

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian terdahulu digunakan untuk membantu mendapatkan gambaran dalam menyusun penelitian ini, adapun tulisan penelitian terdahulu adalah sebagai berikut:

Abdul Mujib, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2008.¹ Berjudul “*Analisa Perlakuan Akuntansi istishnâ’ pada PT.Bank Muamalat Indonesia TBK*”.

Berkesimpulan, Kajian skripsi ini membahas tentang analisa pelaksanaan permohonan pembiayaan calon debitur untuk pembiayaan serta penerapan

¹ Abdul Mujib, *Analisa Perlakuan Akuntansi Istishnâ’ pada PT.Bank Muamalat Indonesia TBK* (Jakarta: fakultas syariah dan hukum UIN syarif Hidayatullah, 2008)

akuntansi pembiayaan *istishnâ*’ pada PT. Bank Muamalat Indonesia. Persamaan, sama – sama membahas tentang penerapan *istishnâ*’ dalam perbankan syariah sedangkan letak perbedaannya pada masalah yang penulis teliti lebih menitikberatkan kepada implementasi *istishnâ*’ dalam produk pembiayaan bank syariah menurut DSN-MUI.

Randy awar, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana, Jakarta, 2013. Berjudul “*Pengaruh Prinsip Jual Beli dan Pembiayaan Murabahah dan Istishnâ’ terhadap Laba Bersih yang Diperoleh Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. BANK SYARIAH MANDIRI)*”²

Kajian skripsi ini membahas tentang pengaruh prinsip jual beli dan pembiayaan mudharabah dan *istishnâ*’ terhadap laba bersih yang diperoleh suatu bank. Persamaannya sama – sama membahas tentang *istishnâ*’ sedangkan perbedaannya pada skripsi diatas lebih fokus terhadap pengaruhnya dan juga membahas dan membandingkan antara pembiayaan mudharabah dan *istishnâ*’ terhadap pendapatan laba, sedangkan yang penulis teliti ialah lebih fokus dalam pembiayaan *istishnâ*’ itu sendiri dalam perbankan syariah dan menurut DSN – MUI.

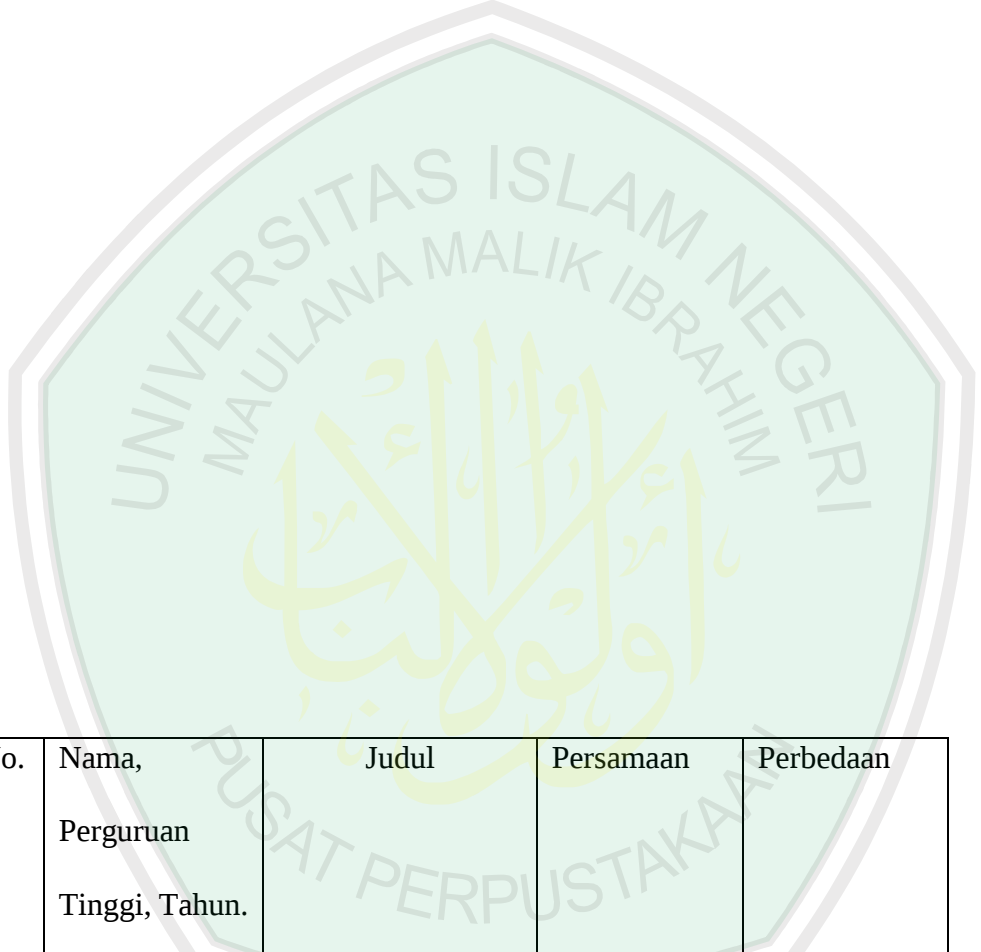
Erdi Marduwira fakultas Syariah Dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2010.³ Berjudul “*Akad Istishnâ’ Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Cabang Cinere)*”.

