

BAB II

AKAD JUAL BELI ISTISHNA DAN KETENTUAN FATWA DSN MUI TENTANG JUAL BELI ISTISHNA

A. Teori Tentang Jual Beli

1. Definisi Jual Beli (*Ba'i*)

Lafadz *البيع* dalam bahasa Arab menunjukkan makna jual dan beli.

Ibn Mandzur berkata: *البيع ضد الشراء* (lafadz *البيع* yang berarti *jual* kebalikan dari lafadz *الشراء* yang berarti *beli*). Secara bahasa, lafadz *البيع* mengandung tiga makna sebagai berikut: *مبادلة مال بمال* (tukar-menukar harta dengan harta); *دفع عوض واخذ ما عوض عنه* (menukar sesuatu dengan sesuatu); dan *مقابلة شيء بشيء* (menyerahkan kompensasi dan mengambil sesuatu yang dijadikan sesuatu tersebut)¹⁵.

Adapun definisi (*البيع*) secara terminologi (istilah) diungkapkan oleh para ulama sebagai berikut¹⁶:

a. Ulama Hanafiyah

مبادلة شيء مغروب فيه بمثلته

“Saling menukar sesuatu yang disenangi dengan yang semisalnya.”

¹⁵ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Adabiyah*, Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm.267.

¹⁶ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Adabiyah*, Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm.267.

تمليك مال مقابل مال علي وجه مخصوص

“Kepemilikan harta dengan cara tukar-menukar dengan harta lainnya pada jalan yang telah ditentukan.”

b. Ulama Malikiyah

عقوض معاوضة علي غير منافع لذة، ذو مكايسة، احد عودية غير

ذهب ولا فضة معين غير العين

“Akad tukar-menukar terhadap bukan manfaat, bukan termasuk senang-senang, adanya tawar-menawar, salah satu yang diperuntukkan itu bukan termasuk emas dan perak, bendanya tertentu dan bukan dalam zat benda.”

c. Ulama Syafi’iyah

عقد يتضمه مقابلة مال بمال بشرته لا ستفا دة ملك عين منفعة مؤبدة

“Akad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta lainnya dengan syarat-syaratnya tujuannya untuk memiliki benda atau manfaat yang bersifat abadi.”

d. Ulama Hanabilah

مبادلة مال ولو في الذمة او منفعه مباحة علي التبييد غير ربا وقرض

“Saling menukar harta walaupun dalam tanggungan atau manfaat yang diperbolehkan syara, bersifat abadi, bukan termasuk riba dan pinjaman.”

Definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab fikih di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa mereka sepakat mendefinisikan jual beli merupakan ‘‘tukar-menukar harta dengan harta dengan cara-cara tertentu yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan.’’

2. Landasan Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sebuah kegiatan transaksi mempunyai landasan Hukum yang sangat kuat, baik dalam Al-Qur’an maupun dan Sunnah Rasulullah Saw. Terdapat sejumlah ayat di dalam Al-Qur’an yang berbicara tentang jual beli, di antaranya adalah sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

‘‘ Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ’’
(QS. Al – Baqarah 2 : 275)¹⁷

Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah Saw. Di antaranya adalah sebagai berikut:

عن عباية بن رفاع بن رافع بن خديج عن جده رافع بن خديج قال فيل يا رسول الله
أي الكسب أطيب قال عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور (رواه احمد

‘‘Dari Abayah nim Rifa’ah bin Rafi’ bin khadij dari kakeknya Rafi’ bin Khadij dia berkata, ‘‘Dikatakan, ‘‘Wahai Rasulullah, mata pencaharian apakah yang paling baik?’’ Beliau bersabda: ‘‘Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur¹⁸.’’ (HR. Ahmad)

¹⁷ Q.S. Al-Baqarah [2] : 275. Al-qur’an dan Terjemahannya, Kemenag RI, Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2011.

