

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Secara *epistimologi* jual beli berarti tukar menukar. Pada istilah arab disebut dengan istilah *al-ba'i*, *at-tijarah*, serta *al-mubadalah*. Sedangkan secara *terminologi*, jual beli yaitu pertukaran barang yang dilaksanakan dengan kerelaan atau pemindahan hak milik dengan imbalan yang sah dan bisa diakui sebagai alat tukar¹.

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِ أَوْ نَقْلُ مِلْكٍ بَعُوضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ

Artinya: “Pertukaran barang dengan barang yang dilakukan atas dasar saling ridha, atau memindahkan kepemilikan dengan adanya pengganti melalui cara yang diperbolehkan.

Beberapa ulama fiqh memberikan definisi yang berbeda mengenai pengertian jual beli. Abu Hanifah mengartikan jual beli sebagai kegiatan tukar menukar harta dengan harta melalui cara tertentu yang dibolehkan oleh syara'. Sedangkan Imam Syafi'i mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian timbal balik terhadap suatu harta untuk mendapatkan hak milik barang atau manfaat yang permanen. Kemudian ulama-ulama lainnya juga mendefinisikan jual beli sebagai berikut:

¹ Yusuf dan Iswandi, “Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam; Studi Kasus Di Usaha Dagang Areba Jahe, Jakarta Timur,” 2021. Hal.60

- a. Syekh Muhammad Ibnu Qoshim al-Ghazzi, mengatakan bahwa jual beli menurut syara' ialah mempunyai suatu harta dengan menggantinya sesuai dengan syara', hanya untuk mendapatkan manfaat, melalui pembayaran berbentuk uang.
- b. Imam Taqiyuddin mengartikan bahwa jual beli yaitu proses pertukaran harta dengan suka rela satu sama lain, yang dilaksanakan dengan ijab qobul dan melalui cara yang sesuai dengan syariat Islam.
- c. Syekh Zakaria al-Anshari dalam kitabnya Fathul Wahab, mengartikan jual beli sebagai pertukaran antara suatu barang dengan barang lainnya, melalui proses yang benar.²

2. Dasar Hukum Jual Beli

Hukum jual beli dalam Islam diklasifikasikan menjadi empat, antara lain pertama Mubah (boleh) yaitu status hukum asal jual beli selama tidak ada dalil yang melarangnya. Kedua, Wajib yaitu ketika kegiatan menjual barang untuk membayar atau mengganti barang. Ketiga, Sunnah apabila seseorang menjual barang kepada kerabat, sahabat, atau individu yang membutuhkan barang yang dijual. Keempat, Haram apabila menjual barang yang dilarang untuk diperjualbelikan, menjual dengan tujuan maksiat, menyakiti orang lain, serta merusak atau mengganggu kenyamanan masyarakat.³

² Sya'idun, Transaksi Jual Beli dalam Pandangan Hukum Islam, *commodity*, 1 no.1, (2022). Hal.14

³ Muzaiyin dan Mahmud, Analisis Teknik Promosi Penjualan Produk Alfamart Terhadap Minat Beli Konsumen Ditinjau Dari Etika Transaksi Islam. *Jurnal al-Hikmah* 11, no. 1 (Maret, 2023): hal.16

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan sumber hukum utama yang memberikan penjelasan secara detail berbagai aturan serta ketentuan untuk masyarakat khususnya umat muslim, baik berupa perintah maupun larangan. Segala ketentuan tersebut dijadikan sebagai pedoman untuk menjalani kehidupan termasuk pada masalah muamalah atau jual beli. Firman Allah swt. dalam Al-Qur'an mengenai jual beli, diantaranya sebagai berikut:

Allah berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 275, yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۚ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ {٢٧٥}

Artinya: “Orang yang bertransaksi riba akan berdiri layaknya orang gila yang kerasukan setan, yaitu tidak mampu berdiri tegak dan stabil. Demikian itu, karena mereka menganggap bahwa jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah mengizinkan jual beli dan melarang riba. Barangsiapa yang telah memperoleh peringatan dari Tuhannya, kemudian menghentikan perbuatannya, maka apa yang

telah didapat tetap menjadi haknya dan urusan diserahkan kepada Allah. Dan barangsiapa yang tetap melakukan, ia akan menjadi penghuni neraka, dan kekal di dalamnya” (QS. al-Baqarah:275)⁴.

Dalam QS. An-Nisa’ ayat 29 Allah swt. juga berfirman, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا {٢٩}

Artinya: “Wahai orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta milik sesama dengan cara yang salah, kecuali melalui perdagangan yang dilakukan dengan adanya kesepakatan di antara kalian. Janganlah kalian membunuh diri sendiri. Sesungguhnya Allah menyayangi kalian” (QS. an-Nisa’: 29)⁵.

Berdasarkan dua ayat diatas, dapat di tarik kesimpulan bahwa Allah swt. membolehkan transaksi jual beli melalui jalan yang adil dan benar, dan melarang secara tegas apapun transaksi jual beli yang terkandung riba. Allah swt. melarang secara tegas umat Islam untuk mengambil atau mengonsumsi harta milik orang lain melalui *kebathilan*, seperti tindakan mencuri, korupsi, penipuan, perampokan, pemerasan, atau bentuk apapun yang bertentangan dengan ketentuan Allah swt. kecuali transaksi jual beli yang didasarkan pada prinsip saling rela dan saling menguntungkan.