Kajian skripsi ini membahas tentang pelaksanaan akad *istishnâ*’ dalam pembiayaan rumah pada Bank Syariah dan permasalahan kredit macet. Persamaan, sama – sama membahas tentang *istishnâ*’ dalam perbankan syariah, sedangkan letak perbedaannya pada masalah yang

² Randy awar, *pengaruh prinsip jual beli dan pembiayaan murabahah dan istishnâ’ terhadap laba bersih yang diperoleh bank syariah studi kasus pada PT. BANK SYARIAH MANDIRI* (Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana, 2013)

³ Erdi Marduwira, *Akad istishnâ’ dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri* (Jakarta: Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2010)

penulis teliti lebih menitikberatkan kepada implementasi *istishnâ* ' dalam produk perbankan syariah menurut DSN-MUI



No.	Nama, Perguruan Tinggi, Tahun.	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Abdul Mujib, UIN Syarif Hidayatullah, 2008.	<i>Analisa Perlakuan Akuntansi Istishnâ' Pada PT. Bank Muamalat Indonesia</i>	Sama – Sama membahas Tentang <i>istishnâ</i> '	Dalam skripsi Abdul Mujid lebih fokus pada perlakuan akuntansi

				<i>istishnâ'</i> sedangkan dalam skripsi penulis ini lebih fokus tentang Implementasi <i>istishnâ'</i> dalam produk Pembiayaan
2.	Randy Anwar, Universitas Mercu Buana, 2013.	<i>Pengaruh Prinsip</i> <i>Jual Beli Dan</i> <i>Pembiayaan</i> <i>Murabahah Dan</i> <i>Istishnâ' Terhadap</i> <i>Laba Bersih Yang</i> <i>diperoleh Bank</i> <i>Syariah (Studi</i> <i>Kasus Pada PT.</i> <i>BANK SYARIAH</i> <i>MANDIRI)</i>	Sama – sma membahas tentang Pembiayaan <i>istishnâ'</i>	Dalam penelitian Randy Anwar lebih fokus pada pengaruh <i>istishnâ'</i> terhadap pendapatan Bank Mandiri Syariah, sedangkan

				dalam skripsi penulis fokus pada implementasi akad <i>istishnâ'</i> pada BTN Syariah
3.	Erdi Marduwira, Universitas UIN Syarif Hidayatullah, 2010.	<i>Akad Istishnâ'</i> <i>Dalam</i> <i>Pembiayaan</i> <i>Rumah Pada Bank</i> <i>Syariah Mandiri</i> <i>dan Permasalahan</i> <i>Kredit Macet</i>	Sama – sama membahas tentang <i>istishnâ'</i>	Dalam skripsi Erdi Marduwira selain membahas tentang akad <i>istishnâ'</i> dalam pembiayaan juga membahas tentang permasalahan Kredit Macet.

