pembeli) meminta seseorang (yaitu penjual atau pekerja) seperti pengrajin kayu, pandai besi, pembuat sepatu dan sebagainya untuk membuatkan barang tertentu dalam bentuk tertentu seperti alat-alat perlengkapan rumah tangga, perlengkapan toko buku, kursi, perhiasan dan sebagainya dengan harga tertentu jika hal itu telah menjadi kebiasaan dalam masyarakat, seperti kopiah, khuf (kaos kaki kulit) dan wadah.[4]

Istishna' dapat dianggap sah jika ada ijab qobul dari pemohon dan pembuat. Orang yang membeli barang disebut *Mustashni'*, yang menjual barang disebut *Shani'* dan barang dijual disebut *Mashnu'*. Misalnya akad antara dua orang untuk

---

[4] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.268

membuat sepatu, perabot rumah tangga, tikar dan sebagainya. Semua termasuk jenis transaksi yang sering dilakukan masyarakat.

Akad *istishna'* menyerupai jual beli *salam*. Karena keduanya merupakan jual beli barang yang tidak tampak dan barang itu harus diadakan oleh pembuat atau penjual sesuai dengan akad. Hanya saja keduanya mempunyai perbedaan. Dalam *istishna'* tidak ada kewajiban menyegerakan pembayaran, penentuan batas waktu pembuatan dan penyerahan barang serta tidak ada ketentuan bahwa barang yang dibuat terdapat di pasaran.[5]

Sedangkan menurut jumhur fukaha *bai' istishna'* merupakan jenis khusus dari akad *bai' salam.* Bedanya *istishna'* biasanya digunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bai' istishna'* mengikuti ketentuan atau aturan akad *bai' salam.* Dalam redaksi lain, *salam* berlaku umum untuk barang yang dibuat dan lainnya. Adapun *istishna'* khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Dalam *salam* juga disyaratkan membayar di muka, sedangkan *istishna'* tidak disyaratkan demikian. Ada banyak hal yang sama antara *istishna'* dan *salam.* Misalnya, tempo yang ditentukan dalam salam merupakan masa untuk mengerjakan sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat.[6]

---

[5] Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Banking and Finance,* (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2012), h.426

[6] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah...,* h.124

B. Landasan Hukum Istishna'

Ulama fiqih berpendapat, bahwa yang menjadi dasar diperbolehkannya transaksi *istishna'* adalah firman Allah yang terdapat dari beberapa surat dibawah ini, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya." (Q.S Al-Baqarah: 282)[7]

Dalil yang kedua yaitu seperti yang tertuang dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَوا...

"Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."[8]

Dan kemudian Q.S. An-Nisa': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

---

[7] Kementrian Agama RI, *Al Qur'anul Karim Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Fokusmedia, 2010), h. 48

[8] Kementrian Agama RI, *Al Quranul Karim Al Quran dan Terjemahnya*..., h.47

> *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dan dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*[9]

Ulama yang membolehkan transaksi *istishna'* berpendapat, bahwa *istishna'* disyariatkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad saw. bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana diriwayatkan Imam Bukhari, sebagai berikut[10]:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللّهُ عَنْهُمَا اَنَّ رَسُوْلَ اللّهِ صَلَّى اللّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ ذَهَبٍ وَ كَانَ يَلْبَسُهُ فَيَجْعَلُ فَصَّهُ فِى بَاطِنِ كَفِّهِ فَصَنَعَ النَّاسُ خَوَاتِيْمَ ثُمَّ اِنَّهُ جَلَسَ عَلَى الْمِنْبَرِ فَنَزَعَهُ فَقَالَ: ((اِنِّيْ كُنْتُ اَلْبَسُ هَذَا الْخَاتَمَ وَ اَجْعَلُ فَصَّهُ مِنْ دَاخِلٍ)) فَرَمَى بِهِ ثُمَّ قَالَ: وَاللّهِ لاَ الْبَسُهُ أَبَداً)) فَنَبَذَ النَّاسُ خَوَاتِيْمَهُمْ.