¹⁸ Abu Abdullah Ahmad Ibn Muhammad Ibn Hanbal Ibn Asad al-Syaibani, *Musnad al-Imâm Ahmad Ibn Hanbal*, (Tahqiq: Syu’aib al-Arnauth), Muasasah al-Risalah, Beirut, 2001, Juz. XXVIII, hlm. 554.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga jual beli tersebut dapat ditetapkan sah oleh *syara'*. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat antara ulama Hanafiyah dengan mayoritas ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah hanya satu, yaitu *ijab dan qabul*. Menurut mereka (ulama Hanafiyah) yang menjadi rukun jual beli itu hanya kerelaan (*ridho'antarâdhin*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati (yang bersifat abstrak) yang sulit untuk diindra sehingga tidak terlihat, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak. Indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli menurut mereka terapkan dalam *ijab dan kabul*, atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang (*ta'athi*)¹⁹.

Adapun menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- 1) Adanya orang yang berakad atau *âqidain*, yakni penjual dan pembeli;
- 2) Adanya *shîghat* (ijab dan kabul);
- 3) Adanya *mabi'* (objek/barang yang diperjualbelikan); dan
- 4) Adanya nilai tukar pengganti barang atau *'iwadh*.

¹⁹ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Adabiyah*, Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm.274.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan oleh jumhur/mayoritas ulama di atas adalah sebagai berikut:²⁰

1. Syarat Orang yang Berakad (*Âqidain*)

Para ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:

- a. Berakal
- b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda

2. Syarat yang Terkait dengan Ijab Kabul

Para ulama fikih mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul itu adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang mengucapkannya telah *balîgh* dan berakal menurut jumhur ulama
- b. Kabul sesuai dengan ijab
- c. Ijab kabul itu dilakukan dalam satu majelis

3. Syarat Barang yang Diperjualbelikan

- a. Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk menyediakan barang itu.
- b. Barang tersebut dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- c. Milik seseorang

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muâmalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm.115.

- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

4. Syarat-Syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (dengan cara tidak tunai), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- c. Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan *syara'*.

4. Macam-macam Jual beli

Dalam fikih Islam dikenal berbagai macam jual beli. Dari sisi objek yang diperjual belikan, jual beli dibagi menjadi tiga, yaitu:

- a. Jual beli *mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- b. Jual beli *sharf*, yaitu jual beli atau pertukaran antara satu mata uang dengan mata uang lain.
- c. Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual beli dimana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter), atau pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing (*counter trade*).²¹

²¹ Ascarya, 2011, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hlm. 77.

Dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dibagi menjadi empat, yaitu:

- a. Jual beli *musawamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
- b. Jual beli *al-amanah*, yaitu jual beli yang dimana penjual memberitahukan modal jualannya (harga pokok perolehan barang)

5. Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam

- a. Jual beli yang dapat menjauhkan diri dari ibadah
- b. Menjual barang-barang yang diharamkan
- c. Menjual sesuatu yang tidak dimiliki
- d. Jual beli *Inah, Najasy, Gharar*
- e. Melakukan penjualan atas penjualan orang lain

B. Teori Tentang *Istishna*

1. Definisi *Istishna*

Secara etimologis, *istishnâ* berasal dari kata صنع yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar. Kata صنع-يصنع mendapat imbuhan *hamzah* dan *ta'* sehingga menjadi يستصنع - استصنع. *Istishnâ'* berarti meminta atau memohon dibuatkan. Ibn Abidin menjelaskan *istishnâ'* secara etimologis sebagai berikut²²:

²² Panji Adam, *Fikih Muâmalah Mâliyah*, Bandung: Refika Aditama, 2017, hlm.74.

مطلب في الاستصناع (قوله هو لغة طلب الصنعة) أي ان يطلب من الصانع العمل
ففي القاموس : الصناعة : ككتابة حرفة الصانع وعمله الصنعة ا هـ فا الصنعة عمل
الصانع في صناعته أي حرفته

“ Istishnâ’ secara etimologis berarti meminta dibuatkan suatu barang, yaitu meminta seorang pengrajin untuk membuatkan suatu barang. Secara leksikaldikatakan, bahwa al-sanâ’ah berarti kerajinan tulisan seseorang pengrajin dan pekerjaannya adalah pengrajin. Lafaz san’ah berarti pekerjaan seseorang pembuat barang atau kerajinan.²³

Pengertian *istishnâ’* secara terminologis tidak begitu jauh dengan definisi secara etimologis. Menurut Wahbah al-Zuhaili, akad jual beli *istishnâ’* adalah:

- (طلب العلم من الصانع في شيء مخصوص علي وجه مخصوص (١)
)، أو هو عقد مع صانع علي عمل شيء معين في الذمة (٢)
أي العقد علي شراء ما سيصنعه الصانع

“Meminta mengerjakan sesuatu kepada produsen pada sesuatu yang khusus atas hal yang khusus pula, atau *istishnâ’* adalah akad di mana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.”²⁴

Berdasarkan definisi-definisi yang dikemukakan para ulama tersebut, akad *istishnâ* adalah akad antara dua orang di mana salah seorang *mustashni*’ (pemesan) meminta dibuatkan sesuatu dengan karakteristik tertentu kepada pembuatnya (*shâni*’).