4.	Safira Khoirun Nisa', UIN Maulana Malik Ibrahim	Implementasi Akad <i>istishnâ'</i> Dalam Produk Pembiayaan Di Bank BTN Syariah Malang (Menurut Fatwa DSN-MUI)	Membahas Implementasi Pembiayaan <i>istishnâ'</i>	<i>istishnâ'</i> dalam produk pembiayaan di BTN Syariah menurut Fatwa DSN – MUI.
----	---	---	---	--

B. KAJIAN PUSTAKA

1. AKAD ISTISHNÂ'

a. Pengertian akad

Akad (*al – ‘aqd*, jamaknya *al-‘uqud*) secara bahasa berarti *al-rabth*: “ikatan, mengikat”. “*al – rabth*, yaitu penghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu,⁴ berasal dari bahasa arab *al – aqdun* dalam bentuk jamak disebut *al-‘Uquud* yang berarti ikatan atau “simpul tali”. Pengertian “Akad” secara terminology hukum *Fiqh* adalah: “Perikatan antara ijab (penawaran) dengan kabul (penerimaan) secara yang dibenarkan syara’ (Hukum Islam), yang menetapkan keridhaan (kerelaan) kedua belah pihak”.⁵ selain pengertian diatas akad bisa juga berarti kontrak

⁴ Musthafa Al-Zarqa’, *Almadkhal Al-Fiqh Al-‘Amm* (Beirût: Dâr al-Kutub al- Fikri), h. 1967-1968

⁵ T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), h. 21

(perjanjian yang tercatat)⁶ Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian akad tidak hanya sekadar kontrak antara dua belah pihak yang bertransaksi, namun ada keterkaitan dengan ketentuan Hukum Islam.

b. Rukun dan Syarat – Syarat Akad

Dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun dan syarat akad hampir sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Barat (BW), yaitu⁷:

- 1) Pihak – pihak yang berakad harus memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- 2) Objek akad harus amwal atau menawarkan atau menawarkan jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing – masing pihak
- 3) Tujuan pokok akad
- 4) Adanya kesepakatan

c. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad karena *fasakh* ada kalanya bersifat *muntanad* (berlaku surut), adakalanya bersifat *mughtashar* (tidak berlaku surut). Pada kasus pencabutan pemberian kuasa. Maka segala *tasharrufnya* yang telah dilakukan sebelum *fasakh* tetap berlaku, karena pencabutan kuasa tidak berlaku surut tetapi berlaku semenjak *fasakh*.

Akad dipandang berakhir juga apabila terjadi fasakh, fasakh terjadi dengan sebab – sebab berikut:

- 1) Di fasakh karena adanya hal – hal yang tidak dibenarkan syara’.
- 2) Dengan sebab adanya khiyar, baik khiyar rukyat, cacat, syarat atau majelis.

⁶ A. Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir* (Yogyakarta: Ponpes Al-Munawir, 1998), h.1023

⁷ Irma Devita Purnamasri dan Suswinarno, *Akad Syariah* (Bandung: PT.Mizan Pustaka, 2011), h. 6

- 3) Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.
- 4) Karena kewajiban yang ditimbulkan oleh akad yang tidak dipenuhi oleh pihak – pihak bersangkutan, misalnya khiyar pembayaran (khiyar naqd)

d. Akad *Istishnâ'*

1) Pengertian *Istishnâ'*

Kamus Bahasa Arab, pengertian tentang *istishnâ'* berarti minta membuat (sesuatu).⁸ Dalam ensiklopedi Hukum Islami *istishnâ'* adalah akad yang mengandung tuntutan agar *shâni'* membuat sesuatu pesanan dengan ciri – ciri khusus dan harga tertentu.⁹ *istishnâ'* ialah kontrak/traksaksi yang ditandatangani bersama anatar pemesan dengan produsen untuk pembuatan jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjualbelikan belum ada.¹⁰ *istishnâ'* adalah akad yang mengandung tuntutan atau permintaan agar *shani'* (produsen) membuat suatu barang (pesanan) dari *mustashni'* (pemesan) dengan ciri-ciri dan harga tertentu. *Al istishnâ'* adalah kontrak order yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjualbelikan belum ada.¹¹

Pada dasarnya, pembiayaan *istishnâ'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi murabahah muajjal. Namun, berbeda berbeda dengan jualbeli *murabahah* di mana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan,

⁸ Syarifuddin Anwar, *Kamus al-Misbah: Arab-Indonesia* (Surabaya: Bina Iman), h.258.

