



Penerapan Akad Salam Dan Istishna Dalam Pembiayaan Produk Syariah Di Indonesia

Silvi Lutfiah¹, Sulsiah², Olin Shesemeta Latifah³, Ilham Ramadan⁴

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Sultan Maulana Hasanuddin Banten

Email Korespondens: silvilutfiah19@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 13 Januari 2026

ABSTRACT

The *istisna'* sale contract, according to Islamic scholars, is a specific form of the *bay' as-salam* (advance purchase) agreement. This type of contract is commonly applied in the manufacturing sector. Conceptually, *istisna'* refers to a sale and purchase agreement between two parties involving custom-made goods with predetermined specifications and payment terms. The ordered goods are produced based on the buyer's request and delivered upon completion at an agreed time. Payment may be made in full or in installments, depending on the agreement between the parties. Both *salam* and *istisna'* contracts are executed through a written agreement grounded in the concept of parallel *istisna'*. In practice, the implementation can take two forms: first, the production is carried out by the Islamic bank itself, and second, it is delegated to a selected client.

Keywords: sale and purchase; islamic financing; contract

ABSTRAK

Akad jual beli *istisna'* menurut para ulama merupakan salah satu bentuk khusus dari akad *bay' as-salam* (jual beli pesanan). Jenis jual beli ini umumnya diterapkan dalam sektor manufaktur. Secara terminologi, *istisna'* adalah akad jual beli barang pesanan antara dua pihak dengan spesifikasi dan ketentuan pembayaran tertentu. Barang yang dipesan diproduksi terlebih dahulu sesuai permintaan pembeli dan kemudian diserahkan setelah selesai pada waktu yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai maupun dengan sistem cicilan, tergantung pada kesepakatan para pihak. Akad jual beli salam dan *istisna'* dijalankan melalui pembuatan kontrak tertulis yang berlandaskan pada konsep *istisna'* parallel. Dalam praktiknya, terdapat dua bentuk pelaksanaan: pertama, produksi dilakukan oleh bank syariah; dan kedua, produksi diserahkan kepada pihak nasabah yang dipilih sendiri.

Kata Kunci: jual beli; pembiayaan syariah; kontrak

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya. Kehadiran lembaga keuangan syariah menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin menjalankan aktivitas ekonomi tanpa menyimpang dari prinsip-prinsip Islam. Dalam praktik operasionalnya, lembaga keuangan syariah menerapkan berbagai bentuk akad atau sistem transaksi yang berlandaskan hukum syariah, salah satunya adalah akad salam dan istisna'.

Kedua akad tersebut termasuk dalam jenis jual beli berbasis pesanan, di mana barang yang menjadi objek transaksi belum tersedia pada saat akad dilakukan, tetapi telah disepakati waktu penyerahannya di masa mendatang. Jenis akad ini umumnya digunakan untuk pembiayaan kegiatan produksi, terutama dalam sektor pertanian, industri manufaktur, serta usaha kecil menengah.

Menurut Mujiatun (2013), akad salam dan istishna memiliki peran yang signifikan dalam mendorong perkembangan ekonomi masyarakat karena memperkuat kerja sama antara produsen dan lembaga keuangan. Selain itu, kedua akad ini juga mencerminkan nilai tolong-menolong dan prinsip keadilan dalam kegiatan ekonomi, sebab setiap pihak memiliki tanggung jawab serta kesepakatan yang telah ditetapkan sejak awal.

Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat beberapa hambatan, seperti rendahnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme akad tersebut serta belum optimalnya penerapan prinsip transparansi antar pihak terkait. Oleh karena itu, dibutuhkan peningkatan edukasi dan pengawasan agar penerapan akad salam dan istishna di Indonesia dapat berlangsung sesuai prinsip syariah serta memberikan manfaat yang lebih luas bagi seluruh pihak yang terlibat.