²³ Ibn Abidin Muhammad Amin Ibn ‘Umar. *Rad al-Mukhtâr ‘alâ al-dar al-Mukhtâr Syarh Tanwîr al-Abshâr*. tt.tp.t.th. Juz. XX. hlm. 285

²⁴ Wahbah al-Zuhaili. *op.cit.* hlm.631.

2. Landasan Hukum Jual Beli *Istishna*

Ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa *qiyâs* dan kaidah-kaidah umum tidak memperbolehkan *istishnâ'*. Karena *istishnâ'* merupakan jual beli barang yang belum ada (*bai' al-ma'dum*). Sementara jual beli semacam ini dilarang oleh Rasulullah Saw., karena barang yang menjadi objek jual beli tidak ada atau belum ada pada waktu akad. Selain itu, juga tidak bisa dinamakan *ijârah* karena bahan yang akan digunakan untuk membuat barang adalah milik si penjual atau produsen.

Akan tetapi, apabila berlandaskan pada *istihsan*, ulama Hanafiyah memperbolehkannya. Karena, akad semacam ini sudah menjadi budaya yang dilaksanakan oleh hampir seluruh masyarakat. Bahkan telah disepakati (*ijmâ'*) tanpa ada yang mengingkar. Imam Malik, Syafi'i, dan Ahmad berpendapat bahwa *istishnâ'* diperbolehkan berdasarkan diperbolehkannya akad *salam*, di mana barang yang menjadi objek transaksi atau akad belum ada. Rasulullah Saw. juga pernah memesan sebuah cincin dan mimbar.²⁵

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam akad *istishnâ'*, yaitu *pertama*, kepemilikan barang objek akad adalah pada pemesan, hanya saja barang tersebut masih dalam tanggungan penerima pesanan atau pembuat barang. Sementara penerima pesanan atau penjual mendapatkan kompensasi materi sesuai dengan kesepakatan, bisa uang ataupun barang. *Kedua*, sebelum barang yang dipesan jadi, maka akad

²⁵ Imam Mustofa. *Op.cit.* hlm. 95.

istishnâ' bukanlah akad yang mengikat. Setelah barang tersebut selesai dikerjakan, maka kedua belah pihak mempunyai hak pilih (*khiyâr*) untuk melanjutkan akad atau membatalkannya.

Dalam hal ini, apabila si penerima pesanan menjual barang yang dipesan kepada pihak lain, diperbolehkan karena akad tersebut bukan akad yang mengikat. *Ketiga*, apabila pihak yang menerima pesanan datang dengan membawa sebuah barang kepada pemesan, maka penerima pesanan tersebut tidak mempunyai hak *khiyâr* karena secara otomatis ia merelakan barang tersebut bagi pemesan.

Terkadang seseorang membutuhkan barang yang eksklusif dengan bentuk dan kriteria yang diinginkan. Biasanya, barang dengan kriteria tersebut tidak didapatkan di pasaran sehingga ia merasa perlu untuk memesannya dari produsen. Apabila akad pemesan semacam ini tidak dibolehkan, maka masyarakat akan mengalami banyak kesulitan dan kesusahan sehingga akad ini disyariatkan dalam Islam untuk memenuhi kebutuhan dan hajat manusia dengan mudah.

