

Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli terhadap Jual Beli Rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi

Melati Dwita Putri, M. Roji Iskandar, Eva Misfah Bayuni
Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah
Universitas Islam Bandung
Bandung, Indonesia
Melatidwita8888@gmail.com,

Abstract—Istishna' according to DSN Fatwa No. 06 / DSN-MUI / IV / 2000 is a buy and sell agreement in the form of an order to make certain goods with certain criteria and conditions agreed between the buyer (buyer, *mustashni* ') and seller (maker, *shani*'). The purpose of this study was to determine the concept of buying and selling *istishna* according to the National Sharia Council Fatwa, to determine the implementation of buying and selling houses using *istishna* contracts and to find out DSN Fatwa Review No.06 / DSN-MUIIV / 2000 About buying and selling *istishna* on buying and selling houses in PT. Huqy Jambi Syariah Properti. The research method used in the preparation of this study is to use a descriptive analysis method data sources contain primary and secondary data. Data collection techniques with surveys, structured interviews, literature, and documentation. Data analysis in the form of field comparisons with the fatwa of the national sharia council on the buy and sell of *istishna*, verified and then drawn conclusions. Based on the results of the study, the implementation of the *Istishna* contract at PT. Huqy Jambi Syariah Properti is PT. Huqy using the concept of No Riba, No Penalty, No Confiscation, No BI Checking, and Without a troubled contract. Both parties are bound by the agreement they made, both *shani* 'and *mustashni*'. Review of National Sharia Council Fatwa on buying and selling houses using the *Istishna* 'contract at PT. Huqy Jambi Syariah Properti is in accordance with the contents of the fatwa both in terms of harmony and *Istishna* terms, payment terms, stem provisions and other provisions.

Keyword—DSN Fatwa No.06 / DSN-MUI / IV / 2000, Buy and Sell Houses, PT. Huqy Jambi Syariah Properti.

Abstrak—*Istishna*' menurut Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*') dan penjual (pembuat, *shani*'). Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui konsep jual beli *istishna* menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, untuk mengetahui pelaksanaan jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna* dan untuk mengetahui Tinjauan Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli *istishna* terhadap jual beli rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi. Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah dengan menggunakan

metode deskriptif analisis. Sumber data berupa data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan survey, wawancara terstruktur, kepustakaan, dan dokumentasi. Analisis data berupa perbandingan lapangan dengan fatwa dewan syariah nasional tentang jual beli *istishna* kemudian diverifikasi lalu penarikan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan akad *Istishna* di PT. Huqy Properti Syariah Jambi adalah PT. Huqy menggunakan konsep Tanpa Riba, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa BI Checking, dan Tanpa akad yang bermasalah. Kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang mereka buat, baik *shâni*' maupun *mustashni*'. Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional pada jual beli rumah dengan menggunakan akad *Istishna*' di PT. Huqy Properti Syariah Jambi sudah sesuai dengan isi fatwa baik dari sisi rukun dan syarat *Istishna*, ketentuan pembayaran, ketentuan batang dan ketentuan lainnya.

Kata Kunci : Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000, Jual Beli Rumah, PT. Huqy Properti Syariah Jambi.

I. PENDAHULUAN

Transaksi jual beli *Istishna*' merupakan kontrak penjualan antara *mustashni*' (pembeli) dan *shani*' (pembuat barang/penjual). Dalam kontrak ini *shani*' menerima pesanan dari *mustashni*'. *Shani*' lalu berusaha sendiri ataupun melalui orang lain untuk membuat *mashnu*' (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni*'. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran. Secara istilah, *Istishna*' adalah suatu akad yang dilakukan seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen). Dalam fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia), dijelaskan bahwa jual beli *Istishna*' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pemesan, *mustashni*') dan penjual (pembuat, *shani*'). Proses akad *Istishna* yang terjadi di PT. Huqy properti syariah jambi menurut pandangan peneliti ada hal yang belum sesuai

dengan teori. Abu Yusuf menyebutkan bahwa akad *Istishna* sebagai salah satu akad yang mengikat. Dengan demikian bila telah jatuh tempo penyerahan barang dan produsen berhasil membuat barang sesuai dengan pesanan, maka tidak ada hak bagi pemesan untuk mengundurkan diri dari pesannya. Sebagaimana produsen tidak berhak untuk menjual hasil produksinya kepada orang lain. Selanjutnya menurut Fatwa Dsn No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna* menyebutkan ketentuan dalam akad *Istishna* pada bagian kedua poin kelima memutuskan bahwa pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya. Sedangkan di PT. Huqy properti syariah jambi jual beli rumah dengan menggunakan akad *Istishna* bahwa pihak produsen dan pihak konsumen terjadi pembatalan jual beli dari pihak konsumen tanpa di ketahui oleh pihak produsen. Hal ini di ketahui pada saat penyerahan rumah yang di bangun lalu di serahkan kepada orang yang berbeda, karna pihak konsumen telah menjual rumahnya kepada pihak ketiga dan mengundurkan diri tanpa diketahui oleh pihak produsen. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang di kemukakan oleh Abu Yusuf dan Fatwa Dsn No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli akad *Istishna*. Maka dari itu penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut lagi di PT. Huqy Properti Syariah Jambi yang masih tergolong baru di Daerah Jambi dengan konsep Properti berbasis syariah.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "TINJAUAN FATWA DSN NO. 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL-BELI *ISTISHNA* TERHADAP JUAL BELI RUMAH DI PT. HUQY PROPERTI SYARIAH JAMBI."