⁹ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), h.778.

¹⁰ Moh.Rifai, *Konsep Perbankan Syariah* (Semarang: Wicaksono, 2002), h.73.

¹¹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII PRESS, 2008), h. 32

dalam jual beli *istishnâ'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama – sama dibayar secara cicilan.¹²

Konsep ini dapat diterapkan Bank syariah untuk membiayai nasabahnya yang ingin membangun kontruksi rumah atau pabrik. Bank akan melakukan pembangunan kontruksi rumah atau pabrik, dan pada saat selesainya menjual kontruksi termaksud pada harga jual, yaitu biaya ditambah margin keuntungan.

Dalam *istishnâ'* modal dari pihak produsen. Sedangkan konsumen adalah pemesan barang dengan ciri, bentuk, jumlah, jenis dan lain-lain yang sesuai dengan apa yang dikehendaknya.

Dalam hal mewujudkan barang atas pesanan konsumen, produsen memproduksi sesuai dengan kehendak *mustashni'* tersebut. Maka dalam *istishnâ'* sangat mungkin terjadi barang tersebut tidak ada dalam pasaran atau sedikit-tidaknya memiliki ciri-ciri tertentu dibanding dengan barang-barang yang ada dipasaran.¹³

Transaksi *bai' al- istishnâ'* 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, ditanggung sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.¹⁴

¹² Adiwarman, *Bank Islam*, cet. II (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 116

¹³ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009) h, 169

¹⁴ Abu Bakar Ibn Mas'ud al-Kasani, *Al-Bada'i Was-Sana'i fi Tartib Al-Shara'i* (Beirut: Darul-Kitab al Arabi), edisi ke-2.

Dengan definisi lain bahwa *istishnâ'* ialah pemesanan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/pemesan. *istishnâ'* merupakan salah satu bentuk jualbeli dengan pemesanan yang dimiripkan dengan *salam* yang merupakan bentuk jualbeli forward kedua yang dibolehkan oleh syariah.¹⁵

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/akad *istishnâ'* muncul. Agar akad *istishnâ'* menjadi sah, harga harus ditetapkan di awal sesuai dengan kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama.

Menurut jumhur fuqaha, *ba'i al-istishnâ'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *bai' as-salam*. Biasanya, jenis ini dipergunakan dibidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bai' as-istishnâ'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *bai' as-salam*.

Dalam literatur fiqih klasik, masalah *istishnâ'* mulai mencuat setelah menjadi bahan bahasan mazhab Hanafi seperti yang dikemukakan dalam majallat al-Ahkam al-adliya. Akademi fiqih islami pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian akad *bai' al-istishnâ'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fiqih Hanafi, dan perkembangan fiqih selanjutnya dilakukan fuqaha kontemporer.

2) Landasan operasional *istishnâ'*

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Pt.Raja Grafindo Persada, 2008), h. 96.

Mengingat *bai' al-istishnâ'* merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* juga berlaku pada *bai' al-istishnâ'*. Sesungguhnya demikian, para ulama membahas lebih lanjut keabsahan *bai' al-istishnâ'* dengan penjelasan berikut.