Perbedaan utama antara perbankan syariah dan perbankan konvensional terletak pada dasar transaksi yang berorientasi pada sektor riil. Perbankan syariah berkembang pesat karena mampu mempertahankan stabilitas dan kepercayaan masyarakat, bahkan saat menghadapi krisis ekonomi. Dalam sistem ini, berbagai produk keuangan ditawarkan tanpa melibatkan bunga (riba), sehingga masyarakat dapat melakukan transaksi dengan prinsip keadilan dan transparansi sesuai syariah.

Secara etimologis, kata Istishna berasal dari bahasa Arab *Sana'a* yang berarti membuat atau memproduksi sesuatu. Dalam konteks hukum ekonomi Islam, akad Istishna merupakan perjanjian antara pemesan (*mustashni'*) dan produsen (*shani'*) untuk membuat suatu barang dengan spesifikasi tertentu dan harga yang telah disepakati. Akad ini umumnya digunakan dalam sektor manufaktur, pembangunan, dan produksi barang yang memerlukan proses pembuatan terlebih dahulu.

Beberapa ulama berbeda pendapat mengenai kedudukan akad Istishna. Ulama Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hanbali menganggap Istishna sebagai cabang dari akad Salam, sedangkan sebagian ulama Hanafi memandangnya mirip dengan Ijarah (sewa jasa) karena melibatkan unsur kerja dan hasil produksi. Namun, secara substansi, Istishna merupakan akad tersendiri yang memiliki karakteristik unik,

terutama karena objek akad belum ada saat kontrak disepakati tetapi dapat dibuat sesuai permintaan.

Meskipun Istishna memiliki kesamaan dengan akad Salam sama-sama melibatkan penyerahan barang di masa depan keduanya memiliki perbedaan penting: (1) Dalam akad Salam, pembayaran harus dilakukan di muka secara penuh, sedangkan pada akad Istishna, pembayaran dapat dilakukan di awal, secara bertahap, atau setelah barang selesai diproduksi. (2) Objek akad Salam biasanya berupa barang yang sudah ditentukan sifat dan jumlahnya tetapi tidak memerlukan proses produksi, sedangkan objek akad Istishna selalu berupa barang hasil manufaktur atau buatan. (3) Istishna juga lebih fleksibel karena tidak mewajibkan penyerahan barang pada waktu tertentu seperti pada akad Salam.

Hubungan Istishna dengan akad lainnya juga perlu diperhatikan. Dengan Ijarah, perbedaannya terletak pada siapa yang menyediakan bahan. Jika bahan disediakan oleh pelanggan dan produsen hanya menyumbangkan tenaga, maka akad tersebut termasuk Ijarah, bukan Istishna. Sementara itu, dibandingkan dengan Murabahah, Istishna lebih menekankan pembiayaan berbasis pembuatan barang, sedangkan Murabahah adalah jual beli barang jadi dengan margin keuntungan tertentu.

Dari sisi hukum, dasar legitimasi akad Istishna bersumber dari prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum Islam (*hurriyyah al-ta'aqqud*). Walaupun tidak terdapat dalil eksplisit dalam Al-Qur'an atau Hadis yang menyebutkan akad ini, para fuqaha membolehkannya berdasarkan istihsan (pertimbangan kemaslahatan) karena banyak dibutuhkan dalam praktik ekonomi modern, terutama pada sektor konstruksi dan industri.

Adapun akad Salam sendiri adalah transaksi jual beli di mana pembeli membayar terlebih dahulu harga barang yang akan diserahkan kemudian dengan spesifikasi yang telah disepakati. Salam digunakan untuk membantu produsen atau petani memperoleh modal kerja sebelum barang tersedia. Dalam konteks perbankan syariah, Salam sering dimanfaatkan sebagai skema pembiayaan sektor pertanian atau perdagangan komoditas, sedangkan Istishna lebih dominan dalam sektor pembangunan dan manufaktur.

