

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Pengertian Jual Beli

#### 1. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa jual beli (*al-Bai'*) berarti pemindahan kepemilikan atas suatu objek dengan cara saling bertukar. Secara istilah *ba'i* dapat didefinisikan sebagai kepemilikan manfaat atau barang selamanya dengan disertai biaya pembayaran.<sup>1</sup>

Arti jual beli sebagaimana dipahami oleh syariat adalah pertukaran barang atas dasar kesepakatan bersama atau saling rela maupun sebagai alternatif pertukaran yang dapat dibenarkan dengan penggunaan media pertukaran yang sah yaitu dapat digunakan untuk mentransfer alat tukar yang sah. Berdasarkan uraian tersebut, berikut ini adalah bagaimana jual beli dapat berlangsung:

- a. Pertukaran harta berdasarkan kesepakatan bersama dengan kerelaan antara pihak yang bertransaksi.
- b. Memindahtangankan harta dengan pertukaran yang dapat dibenarkan, khususnya melalui perdagangan dalam bentuk alat tukar yang di sah kan.

Jika ditinjau menurut cara pertama, definisi harta dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang menjadi hak milik dan bisa digunakan dapat dianggap sebagai harta benda. Dengan kata lain, istilah harta

---

<sup>1</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 23-25.

dalam konteks ini mengacu pada hal yang sama dengan objek hukum, yang meliputi semua benda berwujud dan tidak berwujud yang dapat dimanfaatkan atau berguna untuk subjek hukum.

Pendekatan kedua, di sisi lain melibatkan pemindahan objek dengan penggantian yang dapat dibenarkan. Dalam konteks ini, kompensasi yang dapat dibenarkan mengacu pada pertukaran harta maupun kepemilikan menggunakan alat pembayaran yang sah dan keberadaannya dapat diakui. Contohnya adalah mata uang rupiah dan lain sebagainya.<sup>2</sup>

## 2. Landasan Hukum Jual Beli

Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad memberikan landasan yang kuat untuk jual beli guna membantu umat manusia.

Terdapat sejumlah ayat al-Qur'an tentang jual beli, di antaranya dalam surat An-Nisa: 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang didasari suka sama suka di antara kamu”. (QS. An-Nisa: 29)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 139-140.

<sup>3</sup> Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Surabaya: CV Pustaka Agung Harapan, 2006), 108.

Hadits berikut yang diriwayatkan oleh Rifa'ah ibn Rafi' juga menjadi dasar kebolehan jual beli, yaitu:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟  
قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ.

Artinya:

“Dari Rifa’ah ibnu Rafi’ bahwa Nabi saw. ditanya usaha apakah yang paling baik? Nabi menjawab: Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur”. (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim).<sup>4</sup>

Jumhur ulama serta umat muslim sepakat bahwasannya dibolehkan jual beli suatu barang karena manusia sangat membutuhkannya. Manusia tidak bisa memenuhi kebutuhannya sendiri, dan terkadang apa yang dia butuhkan tersedia pada orang lain. Manusia dapat saling memenuhi kebutuhan mereka dengan bekerja sama melalui konsep jual beli. Dengan demikian, roda perekonomian dapat berjalan lancar karena pihak pembeli maupun penjual memperoleh keuntungan dan manfaat dari kegiatan tersebut.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Suatu hal yang harus ada sebagai unsur penentu sah maupun tidaknya suatu perbuatan disebut rukun. Rukun serta syarat adalah hal yang tidak dapat dipisahkan. Suatu hukum tidak dapat terlaksana tanpa adanya rukun serta syarat. Karena, rukun serta syarat merupakan

---

<sup>4</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, cet. ke-5 (Jakarta: Prenamedia Group, 2018), 178.

bagian dari perbuatan dan tidak dapat dikecualikan.<sup>5</sup> Berdasarkan definisi ini, agar akad dapat dikatakan sah maka rukun serta syarat harus terpenuhi dalam suatu transaksi. Berikut ini adalah rukun yang harus ada pada jual beli :

- a. *‘Āqid* (عاقِد) yaitu pihak yang bertransaksi (orang yang menjual dan membeli)
- b. *Ma’qūd ‘alaih* (مَعْقُود عَلَيْهِ) yaitu objek akad, misalnya sesuatu yang diperjual belikan serta nilai tukar pengganti berupa harta (uang)
- c. *Ṣīghat* (صِيغَة) yang merupakan ijab dan qobul. Ijab qobul merupakan pernyataan yang menyatakan kesediaan menyerahkan kepemilikan masing-masing dari dua belah pihak baik berupa perkataan maupun perbuatan.<sup>6</sup>

Sementara itu syarat jual beli yang harus terpenuhi menurut jumhur ulama adalah:

- a. Syarat orang yang berakad
  - 1) Berakal.