> *"Dari Ibnu Umar Radhiyallahu 'Anhuma bahwa Rasulullah saw. minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Orang-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk diatas mimbar, melepas*

---

[9] Kementrian Agama RI, *Al Quranul Karim Al Quran dan Terjemahnya*..., h.83

[10] Mardani, *Ayat-ayat dan Hadist Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 200

cincinnya, dan bersabda, "Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan." Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda, "Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya." Kemudian orang-orang pun membuang cincin mereka." (HR.Bukhari)[11]

Mengingat *bai' istishna'* merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* maka secara umum landasan hukum yang berlaku pada *bai' as-salam* juga berlaku pada *bai' istishna'*. Berikut hadist yang menjelaskan bahwasannya baik *bai' as-salam* maupun *bai' istishna'* diperbolehkan:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قَالَ قَدِمَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِيْنَةَ وَالنَّاسُ يُسْلِفُوْنَ فِي الثَّمَرِ الْعَامِ وَالْعَامَيْنِ فَقَالَ مَنْ اَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيُسْلِفْ فِيْ كَيْلٍ مَعْلُوْمٍ وَوَزْنٍ مَعْلُوْمٍ وَفِيْ رِوَايَةٍ عَنْهُ اِلَى اَجَلٍ مَعْلُوْمٍ.

"Dari Ibnu Abbas ra. berkata,ketika Rasulullah saw. sampai di Madinah, penduduknya menghutangkan buah-buahan setahun dan dua tahun. Maka beliau bersabda, "Barang siapa yang menghutangkan buah-buahan, maka hendaklah ia menghutangkan dengan takaran atau

[11] Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Ringkasan Shahih Bukhari*, Penerjemah: Amir Hamzah Fachrudin, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2012), h.74

timbangan yang telah ditentukan. Dalam riwayat lain daripadanya, "Sampai waktu yang tertentu pula". ”[12]

Sebagian fuqaha kontemporer berpendapat bahwa *bai' istishna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual 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.[13]

C. Syarat dan Rukun Istishna'

Istishna' diperbolehkan dengan beberapa syarat, diantaranya:

a. Kejelasan barang yang akan dibuat, seperti: jenis, macam, ukuran dan sifatnya. Sebab barang yang diperjualbelikan harus diketahui dengan jelas.
b. Pemesanan itu termasuk hal yang sering dilakukan kebanyakan orang, seperti: pesanan perabot, sepatu, perlengkapan kendaraan dan sejenisnya. Sedangkan *istishna'* terhadap pakaian, maka hal itu tidak boleh, sebab bukan merupakan hal yang biasa dilakukan masyarakat.

---

[12] Zainuddin Ahmad Az-Zubaidi, *Terjemah Hadits Shahih Bukhari Dari Kitab At-Tajridush Sharih*, Penerjemah: Muhammad Zuhri, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2015), h.436

[13] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, h.114

c. Tidak ditentukan batas waktunya. Jika batas penyerahan barang tersebut ditentukan waktunya, maka itu disebut salam, seperti diterimanya pembayaran pada waktu akad dan tidak ada hak khiyar bagi kedua belah pihak jika pembuat barang telah menyerahkannya seperti disyaratkan dalam akad.

Alasannya, jika orang yang melakukan akad telah menetukan batas waktu, maka itu berarti *salam*. Sebab esensi dari akad adalah yang terkandung di dalamnya, bukan sekedar apa yang terucap/tertulis. Oleh sebab itu, jika telah ditentukan waktunya terhadap barang-barang yang tidak diperbolehkan dalam *istishna'*, seperti memesan barang tenunan/kain border atau menyulam baju dengan sulamannya sendiri, maka ini berarti akad *salam*. Hal ini sebagaimana kesepakatan ulama.[14]