⁴ NU Online, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, hal. 47

⁵ NU Online, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, hal. 83

b. Al-Hadits

Hadist merupakan sumber hukum kedua setelah Al-Qur'an, yang mencakup ucapan, perbuatan, maupun ketetapan dari Rasulullah saw., yang dijadikan umat muslim sebagai landasan syariah dalam kehidupan termasuk dalam muamalah atau jual beli. Nabi saw. bersabda dalam hadits riwayat imam Muslim dan imam Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ (رواه المسلم)

Artinya: praktik jual beli yang dilakukan dengan cara *hashah* (lemparan kerikil menjadi penentu dalam jual beli) dan jual beli *gharar* (ketidakjelasan). (H.R. Muslim).

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Dari Abu Sa’id al-Khudhri, ia berkata: Rasulullah saw. bersabda: sesungguhnya jual beli harus didasari keridhoan” (HR. Ibnu Majah)⁶.

Berdasarkan hadits tersebut, dijelaskan bahwa Rasulullah saw. melarang secara tegas transaksi jual beli yang terdapat unsur

⁶ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah* jilid 2, Jakarta Selatan: Pustaka Azzam, Maret 2005. Hal.313

gharar (ketidakjelasan). Rasulullah saw. juga memerintahkan bahwa jual beli harus didasarkan pada keridhoan dari kedua belah pihak.

c. *Ijma'*

Al-ijma' merupakan kesepakatan para ulama terhadap hukum syara' yang mengatakan bahwa jual beli ialah suatu aktivitas yang sah dan diperbolehkan. Berdasarkan kesepakatan ulama, jual beli dihalalkan dan telah dipraktikkan sejak zaman Rasulullah saw. hingga saat ini⁷.

Adapun dasar *ijma'* tentang keabsahan jual beli diterangkan dalam kitab *Fathul Bari* karya Ibnu Hajar al-Asqolani "umat Islam telah sepakat mengenai keshahihan jual beli. Hikmah di balik jual beli yaitu memfasilitasi kebutuhan manusia yang bergantung pada apa yang dimiliki orang lain, yang tidak mudah untuk diberikan tanpa ada akad". Berdasarkan keterangan tersebut, maka sudah jelas bahwa jual beli hukumnya ialah *mubah* (boleh). Akan tetapi, status hukumnya dapat berubah, ditentukan pada apakah rukun serta syarat jual beli sudah terpenuhi semua atau tidak⁸.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

Rukun berasal dari kata *rukn*, bentuk jamak dari kata *arkan* yang berarti tiang, sandaran, penopang, kekuatan, atau bagian

⁷ Yusuf dan Iswandi, "Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam; Studi Kasus Di Usaha Dagang Areba Jahe, Jakarta Timur," 2021. Hal.61

⁸ Shobirin Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS : Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (August 17, 2016): 239. hal.244

penting yang menjadi unsur pokok. Menurut bahasa, rukun ialah suatu hal yang wajib dipenuhi dan penentu suatu pekerjaan menjadi sah atau tidak. Sedangkan secara istilah, rukun dapat dimaknai sebagai sesuatu yang terbentuk melalui unsurnya sendiri, bukan karena tegaknya hal lain⁹. Adapun rukun yang wajib ada dan dipenuhi dalam jual beli, sebagai berikut:

- 1) Penjual, pihak penjual dibolehkan perorangan, lembaga atau badan usaha.
- 2) Pembeli, pihak pembeli juga diperbolehkan perorangan, lembaga ataupun badan usaha.
- 3) Benda yang diperdagangkan harus sesuai dengan syari'at. Seperti barang tersebut tidak mengandung unsur keharaman.
- 4) Alat tukar, alat yang digunakan untuk menukar sesuai dengan kesepakatan bersama dapat berupa uang atau benda lainnya.
- 5) Ijab qabul, ijab adalah suatu ucapan dari penjual untuk menjual atau menawarkan dagangannya. Sedangkan qabul ialah ucapan dari pembeli untuk membeli barang dari penjual. Selain perkataan ijab qabul juga dapat berupa tulisan, seperti kuitansi. Ijab qabul bisa dianggap sah apabila syarat ijab qabul telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, seperti, terjadi kesepakatan antara dua belah pihak, urusan ini tidak melibatkan orang lain, serta tidak ada batasan waktu¹⁰.

⁹ Wati Susiawati, "Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian", *Jurnal Ekonomi Islam* 8, No.2 (November 2017). hal.175

¹⁰ Siti Choiriyah, *Mu'amalah Jual Beli dan Selain Jual Beli*, Centre For Developing Academic Quality (CDAQ) Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Surakarta, Surakarta: Juni 2009. hal.23

b. Syarat Jual Beli

Syarat berasal dari kata *syarth* bentuk jamak dari kata *syara'ith* yang berarti pertanda, indikasi, dan memastikan. Muhammad Khudlari Bek, mengartikan syarat secara istilah sebagai hal-hal yang apabila tidak ada, maka hukum itu tidak akan berlaku atau tidak sah. Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli, seperti yang dijelaskan oleh Ibn Abidin, beliau mengatakan bahwa terdapat empat macam syarat jual beli yang harus dipenuhi, yaitu:

1) Syarat terjadi akad:

Terdapat tiga syarat terjadinya akad yaitu, *aqid* (orang yang berakad), *shigah* (ijab qobul), dan *ma'qud 'alaih* (objek akad).