II. LANDASAN TEORI

Jumhur ulama yang memasukkan akad *istishnâ* ke dalam kategori akad jual beli *salam* menyatakan, bahwa akad bersifat *lâm* (mengikat kedua belah pihak). Oleh karena itu, apabila syarat-syarat telah terpenuhi, maka akad itu tidak bisa dibatalkan oleh satu pihak. Dalam hal ini, jumhur ulama memasukkan *istishnâ* pada akad *salam*, maka harga barang harus diserahkan pada waktu akad. Jika terjadi pembatalan dari pihak *shâni*, tentu saja *mustashni* dapat menuntut *shâni* untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarnya. Menurut jumhur, karena akad *istishnâ* sama dengan akad *salam*, maka dalam akad *istishnâ* tidak ada hak *khiyâr*. Pihak *mustashni* hanya bisa membatalkan akad apabila barang yang dibuat tidak sesuai dengan karakteristik pesanan.

Abu Yusuf berpendapat, bahwa akad *istishnâ* sebagai salah satu akad yang *lâzim* (mengikat). Dengan demikian, apabila telah jatuh tempo penyerahan barang, dan produsen berhasil membuat barang sesuai dengan pesanan, tidak ada hak bagi pemesan untuk mengundurkan diri dari pesannya (tidak ada hak *khiyâr*). Sebagaimana produsen tidak berhak kerugian dan konflik kepada para pihak tampaknya pandangan Abu Yusuf inilah yang lebih kuat, bahwa akad *istishnâ* bersifat mengikat.

Dengan adanya akad ini, kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang mereka buat, baik *shâni* maupun

mustashni tidak berhak membatalkan akad *istishnâ* secara sepihak. Dengan demikian, keduanya berkewajiban untuk memenuhi perjanjiannya. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Rasulullah Saw. Dalam hadits sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ زَادَ أَحْمَدُ إِلَّا صُلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا وَزَادَ سُلَيْمَانُ بْنُ دَاوُدَ وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ

"Dari Abu Hurairah ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Perjanjian damai diperbolehkan di antara orang-orang muslim." Ahmad menambahkan, "kecuali perjanjian damai yang menghalalkan sesuatu yang haram atau mengharamkan yang halal." Sedangkan Sulaiman bin Daud menambahkan, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Orang-orang Muslim terikat di atas syarat-syarat mereka." (HR. Abu Daud)

A. Rukun dan syarat jual beli *Istishna*'

Rukun *istishnâ* menurut ulama *Hanafiyah* adalah ijab dan kabul. Akan tetapi, menurut jumhur ulama rukun *istishnâ* terdiri atas:

1. Pemesan (*mustashnî*)
2. Penjual (*shâni*)
3. Barang atau objek akad (*mashnû*)
4. *shîgat* (ijab dan kabul)

Ketentuan syarat-syarat yang terkait dengan para pihak yang berakad sama dengan ketentuan yang berlaku dalam jual beli. Berkaitan dengan syarat *istishnâ*, kalangan *Hanafiyah* mensyaratkan tiga hal agar akad *istishnâ* dipandang sah. Tiga syarat ini apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka akad *istishnâ* dianggap rusak atau batal. Ketiga syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Barang yang menjadi objek *istishnâ* harus jelas, baik jenis, macam, kadar, maupun sifatnya. Apabila salah satu unsur ini tidak jelas, maka akad *istishnâ* rusak karena barang tersebut pada dasarnya adalah objek jual beli yang harus diketahui. Apabila seseorang memesan suatu barang harus dijelaskan spesifikasinya: bahan, jenis, model, ukuran, bentuk, sifat, kualitas, serta hal-hal yang terkait dengan barang tersebut. Jangan sampai ada hal yang tidak jelas karena hal tersebut dapat menimbulkan perselisihan di antara para pihak yang bertransaksi;
2. Barang yang dipesan merupakan barang yang biasa digunakan untuk keperluan dan sudah umum

digunakan, seperti pakaian, perabotan rumah, furnitur, dan sebagainya.

3. Tidak diperbolehkan menetapkan dan memastikan waktu tertentu untuk menyerahkan barang pesanan. Apabila waktu penyerahan telah ditetapkan, maka dikategorikan sebagai akad *salam*.

