

Implementasi Akad Istishna terhadap Jual Beli Property Syariah di PT Eshan Realty International Bandung

Melani Nur Khuzaifah*, Redi Hadiyanto, Neng Dewi Himayasari

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*khuzaifahmelani29@gmail.com,redihadiyanto@gmail.com,amahimaya24@gmail.com

Abstract. The sale and purchase of Sharia property with istishna' contracts is increasingly popular in Indonesia. The istishna' contract offers a solution for buyers who want to own property without usury and in accordance with Islamic law. However, there are several questions about the implementation of the istishna' contract in the sale and purchase of Sharia property, especially related to the compliance with Sharia economic law. This research aims to analyze the implementation of the istishna' contract in the sale and purchase of sharia property at PT Eshan Realty International Bandung. This research will also examine compliance with sharia economic law in the implementation of the istishna' contract in the company. This research uses a qualitative method with a case study approach. Data were collected through interviews with key informants at PT Eshan Realty International Bandung, observation, and documentation. The data were analyzed using normative-empirical analysis techniques. The results showed that PT Eshan Realty International Bandung has implemented the istishna' contract in the sale and purchase of sharia property. The implementation of the istishna' contract in the company is generally in accordance with Islamic economic law. The implementation of the istishna' contract in the sale and purchase of Islamic property at PT Eshan Realty International Bandung has shown positive results. The company has implemented the istishna' contract properly and in accordance with Islamic economic law.

Keywords: *Istishna' Akad, Sharia Property Sale and Purchase, Sharia Economic Law.*

Abstrak. Jual beli property Syariah dengan akad istishna' semakin populer di Indonesia. Akad istishna' menawarkan solusi bagi pembeli yang ingin memiliki property tanpa riba dan sesuai dengan syariat Islam. Namun, terdapat beberapa pertanyaan tentang implementasi akad istishna' dalam jual beli property syariah, terutama terkait dengan keputusannya terhadap hukum ekonomi Syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad istishna' dalam jual beli properti syariah di PT Eshan Realty International Bandung. Penelitian ini juga akan mengkaji kepatuhan terhadap hukum ekonomi syariah dalam implementasi akad istishna' di perusahaan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan informan kunci di PT Eshan Realty International Bandung, observasi, dan dokumentasi. Data dianalisis dengan menggunakan teknik analisis normatif-empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Eshan Realty International Bandung telah menerapkan akad istishna' dalam jual beli properti syariah. Implementasi akad istishna' di perusahaan tersebut secara umum telah sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Implementasi akad istishna' dalam jual beli properti syariah di PT Eshan Realty International Bandung telah menunjukkan hasil yang positif. Perusahaan tersebut telah menerapkan akad istishna' dengan baik dan sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Kata Kunci: *Akad Istishna', Jual Beli Properti Syariah, Hukum Ekonomi Syariah.*

A. Pendahuluan

Sesuai dengan perkembangan sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, kebijakan ekonomi yang sesuai dengan syariah, khususnya di sektor real estate, telah menjadi tujuan utama. Salah satu instrumen yang digunakan dalam transaksi penjualan properti halal adalah akad istishna'. Akad istishna' memberikan fleksibilitas untuk melakukan penjualan real estate yang belum dikembangkan atau baru saja dibangun, menjadikannya elemen penting dalam pengembangan industri properti halal.

Namun demikian, pelaksanaan akad istishna' tidak luput dari masalah dan kendala. Ketidaksesuaian pesanan pada saat awal akad, yang dapat menimbulkan kekhawatiran dan efek yang tidak menguntungkan pada suatu transaksi, merupakan salah satu masalah yang sering ditemui. Ketidaksesuaian pesanan dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti perubahan spesifikasi, perubahan kebutuhan, atau kurangnya komunikasi antara pembeli dan penjual di awal transaksi.