2) Syarat sah akad:

Syarat sah akad dibagi menjadi dua bagian, yaitu antara lain:

- a) Umum: *aqid*, *shigah*, *ma'qud 'alaih*, harus dijaga agar terhindar dari kecacatan jual beli yang dapat membatalkan kesepakatan. Kecacatannya seperti ketidakjelasan, paksaan atau tekanan, pembatasan dengan waktu tertentu, penipuan, serta kemadharatan.
- b) Khusus: pada proses jual beli amanat harga awal harus sudah diketahui. Penyerahan barang dilakukan di tempat sebelum barang dipisah, dan pada jual beli yang menggunakan ukuran atau timbangan harus diukur dan ditimbang dengan

seimbang. Barang yang diperjualbelikan harus sudah menjadi tanggungjawab pembeli. Dengan demikian, tidak diperbolehkan bagi penjual untuk menjual barang kepada orang lain yang bukan miliknya secara penuh atau belum diserahkan kepada pembeli.

3) Syarat terlaksana akad

Syarat terlaksananya akad terdapat dua bagian, yaitu pertama barang yang dijual harus benar-benar milik sendiri. Kedua, tidak boleh ada cacat pada barang yang dipedagangkan.

4) Syarat Lujum

Syarat lujum, yaitu akad harus bersih dan bebas dari apapun yang dapat membatalkan kesepakatan kedua pihak.

Menurut Imam Syafi’I dan Hanbali apabila tidak terpenuhi syarat akad tersebut, maka jual beli dianggap batal. Menurut Imam Hanafi apabila syarat sah tidak terpenuhi, maka akad menjadi *fasid* artinya akad rusak tapi belum batal sepenuhnya, dan masih bisa diperbaiki. Apabila syarat terlaksana akad tidak terpenuhi, maka status akad menjadi tergantung (*mauquf*), lebih condong boleh untuk dilanjutkan. Kemudian menurut Imam Maliki, cenderung membolehkan, selama tidak ada masalah besar. Apabila syarat lujum tidak dipenuhi, maka akad menjadi *mukhayyir* (pilih-pilih), artinya pihak yang berakad memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli agar tidak terjadi kerugian di kedua

belah pihak.¹¹

B. *Istishna'*

1. Pengertian *Istishna'*

Kata *Istishna'* berasal dari صنع يصنع *(shana'a, yashna'u, shun'atan)* yang berarti membuat, berbuat, melakukan, serta mengerjakan. Sedangkan secara istilah, *istishna'* adalah akad jual beli yang melibatkan penjual (pembuat/*shani'*) dan pembeli (*mustashni'*)¹². Akad *istishna'* adalah kontrak jual beli di mana pembeli mengajukan permintaan secara spesifik dan kriteria atas suatu produk yang telah disetujui bersama. Dalam akad *istishna'*, penjual (*shani'*) bertanggungjawab untuk menyiapkan atau memproduksi barang yang dipesan berdasarkan spesifikasi dan ketentuan yang telah disepakati¹³.

Sedangkan beberapa kalangan ulama' fikih mendefinisikan *istishna'* sebagai berikut:

- a) Madzhab Hanafi, mendefinisikan *istishna'* sebagai perjanjian pembuatan barang yang bertanggung serta pengerjaannya sesuai dengan permintaan pembeli. Sehingga apabila seseorang meminta kepada orang yang ahli dalam membuat produk khusus dan orangnya menyetujui, maka akad *istishna'* telah terjadi dan

¹¹ Achmad Nursobah, "Konsep Jual-Beli Dalam Islam" (2020), accessed June 16, 2025, <http://rgdoi.net/10.13140/RG.2.2.30189.00483>.

¹² Suaidi dan Hakim, "Pembiayaan *Istishna'* dan Implementasinya di Perbankan Syariah." hal.50

¹³ Adelia Damayanti Rangkuti, Mutiara Annisa Damanik, And Putri Azizah Purba, "Akuntansi Transaksi *Istishna'*," *Jurnal El Rayyan: Jurnal Perbankan Syariah* 2, No. 2 (April 11, 2024): 167–171. Hal.169

dianggap sah secara hukum, dimana penjual bertanggung jawab atas hasilnya.

- b) Madzhab Hambali, mendefinisikan *istishna* ' sebagai akad jual beli di mana penjual belum memiliki barang yang akan dijual, yang tidak termasuk akad salam (pesanaan di muka dengan pembayaran penuh). Dengan demikian, para ulama' menyamakan akad *istishna* ' dengan jual beli pembuatan, dimana penjual harus memproduksi barang terlebih dahulu untuk dijual sesuai dengan pesanan pembeli.
- c) Madzhab Maliki dan Syafi'i, *Istishna* ' dikaitkan dengan salam. Keduanya diartikan sebagai jual beli dengan cara memesan terlebih dahulu barangnya, tidak hanya menjual barang yang sudah ada.¹⁴

Agar akad *istishna* ' menjadi sah spesifikasi pesanan harus sudah ditetapkan di awal sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua pihak. Dalam akad *istishna* ' pelunasan pembayaran dapat dilakukan dimuka, diangsur hingga pesanan selesai, maupun diakhir saat pesanan sudah selesai. Akad *istishna* ' biasanya diterapkan dalam barang manufaktur.