B. Pelaksanaan Jual Beli Rumah

Dalam transaksi jual beli *Istishna'* ini spesifikasi serta harga barang yang dipesan sudah disepakati di awal akad. Penjual disini yang berperan adalah perusahaan atau biasa yang disebut dengan *al-mustashni'* yaitu sebuah badan usaha yang menerima pesanan dari pembeli atau konsumen untuk membuat suatu barang tertentu. Dengan kata lain, PT. Huqy Properti Syariah yang berperan sebagai penjual menerima pesanan berupa sebuah unit rumah yang dipesan oleh pembeli atau konsumen. Sedangkan pembeli disini adalah konsumen perorangan atau sebuah badan usaha yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu. Dalam hal ini pembeli atau konsumen memesan sebuah unit rumah pada PT. Huqy Properti Syariah, untuk kriteria calon pembeli atau konsumen adalah bebas, bebas maksudnya disini ialah muslim ataupun nonmuslim diperbolehkan untuk mengajukan pembelian. Namun dengan syarat khusus untuk nonmuslim yaitu tidak boleh mengadakan kebaktian atau upacara keagamaan dalam rumah serta tidak boleh memelihara hewan seperti anjing ataupun babi.

Adapun *al-mustashna' fih* atau *al-mustashni'* merupakan barang atau objek yang dipesan. Jenis objek barang yang akan diperjualbelikan adalah berupa rumah dengan kriteria sebagai berikut:

1. Jumlah unit rumah
2. Tipe rumah
3. Lokasi rumah
4. Luas tanah

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan rukun dan syarat jual beli *Istishna'* adanya pihak-pihak yang melakukan akad yaitu antara penjual dan pembeli. Objek yang diperjualbelikan, barang yang dipesan meliputi rumah dan informasi harga, ketentuan yang disepakati yang berada di dalam akad perjanjian. Akad/shigat yang terdiri dari *ijab* (serah) dan *qabul* (terima) sudah sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat. Pihak yang berakad harus cakap hukum, sukarela (*ridha*), dan tidak dalam keadaan terpaksa atau berada di bawah tekanan atau ancaman hal tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Di tinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional pada jual beli rumah dengan menggunakan akad *Istishna'* di PT. Huqy Properti Syariah Jambi, berikut berdasarkan ketentuan-ketentuan didalam Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 :

1. **Ketentuan Pembayaran**
Adapun ketentuan tentang alat pembayaran yaitu Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang hal tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. **Ketentuan Barang**
Ketentuan tentang Barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya dan penyerahannya dilakukan kemudian. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan dan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad. Di dalam faktanya terjadi permasalahan yang dapat merugikan pihak developer yaitu terjadi pembatalan secara sepihak oleh pembeli. Dengan demikian, menyalahkan ketentuan yang ada di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.
3. **Ketentuan lain-lain**
Ketentuan Lain dalam peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional yaitu dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dalam pelaksanaannya di PT. Huqy Properti Syariah Jambi atas ketentuan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Berdasarkan tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* pada jual beli rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi sudah sesuai dengan isi fatwa tersebut, baik dari sisi rukun dan syarat *Istishna'*, ketentuan pembayaran, ketentuan batang dan ketentuan lainnya. Sehingga adanya permasalahan terhadap pelaksanaan di lapangan dapat di selesaikan secara musyawarah bersama atau melalui arbitrase seperti ketentuan yang berlaku di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. akad *Istishna'* merupakan akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh, sementara pembayarannya dilakukan dengan cara tempo atau tunai. Rukun dan syarat tersebut adalah Pemesan (*mustashnî*), Penjual (*shâni*), Barang atau objek akad (*mashnû*), dan *shîgat* (ijab dan kabul).
2. Praktik jual beli rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi menurut hasil penelitian, jual beli rumah ini dilakukan dengan melakukan perjanjian jual beli *istishna'* lalu dengan memesan rumah sesuai dengan kesepakatan.
3. Hasil analisis yang telah diteliti dapat disimpulkan, bahwa rukun dan syarat dalam jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* telah sesuai dengan syariat. Selain itu jika ditinjau dengan Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 juga sudah sesuai karena segala bentuk permasalahan dapat diselesaikan dengan musyawarah seperti yang terdapat dalam aturan fatwa.

V. SARAN

Dari penelitian yang penulis lakukan di PT. Huqy Properti Syariah Jambi, ada beberapa hal yang dapat dipertimbangkan sebagai masukan. Dalam hal ini saran tersebut adalah:

Sebelum melakukan perjanjian jual beli rumah dengan menggunakan akad *Istishna'* perhatikan terlebih dahulu calon pembelinya. Lakukan analisa calon pembeli dengan SOP (standar operasional kerja), lakukan analisa lebih mendalam dengan menggunakan prinsip 5c (*Character, Capacity, Capital, Condition, and Collateral*) dengan begitu diharapkan tidak terjadinya lagi permasalahan dan pembatalan secara sepihak yang dapat merugikan pihak penjual.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Neni Sri Imaniyati, P. A. (2017). *Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- [2] Panji Adam, S. M. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- [3] Panji Adam, S. M. (2018). *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- [4] Sahroni, O. d. (2016). *Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- [5] Sugiyono, P. D. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA, cv.