



## Implementasi Akad Istishna pada Bank Syariah

<sup>1</sup>Anggela Setiya Putri, <sup>2</sup>Rizka Widya Maharani, <sup>3</sup>Devi Puspitasari, <sup>4</sup>Renny Oktafia

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur; Jalan Raya Rungkut Madya Gunung Anyar, Surabaya, Telp. (031) 8793589

e-mail: <sup>1</sup>anggelasetyaputri@gmail.com, <sup>2</sup>rizkamaharani009@gmail.com, <sup>3</sup>dvitaps123@gmail.com, <sup>4</sup>renny.oktafia.es@upnjatim.ac.id

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelusuran lebih mendalam terkait dengan konsep, implementasi, dan manfaat dari akad istishna, terutama dalam konteks bank syariah. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode penelitian literature review atau tinjauan pustaka. Penelitian literature review merupakan metode pengumpulan informasi yang melibatkan analisis mendalam terhadap buku, artikel, catatan, dan laporan yang relevan dengan permasalahan yang sedang diselidiki. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa Akad Istishna merupakan sebuah bentuk transaksi jual beli, sesuai dengan pedoman Al-Qur'an dan ajaran sunnah Nabi Muhammad SAW, dan diperbolehkan dalam Islam. Akad ini melibatkan kesepakatan antara dua belah pihak mengenai pesanan barang atau jasa, dengan memperhatikan ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam Akad Istishna. Dalam konteks perbankan syariah, Akad Istishna digunakan untuk mendukung kebutuhan perolehan barang dalam berbagai rentang waktu, mulai dari yang bersifat jangka pendek hingga jangka panjang.

**Kata kunci:** Akad Istishna', Perbankan Syariah

### Abstract

*This research aims to conduct a more in-depth investigation regarding the concept, implementation and benefits of the istishna' contract, especially in the context of sharia banking. The method applied in this research is the literature review research method. Literature review research is a method of gathering information that involves in-depth analysis of books, articles, Notes and reports that are pertinent to the issue under scrutiny. The results of this research state that the Istishna Agreement is a form of buying and selling transaction, following the principles outlined in the Al-Qur'an and the traditions of the Prophet Muhammad SAW, it is sanctioned within the framework of Islam. This contract involves an agreement between two parties regarding the order of goods or services, taking into account the terms and conditions stipulated in the Istishna Agreement. In the context of sharia banking, the Istishna Agreement is used to support the need to acquire goods in various time periods, ranging from short term to long term.*

**Keyword:** Istishna' Agreement, Sharia Banking

## PENDAHULUAN

Dalam beberapa waktu terakhir, perkembangan bank syariah menjadi perhatian yang menarik dari berbagai kalangan. Banyak penelitian dan tindakan yang dilakukan di lokasi-lokasi beragam untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang praktik perbankan syariah. Ekonomi syariah diakui sebagai alternatif yang menjanjikan sebagai alternatif dalam sistem perekonomian internasional, terutama mengingat kelemahan yang mulai terlihat dalam sistem perekonomian yang ada saat ini. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk beragama Islam, keberadaan bank syariah di Indonesia diharapkan dapat menjadi sesuatu yang wajar. Hal ini bukan ditujukan untuk memperkokoh basis ekonomi masyarakat saja, namun juga bertujuan sebagai upaya untuk meningkatkan tingkat ketaatan agama umat Islam.

Adanya dukungan yang sangat besar dari pemerintah terhadap perkembangan lembaga keuangan syariah, kemungkinan besar lembaga keuangan syariah akan menjadi pilihan utama,

bukan sekadar alternatif, bagi masyarakat yang menginginkan layanan perbankan atau pembiayaan berbasis syariah. Pendapat ini didasarkan pada fakta bahwa Indonesia memiliki Penduduk yang memeluk agama islam terbanyak di seluruh dunia. Perbankan mempunyai peran penting di dalam pembangunan sebuah negara dianggap sebagai salah satu pelaku pembangunan karena peran utama perbankan dalam mengumpulkan dana dari masyarakat berupa kredit atau pembiayaan.