Dengan demikian, baik akad Istishna maupun Salam memiliki kontribusi besar dalam mendorong ekonomi riil. Keduanya mencerminkan prinsip tolongan-menolong (*ta'awun*) dan keadilan dalam muamalah Islam, serta menjadi alternatif pembiayaan yang halal dan produktif bagi perbankan syariah modern.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode studi Pustaka (library research). Data diperoleh dari berbagai sumber literatur seperti jurnal ilmiah, buku dan artikel yang berkaitan dengan akad salam dan istishna dalam pembiayaan produk syariah di Indonesia. Analisis dilakukan dengan cara membaca, memahami, serta membandingkan pendapat para ahli dari beberapa sumber yang relevan, kemudian disimpulkan secara deskriptif untuk menjawab rumusan masalah penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Akad

Secara etimologis, istilah akad berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau perjanjian. Dalam terminologi hukum Islam, akad didefinisikan sebagai hubungan hukum syariah antara ijab dan kabul, yaitu bentuk kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, akad mencakup prinsip-prinsip seperti kontrak yang mengikat, kesepakatan bersama, kerelaan, keadilan, kesetaraan, dan kejujuran.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad merupakan suatu perikatan atau kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati sebelumnya (Abdurrahman et al., 2024).

Definisi Akad Salam Dan Istishna

Akad salam adalah bentuk transaksi jual beli di mana pembayaran dilakukan di muka, sedangkan barang akan dikirimkan pada waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dalam praktiknya, akad salam sering digunakan oleh lembaga keuangan syariah, misalnya bank, untuk membantu nasabah yang memerlukan pembiayaan dengan sistem pembayaran di muka dan penyerahan barang di kemudian hari.

Sementara itu, akad istisna merupakan jenis akad jual beli yang dilakukan melalui pemesanan terlebih dahulu, di mana penjual (produsen) berkewajiban memproduksi barang sesuai permintaan pembeli dengan ketentuan dan spesifikasi yang telah disepakati bersama. Kedua akad ini sama-sama menjadi bentuk kerja sama antara pihak pemesan dan produsen berdasarkan prinsip kejujuran dan kesepakatan dalam hukum ekonomi Islam (Abdurrahman et al., 2024).

Syarat akad salam dan istishna

A. Syarat Umum Akad Salam dan Akad Istishna

Syarat umum yang berlaku bagi akad Salam maupun Istishna mencakup beberapa ketentuan berikut:

1. Akad: dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kapasitas hukum serta berhak melakukan transaksi jual beli.
2. Salam: pihak yang terlibat meliputi penjual (muslam ilaih) dan pembeli (muslam).
3. Istishna: terdiri atas pemesan barang ('mustashni') dan pembuat barang ('shani').
4. Objek akad: harus jelas dan dapat dikenali dengan baik, mencakup jenis, kualitas, serta jumlahnya.
5. Kerelaan kedua pihak: transaksi harus dilandasi dengan keikhlasan tanpa adanya unsur paksaan, serta disertai persetujuan dari kedua belah pihak.

B. Syarat Khusus Akad Salam

Beberapa ketentuan khusus yang berlaku dalam akad Salam antara lain:

1. Harga: ditentukan dan disepakati di awal akad serta harus dibayarkan secara tunai.

2. Waktu penyerahan: harus jelas serta disetujui bersama oleh kedua pihak terkait barang yang dipesan.
 3. Objek akad: tidak boleh berupa barang yang sudah ada dan dapat diidentifikasi pada saat akad, karena akad salam diperuntukkan bagi barang yang akan diproduksi di masa mendatang.
- C. Syarat Khusus Akad Istishna
- Sementara itu, syarat khusus dalam akad Istishna adalah sebagai berikut:
1. Objek: berupa barang yang belum ada dan masih dalam proses pembuatan (bukan barang konsumsi harian).
 2. Spesifikasi: harus dijelaskan secara rinci, meliputi jenis, kualitas, serta kuantitas barang yang dipesan.
 3. Pembayaran: dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan perkembangan proses pembuatan produk.