Berdasarkan pendapat jumhur ulama orang yang berakad harus berakal dan sudah baligh . Transaksi tersebut batal jika yang melakukannya masih mumayyiz, Meskipun

---

<sup>5</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk., *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Terj. Miftahu Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 246.

<sup>6</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, cet. ke-4 (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 76.

orang yang melakukan transaksi tersebut telah memperoleh izin dari walinya.

- 2) Orang yang berbeda melakukan transaksi. Sehingga dalam transaksi individu tidak bisa berperan sebagai penjual dan pembeli di waktu yang sama.

b. Syarat ijab dan qobul

- 1) Menurut pendapat jumhur ulama orang yang mengucapkannya harus berakal dan sudah baligh. Sementara berdasarkan pendapat Ulama Madzhab Hanafi yaitu hanya orang yang berakal.
- 2) Pernyataan qabul sesuai dengan ijab.
- 3) Ijab serta qabul tidak boleh terpisah, sehingga harus dilaksanakan dalam satu transaksi.

c. Syarat yang diperjual belikan

- 1) Barang ada maupun tidak ketika transaksi, tetapi penjual mengklaim dapat memperolehnya.
- 2) Barang memiliki nilai manfaat dan dapat dimanfaatkan.
- 3) Milik seseorang, artinya bila suatu barang belum menjadi hak milik seseorang tersebut, maka barang tidak dapat diperdagangkan.
- 4) Dapat diajukan di akhir kontrak atau pada tenggat yang berdasarkan kesepakatan.

d. Syarat nilai tukar (harga barang)

- 1) Jumlah biaya yang disetujui kedua pihak harus jelas nilainya.
- 2) Bisa diserahterimakan ketika transaksi. Waktu penyerahan pembayaran harus jelas apabila pembayaran dilakukan di kemudian hari.
- 3) Apabila sistem transaksi yang digunakan adalah sistem pertukaran (barter), objek yang dipakai untuk alat tukar bukan barang yang diharamkan syariat, misalnya khamar dan babi.<sup>7</sup>

4. Macam – Macam Jual Beli

a. Pembagian jual beli berdasarkan objek barangnya

- 1) Jual beli yang objeknya terlihat karena komoditas yang diperdagangkan ada pada saat transaksi dilakukan. Contoh: membeli gula di pasar maupun toko.
- 2) Transaksi mengacu pada sifat benda. Biasanya transaksi ini disebut pesanan (jual beli *salam*).
- 3) Objek barang tidak ada yaitu perdagangan komoditas yang objeknya tidak terlihat serta tidak ada, hal tersebut ditakutkan akan merugikan secara sepihak, sehingga kegiatan tersebut dalam Islam dilarang.

---

<sup>7</sup> Syaifullah, “*Etika Jual Beli Dalam Islam*”, Jurnal Studia Islamika, Vol. 11, No. 2 (2014), 376-379.

b. Pembagian jual beli berdasarkan sisi harga

- 1) *Al-Murabahah* (perdagangan yang menguntungkan) adalah Penjual menjelaskan barang yang diperdagangkan secara jelas beserta harga beli dan laba yang didapatkan pada transaksi yang dilakukan tersebut.
- 2) *At-Tauliyah* yaitu perdagangan yang tidak menghasilkan uang, seperti perdagangan dengan harga asal.
- 3) *Muwadha'ah* (jual beli rugi) disebut juga perdagangan dimana penjual menjual dengan diskon atau dengan menurunkan harga dibawah harga pasarannya. Sebagian besar perdagangan seperti ini hanya dilakukan pada komoditas yang nilainya sudah sangat rendah.
- 4) *Al-Musawamah*, yaitu penjual tidak menyatakan harga belinya namun para pihak dalam akad saling ridha. Penjual tidak mengungkapkan harga barang atau keuntungannya dalam jual beli ini.

c. Pembagian jual beli berdasarkan sisi pembayarannya

- 1) *Al-Murabahah* (Jual beli menggunakan pembayaran di awal dengan cicilan ataupun tunai)  
Akad jual beli barang tertentu disebut *bai' al murabahah*. Penjual menjelaskan objek yang diperjualbelikan dengan jelas, serta harga beli dan laba yang didapatkan pada perdagangan tersebut. Sehingga *Al Murabahah* merupakan

perdagangan dengan menyebutkan harga pokok barang serta laba yang disepakati bersama.