Berdasarkan dengan definisi dari akad *istishna* ' itu sendiri, pembeli memesan kepada penjual untuk membuatkan pesannya sesuai dengan spesifikasi yang telah diberikan diawal transaksi, dengan pembayaran dimuka ataupun ditangguhkan hingga barang selesai. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara penjual

¹⁴ Prilla Kurnia Ningsih, *Fiqh Muamalah*, PT Rajagrafindo Persada, Bogor: 2021. hal.101

dan pembeli. Apabila barang yang dikirimkan cacat atau salah maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Karena dalam akad *istishna'* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang yang dipesan oleh pembeli. Secara sederhana *istishna'* dapat didefinisikan sebagai transaksi jual beli dimana barang yang beli belum tersedia dalam artian harus membuat terlebih dahulu barang yang dipesan, dengan ketentuan yang telah disepakati di awal perjanjian.

2. Dasar Hukum *Istishna'*

a) Al-Qur'an

Al-Qur'an sebagai sumber hukum pertama yang memberikan penjelasan secara detail mengenai aturan serta ketentuan untuk masyarakat khususnya umat muslim, baik berupa perintah maupun larangan, yang dijadikan sebagai pedoman dalam menjalankan kehidupan termasuk dalam masalah muamalah atau jual beli. Hukum transaksi jual beli *istishna'* terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Allah swt. telah membolehkan jual beli dan melarang riba”.

Para ulama menyimpulkan, bahwa dasar hukum setiap jual beli adalah *mubah*, kecuali benar terdapat dalil yang kuat dan *shahih* untuk mengharamkannya¹⁵.

b) Hadist

Hadist merupakan sumber hukum kedua setelah Al-Qur'an, baik perkataan, tindakan, maupun ketetapan dari Rasulullah saw., yang dijadikan landasan syariah dalam kehidupan, termasuk muamalah atau jual beli.

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتِمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ (رواه مسلم).

Artinya: “Diriwayatkan oleh Anas ra., bahwa suatu hari ketika Nabi saw., akan menulis surat kepada raja non-Arab, beliau diberitahu bahwa surat harus berstempel, sehingga Nabi saw., meminta dibuatkan cincin stempel perak. Anas berkata: seolah saya melihat cahaya putih berkilauan di tangan beliau” (HR. Muslim).

Hadist lain yang dapat dijadikan sebagai landasan hukum jual beli *istishna'* yaitu:

¹⁵ Bimantara dan Asari, *Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata*. hal.146

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ، حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ ثَابِتٍ الْبَزَّازُ، حَدَّثَنَا نَصْرُ بْنُ الْقَاسِمِ
عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ دَاوُدَ عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ، قَالَ رَسُولُ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه).

Diriwayatkan oleh Al Hasan bin Ali Al Khallal dari Bisyr bin Tsabit Al Bazzar, dari Nashr bin Al Qasim dari 'Abdurrahman bin Dawud, dari Shalih bin Shuhaib dari bapaknya, Rasulullah saw., bersabda: keberkahan terdapat pada tiga hal: jual beli yang tangguh, bagi hasil, dan mencampur gandum dengan tepung untuk konsumsi keluarga, asal tidak dijual” (HR. Ibnu Majah).

Dari kedua hadits tersebut dapat disimpulkan bahwa akad *istishna'* dianggap sah dan dapat diterima, karena kedua hadits tersebut menjadi dalil dan bukti bahwa Rasulullah saw. sendiri pernah melakukannya.

c) Ijma'

Sebagian ulama sepakat bahwa akad *istishna'* merupakan bentuk akad yang sah dan praktik ini sudah diterapkan sejak zaman Nabi saw., tanpa ada seorang pun yang mengingkarinya¹⁶. Para ulama telah menetapkan prinsip fikih dalam bidang muamalah, yaitu

¹⁶ Muhammad Luthvi Al Hasyimi and Khoirun Nisa, “Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata dalam Analisis Akad Istishna”, *Jurnal: pendidikan Guru Madrasah Ibtidaiyah* 01, no. 01 (2024). hal.66

“bahwa dasar hukum segala sesuatu itu adalah *mubah*, kecuali terdapat dalil yang menunjukkan akan keharamannya”¹⁷.

3. Rukun dan Syarat *Istishna'*

a. Rukun *Istishna'*

Dalam *Istishna'* terdapat beberapa rukun yang harus dipenuhi, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pelaku, yaitu *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi dan bertanggung jawab atas suatu barang, dan *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang memesan barang.
- 2) Objek akad, yaitu barang (*mashnu'*) sesuai dengan spesifikasi, kriteria dan harganya.
- 3) *Shighot*, yaitu ijab dan qobul¹⁸.

b. Syarat *Istishna'*

Disamping rukun yang harus terpenuhi, dalam *istishna'* juga terdapat syarat khusus yang wajib terpenuhi agar akad tersebut menjadi sah. Adapun syarat *istishna'*, meliputi:

- 1) Penyampaian karakteristik barang yang dipesan harus dijelaskan secara detail diawal transaksi agar tidak terjadi kesalahpahaman.
- 2) Objek yang disediakan atau diproduksi harus disesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan pelanggan.

¹⁷ Dhean Bimantara and Aang Asari, “Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata”, *Jurnal Manajemen Bisnis Syariah* 4, no. 2 (2022). hal.146

¹⁸ Rahayu Japar, “Implementasi Akad Salam Dan *Istishna'* di Perbankan Syariah, *Jurnal: Teknologi Pendidikan Madrasah* 7, no.1 (2024). hal.130

- 3) Periode atau waktu pemesanan harus ditentukan¹⁹.