Waktu pembuatan: harus disepakati sejak awal, dan hasil barang yang dibuat harus sesuai dengan contoh atau spesifikasi yang telah ditentukan oleh pemesan.

Operasional Produk Pembiayaan Istishna' Di Bank Syariah

Menurut jumhur ulama, akad istishna' memiliki kemiripan dengan akad salam, karena keduanya sama-sama berlandaskan pada sistem pesanan. Perbedaannya terletak pada mekanisme pembayaran; pada akad salam, pembayaran dilakukan di awal sebelum barang diterima, sedangkan pada istishna', pembayaran bisa dilakukan di awal, di tengah, atau di akhir proses pembuatan sesuai kesepakatan (Mufid,2018)

Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan bahwa Bai' al-Istishna' merupakan jual beli dalam bentuk pemesanan barang tertentu dengan kriteria dan syarat yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Sementara itu, menurut PSAK 104, istishna' adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak.

Dasar hukum operasional akad istishna' di bank syariah mengacu pada Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut dijelaskan beberapa ketentuan, yaitu:

1. Pembayaran dapat berupa uang, barang, atau manfaat dan harus sesuai kesepakatan, tidak boleh dalam bentuk penghapusan hutang.
2. Barang yang dipesan harus memiliki ciri dan spesifikasi yang jelas serta diakui sebagai hutang.
3. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan bersama.
4. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum diterima.
5. Barang tidak boleh ditukar kecuali dengan barang sejenis yang disetujui.
6. Jika barang cacat atau tidak sesuai kesepakatan, maka pihak pembuat wajib memperbaikinya.

Analisis Komparasi Operasional Pembiayaan Salam Dan Istishna' Di Bank Syariah

Akad salam maupun istishna' memiliki kesamaan dalam hal objek transaksi, yakni barang yang dipesan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu sesuai permintaan pemesan.

Pada akad salam, pembayaran dilakukan sepenuhnya di muka sebelum barang diterima, sedangkan pada istishna', pembayaran dapat dilakukan di awal, di tengah, atau di akhir proses pembuatan barang sesuai kesepakatan. Perbandingan antara akad salam dan istishna' dapat dilihat dari beberapa aspek, antara lain:

1. Pokok kontrak: Salam disebut muslam fihi, sedangkan istishna' disebut mashnu', yaitu barang yang dipesan dengan spesifikasi tertentu.
2. Sistem pembayaran: pada salam pembayaran dilakukan di awal dan langsung di tempat, sementara istishna' dapat dibayar di awal, dicicil, atau ditangguhkan hingga waktu tertentu.
3. Sifat kontrak: Salam bersifat mengikat sejak awal akad dan melibatkan seluruh pihak, sedangkan istishna' bersifat mengikat untuk melindungi produsen agar tidak ditinggalkan pembeli tanpa tanggung jawab.

Implementasi Akad Salam dalam Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia

Penerapan akad salam dalam pembiayaan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan potensi besar, terutama dalam mendukung sektor pertanian dan perdagangan komoditas. Melalui akad ini, bank syariah menyalurkan dana kepada petani dan produsen untuk kebutuhan seperti pembelian benih, pupuk, serta peralatan pertanian. Skema ini memungkinkan mereka memperoleh modal di awal, sementara hasil panen akan diserahkan kemudian sesuai kesepakatan yang telah dibuat bersama.

Dengan sistem tersebut, akad salam membantu petani dalam mengurangi risiko kegagalan usaha serta meningkatkan produktivitas mereka (Abdurrahman et al., 2024).

Bank Indonesia dan lembaga terkait juga berperan dalam memperkuat implementasi akad salam dengan menyediakan panduan serta regulasi yang jelas untuk menjaga kesesuaian praktiknya dengan prinsip syariah.