Perjanjian yang disebutkan di atas memberikan jaminan yang serius mengenai transaksi yang sedang berlangsung yang melibatkan properti halal. Ketidaksesuaian pesanan dapat mengakibatkan ketidakpuasan pelanggan, ketegangan hubungan antara lembaga-lembaga yang saling bersaing, dan kompromi hak-hak hukum atau keuangan. Oleh karena itu, memahami masalah yang mungkin muncul dan cara menyelesaikannya tepat sangat penting untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan akad istishna' dalam konteks penjualan properti halal.

Tujuan dari penelitian ini bertujuan untuk menganalisis masalah secara menyeluruh penerapan akad istishna' dalam transaksi real estate yang sesuai dengan syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan praktik bisnis syariah yang lebih efektif, memberikan solusi spesifik untuk masalah-masalah yang ada, dan memperkuat dasar-dasar hukum Islam dan ekonomi syariah.

Menurut Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati, peningkatan inflasi akan menyebabkan kenaikan suku bunga acuan dan kemudian kenaikan buga perbankan karena masyarakat harus menyebar lebih banyak untuk rumah.[1]

Property Syariah adalah rumah atau bangunan yang dibangun berdasarkan konsep syariah atau syariat Islam, dimulai dari bentuk, desain, fasilitas, dan lingkungan rumah. Bisnis dengan konsep property Syariah ini dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk perumahan.[2] Atau sebagai peluang investasi tanpa mengalami proses administrasi yang rumit dan tanpa menggunakan perantara bank.

Jenis kontrak pinjaman hipotek yang digunakan Perbankan syariah meliputi Musyarakah Muttanaqisah, Murabahah dan Ijarah Mutahiyah Bittamlik. Saat developer property Syariah menjual rumah, akad istishna', yang merupakan akad jual beli yang berbentuk pesanan, adalah yang paling sering digunakan. Pembeli (mustashni) dan penjual (sani) setuju untuk membuat barang tertentu dengan persyaratan dan kriteria tertentu. Bagi beberapa ulama, akad istishna' hampir sama dengan akad as-salam karena keduanya melibatkan jual beli barang yang belum ada. Tidak seperti Bai' Murabahah dan salam, produk istishna' dari kontrak bai' pertama-tama membutuhkan proses pembuatan. Pembayaran bai' istishna' dapat dilakukan secara langsung yang berarti bahwa pembayaran tidak dilakukan pada saat pembeli menerima barang akan tetapi dilakukan secara mencicil atau sekaligus pada waktu yang ditentukan, salah satu landasan hukum akad istishna' dari Hadist Riwayat Al- Bazzar dan Al-Hakim:

عَنْ أَنَسِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّ يَكْتَبُ إِلَى مَلِكٍ مِنَ الْمُشْرِكِينَ فَأَخْبَرَ أَنَّ الْمُلُوكَ لَا يَقْبَلُونَ الْكِتَابَ إِلَّا مُحْتَوًّا فَأَمَرَ أَنْ يُصْنَعَ لَهُ خَاتَمٌ مِنْ فِضَّةٍ قَالَ أَنَسٌ فَكَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ

“ Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan : Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih ditangan beliau.” (HR.Muslim)

Kebolehan jual beli didasarkan pada hadis lain yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "التَّاجِرُ الْمُسْلِمُ الصَّدُوقُ الَّذِي لَا يَخْلِفُ إِلَّا صِدْقًا هُوَ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ" (رواه ابن ماجه والحاكم والدارقطني)

Dari 'Abdullah bin 'Umar r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Seorang pedagang muslim

yang jujur dan amanah (terpercaya) akan (dikumpulkan) bersama para Nabi, orang-orang shiddiq dan orang-orang yang mati syahid pada hari kiamat".(HR. Ibn Majah, Hakim dan Daruquthni)

Hadits ini menunjukkan keutamaan besar para saudagar yang diberkahi dengan sifat-sifat jujur. Sebab dia akan dimuliakan dengan dikumpulkan bersama para nabi, siddiq, dan para syuhada pada hari kiamat tahun.[3]

Hal ini menjadikan istishna' sebagai kisah yang penting. Dan istishna' sah sesuai dengan hukum standar untuk pelaksanaan negosiasi pada saat itu dan tidak bertentangan dengan hukum Islam atau nash yang ada.