Menurut Imam Hanafi, *bai' al-istishnâ'* termasuk akad yang dilarang karena *bai'* secara qiyas. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam *istishnâ'*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Meskipun demikian, mazhab Hanafi menyetujui kontrak *istishnâ'* atas dasar istishan karena alasan- alasan berikut ini:¹⁶

- a) Masyarakat telah mempraktikkan *bai' al-istishnâ'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al-istishnâ'* sebagai kaus ijma atau konsensus umum.
- b) Di dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas berdasarkan ijma' ulama.
- c) Keberadaan *bai' as-istishnâ'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar sehingga mereka cenderung melakukan agar orang lain membuatkan barang untuk mereka.
- d) *Bai' al-istishnâ'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.
- e) Sebagaian fuqaha kontemporer berpendapat bahwa *bai' al-istishnâ'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli

¹⁶M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dan Teori* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 114

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.

3) Landasan hukum

Akad *istishnâ'* adalah akad yang halal dan didasarkan secara syar'i di atas petunjuk Al-Quran, As-Sunnah dan Al-Ijma' di kalangan muslimin.

a) Al-Quran

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.” (Al- Baqarah: Ayat 282)

Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama' menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

b) Al- hadits

حدثنا صدقة اخبرنا ابن عيينة اخبرنا ابن ابي نجيح عن عبد الله ابن كثير عن
ابي المنهال عن ابن عباس رضي الله عنهما قال قدم النبي صلى الله عليه وسلم

المدينة وهم يسلفون بالثمر السنتين والثلاث فقال من اسلف في شيء ففي كيل
معلوم ووزن معلوم الى اجل معلوم

Artinya: “dari sahabat Ibn Abbas radhiyallahu ‘anhuma, ia berkata: “ketika Nabi SAW tiba di kota madinah, sedangkan penduduk madinah telah biasa memesan buah kurma dalam tempo waktu dua tahun dan tiga tahun”, maka beliau bersabda: “barang siapa yang memesan dalam jumlah takaran yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak), dan dalam timbangan yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) pula. (HR. Bukhari).¹⁷

c) Qiyas

Jika jual beli *istishnâ*’ di qiyaskan dengan bai’ ma’dum, maka jual beli *istishnâ*’ tidak diperbolehkan. Menurut Hanafiyah, jual beli *istishnâ*’ diperbolehkan dengan alasan istihsan demi kebaikan kehidupan manusia dan telah menjadi kebiasaan (‘urf) dalam beberapa masa tidak ada ulama yang mengingkarinya. Akad *istishnâ*’ diperbolehkan karena ada ijma’ ulama.¹⁸

Akan tetapi menurut ulama Malikiyah, Syafi’iyah dan Hanabalah, akad *istishnâ*’ sah dengan landasan diperbolehkannya akad salam, dan telah menjadi kebiasaan umat manusia dalam bertransaksi (‘urf), dengan catatan, terpenuhinya syarat – syarat sebagaimana disebutkan dalam akad salam, diantaranya adalah adanya serah terima modal (pembayaran) di majelis akad secara tunai. Ulama

¹⁷ Imam Abi Abdillah Muhammad Bin Ismail Ibn Ibrahim Ibn Mughirah Ibn Barzabah Al-Buhari Al-Ja’fi, *Shahih Bukhari*, Juz 3, Beirut: Dar Al-Kitab Amaliyyah, 1992, Hlm.61

¹⁸ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh wa adillatuh*, jilid IV (Jakarta: Gaya media Pratama, 1898), h.632

Syafi'iyah menambahkan, prosesi penyerahan objek akad bisa dibatasi dengan waktu tertentu.¹⁹

4) Landasan operasional

Adapun yang menjadi landasan hukum diperbolehkannya *istishnâ'* dalam dunia perbankan, yaitu:

- a) Undang – undang No. 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang – Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- b) Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- c) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 april 2000 tentang jual beli *istishnâ'*.
- d) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2004 tertanggal 28 maret 2004 tentang Jual Beli *istishnâ'* paralel.

5) Rukun dan syarat *istishnâ'*

Rukun dari akad *istishnâ'* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:²⁰

- 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*); dan
- c) Shighah, yaitu ijab dan qobul

¹⁹ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh*, h. 632.

²⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Pt.Raja Grafindo Persada, 2008), h. 97.