2) *Ba'i as-salam* (jual beli yang penyerahannya ditangguhkan)

*Ba'i as-salam* dapat diartikan akad perdagangan dengan spesifikasi barang yang telah diketahui, dimana pembayaran barang dilakukan di awal transaksi dan penyerahan barang yang ditangguhkan sesuai dengan kesepakatan.

3) *Ba'i al-Istishna* (jual beli sistem pesanan).

Yang dimaksud dengan *ba'i al istishna'* pada dasarnya merupakan akad jual beli untuk dibuatkan suatu komoditas yang harga barangnya dapat dibayarkan dimuka, di angsur, maupun pada saat barang telah selesai dibuat sesuai perjanjian bersama, kemudian barang pesanan diserahkan dengan sistem penangguhan setelah barang tersebut selesai dibuat.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 88-89.



## B. Jual Beli *Istishna'*

### 1. Pengertian *Istishna'*

Lafal *istishna'* berasal dari akar kata *sana'a* (صَنَعَ) ditambah *alif, sin,* dan *ta'* menjadi *istashna'a* (اسْتَصْنَعَ) yang sinonimnya طَلَبَ مِنْهُ أَنْ يَصْنَعَهُ لَهُ, artinya: “meminta untuk dibuatkan sesuatu”.<sup>9</sup>

Pengertian secara bahasa dapat diartikan sebagai berikut: *istishna'* adalah akad yang menetapkan kesediaan pihak kedua untuk menerima pesanan objek yang diinginkan oleh pihak pertama dengan sistem pesanan.<sup>10</sup>

Menurut ensiklopedia hukum Islam, *istishna'* adalah kontrak yang menetapkan aturan untuk *sani'* untuk diikuti ketika melakukan pemesanan dengan kriteria tertentu dan harga tertentu. Menurut fatwa DSN-MUI, hal ini mengacu pada penjualan dan kontrak pembelian yang berbentuk pesanan untuk memproduksi suatu barang dengan pembeli dan penjual menyetujui serangkaian kriteria dan spesifikasi.<sup>11</sup>

Berkaitan dengan definisi yang telah diuraikan maka *istishna'* dapat diartikan sebagai akad jual beli untuk membuat suatu objek menggunakan sistem pesanan barang antara penjual (*shani'*) dan pembeli (*mustashni'*), kedua pihak menyetujui harga dan mekanisme pembayarannya dibayar dimuka, di angsur, maupun pada saat barang telah selesai dibuat.

<sup>9</sup> Ahmad Mawardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2017), 252.

<sup>10</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah* (Banda Aceh: PENA, 2014), 76-77.

<sup>11</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II* (Jepara: UNISNU PRESS, 2019), 45.

## 2. Dasar Hukum *Istishna'*

### a. Al-Qur'an

Terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ﴿٢٨٢﴾

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS. Al-Baqarah: 282)<sup>12</sup>

### b. Al-Hadith

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ وَهُمْ يُسَلِفُونَ بِالْتَّمْرِ السَّنَتَيْنِ وَالثَّلَاثَ فَقَالَ مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَنَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزَنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ (رواه البخاري)

Artinya:

“Dari ibn abbas ra. Beliau berkata: ketika nabi Muhammad SAW tiba dikota madinah, sedangkan penduduk madinah terbiasa memesan buah kurma dalam tempo waktu dua tahun, tiga tahun, maka beliau bersabda, barangsiapa yang memesan sesuatu maka hendaklah ia memesan dengan jumlah dan takaran yang telah diketahui oleh kedua belah pihak dan dalam timbangan yang telah diketahui oleh kedua belah pihak serta tempo yang telah diketahui kedua belah pihak”. (Riwayat al-Bukhari)<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Surabaya: CV Pustaka Agung Harapan, 2006), 59.

<sup>13</sup> Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Kontemporer Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), 122.

c. *Ijma'*

Ulama Syafi'i, Hambali, dan Maliki menegaskan bahwa akad *istishna'* boleh dilakukan sebagaimana dibolehkannya akad *salam* serta sudah lazim digunakan oleh masyarakat, asalkan kaidah akad terpenuhi. Selanjutnya Ulama Syafi'i juga menyatakan bahwa tenggat penyerahan objek dapat dibatasi maupun tidak dibatasi.

Adapun Ulama Hanafiyah menegaskan bahwa *istishna'* dilarang jika diibaratkan dengan jual beli benda yang objeknya tidak ada yaitu *ba'i ma'dum*. Namun *istishna'* diperbolehkan sebab baik bagi kehidupan manusia dan telah menjadi sebuah kebiasaan. *Istishna'* diperbolehkan karena ada *ijma'* ulama menyetujuinya.<sup>14</sup>

3. Rukun dan Syarat *Istishna'*

Salah satu perkembangan *Ba'i salam* yaitu *Ba'i istishna'*, pada sistem tersebut barang dikirim kemudian dan pembayaran sesuai kesepakatan. Pembayaran tersebut dapat di awal, ditangguhkan atau dilakukan secara angsur.<sup>15</sup> Kaidah dan dasar hukum *Ba'i Istishna'* didasarkan pada kaidah *Ba'i salam*.