Fleksibilitas Skema Akad Salam

Keberagaman objek pembiayaan dalam akad salam menjadikan skema ini lebih fleksibel dan relevan bagi berbagai sektor ekonomi mulai dari pertanian hingga industri komoditas lainnya. Hal ini memperlihatkan bahwa akad salam merupakan salah satu instrumen pembiayaan syariah yang adaptif, karena mampu menyesuaikan dengan kebutuhan beragam jenis usaha.

Selain itu, akad salam tidak hanya membantu petani dan produsen dalam memperoleh dana, tetapi juga menjamin transaksi yang dilakukan tetap adil, transparan, serta memberikan kepastian bagi kedua belah pihak (putritama, 2018).

1. Objek pembiayaan

Akad Salam merupakan salah satu jenis pembiayaan dalam sistem perbankan syariah yang memberikan peluang bagi pihak pembeli untuk melakukan pembayaran terlebih dahulu atas barang yang akan diterima di kemudian hari sesuai dengan kesepakatan spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya. Berbagai jenis komoditas dapat dijadikan sebagai objek dalam pembiayaan akad ini, terutama di sektor pertanian serta bidang industri lainnya.

Dalam sektor pertanian, misalnya, komoditas seperti padi, jagung, maupun kedelai sering dijadikan objek dalam akad salam. Melalui skema ini, para petani bisa memperoleh dana di awal untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti pembelian benih, pupuk, dan sarana pertanian lainnya. Dengan tersedianya modal awal tersebut, petani dapat meningkatkan hasil produksi serta kualitas panen. Selain itu, pembiayaan dengan akad salam juga berperan dalam membantu petani mengelola risiko keuangan serta memastikan ketersediaan dana yang cukup guna mendukung seluruh proses kegiatan pertanian, mulai dari masa tanam hingga panen.

2. Proses pembiayaan

Proses pembiayaan melalui akad Salam dilakukan melalui beberapa tahapan yang wajib dilalui oleh kedua belah pihak agar pelaksanaannya tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan kesepakatan yang telah ditentukan bersama.

A. Pengajuan dan Verifikasi Awal

Nasabah atau pihak yang membutuhkan pembiayaan mengajukan permohonan kepada bank syariah. Dalam pengajuan tersebut, pemohon harus melampirkan informasi secara lengkap mengenai:

1. Jenis dan spesifikasi komoditas yang akan diproduksi,
2. Jumlah barang yang dipesan atau dibutuhkan, serta
3. Waktu penyerahan barang di masa yang akan datang.

Setelah itu, pihak bank syariah akan melakukan penilaian terhadap kelayakan permohonan dengan mempertimbangkan berbagai faktor, seperti kemampuan produksi, kredibilitas, serta reputasi dari pihak pemohon.

B. Pelaksanaan Akad dan Pembayaran di Muka

Setelah permohonan disetujui, bank syariah dan pemohon menandatangani akad Salam, yaitu kontrak tertulis yang menjadi kesepakatan mengikat. Dalam akad ini, bank syariah melakukan pembayaran di muka kepada pemohon sesuai jumlah yang disepakati. Pembayaran di muka ini bertujuan untuk menyediakan dana yang diperlukan pemohon untuk memulai atau melanjutkan proses produksi. Bank syariah juga memastikan bahwa semua spesifikasi barang dan waktu penyerahan dijelaskan secara rinci dalam kontrak.

C. Pemantauan dan Penyelesaian Masalah

Selama proses produksi, bank syariah dapat melakukan pemantauan untuk memastikan produksi berjalan sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang telah disepakati. Pemantauan dapat dilakukan melalui kunjungan lapangan atau laporan berkala. Jika ditemukan masalah, penyimpangan, atau ketidaksesuaian dari

kesepakatan, kedua pihak wajib bekerja sama mencari solusi yang tepat, termasuk kemungkinan penyesuaian waktu penyerahan atau spesifikasi barang.