Selain syarat-syarat tersebut, terdapat beberapa syarat yang wajib dipenuhi dalam akad jual beli *istishna'*, yaitu:

- 1) Pihak yang terlibat harus berakal dan cakap terhadap hukum, artinya agar dalam melaksanakan akad *istishna'* sesuai dengan syariat, baik penjual maupun pembeli harus berakal sehat (tidak gila ataupun pikun) baik fisik dan mental, serta tidak sedang dibawah pengampuan dan mampu untuk melakukan perbuatan hukum sendiri.
- 2) Harus terdapat kejelasan mengenai kriteria objek akad, pemesan atau pembeli harus menyampaikan kriteria yang diinginkan, baik dari segi bentuk, ukuran, serta warna barang yang dipesan. Dengan begitu, penjual dapat memiliki pemahaman yang jelas saat memulai proses produksi.
- 3) Dalam jual beli harus dilakukan dengan keinginan sendiri, tanpa ada ada tekanan atau intimidasi dari pihak manapun. Dalam menentukan kriteria pesanan kedua belah pihak memiliki keleluasaan, agar barang yang dipesan berdasarkan keinginan serta harga sesuai dengan kesepakatan.
- 4) Kedua belah pihak yang bertaransaksi harus saling ridho dan tidak mengingkari janji, agar transaksi *istishna'* berjalan hingga selesai dan sesuai dengan kesepakatan awal²⁰.

¹⁹ Suci Robyatul Adawiah, Eris Munandar, and Kaharudin Yasin, "Analisis Penerapan Akad *Istishna'* dalam Usaha Penjahit ditinjau Menurut Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal: Kewarganegaraan* 6, no. 3 (2022).

²⁰ Junaidy dan Yusriadi, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad *Istishna'*." hal.164

4. Peraturan Akad *Istishna'*

Sama halnya dengan akad-akad yang lain, akad *istishna'* juga diatur dalam DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000, ketentuan-ketentuan tersebut diantaranya:

a. Ketentuan tentang Pembayaran:

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, ataupun manfaatnya.
- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak.
- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

b. Ketentuan tentang barang:

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

c. Ketentuan lain:

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan maka hukumnya mengikat.

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas 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 Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.²¹

5. Pembiayaan *Istishna'*

Pembiayaan *istishna'* merupakan pembiayaan berdasarkan akad jual beli dengan sistem pesanan, dimana barang belum ada saat terjadi kesepakatan. Dengan melalui pembiayaan ini, pembeli dapat membiayai proses pembuatan barang yang diinginkan, baik bertahap atau sekaligus, sesuai dengan kesepakatan spesifikasi, harga, serta waktu penyerahan barang. Untuk menghindari kerugian karena rusaknya bahan yang telah dibuat sesuai dengan permintaan penjual, maka perlu diperjelaskan bagaimana pembiayaan dalam akad *istishna'*.

Faktor-faktor yang dapat menyebabkan rendahnya pembiayaan dengan akad *istishna'*, antara lain:

- a. Memiliki risiko pembiayaan yang tinggi

Akad *istishna'* dibuat untuk memfasilitasi pembiayaan yang berkaitan dengan pembangunan rumah. Dalam praktiknya, karena barang yang dibiayai belum tersedia di awal. Pada tahap awal pembiayaan, developer tentu saja membutuhkan modal untuk membuat barang sesuai dengan pesanan.

²¹ Dewan Syariah Nasional MUI, 06 Jual Beli *Istishna'*, Jakarta, 4 April 2000.

b. Adanya alternatif akad lain

Pada saat ini, akad *istishna'* bukan menjadi prioritas dalam penyaluran pembiayaan. Secara umum, pembiayaan di bank syariah masih didominasi oleh akad *murabahah*, karena skemanya memberikan kepastian pengembalian dengan margin yang telah ditentukan serta perhitungannya yang lebih sederhana dan lebih mudah dipahami.

c. Risiko kegagalan developer

Keterlambatan dalam menyelesaikan pesanan juga menjadi salah satu risiko yang dapat menyebabkan kegagalan developer dalam pembiayaan dengan akad *istishna'*. Risiko ini cukup penting, karena pesanan yang dibiayai belum berbentuk di awal, sehingga keberhasilan sangat bergantung pada kemampuan developer menyelesaikannya sesuai dengan waktu dan spesifikasi yang telah disepakati.

d. Strategi bisnis bank syariah

Strategi bisnis menjadi salah satu penyebab redahnya penyaluran pembiayaan dengan akad *istishna'*. Sebagai lembaga bisnis, bank syariah tentu dituntut untuk menghasilkan laba bagi para pemegang saham. Tuntutan ini mendorong manajemen bank untuk lebih fokus pada aspek bisnis dan keuntungan, sehingga mereka bersikap sangat selektif dalam menentukan sektor usaha yang akan dibiayai.

e. Keuntungan

Akad *istishna'* dianggap belum memberikan keuntungan yang cukup untuk bank, sehingga perlu dikaji lebih ulang untuk mendapatkan keuntungan bagi bank, nasabah serta adanya alternatif akad lain yang memiliki aspek bisnis yang lebih dari akad *istishna'*.

f. Standar moral nasabah dan developer

Standar moral menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pembiayaan dengan akad *istishna'*. Karena bank tidak dapat dengan mudah menyalurkan dana kepada nasabah. Risiko dalam pembiayaan ini tergolong cukup tinggi, terutama pada tahap penggunaan dana. Terdapat kemungkinan dana yang diberikan tidak digunakan sesuai dengan yang tercantum dalam kontrak, terjadi kelalaian, kesalahan yang disengaja, ataupun adanya tindakan tidak jujur seperti menyembunyikan keuntungan.²²