Penggunaan akad istishna dalam transaksi keuangan syariah menarik perhatian karena kemampuannya yang fleksibel dalam memfasilitasi pembelian barang sesuai dengan pesanan, sehingga dapat memenuhi kebutuhan konsumen dan juga berpotensi mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Meskipun pentingnya penggunaan akad istishna diakui, penelitian yang mendalam tentang penerapan dan pengaplikasiannya dalam praktek keuangan syariah masih terbatas. Oleh karena itu, tujuan dari studi ini adalah untuk melakukan penelusuran lebih mendalam terkait dengan konsep, implementasi, dan manfaat dari akad istishna, terutama dalam konteks bank syariah. Diharapkan bahwa dengan memperdalam pemahaman mengenai akad istishna, akan membawa pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana bank syariah dapat memanfaatkannya untuk mendukung kebutuhan masyarakat. Penelitian ini akan menggunakan metode tinjauan pustaka (literature review) untuk mengeksplorasi berbagai aspek dari akad istishna, termasuk konsep dasarnya, proses implementasinya dalam transaksi keuangan syariah, serta manfaat dan tantangan yang terkait dengan penggunaannya. Melalui penelitian ini, diharapkan akan memberikan kontribusi yang berharga dalam pemahaman lebih lanjut tentang akad istishna dan perannya dalam pengembangan sistem keuangan syariah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian kualitatif dengan menggunakan metode penelitian literature review atau tinjauan pustaka. Penelitian literature review atau kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan analisis buku, literatur, artikel, dan berbagai dokumen terkait permasalahan yang perlu diselesaikan. Selain itu, jenis penelitian ini melibatkan analisis kritis atau evaluasi pengetahuan, ide, atau konsep yang ditemukan dalam literatur akademis dan memeriksa kontribusi teoritis dan metodologinya. Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan analisis deskriptif, yaitu pemeriksaan secara rinci dan teliti terhadap data yang telah diperoleh, dilanjutkan dengan klarifikasi dan edukasi, sehingga diperoleh kesimpulan yang benar (Isnaeni, 2012). Artikel atau jurnal yang sesuai dengan kriteria, dikumpulkan dan kemudian dibuat ringkasan jurnal meliputi nama peneliti, tahun terbit, judul penelitian, metode dan ringkasan dari hasil dan temuan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Pengertian Istishna

Istishna adalah perjanjian kontrak jual-beli antara dua belah pihak yang didasarkan pada pesanan dari pihak lain. Barang yang dipesan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, dan kemudian dijual dengan harga dan metode pembayaran yang telah disetujui sebelumnya. Istishna sering digunakan sebagai cara yang lebih efisien dalam mendukung pembangunan proyek dan termasuk dalam kategori pembiayaan investasi.

Menurut pandangan fiqh, Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa Istishna' merupakan transaksi jual-beli yang dilakukan dalam bentuk pesanan, melibatkan kriteria tertentu mengenai barang dan kondisi yang telah disepakati antara pembeli (pemesan) dan penjual. Fatwa ini mencakup aspek-aspek terkait, termasuk persyaratan terkait barang dan ketentuan pembayaran. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, istishna' diartikan sebagai transaksi jual beli barang dan/atau jasa yang dilakukan dalam bentuk pemesanan dengan syarat-syarat tertentu yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Pendapat tentang pengertian istishna' juga dikemukakan oleh beberapa tokoh, salah satunya, Muhammad Syafi'i Antonio.

Menurutnya, istishna' adalah suatu transaksi di mana kontrak dibuat antara pembeli dan produsen barang. Dalam kontrak tersebut, produsen barang menerima pesanan dari pembeli, dan kedua belah pihak sepakat mengenai harga barang serta metode pembayaran, baik itu pembayaran di muka (angsuran) maupun ditangguhkan.