Landasan hukum pensyariatkan akad *istishnâ'* didasarkan pada hadits Rasulullah Saw. Diceritakan Rasulullah Saw. pernah memesan agar dibuatkan cincin dari perak, seperti dijelaskan pada hadits berikut ini:

عن قتادة عن أنس

أن نبي الله صلى الله عليه وسلم كان أراد أن يكتب إلى العجم فقبل له إن العجم لا يقلون إلا كتابا عليه خاتم فاصطنع خاتما من فضة قال كأن أنظر إلي بياضه في يده

((رواه مسلم))

“Dari Anas, bahwa ketika Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam hendak mengirim surat kepada orang-orang ‘Ajam (selain orang Arab), dikatakan kepada beliau bahwa mereka (orang-orang ‘Ajam) tidak mau membaca surat tanpa ada stempelnya. Maka Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam membuat sebuah cincin dari perak. Seolah-olah akau masih melihat bagaimana cemerlangnya cincin itu di tangan beliau.²⁶” (HR. Muslim)

Begitu juga Rasulullah Saw. Memesan seseorang untuk membuat mimbar masjid, sebagaimana dijelaskan dalam hadits sebagai berikut:

لها غلام نجار قال لها مري عبدك فليعمل لنا أعواد المنبر فأمرت عبدها فذهب فقطع من الطرفاء فصنع له منبرا فلم يقضاه أرسلت إلي النبي صلى الله عليه وسلم إنه قد قضاه قال صلى الله عليه وسلم أرسلني به إلي فجاءوا به فاحتمله النبي صلى الله عليه وسلم فوضعه

(حيث ترون (رواه البخاري))

“Dari Sahal radhiallahu ‘anhu bahwa Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam mengutus seorang wanita Muhajirin yang wanita ini memiliki ghlum yang pandai olah-mengolah kayu. Beliau berkata kepadanya: “Perintahkanlah sahayamu agar membuatkan mimbar untuk kami.” Maka wanita itu memerintahkan ghlumnya. Maka ghlum itu pergi mencari kayu di hutan, lalu dia membuat mimbar untuk Beliau. Ketika dia telah menyelesaikan pekerjaannya wanita itu mengirim mimbar tersebut kepada Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam. Beliau shallallahu ‘alaihi wasallam berkata “Bawalah mimbar itu kepadaku.” Lalu orang-orang datang dengan membawa mimbar tersebut, kemudian Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam menempatkan mimbar tersebut pada tempat yang sekarang kalian lihat²⁷.” (HR. Bukhari)

²⁶ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Mâliyah*, Bandung: Refika Aditama, 2017, hlm.77.

²⁷ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Mâliyah*, Bandung: Refika Aditama, 2017, hlm.78.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli *Istishna*

Rukun *istishnâ* menurut ulama Hanafiyah adalah ijab dan qabul.

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*.

4. Sifat Akad *Istishna*

Akad *istishnâ* adalah akad *ghair lâzim* (tidak mengikat), baik bagi *shâni'* (produsen) maupun *mushtashnî* (pemesan). Oleh karena itu, bagi masing-masing pihak ada hak *khiyâr* untuk melangsungkan atau membatalkan akad dan berpaling dari akad sebelum *mushtashnî* melihat barang. Apabila *shâni'* menjual barang yang dibuatnya sebelum *mushtashnî* melihat barang hukum akadnya sah karena akadnya *ghair lâzim*.²⁸

Imam Abu Hanifah dan mayoritas pengikutnya menggolongkan akad *istishnâ* ke dalam jenis akad yang tidak mengikat (*ghair lâzim*). Dengan demikian, sebelum barang diserahkan keduanya berhak untuk mengundurkan diri dari akad *istishnâ*. Produsen berhak menjual barang hasil produksinya kepada orang lain, sebagaimana pemesan berhak untuk membatalkan pemesanannya. Apabila *shâni'* membawa barang pesanan ke hadapan *mushtashni'* maka gugur hak *khiyâr*-nya. Itu berarti, ia rela barang itu menjadi milik *mustashni'*. Apabila *mustashni'* melihat barang,

²⁸ Rozalinda. Op.cit. hlm. 105.

ia mempunyai hak *khiyâr* untuk membatalkan atau meneruskan akad. Demikian Abu Hanifah dan Muhammad karena sesungguhnya hak *khiyâr ru'yah*, berbeda dengan *shâni'* ia menjual apa yang ia lihat sehingga ia tidak mempunyai hak *khiyâr*.

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.²⁹

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 pesanannya (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.