Agar tidak menimbulkan kerugian bagi penjual maupun pembeli, maka dalam praktiknya harus dilakukan dengan menjamin kualitas barang yang baik, pengawasan ketat saat proses produksi, serta penerapan ketentuan yang mengatur pembatalan pesanan atau terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, manajemen risiko yang baik sangat dibutuhkan agar perjanjian akad *istishna'* dapat berjalan sesuai prinsip syariah, serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.²³

²² Riani Yana, Etc. Penerapan Pebiayaian Akad Istishna Pada Bank Syariah, *Jurnal Multidiplin Indonesia* 2, No.6 (Juni, 2023). 896-903

²³ Lestari, *Risiko Pembiayaan Dalam Akad Istishna Pada Bank Umum Syariah*. Stain Jurai Siwo Metro, 2014. Hal.15

6. Berakhirnya Akad *Istishna*'

Akad *istishna*' bisa berakhir apabila terdapat beberapa kondisi yang mengharuskan akad batal, diantaranya yaitu: kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya. Selain itu mereka juga harus menyepakati apabila ingin menghentikan maupun membatalkan kontrak secara hukum. Hal ini dapat terjadi apabila terdapat alasan yang masuk akal yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian kontrak, serta masing-masing pihak berhak untuk mengajukan tuntutan pembatalan.

Terdapat beberapa kontrak yang bisa berakhir dan yang dibenarkan dalam Islam, apabila:

- a) Salah satu pihak kehilangan kemampuan untuk mengelola hartanya, misal gila atau alasan lainnya, maka kontrak dapat untuk dibatalkan.
- b) Salah satu pihak meninggal dunia, maka kontrak dapat dibatalkan.

Akan tetapi apabila kontrak melibatkan lebih dari dua orang maka kontrak tetap berjalan, hanya dengan pihak yang meninggal saja yang batal. Dan apabila ahli waris yang meninggal ingin ikut serta, maka dapat membuat perjanjian baru khusus mereka.

- c) Salah satu pihak mengalami bangkrut dan kehilangan kendali atas hartanya yang terlibat dalam kontrak, hal ini dapat membatalkan perjanjian. Namun menurut imam Hanafi, kebangkrutan tidak otomatis membatalkan kontrak.²⁴

²⁴ Sari, "Mekanisme Pembatalan Penjualan *Istishna* dalam Islam." *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 7, no.2 (September 28, 2021). Hal.195

C. *Down Payment* (DP)

Down Payment atau uang muka dalam bahasa Arab disebut dengan ‘*urbun*, ‘*urban*. Beberapa ulama mengartikan, bahwa apabila seseorang membeli atau menyewa sesuatu dan memberikan uang sebagian untuk pembayaran, mereka juga mengatakan bahwa apabila transaksi selesai maka uang itu dianggap sebagai pembayaran. Apabila pesanan tidak selesai maka uang muka tersebut untuk penjual dan pembeli tidak akan meminta kembali. Uang muka dimasukkan kedalam pembayaran apabila transaksi dilanjutkan, dan apabila transaksi batal maka uang akan menjadi milik penjual²⁵.

Down Payment (DP) atau uang muka adalah suatu praktik yang umum dilakukan dalam transaksi, terutama dalam bentuk pesanan. Kata *Down Payment* dalam bahasa arab yaitu, *urban* yang bermakna jaminan atau pengikat dalam jual beli. Secara istilah, *down payment*, uang muka, atau *urban* berarti pembayaran sebagian dari harga barang yang dibeli, dimana pembeli akan melunasi harga barang tersebut ketika mengambilnya, dan apabila tidak diambil, maka barang menjadi milik penjual sepenuhnya²⁶.

DP atau ‘*urban* merupakan kompensasi bagi penjual yang telah menunggu dan menyimpan barang selama waktu tertentu. Tentu saja penjual mengalami kerugian dengan kehilangan kesempatan untuk menjual barang yang sudah dipesan dengan cepat. Pada umumnya, DP diberikan sebelum

²⁵ Albadii dkk., Study Komparatif Tentang Hukum Jual Beli Sistem ‘Urbun Atau Down Payment Menurut Madzhab Syafi’i dan Madzhab Hambal", *Social Science Academici* 2, No.2 (Desember, 2023).449-454

²⁶ Naimah Naimah, “Down Payment (Dp) Dalam Pembiayaan Murabahah (Perspektif Fikih Mu'amalah),” *Syariah Jurnal Hukum dan Pemikiran* 13, no. 2 (September 19, 2014), accessed June 18, 2025, <http://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/syariah/article/view/176>.

barang diserahkan ke pembeli. Pembayaran sebagian harga di awal sudah termasuk mengurangi harga pokok pembelian (HPP) bukan termasuk pinjaman dan dianggap sebagai tanda jadi kesepakatan. Nominal DP yang harus diberikan oleh pembeli kepada penjual dihitung dari presentase nominal jumlah barang yang dipesan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Bagi kedua pihak, DP sangat bermanfaat karena dapat menunjukkan suatu keseriusan atau komitmen pembeli dan mengurangi resiko yang mungkin dialami penjual.

Soerjono Soekanto, dalam karyanya Hukum Adat Indonesia menyamakan DP dengan uang muka atau panjar. Ia mengatakan, bahwa panjar adalah pengikat perjanjian (*afspraak*) dalam transaksi jual beli, yang menunjukkan adanya kepercayaan dua pihak. Apabila pembeli sudah menyerahkan panjar kepada penjual, ikatan antara kedua pihak sah pun terjadi, apabila pembeli tidak memberikan panjar kepada penjual, maka tidak ada ikatan yang timbul dari kesepakatan tersebut²⁷.