Dalam konteks perbankan syariah, pembiayaan Istishna ditujukan untuk mendukung kebutuhan pengadaan barang jangka pendek, menengah, dan panjang. Pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang tertentu. Dapat disimpulkan bahwa akad istishna adalah jenis transaksi jual beli yang diperbolehkan dalam Islam, yang melibatkan sistem pesanan yang melibatkan kedua belah pihak, yaitu pihak yang memesan dan pihak yang membuat pesanan. Dalam pesanan tersebut, terdapat perjanjian mengenai barang atau jasa yang dipesan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Akad Istishna merupakan akad jual beli yang bentuk pemesan barangnya sesuai dengan kriteria dan syarat tertentu, disepakati antara pihak penjual dan pembeli. Pengakuan pendapatannya dilakukan melalui akad langsung atau persentase penyelesaian yang mirip dengan akuntansi konvensional (Renny & Nihlatul, 2020)

## b. Landasan Hukum dan Operasional Akad Istishna

### 1. Landasan Hukum

Ulama Fiqh menyatakan bahwa dasar transaksi Istishna yang diperbolehkan adalah firman Allah yang terdapat pada surat berikut,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Firman tersebut memiliki arti yang menjelaskan bahwa “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai pada larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dan mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang-orang itu adalah penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

Istishna merupakan akad yang halal sesuai dengan petunjuk Al-Qur'an QS. Al-Baqarah: 275. Dasar hukum yang memperbolehkan transaksi Istishna menurut ulama disahkan oleh ajaran Sunnah Nabi Muhammad SAW. Terlihat dari kejadian ketika beliau meminta pembuatan cincin, sebagaimana yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dalam hadist berikut:

“Dari Ibnu Umar ra bahwa Rasulullah SAW meminta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan orang-orang pun membuat cincin kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepaskan cincin, dan bersabda ‘Demi Allah, aku selamanya tidak akan memakainya’. Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.” (H.R Bukhari)

Berdasarkan hadis di atas dinyatakan bahwa Istishna diperbolehkan dalam syariat Islam. Berdasarkan ayat QS. Al-Baqarah tersebut dan lainnya para ulama menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang secara nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih. (Puji Lestari, 2014)

### 2. Landasan Operasional

Dalam dunia perbankan, yang menjadi landasan hukum diperbolehkannya Akad Istishna yaitu:

- a. Perbankan yang dijelaskan dalam UU No 10 tahun 1998
- b. Peraturan Bank Indonesia yang menjelaskan bahwa kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- c. Jual beli Istishna dan jual beli Istishna paralel dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional.

### c. Rukun dan Ketentuan Akad Istishna

Akad istishna' merupakan bentuk perkembangan dari akad salam dengan penyerahan barang yang dilakukan pada waktu tertentu, sementara pembayaran dapat dilakukan secara angsuran. Ketentuan dan aturan hukum syariah yang berlaku untuk akad istishna' sesuai dengan ketentuan akad salam. Rukun akad istishna' pun mengikuti persyaratan akad salam. Rukun dari akad istishna' meliputi:

- a. Pihak penjual (*shani*)
- b. Pembeli atau pemesan (*mustashni'*)
- c. Objek yang dipesan (*mashnu'*)
- d. Harga yang disepakati (*tsaman*)
- e. Kesepakatan atau *ijab qabul* (*sighat*)

Persyaratan syariah dari akad istishna' dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pelaku harus memiliki kapasitas hukum dan telah mencapai usia baligh.
- b. Terkait objek akad, PSAK 104/8 mengklarifikasi bahwa barang pesanan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
  1. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
  2. Sesuai dengan spesifikasi pemesanan (*customized*), bukan produk massal.
  3. Harus memenuhi karakteristiknya secara umum, termasuk jenis, spesifikasi, teknis, kualitas, dan kuantitas.
  4. *Ijab qabul* adalah pernyataan dan ekspresi saling ridha di antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad, yang dapat dilakukan secara lisan, tertulis melalui korespondensi, atau menggunakan metode komunikasi modern.