D. Penyerahan dan Penyelesaian Transaksi

Pada tanggal penyerahan yang disepakati, pemohon wajib menyerahkan barang kepada bank syariah sesuai spesifikasi yang tercantum dalam akad Salam. Bank syariah kemudian memeriksa barang tersebut untuk memastikan kesesuaian dengan kesepakatan.

Jika barang memenuhi spesifikasi, transaksi dianggap selesai dan kedua pihak telah memenuhi kewajiban.

Jika terjadi penyimpangan atau barang tidak sesuai, langkah-langkah penyelesaian yang disepakati dalam kontrak akan diterapkan.

Proses akad Salam ini bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan kepada kedua pihak, sekaligus mendukung prinsip keadilan dan transparansi dalam perbankan syariah. Akad Salam menjadi instrumen efektif dalam mendukung sektor pertanian dan komoditas, serta menjaga integritas transaksi keuangan syariah (Sanida, 2018).

3. Manfaat akad salam bagi bank syariah

Akad Salam tidak hanya menguntungkan nasabah, tetapi juga memberikan berbagai manfaat bagi bank syariah:

A. Memperluas Portofolio Produk

Akad Salam memungkinkan bank syariah untuk memperkaya dan memperluas portofolio produk pembiayaan mereka. Dengan menawarkan pembiayaan berbasis syariah yang diminati pasar, bank dapat menarik nasabah yang mencari alternatif pembiayaan sesuai prinsip Islam. Hal ini membantu bank dalam meningkatkan basis pelanggan dan pangsa pasar di industri perbankan syariah.

B. Memberikan Kepastian Harga bagi Nasabah

Akad Salam memberikan kepastian harga kepada nasabah/pemohon. Karena harga barang sudah disepakati di awal akad, nasabah tidak perlu khawatir mengenai fluktuasi harga pasar di masa depan yang mungkin memengaruhi keuntungan mereka. Kepastian ini menjadi nilai tambah yang signifikan.

Implementasi Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia

Akad Istishna memiliki cakupan luas dalam berbagai sektor industri. Jenis usaha yang sering menggunakan akad ini antara lain pembuatan pakaian, makanan, perlengkapan elektronik rumah tangga, telepon genggam, komputer, hingga percetakan buku dan surat kabar. Selain itu, akad Istishna juga diterapkan dalam pembangunan infrastruktur besar seperti peralatan industri, jalur kereta api, pelabuhan, kapal, pesawat, bandara, gedung perumahan, hotel, serta berbagai proyek konstruksi lainnya yang menjadi kebutuhan masyarakat modern.

Dalam praktiknya, bank syariah memegang peran penting dalam mendukung kegiatan ekonomi melalui pembiayaan berbasis akad Istishna. Banyak bank syariah yang menyalurkan dana untuk proyek perumahan dan investasi

konstruksi dengan sistem ini. Melalui Istishna, bank membantu menyediakan bahan baku dan modal kerja bagi produsen serta memberikan solusi pembiayaan bagi nasabah yang membutuhkan pembangunan barang atau proyek tertentu.

Salah satu contoh penerapan yang menonjol adalah di bidang properti (real estate). Proses pelaksanaannya di bank syariah umumnya mengikuti tahapan berikut:

1. Pengajuan permohonan

Nasabah mengajukan permintaan pembangunan bangunan kepada pihak bank. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan dari konsultan, gambar rencana, serta spesifikasi teknis bangunan yang diinginkan. Dokumen ini juga mencakup rincian biaya, luas tanah, lokasi, dan perkiraan hasil atau pendapatan dari proyek tersebut.

2. Studi kelayakan

Setelah menerima pengajuan, bank akan melakukan analisis menyeluruh terhadap kelayakan proyek, baik dari sisi teknis maupun finansial. Petugas bank menilai kemampuan nasabah dalam membayar cicilan serta potensi keuntungan dan risiko proyek yang akan dijalankan.