Ulama fikih menyatakan bahwa akad *istishna'* merupakan akad yang mengandung unsur spekulasi dan hukumnya diperselisihkan ulama, karena pada dasarnya akad ini tidak sejalan dengan kaidah umum dalam jual beli, yang unsur terpentingnya adalah barang yang diperjualbelikan itu ada. Dalam akad *istishna'* barang yang diperjualbelikan itu belum ada, tetapi diyakini akan ada. Karena akad ini tidak sejalan dengan kaidah umum yang berlaku dalam jual beli, maka ulama fikih mengemukakan syarat yang ketat sebagai berikut:

1. Objek akad itu harus dijelaskan secara rinci, baik jenisnya, ukurannya, maupun sifat-sifatnya. Syarat ini sangat penting

[14] Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Banking and Finance*..., h.426

untuk bisa menghilangkan unsur *al-jahalah* (sulit diidentifikasi) yang membuat akad ini bisa batal. Apabila salah satu unsur ini tidak jelas, maka akadnya tidak sah.

2. Objek akad ini merupakan sesuatu yang telah biasa dilakukan melalui akad *istishna'* oleh masyarakat, seperti pesan sepatu, peralatan untuk hewan tunggangan, dan peralatan dapur. Oleh sebab itu, menurut Ahmad al-Hajji al-Kurdi, ahli fikih kontemporer dari Suriah, jenis barang yang menjadi objek akad *istishna'* bisa berkembang, sesuai dengan kebutuhan masyarakat banyak.
3. Akad ini tidak mempunyai tenggang waktu pesanan, karena apabila akad ini dibatasi dengan tenggang waktu tertentu, menurut Imam Abu Hanifah, akad ini berubah menjadi jual beli *salam* dan berlakulah bagi akad ini seluruh syarat jual beli *salam*. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, tenggang waktu dalam akad *istishna'* harus jelas, akad *istishna'* sama dengan akad *al-bay' as-salam* (jual beli pesanan).[15]

Sedangkan syarat *istishna'* menurut Pasal 104 s/d Pasal 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

a. *Bai' istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
b. *Bai' istishna'* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
c. Dalam *bai' istishna',* identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.

---

[15] Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2001) h.779.

d. Pembayaran dalam *bai' istishna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
e. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
f. Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.[16]

Untuk rukun *istishna'* yakni sebagai berikut:

a. Pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah 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*).
c. *Shigat*, yaitu ijab dan qobul, segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli).[17]

Adapun yang terkait dengan sifat akad *istishna'* diantaranya akad *istishna'* tidak berlaku (belum mempunyai konsekuensi) sebelum barang itu dibuat. Begitu pula setelah barang itu selesai dibuat. Kedua belah pihak memiliki hak khiyar untuk melanjutkan akad atau membatalkannya, atau mengubahnya selama pesanan belum melihat barang yang

---

[16] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 43

[17] Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah...*, h.159

dipesannya telah jadi. Sehingga jika pembuat barang tersebut menjualnya sebelum dilihat oleh pemesan, boleh saja. Karena akad tersebut belum berlaku dan yang dimaksud dalam akad tersebut bukan semata-mata barang yang dibuat itu sendiri, melainkan esensi dari barang itu. Jika pembuat barang itu telah menyerahkannya kepada pemesan, maka gugurlah hak khiyarnya. Selanjutnya. Jika pemesan barang telah melihatnya, maka ia memiliki hak khiyar, jika cocok ia boleh menerimanya dan jika tidak cocok ia dapat menolaknya. Selanjutnya akad tersebut dibatalkan.[18]

D. Istishna' dalam Perbankan Syariah

1. Perbankan Syariah

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (UU No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah).