#### d. Syarat Akad Istishna

Selain rukun dan ketentuan yang telah dijelaskan sebelumnya, Akad Istishna memiliki syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian atau Akad Istishna dapat dijalankan dengan sah. Adapun persyaratan-persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Ijab Kabul* (Kesepakatan) harus terjadi antara penjual (*Shani'*) an pembeli atau pemesan (*Mustashni*). Kesepakatan terjadi dengan penjual melakukan penawaran (*Ijab*) pada pihak pembeli atau pemesan menerima (*kabul*).
2. Objek Akad Istishna harus memiliki kejelasan secara detail agar kedua belah pihak dapat memahami dengan baik apa yang diharapkan.
3. Harga yang dibayarkan oleh pihak penerima atau pemesan harus dipenuhi sesuai kesepakatan tanpa adanya tambahan atau riba.
4. Hukum berlaku dan kedua belah pihak harus paham hukum agar kesepakatan dapat dijalankan dengan baik dan Akad Istishna yang dilakukan sah.
5. Dalam Akad yang dilakukan harus leluasa dan tidak ada unsur paksaan, Akad dijalankan dengan kehendak secara bebas.
6. Perlunya kedua belah pihak saling ridha dan tidak mengingkari janji Akad yang telah disepakati. Artinya antara penjual dan pembeli harus memiliki komitmen untuk memenuhi kewajiban.

Dalam proses Akad, kedua belah pihak harus setuju dengan karakteristik-karakteristik barang yang diperjualbelikan sebelum akad dibuat. Spesifikasi dan harga barang penting untuk memahami ciri-ciri umum produk, yang meliputi jenis, kualitas, dan kuantitas produk.

Dalam hal persyaratan pada akad pertama tidak dipenuhi oleh bank, maka bank dapat mendirikan akad kedua dengan pihak ketiga, misalnya pemasok. Keduanya disebut sebagai paralel Istishna.

#### e. Sifat Akad Istishna

Istishna merupakan tipe akad yang tidak mengikat, baik sebelum maupun setelah pesanan dibuat. maka dari itu, setiap orang memiliki hak untuk melanjutkan atau membatalkan akad, dan untuk mencegah terjadinya akad sebelum pembeli melihat wujud barang yang dipesan atau dibuat. Apabila pembuat menjual barang sebelum dilihat oleh pembeli, kesepakatan atau akad tersebut

tetap berlaku karena sifatnya yang tidak mengikat, dan objek akad bukanlah barang yang diproduksi, melainkan barang sejenis yang masih tersedia. Jika pembuat membawa barang yang dibuat kepada pemesan, hak khiyarnya hilang karena dianggap menyetujui tindakannya. Namun, setelah melihat barang yang dipesan, pembeli berhak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi. Menurut Muhammad dan Imam Abu Hanifah, hak ini diberikan karena pembeli memperoleh barang yang sebelumnya belum dilihatnya. Namun, menurut Imam Abu Yusuf, jika barang yang dipesan sesuai dengan syarat yang disepakati, akad menjadi mengikat dan tidak ada hak khiyar. Hal ini dilakukan untuk menghindari kerugian karena kemungkinan kerusakan bahan yang telah dibuat sesuai permintaan pemesan dan karena barang tersebut mungkin tidak diminati oleh orang lain.

#### f. Akad Istishna pada Bank Syariah

Ada banyak jenis implementasi akad istishna pada industri perbankan dan keuangan syariah, salah satunya terlihat dalam pembiayaan perumahan. Akad Istishna merupakan fasilitas dana yang disediakan oleh bank syariah untuk nasabah yang mana untuk memperoleh barang sesuai dengan pesanan yang diajukan, di mana harga waktu membelinya telah disetujui dengan nasabah, dan nasabah membayar dengan harga yang sedikit lebih tinggi sebagai keuntungan bagi bank. Secara sederhana, Akad istishna ialah kesepakatan jual beli di antara pembeli dan penjual yang melibatkan proses pemesanan. Dalam hal Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau disingkat KPR Syariah, akad istishna sering disebut sebagai perjanjian pesan-bangun. Maka dari itu, akad ini umumnya diajukan kepada calon pembeli yang berniat untuk membeli rumah yang sedang dalam proses pemesanan, dari pengembang yang telah bekerjasama dengan bank terkait. Perlu ditekankan bahwa transaksi pembelian suatu benda atau barang yang belum ada barangnya alangkah baiknya menggunakan akad istishna.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, istishna adalah jenis akad atau perjanjian jual-beli yang melibatkan pola pemesanan. Umumnya, dalam akad istishna, pembeli mengajukan pesanan kepada penjual dengan rincian harga dan spesifikasi yang telah disetujui sejak awal perjanjian, serta pembiayaan dilakukan secara bertahap. Dalam proses pengajuan KPR syariah menggunakan akad istishna, terlibat tiga entitas, yakni pemesan atau nasabah, penerima pesanan yaitu bank, dan produsen barang sebagai pengembang. Dalam proses ini, nasabah akan meminta pembiayaan rumah dari bank, yang selanjutnya akan melakukan pemesanan barang kepada pengembang. Sebagai produsen barang, pengembang akan membuat atau membangun rumah yang dipesan sesuai dengan keinginan nasabah.