3. Penetapan akad dan jaminan

Jika proyek dinilai layak, bank meminta nasabah untuk memberikan jaminan yang sesuai. Setelah itu, kedua belah pihak menandatangi akad Istishna yang memuat hak dan kewajiban masing-masing, seperti harga, waktu penyerahan, cara pembayaran, serta jumlah uang muka yang telah disepakati.

4. Pelaksanaan proyek dan akad parallel

Setelah kontrak antara bank dan nasabah disepakati, bank kemudian membuat akad Istishna paralel dengan pihak kontraktor atau pengembang untuk merealisasikan pembangunan sesuai spesifikasi yang telah disetujui.

5. Pengawasan dan pembayaran bertahap

Bank melakukan pengawasan terhadap progres proyek dan melakukan pembayaran kepada kontraktor sesuai tahapan penyelesaian. Biasanya bank menahan sebagian kecil (sekitar 5%) dari nilai proyek sebagai jaminan hingga pekerjaan selesai sepenuhnya.

6. Penanganan keterlambatan pembayaran

Apabila nasabah mengalami keterlambatan atau gagal membayar cicilan, bank akan memberikan tenggang waktu serta membantu mencari solusi terbaik. Namun, jika tidak ada penyelesaian, bank memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan atau menjual properti guna menutup kerugian.

Meskipun akad Istishna memiliki manfaat besar dalam pembiayaan proyek, terdapat beberapa risiko yang perlu diwaspadai, seperti ketidakstabilan harga bahan baku, keterlambatan produksi, atau kegagalan kontraktor dalam menyelesaikan pekerjaan. Karena itu, bank syariah perlu memiliki strategi manajemen risiko yang matang.

Salah satu contoh inovasi pembiayaan berbasis Istishna dapat dilihat dari Bank Al Rajhi, yang meluncurkan produk "Program Aplikasi Istishna". Program ini memungkinkan nasabah memiliki rumah sendiri melalui pembiayaan bertahap.

Bank dapat membangun rumah di atas tanah milik nasabah atau tanah milik bank, bahkan memungkinkan pembangunan sebagian (misalnya hanya struktur bangunan). Pembayaran dilakukan secara cicilan hingga jangka waktu 15 tahun.

Untuk mengurangi risiko, bank menetapkan satu lembaga teknik atau konsultan yang memantau proses konstruksi di kedua pihak bank dan kontraktor. Dengan begitu, hasil akhir sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dan tanggung jawab nasabah menjadi lebih jelas. Program ini juga memberi fleksibilitas kepada nasabah dalam memilih desain rumah serta membuka peluang kerja sama bagi dua nasabah dalam satu proyek, asalkan memenuhi ketentuan yang ditetapkan bank.

Dari penerapan tersebut dapat disimpulkan bahwa kebanyakan bank syariah di Indonesia masih fokus menerapkan akad Istishna di sektor properti, padahal peluang penerapannya jauh lebih luas. Akad ini bisa digunakan untuk berbagai kegiatan ekonomi seperti pembiayaan industri, jasa, dan infrastruktur. Kendala utama yang dihadapi adalah risiko perubahan harga pasar yang tidak stabil. Oleh karena itu, diperlukan strategi dan kebijakan yang tepat agar akad Istishna dapat tetap berjalan efektif dan bermanfaat bagi ekonomi masyarakat luas(meyla, 2023).

KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa akad Salam dan Istishna' merupakan dua bentuk akad jual beli berbasis pesanan yang memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi syariah di Indonesia. Keduanya menjadi instrumen pembiayaan yang efektif karena mampu menjembatani kebutuhan antara lembaga keuangan syariah dengan sektor riil, baik dalam bidang pertanian, perdagangan, maupun industri konstruksi. Akad Salam berfungsi sebagai sarana pembiayaan bagi petani dan pelaku usaha yang membutuhkan modal kerja di awal proses produksi. Melalui sistem pembayaran di muka, akad ini tidak hanya membantu keberlangsungan usaha, tetapi juga memberikan kepastian harga dan jaminan pasar bagi hasil produksi di masa mendatang. Dengan demikian, akad Salam berperan besar dalam mendorong stabilitas sektor pertanian dan meningkatkan kesejahteraan pelaku usaha kecil.