Beberapa kalangan masyarakat masih mempertanyakan perbedaan antara bank syariah dengan konvensional. Bahkan ada sebagian masyarakat yang menganggap bank syariah hanya kamuflase untuk memperoleh bisnis dari kalangan muslim segmen sosial. Sebenarnya cukup banyak perbedaan antara bank

---

[18] Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Banking and Finance*..., h.429

syariah dengan bank konvensional, mulai dari lataran paradigma, operasional, organisasi hingga produk dan skema yang ditawarkan. Diantaranya sebagai berikut:

Jenis Perbedaan	**Bank Syariah**	**Bank Konvensional**
Landasan Hukum	Al-Quran dan As-Sunah serta Hukum Positif	Hukum Positif
Basis Operasional	Bagi Hasil	Bunga
Skema Produk	Berdasarkan syariah, misalnya mudharabah, wadi'ah, murabahah, musyarakah, istishna'dsb.	Bunga
Perlakuan Terhadap Dana Masyarakat	Dana masyarakat merupakan titipan/investasi yang baru mendapatkan hasil bila diputar/diusahakan terlebih dahulu.	Dana masyarakat merupakan simpanan yang harus dibayar bunganya saat jatuh tempo.
Sektor Penyaluran	Harus yang halal	Tidak

Dana		memperhatikan halal/haram.
Organisasi	Harus ada DPS (Dewan Pengawas Syariah)	Tidak ada DPS
Perlakuan Akuntansi	*Accrual* dan *cash basis* (untuk bagi hasil)	*Accrual Basis*

Sumber: Amir Machmud dan Rukmana, Bank Syariah (2010), h.12

Dari segi produk dan pelayanan (jasa) yang ditawarkan, bank syariah memiliki cakupan yang lebih luas dibanding yang ditawarkan perbankan konvensional. Produk-produk perbankan syariah tersebut dikelompokkan menjadi tiga yaitu: produk pelayanan (*services*), produk penghimpunan dana (*funding*), dan produk penyaluran dana (*financing*). [19]

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Salah satu kategori produk penyaluran dana (pembiayaan) syariah yakni pembiayaan dengan prinsip jual beli (*sale based*)

[19] Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah Teori dan Praktik*, (Bekasi: Gramata Publishing, 2014), h.31

termasuk yaitu pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Salam, dan Pembiayaan Istishna'.[20]

2. Pembiayaan *Istishna'* dalam Perbankan Syariah

Sebagai lembaga intermediasi antar nasabah yang membutuhkan pembiayaan suatu barang untuk proses produksi sampai menghasilkan barang jadi sementara ia tidak mempunyai uang yang cukup untuk memenuhinya dengan segera, bank syariah menawarkan solusi dengan fasilitas jual beli *istishna'*. 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'*).[21]

Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan seperti halnya transaksi *murabahah*. Namun, berbeda dengan jual beli *murabahah* dimana barang diserahkan di muka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual-beli *istishna'* barang diserahkan di belakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual beli *murabahah* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran (*installment*). Satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan

---

[20] Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah...*, h.146

[21] Hijrah Saputra, dkk., (ed) *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), h.73

barangnya. Dalam *murabahah*, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *istishna'* barang diserahkan dibelakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi, karena biasanya barangnya belum dibuat/belum wujud.[22]

Ketentuan umum pembiayaan *istishna'* adalah ketentuan spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad *istishna'* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.[23]

Contoh pembiayaan *istishna'* pada perbankan syariah yakni:

Produk/jasa	**Akad**
Pemesanan Barang Investasi	*Istishna'*
Renovasi	*Istishna'*

Istishna' sebagai salah satu akad yang didasarkan pada prinsip jual beli dapat diimplementasikan dalam produk pembiayaan bank syariah. Bagi Bank Syariah yang menyediakan produk *istishna'* ini mendasarkan pada SEBI No. 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *istishna'* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

---

[22]Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), h.126

[23] Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*..., h.88

a. Bank bertindak baik sebagai pihak penyedia dana maupun penjual barang untuk kegiatan transaksi *istishna'* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
b. Barang dalam transaksi *istishna'* adalah setiap keluaran (output) yang antara lain berasal dari proses *manufacturing* atau *construction* yang melibatkan tenaga kerja, dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang jelas serta disepakati oleh kedua belah pihak.
c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karateristik produk Pembiayaan atas dasar *istishna',* serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar *istishna'* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*).
e. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *istishna'* .

f. Pembayaran pembelian barang tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang atau dalam bentuk pemberian utang.[24]

3. *Istishna'* Paralel

Dalam sebuah kontrak *bai' al-istishna'*, bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan subkontraktor untuk melakukan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak istishna kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini dikenal dengan istishna' paralel.