²⁹ *Ibid*

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 mereka³⁰.” (HR. Abu Daud)

5. Skema Akad *Istishna*

Skema Akad *Istishna*'



Gambar 2.1 skema akad *Istishna* properti syariah³¹

³⁰ Panji Adam, *Fikih Muâmalah Mâliyah*, Bandung: Refika Aditama, 2017, hlm.80.

³¹ <https://images.app.goo.gl/fKXrNpJwNfftXrkL8>

C. Teori Fatwa Dsn Mui tentang Jual Beli *Istishna*

1. Definisi Fatwa

Fatwa secara etimologi berasal dari bahasa Arab yaitu *al-fatwa* dengan bentuk jamak *fatawa* yang berarti petuah, nasehat, jawaban, pertanyaan hukum, pendapat dalam bidang hukum atau *legal opinion*.

Dalam kajian ilmu *ushul fiqh*, berarti pendapat yang dikemukakan seorang *mujtahid* atau faqih sebagai jawaban yang diajukan peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. Pihak yang meminta fatwa tersebut bisa pribadi, lembaga, maupun kelompok masyarakat. Fatwa yang dikemukakan *mujtahid* atau faqih tersebut tidak mesti diikuti oleh orang yang meminta fatwa, dan karenanya fatwa tersebut tidak mempunyai daya ikat. Pihak yang memberi fatwa dalam istilah fikih dan *ushul fiqh* disebut *mufthi*, sedangkan pihak yang meminta fatwa disebut *mustafti*.³²

2. Landasan Hukum Fatwa

Pada beberapa ayat Al-Quran yang menggunakan terminologi Fatwa terlihat bahwa hal tersebut adalah didasarkan pada pernyataan atas suatu kejadian. Hal tersebut dapat dilihat dari ayat-ayat Al-Quran dengan berbagai bentuk derivasi dari kata *fatwa*.

³² Anonimous, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Ihtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, jilid. 1, hlm. 326.

وَيَسْتَفْتُونَكَ فِي النِّسَاءِ ۗ قُلِ اللَّهُ يُفْتِيكُمْ فِيهِنَّ وَمَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ فِي الْكِتَابِ فِي يَتِمِّي
النِّسَاءِ ۗ الَّتِي لَا تُوْتُونَهُنَّ مَا كُتِبَ لَهُنَّ وَتَرْغَبُونَ أَن تَنْكِحُوهُنَّ وَالْمُسْتَضْعَفِينَ مِنَ الْوَالِدِينَ
وَأَن تَقُومُوا ۗ لِلْيَتَمَّىٰ بِالْقِسْطِ ۗ وَمَا تَفْعَلُوا ۗ مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِهِ عَلِيمًا

“Dan mereka minta fatwa kepadamu tentang para wanita. Katakanlah: "Allah memberi fatwa kepadamu tentang mereka, dan apa yang dibacakan kepadamu dalam Al Quran (juga memfatwakan) tentang para wanita yatim yang kamu tidak memberikan kepada mereka apa yang ditetapkan untuk mereka, sedang kamu ingin mengawini mereka dan tentang anak-anak yang masih dipandang lemah. Dan (Allah menyuruh kamu) supaya kamu mengurus anak-anak yatim secara adil. Dan kebajikan apa saja yang kamu kerjakan, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahuinya³³.” (QS. An-Nisa: 127)

3. Fatwa Sebagai Sumber Hukum

Fatwa seringkali dihubungkan dengan hukum Islam. Dalam kaitannya sumber hukum, telah diuraikan bahwa dalam Islam terdapat dua sumber hukum utama yaitu: Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah.

Fatwa yang merupakan hasil pemikiran manusia tentu saja tidak dapat dikategorikan sebagai sumber hukum Islam yang utama. Sebagai hasil pemikiran manusia, fatwa dapat dikategorikan ke dalam *ijtihad*, karena dalam proses penerapan fatwa dilakukan suatu metode-metode penelitian hukum dengan *ushul fiqh*. Syarat-syarat *mufti* juga harus terpenuhi. Fatwa termasuk sumber hukum ketiga yaitu *ijtihad*.

³³ Departemen Agama RI, *Al Quran" dan Terjemah*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), hlm.240.