Sementara itu, akad Istishna' menawarkan fleksibilitas tinggi dalam pembiayaan proyek manufaktur dan konstruksi, seperti pembangunan gedung, infrastruktur, atau properti. Skema pembayarannya yang dapat dilakukan secara bertahap memberikan keleluasaan bagi kedua pihak dalam mengelola keuangan dan risiko proyek. Penerapan akad Istishna' di lembaga keuangan syariah juga menunjukkan kontribusi besar terhadap pertumbuhan sektor industri dan pembangunan ekonomi nasional berbasis prinsip syariah. Kedua akad ini mencerminkan nilai-nilai utama ekonomi Islam seperti keadilan, kemitraan, keterbukaan, dan saling menguntungkan. Namun demikian, penerapannya masih menghadapi sejumlah hambatan, antara lain: Rendahnya pemahaman masyarakat dan pelaku usaha terhadap mekanisme kedua akad tersebut; Kurangnya inovasi produk pembiayaan berbasis Salam dan Istishna' di lembaga keuangan syariah; Minimnya regulasi dan pengawasan yang komprehensif; Risiko ketidaksesuaian

produksi, keterlambatan proyek, serta fluktuasi harga bahan baku. Dengan kondisi tersebut, perlu dilakukan upaya perbaikan secara menyeluruh agar penerapan akad Salam dan Istishna' dapat berlangsung lebih optimal dan memberikan dampak signifikan terhadap pembangunan ekonomi berbasis syariah di Indonesia.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdurrahman, Hasyim, Salman Romizul Fikri, Bintang Adrian Sena Wangi, and Andi Amri. "Peranan Akad Salam Dan Istishna Dalam Mendorong Keberlanjutan Pembiayaan Di Bank Syariah." *Al-Istimrar: Jurnal Ekonomi Syariah* Vol. 3, no. No. 1 (2024): 1-8.
- "Fikih Ekonomi Syariah (Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah) (1).Pdf," n.d.
- Meyla Nur Vita Sari. "Implementasi Akad Istishna Pada Perbankan Syari'ah Indonesia." *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah* 4, no. 2 (2023): 240-54. <https://doi.org/10.51339/nisbah.v4i2.1142>.
- Mujiatun, Siti. "No TitleJUAL BELI DALAM PERSPEKTIF ISLAM : SALAM DAN ISTISNA'." *JURNAL RISET AKUNTANSI DAN BISNIS* 13, no. 1 (2023): 1-15.
- "PENERAPAN ETIKA BISNIS ISLAM DALAM INDUSTRI PERBANKAN SYARIAH _ Nominal_ Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen (1)," n.d.
- "Perbankan Syariah - Drs," n.d.
- Setiawan, Iwan, Ahmad Mudzakir, Gina Sakinah, Ade Ponirah, Universitas Islam, Negeri Sunan, Gunung Djati, Universitas Islam, and Negeri Sunan. "Journal of Islamic Economics Lariba" 8 (2022): 295-309. <https://doi.org/10.20885/jielariba.vol8.iss2.art3>.
- Syariah, Jurnal Ilmu, Indo Global, and Mandiri Palembang. "Akad Salam Dalam Transaksi Jual Beli **" 4, no. 1 (2016): 121-30. <https://www.academia.edu/31855597>.
- Torik, Mohamad, Langlang Buana, and Sofyan Halim. "Tinjauan Literatur Akad Salam Dan Analisa Penerapannya Pada Penjualan Laptop Online Di Marketplace Besar Indonesia" 4 (2022): 2018-22. <https://doi.org/10.20885/ncaf.vol4.art6>.
- "Ushul Fiqh Ekonomi Dan Keuangan Kontemporer_ Dari Teori Ke Aplikasi - Dr," n.d.