Ringkasan tahapan akad *istishna'* dan *istishna'* paralel menurut SOP (Standard Operating Procedure) Bank Syariah adalah sebagai berikut:[25]

No.	Tahapan
1.	Adanya permintaan barang terentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah pembeli kepada bank syariah sebagai *mustashni'*.
2.	*Wa'ad* nasabah untuk membeli barang dengan harga dan waktu tangguh pengiriman barang yang disepakati.
3.	Mencari produsen yang sanggup untuk menyediakan barang dimaksud (sesuai batas waktu yang disepakati dengan harga yang lebih rendah).
4.	Pengikatan I antara bank dan nasabah untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu yang akan diserahkan

[24] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), h.119

[25] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*..., h.135

	pada waktu yang telah ditentukan.
5.	Pembayaran oleh nasabah dilakukan sebagian di awal akad dan sisanya sebelum barang diterima (atau sisanya disepakati untuk diangsur).
6.	Pengikatan II antara bank dan produsen untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu yang akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan.
7.	Pembayaran dilakukan secara bertahap bank kepada produsen setelah pengikatan dilakukan.
8.	Pengiriman barang dilakukan langsung oleh produsen kepada nasabah.

Ada beberapa konsekuensi saat bank syariah menggunakan kontrak istishna' paralel. Diantaranya sebagai berikut:

a. Bank syariah sebagai pembuat kontrak pertama tetap merupakan satu-satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewajibannya. Istishna' paralel atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai shani' pada kontrak pertama, bank tetap bertanggung jawab atas setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak paralel.
b. Penerima subkontrak pembuatan pada istishna' paralel bertanggung jawab kepada bank syariah sebagai pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. Bai' al-istishna' kedua

merupakan kontrak paralel, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, kedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.

c. Bank sebagai shani' atau pihak yang siap untuk membuat atau mengadakan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan kesalahan *istishna'* paralel, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memungut keuntungan kalau ada.[26]

4. Landasan Hukum Positif Pembiayaan *Istishna'*

Istishna' sebagai salah satu produk perbankan yang didasarkan pada akad jual beli telah mendapatkan pengaturan secara implisit dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yakni dalam ketentuan umum mengenai Prinsip Syariah. *Istishna'* diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, antara lain yakni pada Pasal 19 ayat (1) sebagaimana tersebut di atas.[27]

Sebelumnya mengenai *istishna'* ini diatur dalam Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*. Adapun ketentuan dari jual beli *istishna'* adalah sebagai berikut:

a. Ketentuan tentang Pembayaran:

---

[26] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, h.115

[27] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia...*, h.113

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 pembebasan hutang.

b. Ketentuan tentang Barang:

1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5) Pembeli (pembeli, *mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

c. Ketentuan Lain:

1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2) Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pada jual beli *istishna'*.

Adapun landasan hukum mengenai diperbolehkannya akad *istishna'* paralel juga sebelumnya sudah tercantum pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel. Adapun ketentuan-ketentuannya adalah sebagai berikut :

a. Ketentuan Umum
   1) Jika LKS melakukan transaksi *istishna'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishna'* lagi dengan pihak lain pada objek yang sama, dengan syarat *istishna'* pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istishna'* kedua.
   2) LKS selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during construction*) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
   3) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna'* (Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *istishna'* Paralel.
b. Ketentuan Lain
   1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan

Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.[28]

[28] Hijrah Saputra, dkk., (ed) *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*..., h.134