Sedangkan syarat dari *istishnâ'* ialah:²¹

a) pihak yang berakad

- (1) Ridha/kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji
- (2) Punya kekuasaan untuk melakukan jual – beli
- (3) Pihak yang membuat barang (produsen) menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang itu.

b) Produsen/pembuat (*shani*)

- (1) Produsen adalah orang atau badan hukum yang ahli dalam bidangnya dan bertanggung jawab penuh terhadap hasil produksinya.
- (2) Produsen bisa ditunjuk oleh bank (pihak pertama) atau bisa juga pilihan dari nasabah (pilihan nasabah)

c) Pemesan/pembeli (*mustashni'*)

- (1) Nasabah harus cakap hukum
- (2) Mempunyai kemampuan untuk membayar
- (3) Pesanan yang sudah selesai wajib dibeli oleh nasabah/pemesan
- (4) Jika ada perubahan kriteria pesanan dari pihak nasabah, maka harus segera dilaporkan ke bank dan bank menyampaikan kepada produsen.
- (5) Perubahan bisa dilakukan apabila pihak produsen dan bank menyetujui.
- (6) Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditanda tangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

d) *Mashnu'* (Barang/objek pesanan)

²¹ Sofyan Syafri Harahap dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Penerbit LPEE Usakti, 2005), Cet, ke-1, h. 183

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang *istishnâ'* khususnya pada ketentuan kedua mengenai “Ketentuan Tentang Barang”, maka telah ditetapkan:

- (1) Harus jelas ciri – cirinya dapat diakui sebagai hutang
- (2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
- (3) Penyerahan dilakukan kemudian
- (4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
- (5) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum
- (6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan 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.

e) Harga Jual (*tsaman*)

- (1) Harga jual kepada nasabah adalah harga beli ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.
- (2) Masa pembuatan harus jelas dan dicantumkan dalam akad.
- (3) Dilakukan pada awal akad sebelum penyerahan barang.
- (4) Dilakukan setelah penyerahan barang baik secara keseluruhan atau diangsur.
- (5) Ketentuan barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
- (6) System pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

6) **Jual Beli *istishnâ'* Paralel**

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *istishnâ'*. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain (subkontraktor) untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *istishnâ'* maka hal ini disebut *istishnâ'* paralel. *istishnâ'* paralel dapat dilakukan dengan syarat:

- a) Akad kedua antara bank dan subkontraktor terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir.
- b) Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

7) Fatwa DSN – MUI tentang *istishnâ'* dan *istishnâ'* paralel

a) Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah merupakan sebuah lembaga yang berperan dalam menjamin ke-Islaman keuangan syariah di seluruh dunia.

Di Indonesia, peran ini dijalankan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 1998 dan dikukuhkan oleh SK Dewan Pimpinan MUI No. Kep-754/MUI/II/1999 tanggal 10 Februari 1999.

b) Tugas dan Wewenang

Tugas :

- (1) Menumbuh kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya, termasuk usaha bank, asuransi, dan reksa dana.
- (2) Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.

Wewenang :

- (1) Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS pada masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
- (2) Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang seperti Departemen Keuangan dan BI.
- (3) Memberikan rekomendasi dan atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai DPS pada suatu lembaga keuangan syariah.
- (4) Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam dan luar negeri.
- (5) Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN.

Putusan Fatwa DSN – MUI Tentang *istishnâ*’.

Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
4. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Ketentuan tentang Barang:

1. Harus jelas ciri – cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahan dilakukan kemudian hari.
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. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketentuan lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istishnâ'*.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Putusan Fatwa DSN – MUI Tentang *istishnâ'* Paralel

Ketentuan Umum:

1. Jika LKS melakukan transaksi *istishnâ'* untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istishnâ'* lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama dengan syarat *istishnâ'* pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istishnâ'* kedua.
2. LKS selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*Margin During Contruction*) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
3. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishnâ'* (Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *istishnâ'* Paralel.