Beberapa ulama fikih memberikan pendapat mengenai keabsahan uang muka, antara lain:

- a. Imam Hanafi, berpendapat bahwa praktik jual beli dengan uang muka tidak boleh. Beliau juga melarang apabila pembeli membatalkan pesannya maka uang mukanya hangus. Menurut beliau bahwa syarat uang muka dapat menjadi hak penjual apabila pembeli membatalkan adalah syarat yang *fasid* (rusak), karena mengandung unsur memakan

²⁷ Agah Nugraha, "Hukum Dp (Down Payment) Dalam Transaksi Jual Beli Menurut Keputusan Ulama Dewan Hisbah Persatuan Islam Dihubungkan Dengan Fatwa Dsn-Mui No: 13/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah", *Jurnal Perbankan Syariah* 2, no.1 (2022). hal 33

harta orang lain tanpa adanya imbalan yang sah. Kemudian, apabila jual beli terselesaikan maka uang muka tersebut dihitung dari sebagian harga pesanan, dan apabila batal maka uang mukanya harus dikembalikan sepenuhnya.

- b. Imam Maliki, juga berpendapat bahwa jual beli dengan uang muka tidak boleh, beliau juga melarang apabila pembeli membatalkan pesannya dan uang mukanya hangus. Hal tersebut dianggap termasuk syarat tidak sah dalam jual beli. Akan tetapi, apabila uang tersebut diposisikan sebagai uang kompensasi kerugian nyata dalam artian bukan hangus secara otomatis, maka boleh tetapi hanya sebatas kerugian nyata.
- c. Imam Syafi'i, juga sepakat bahwa jual beli dengan uang muka atau *urban* tidak sah, larangan ini didasarkan pada sabda Rasulullah saw. yang menganggap *urban* sebagai tindakan mengambil harta orang lain secara *bathil* karena termasuk dalam merusak akad. Apabila transaksi batal maka uang harus dikembalikan kepada pembeli kecuali terdapat akad terpisah yang sah mengenai ganti rugi yang jelas²⁸.
- d. Imam Hanbali berpendapat bahwa jual beli dengan *urban* cenderung membolehkan. Karena atas dasar atsar dari sahabat Umar yang membolehkan transaksi serupa, dimana uang muka diberikan dengan syarat apabila batal, maka penjual akan mendapatkan kompensasi. Selain itu, uang muka dianggap sebagai imbalan wajar untuk penjual atas penundaan dan penyimpanan barang, sehingga menghindari

²⁸ Lutfiah Azra, *Wanprestasi Dalam Akad Istishna' Pada Jual Beli Rumah Bongkar Pasang (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang. Kecamatan Tanjung Batu. Kabupaten Ogan Ilir)*, UIN Raden Fatah : Palembang (2023). Hal.27

kerugian bagi penjual. Terdapat dua *bathil* dalam jual beli, yaitu memberikan uang gratis apabila transaksi gagal dan pengembalian tanpa adanya ridha yang penuh²⁹.

Beberapa ulama mengungkapkan bahwa sebab dilarangnya jual beli dengan *urban* diantaranya:

- a. Terdapat unsur *gharar*, yang dapat terjadi pada dua hal, yaitu:
 - 1) Ketidakjelasan, apakah pembeli akan jadi membeli atau membatalkan pesanan tersebut.
 - 2) Ketidakjelasan dalam jangka waktu kepastian, apakah barang tersebut dapat selesai sesuai dengan kesepakatan atau tidak.
- b. Terdapat unsur *maysir* (spekulasi), karena adanya ketidakpastian dari pembeli, maka otomatis muncul spekulasi sehingga penjual tidak menjualnya kepada pembeli lain, padahal pemesan tersebut jadi atau tidaknya menyelesaikan pesannya belum jelas.
- c. Mengambil harta orang lain dengan *bathil*, yaitu apabila pembeli tidak jadi membeli maka uang muka yang telah diberikan kepada penjual akan menjadi hak penjual tanpa adanya kompensasi apapun untuk pembeli.³⁰

Al-Qur'an menjelaskan mengenai larangan jual beli dengan *urban*.

Firman Allah swt. dalam QS. An-Nisa:

²⁹ Setopanggalih, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Uang Muka (DP) dalam Akad Sewa Menyewa Alat Pesta (Studi Kasus Di Persewaan Alat Pesta Mukti Ayu Group Desa Kauman, Kecamatan Kauman, Kabupaten Ponorogo)*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019. hal.6

³⁰ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.159

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: “Wahai orang yang beriman, janganlah kalian mengambil harta orang dengan kebathilan, kecuali melalui perniagaan yang didasari rasa keridhaan antara kalian. Dan kalian dilarang membunuh diri sendiri; sesungguhnya Allah menyayangi kalian” (QS. An-nisa’:29)

Selanjutnya adalah hadits riwayat Amru bin Syaib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ، أَنْ يَشْتَرِيَ

الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَنِّي إِنْ تَرَكْتُ السِّلْعَةَ

أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطِيْتُكَ لَكَ

Artinya: “Rasulullah saw. melarang jual beli yang menggunakan panjar. Imam Malik menjelaskan bahwa praktik ini sering ditemui, dimana seorang membayar satu dinar di muka untuk membeli atau menyewa hewan kendaraan, dengan kesepakatan apabila saya batal membeli atau menyewa, maka uang itu hangus (menjadi milikmu), wallahu A’lam”.