Umumnya, terdapat tiga opsi pembayaran yang dapat diterapkan dalam perjanjian yang melibatkan akad istishna:

1. Pembayaran dilakukan secara penuh di muka, sesuai dengan jumlah total yang telah disepakati sebelumnya.
2. Pembayaran dilakukan secara bertahap selama proses pembuatan barang.
3. Pembayaran dilakukan setelah barang selesai diproduksi dan diserahkan.

Dalam permohonan KPR syariah menggunakan akad istishna, bank syariah juga bisa menyesuaikan dengan pembiayaan yang dilakukan secara berkala atau dicicil oleh nasabah. Perhitungan yang digunakan adalah ketika permohonan kredit disetujui, nasabah wajib membayar di awal sebagai uang muka sebesar 30% dari harga total rumah. Sebagai contoh, jika seseorang berniat menyelenggarakan pembelian rumah senilai Rp 400 juta dengan batasan atau margin 10% dan jangka waktu kredit selama 60 bulan. Dalam situasi ini, keseluruhan jumlah hutang nasabah kepada bank adalah Rp 440 juta, terdiri dari pembelian rumah senilai Rp 400 juta. untuk harga pokok dan Rp40 juta untuk margin bank. Dengan pembayaran uang muka sebesar 30% Setelah memotong harga rumah, jumlah yang masih harus dibayar oleh nasabah adalah Rp 308 juta. Kemudian, sisanya dibayarkan secara berkala selama jangka waktu pinjaman yang telah ditetapkan, yaitu selama 60 bulan.

## SIMPULAN

Akad Istishna merupakan salah satu akad transaksi jual beli yang dijelaskan menurut petunjuk Al-Qur'an dan ajaran sunnah Nabi Muhammad SAW halah, atau dalam Islam akad Istishna ini diperbolehkan. Akad ini melibatkan pesanan barang atau jasa yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan memperhatikan rukun ketentuan dan syarat Akad Istishna.

Akad Istishna memiliki sifat yang tidak mengikat, baik sebelum atau sesudah pemesanan dibuat. Dalam perbankan syariah, Akad Istishna ini digunakan untuk mendukung kebutuhan pengadaan barang jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

## SARAN

Berdasarkan pengalaman melakukan penelitian di bidang Perbankan Syariah, pada bagian ini penulis berharap dapat memberikan beberapa saran yang mungkin berguna untuk penelitian selanjutnya. Penelitian selanjutnya dapat dilakukan lebih efektif dengan menggunakan metodologi studi kasus. Alternatifnya, melalui penelitian kuantitatif, yaitu menganalisis Akad Istishna dalam studi kasus yang relevan. Hal ini juga berkaitan dengan konsep media tentang masyarakat sebagai partisipan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hidayah, M. R. (2018). Analisa Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah. *Jurnal Ekonomi Islam* , 4.
- Muhammad Farid, H. K. (2019). Analisis Implementasi Akad Istishna dalam Perbankan Syariah pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Lumajang. *Muhasabatun: Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam* , 43-50.
- Nurdiani, T. W. (2021). Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah. *Pekalongan Penerbit NEM* , 8.
- Rani Maylinda, W. (2023). Analisis Transaksi Akad Istishna dalam Praktek Jual Beli Online. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* , 482-492.
- Renny Oktafia, N. Q. (2020). *Buku Ajar Akuntansi Perbankan Syariah (Teori dan Praktek)*. Sidoarjo: UMSIDA Press.
- Yana Riani, H. F. (2023). PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD ISTISHNA PADA BANK SYARIAH. *Jurnal Multidisiplin Indonesia* , 896-903.