Kumpulan fatwa yang telah dibukukan menjadi sumber yang banyak digunakan oleh ulama untuk memberikan pendapatnya dan oleh hakim untuk memutuskan perkaranya.³⁴

4. Ketentuan Fatwa Dsn Mui Tentang *Istishna*

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 hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

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

³⁴ Yeni Salma Barlinta, 2010, “Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum....”, hlm. 66.

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 Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

D. Teori Tentang Properti Syariah

1. Definisi Properti Syariah

Properti dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu harta yang berupa tanah dan bangunan serta sarana prasarana dimana merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksud.³⁵ Sedangkan syariah merupakan segala sesuatu yang telah disyariatkan oleh Allah SWT melalui Al Qur'an ataupun Sunnah Nabi dan yang lainnya yang dapat melengkapi dasar agama, akhlak, hubungan antara manusia, dan meliputi tujuan hidup serta kehidupan manusia dalam keselamatan dunia dan akhirat.

Properti syariah adalah rumah atau bangunan yang dibangun dengan konsep syariah atau sesuai dengan syariat Islam dimulai dari bentuk rumah, desain rumah, fasilitas dan lingkungan rumahnya.

³⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <http://kbbi.web.id/properti>, Diakses pada 9 Maret 2020

Developer biasanya membuat bagian dalam rumah tertutup sehingga orang yang berada diluar tidak dapat melihat apa yang ada di dalam. Suasana religius juga lebih hidup dimana dilakukan kegiatan keagamaan dalam kompleks perumahan. Serta tidak lupa transaksi akad dalam pembelian atau penjualan rumah berdasarkan prinsip dasar syariat Islam.

Banyak yang beranggapan bahwa properti syariah merupakan jenis properti yang hanya diperuntukkan oleh orang muslim saja. Hal tersebut tidaklah benar siapapun boleh untuk memiliki atau membeli properti syariah tersebut baik warga muslim maupun nonmuslim yang memiliki keinginan memiliki hunian bebas dari riba.³⁶

2. Landasan Hukum Properti

Sumber hukum properti sebagai harta tanah dan bangunan adalah diatur dalam Undang - Undang dan Peraturan Pelaksana lainnya, sebagai berikut³⁷:

1. Undang – Undang
 - a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

³⁶Rumah Syar'I, "Mengenal *Properti* Syariah dan Perumahan Syariah", www.rumahsyari123.com, diakses pada 9 Maret 2020.

³⁷Dhaniswara K. Harjono. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta: PPHBI.

2. Peraturan Pelaksana Lainnya

- a. Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri.

Selain peraturan Undang-Undang diatas permasalahan properti syariah dapat diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Ciri Khas Properti Syariah

- a. Akad Jual beli

Dalam pembelian rumahnya, properti syariah dapat membeli hunian tanpa pihak ketiga seperti bank. Sehingga akad yang digunakan oleh properti syariah menggunakan akad jual beli dimana tanpa melalui perbankan di dalamnya.

- b. Skema Bisnis Sesuai dengan Syariat

Skema yang biasanya digunakan oleh Developer Properti Syariah dikenal dengan istilah *Istishna'* yang berarti skema pesan bangun. Dimana ketika pembeli ingin memiliki hunian atau rumah syariah pembeli tersebut harus memesan terlebih dahulu serta melakukan prosedur pembayaran baik tunai ataupun kredit.

- c. Harga Jual Tetap dan Tidak Berubah Sejak Awal Akad

Saat akad kesepakatan atas harga baik pembelian secara tunai ataupun kredit sudah menjadi kesepakatan kedua belah pihak. Serta di awal akad juga dicantumkan mengenai jangka waktu untuk sistem pembayarannya. Begitu pula untuk angsuran yang harus dibayar oleh

pembeli, nilai angsurannya adalah tetap dan tidak berubah sekalipun kondisi ekonomi berfluktuasi. Hal ini dikarenakan properti syariah tidak menggunakan pihak ketiga sebagai penyedia dananya.

d. Tidak Ada Asuransi

Jika kamu membeli rumah secara syariah, hampir semua rumah tersebut tidak akan diasuransikan. Hal ini disebabkan karena akad yang terjadi dalam asuransi mengandung ketidakjelasan yang tidak sesuai dengan syariah Islam. Misalnya soal waktu yang tidak pasti bagi nasabah untuk menerima klaim. Tidak setiap nasabah bisa mendapatkan klaim, kecuali mengalami risiko.