Ketentuan Lain:

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

2. PEMBIAYAAN

a. Pengertian pembiayaan

Pengertian pembiayaan (pada bank syariah) menurut undang – undang No. 10/1998 tentang perbankan: pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan mengembalikan uang atau tagihan

tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²² Sedangkan menurut Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah dapat berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jualbeli, transaksi pinjam meminjam dan transaksi sewa – menyewa (multijasa).²³

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah.²⁴

Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan Islam atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah dana bank Islam baik dalam rupiah maupun dalam valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang Qard, surat berharga Islam, penempatan, penyertaan modal sementara komitmen rekening administratif wadiah.²⁵

Sedangkan pembiayaan menurut prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan lain yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh Bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan, bagi bank berdasarkan prinsip

²² Undang – undang Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Perbankan

²³ Undang – undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 92.

²⁵ H. Vethazal Rival, *Islamic banking* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 681

konvensional, keuntungan yang diperoleh melalui bunga. Sedangkan bagi bank berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan/bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian pembiayaan (kredit) berserta persyaratannya.²⁶

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Pasal 1 Angka 12 Undang – Undang No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan)

b. Jenis – jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan barang dana untuk memenuhi kebutuhan pihak – pihak yang merupakan *deficit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:²⁷

1) Pembiayaan Produktif

Yaitu Pembiayaan yang ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

2) Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan memenuhi kebutuhan.

²⁶ Kashmir, *Manajemen perbankan* (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2003) h. 72-73.

²⁷ Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke praktek* (), h.160-167.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:²⁸

a) Pembiayaan Modal Kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

b) Pembiayaan Investasi

Yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang – barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

c. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan terdiri atas dua yaitu bersifat makro dan mikro. Tujuan yang bersifat makro, antara lain:

- 1) Peningkatan ekonomi umat: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan.
- 3) Meningkatkan produktifitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya.²⁹

Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain:

- 1) Memaksimalkan laba

²⁸ Muhammad, Lembaga – Lembaga Keuangan Umat Kontemporer (Yogyakarta: UII Press, 2000), h.22.

²⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 17-18

- 2) Meminimalisasikan risiko kekurangan modal pada suatu usaha
- 3) Pendaaygunaan sumber daya ekonomi
- 4) Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minus dana.

d. Prinsip – prinsip Pembiayaan Islam

Untuk menyesuaikan dengan aturan – aturan dan norma – norma islam, lima segi religius yang berkedudukan kuat dalam literature, harus diterapkan dalam perilaku investasi. Lima unsur tersebut adalah.³⁰

- 1) Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (riba)
- 2) Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah, zakat.
- 3) Pelarangan produksi barang atau jasa yang bertentangan dengan system nilai islam (haram)
- 4) Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan *maysir* (judi) dan *gharar* (ketidakpastian)
- 5) Penyediaan *Takaful* (asuransi Islam)

e. Pembiayaan *istishnâ*

Pembiayaan *istishnâ*’ adalah akad jualbeli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang dispeakati antara pemesan dan penjual.³¹ Dalam bank syariah umumnya pembiayaan *istishnâ*’ digunakan untuk pembiayaan manufaktur dan kontruksi.³²

Manfaat yang diperoleh bank, selain sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka menyediakan barang yang diperlukan oleh nasabah, bank juga memperoleh

³⁰ Mervyn k. Lewis, Latifa M. algaoud, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek* (Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta dan Suswinarno., 2005), h. 48.

³¹ Irma Devita Purnamasri, *Akad Syariah* (Bandung: PT.Mizan Pustaka, 2011), h.74.

³² Ahmad Rodoni dan abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), h. 25.

pendapatan dalam bentuk margin. Bagi nasabah, manfaat yang diperoleh adalah bisa mendapatkan barang yang dibutuhkan sesuai spesifikasi tertentu.

Adapun analisis resiko untuk pembiayaan berbasis akad *istishna'* diantaranya:

1. Risiko Pembiayaan (*Credit Risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default, baik dalam penyelesaian aktiva *istishnâ'* dalam penyelesaian maupun penyelesaian kewajiban pembayaran aktiva *istishnâ'* yang sudah diserahkan.
2. Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal aktiva *istishnâ'* dalam penyelesaian adalah dalam valuta asing.