Uang muka atau ‘*urbun*’ memiliki berbagai macam, diantaranya yaitu:

1. Uang muka yang di berikan oleh pembeli kepada penjual barang, dimana apabila pembeli melanjutkan transaksinya, uang muka tersebut akan menjadi bagian dari harga barang yang dipesan. Apabila pembeli

ingin membatalkan atau tidak ingin melanjutkan transaksinya maka uang muka harus dikembalikan kepada pembeli.

2. Uang muka yang telah diberikan ke penjual menjadi hak penjual, apabila pembeli meminta untuk melanjutkan transaksinya.

Pandangan Imam Hanbali cenderung lebih dipilih oleh beberapa ulama kontemporer, yang menganggap sah praktik *urban* asalkan sesuai dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa pengembalian uang muka dibolehkan apabila transaksi batal, asalkan kedua belah pihak sepakat dan jual beli belum disempurkan³¹.

D. Risiko Pembatalan

Dalam transaksi jual beli sering terjadi penyesalan setelah perjanjian transaksi sah dan kemudian salah satu pihak ingin membatalkannya. Guna mengantisipasi kejadian seperti ini, diperlukan suatu aturan yang jelas mengenai pembatalan transaksi. Pembatalan yang terjadi dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena itu agar kerugian dapat diganti dan agar kedua pihak tidak sembarangan membatalkan, maka diperlukan adanya uang muka sebagai pengikat dalam perjanjian³².

Pembatalan dalam akad *istishna'* ini dapat memunculkan akibat hukum bagi kedua pihak. Seperti yang tercantum dalam Peraturan BI Nomor 7/46/PBI/2005, yang berbunyi “apabila uang muka menggunakan

³¹ Aida Nurul Fidri, “*Hukum Down Of Payment Hangus Dalam Pembatalan Transaksi Jual Beli (Studi Pendapat Mazhab Hanbali)*,” UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2020

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 147

skema akad '*urban*' sebagai alternatif, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Apabila nasabah jadi untuk membeli barang tersebut, maka ia hanya perlu melunasi sisa harga yang belum terbayar.
2. Apabila nasabah membatalkannya, maka uang muka tersebut menjadi hak bank sebesar dengan kerugian yang timbul akibat pembatalan. Dengan batas maksimal sebesar kerugian yang dialami, apabila ternyata uang mukanya tidak mencukupi maka nasabah wajib membayar kekurangannya.³³

Risiko dalam akad '*istishna*' terjadi karena adanya ketidakpastian pemenuhan kewajiban oleh kedua pihak. Salah satu risiko yang pertama adalah risiko kredit, terjadi apabila pembeli gagal memenuhi kewajibannya.³⁴ Kemudian ada risiko produksi yang terjadi apabila barang yang dipesan oleh pembeli tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disetujui atau terjadi keterlambatan pengiriman. Selain itu risiko moral *hazard* terjadi ketika salah satu pihak berlaku tidak jujur atau menyimpang dari perjanjian³⁵. Dalam jual beli Batako misalnya, risiko ini dapat muncul kalau penjual terlambat, kualitas tidak sesuai, atau bahkan pembeli membatalkan pesanan sehingga penjual mengalami kerugian.

³³ Peraturan BI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, hal.12

³⁴ Nurdiani, T. W. (2021). *Manajemen Risiko Dan Implementasi Jual Beli Istishna Pada Produk Pembiayaan Kpr Bank Syariah*. Penerbit Nem.

³⁵ Safitri, A. (2022). *Analisis Manajemen Risiko Terhadap Pengiriman Barang Pada Jasa Jne Cabang Duri Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Syariah* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau)

Dalam Islam hukum uang muka yang dikembalikan bergantung pada kondisi transaksi dan pelaksanaannya. Apabila barang yang dipesan sudah dalam tahap produksi khusus sesuai dengan keinginan pembeli dan penjual telah mengeluarkan biaya dan tenaga, maka penjual berhak untuk memperoleh uang kompensasi sebatas dengan kerugian nyata yang telah dikeluarkan³⁶. Dalam hal ini, uang muka boleh dikembalikan sebagian namun harus sesuai dengan biaya produksi atau kerugian nyata yang dialami penjual dan tidak boleh melebihi jumlah kerugian sesungguhnya.

Akan tetapi, apabila barang yang dipesan tersebut belum diproduksi sesuai dengan yang pembeli inginkan atau masih merupakan stok, maka risiko tetap berada pada penjual dan uang muka harus dikembalikan secara penuh karena penjual tidak menanggung kerugian nyata. Karena memotong sebagian uang muka tanpa ada kesepakatan yang jelas atau tanpa kerugian yang nyata, dianggap sebagai mengambil harta orang lain dengan cara yang *bathil*.³⁷

³⁶ Syafitri, W. H. (2018). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Muka (DP) Pesanan Gerabah Kundi.

³⁷ Saputra, W. S., et.al. (2025). Produksi Tanpa Stok, Akuntansi Tanpa Pencatatan: Ironi Implementasi Akad Istishna (PSAK 404) pada Bisnis Pre-Order UMKM:(Stockless Production, Unrecorded Accounting: The Irony of Istishna Contract (PSAK 404) Implementation in MSMEs' Pre-Order Business). *Al-Muhasib: Journal of Islamic Accounting and Finance*, 5(1), 115-132.