---

<sup>14</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 138.

<sup>15</sup> Sumarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 41-42.

Terdapat rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam *istisna'*, diantaranya sebagai berikut:

- a. Pelaku akad yang terdiri atas orang yang membeli (*mustasni'*/pihak pemesan) dan penjual (*shani'*/produsen)
- b. Objek akad, terdiri dari barang pesanan (*mashnu'*) serta harga kesepakatan (*tsaman*)
- c. *Shighat*, ungkapan ijab dan qabul kedua pihak.<sup>16</sup>

Sedangkan syarat-syarat *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Para pihak dalam kontrak secara hukum kompeten dan mampu untuk melakukan jual beli.
- b. Ridha atau adanya rasa kerelaan dua pihak.
- c. *Shani'* atau produsen, mampu memproduksi atau mengadakan barang pesanan.
- d. *Mashnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai suatu kriteria yang jelas, mulai dari jenis, ukuran, tipe, mutu dan jumlahnya.
- e. Barang (*mashnu'*) tersebut bukan termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis, haram, tidak jelas atau menimbulkan kemudharatan).
- f. Barang harus diberi harga yang jelas.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 97.

<sup>17</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 175.

**C. Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli Istishna'**

Adapun menurut Fatwa DSN, ketentuan *istishna'* adalah sebagai berikut:

*Pertama*, 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 tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

*Kedua*, ketentuan tentang barang:

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

*Ketiga, 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 pula pada jual beli *istishna*’.
3. 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.<sup>18</sup>

#### **D. Mekanisme Pembayaran**

Terdapat tiga cara mekanisme pembayaran yang dapat disepakati dalam sistem transaksi *istishna*’, diantaranya adalah :

1. Pembayaran secara keseluruhan di awal transaksi

Pada metode pembayaran ini sistem pelunasan seluruh biaya barang di awal ketika kontrak dilakukan.

2. Pembayaran bertahap selama pesanan dibuat

Pada metode ini pemesan menyelesaikan proses pembayaran secara angsuran atau bertahap saat barang sedang diproduksi. Metode pembayaran tersebut memungkinkan adanya pembayaran dalam beberapa jangka waktu pelunasan selama proses produksi barang yang dipesan.

---

<sup>18</sup> Fatwa DSN No: 06/DSN-MUI/IV2000 Tentang Jual Beli *Istishna*’

### 3. Pembayaran setelah penyelesaian barang

Pada metode ini pembayaran ditunaikan dengan keseluruhan pelunasan di akhir transaksi setelah barang yang dipesan selesai dan diserahkan.<sup>19</sup>

## **E. Pengaplikasian Jual Beli *Istishna'***

Kontrak *istishna'* dapat digunakan dalam kontrak BOT (*Build, Operate, Transfer*), misalnya pemerintahan dapat membuat kontrak dengan pembangun yang akan dibayar melalui penarikan bayaran (jalan bebas hambatan) pada jangka waktu tertentu. Demi mendukung pertumbuhan ekonomi syariah, bank syariah memungkinkan untuk mendanai keperluan dan kepentingan publik dengan menggunakan akad *istishna'*. Akad *istishna'* bisa digunakan pada industri teknologi tinggi, misalnya pembuatan kapal, lokomotif, dan pesawat terbang. Penerapan akad *istishna'* bisa digunakan juga pada rancang bangun industri misalnya sekolah, hunian, universitas, rumah sakit, serta apapun yang membentuk jaringan kehidupan modern.<sup>20</sup>

## **F. Berakhirnya Jual Beli *Istishna'***

Akad jual beli *istishna'* berakhir bila didasari dengan beberapa kondisi, diantaranya adalah:

1. Masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya secara semestinya

---

<sup>19</sup> Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah* (Banjarmasin: IAIN ANTASARI PRESS, 2015), 16.

<sup>20</sup> Ascarya, *Akad & Produk Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 175.

2. Kedua pihak melakukan persetujuan bersama untuk mengakhiri akad yang dijalankan.
3. Pembatalan akad. Hal ini terjadi karena ada sebab yang dapat diterima untuk mencegah dilaksanakannya kontrak dan juga penyelesaiannya, serta masing masing pihak dapat meminta pembatalan tersebut.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba, 2017), 197.