Salah satu jenis akad yang paling sering digunakan dalam transaksi jual beli property Syariah adalah akad istishna, yang merupakan akad jual beli dimana pembeli meminta penjual membuat barang sesuai dengan spesifikasi tersebut. Untuk memastikan kepuasan produk yang dihasilkan, sangat penting untuk memperhatikan spesifikasi yang diminta dalam transaksi jual beli property Syariah. Dalam Al-quran juga menunjukkan betapa pentingnya memenuhi spesifikasi yang telah ditetapkan dalam transaksi jual beli sebagai bentuk keadilan perdagangan. Ayat Al-Qur'an yang relevan adalah sebagai berikut:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.” (Q.S Al-Baqarah : 188)

Allah melarang umatnya untuk mengambil harta orang lain dengan cara yang melanggar hukum, seperti meyakinkan para hakim untuk membantu mengambil sebagian harta orang lain dengan cara tidak sah. Namun, masalah sering muncul ketika spesifikasi pesanan awal tidak sesuai dengan barang yang diterima pembeli. Beberapa hal dapat menyebabkan hal ini, seperti kesalahan dalam komunikasi antara pembeli dan penjual, kesalahan dalam proses produksi atau pembuatan barang, atau perbedaan persepsi antara pembeli dan penjual mengenai spesifikasi pesanan.

Masalah spesifikasi pesanan yang tidak sesuai ini dapat menyebabkan ketidakpuasan pembeli dan merugikan penjual atau PT. Eshan Realty International Setiabudi Bandung. Oleh karena itu, masalah spesifikasi pesanan yang tidak sesuai, penelitian harus dilakukan mengenai pelaksanaan akad istishna' dalam jual beli property syariah, sehingga dapat memberikan solusi dan rekomendasi bagi para pelaku bisnis properti syariah dalam menghadapi masalah ini. Selain itu, penelitian ini akan membantu kemajuan penelitian' terutama dalam bidang hukum Syariah dan bisnis property Syariah di Indonesia.

Dari pemaparan di atas pada akad istishna' yang diterapkan oleh PT. Eshan Realty International Bandung penulis tertarik untuk menganalisis lebih rinci mengenai praktik atau implementasi akad istishna terhadap jual beli property Syariah, serta penulis meneliti tentang pesanan awal yang tidak sesuai dengan spesifikasi property yang di pesan sebelumnya. Dari uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul Implementasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Property Di Pt. Eshan Realty International Setiabudi Bandung. Dengan rumusan masalah, “Bagaimana implementasi akad istishna' terhadap jual beli property Syariah di PT. Eshan Realty International Bandung?”, dan “Bagaimana analisis akad istishna terhadap implementasi jual beli property Syariah di PT. Eshan Realty International Bandung?” Adapun berikut tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana akad istishna' diterapkan pada proses jual beli property di PT. Eshan Realty International Bandung.
2. Untuk memahami dan menganalisis penyelesaian masalah yang ada dalam PT. Eshan Realty International Bandung.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Daripada hanya mengkaji pertanyaan penelitian umum, penelitian kualitatif menggunakan strategi dan interaksi yang fleksibel untuk menguji perspektif partisipan dan memahami fenomena sosial dari sudut pandang mereka.[4]

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif empiris yang dalam hal ini peneliti menggabungkan unsur hukum yang kemudian digabungkan unsur hukum positif dan kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris.[5]

Dalam metode penelitian normatif-empiris ini, peneliti melakukan pengumpulan data kepustakaan guna menggunakan bahan hukum sekunder untuk melihat ketentuan menuut system norma dan aturan, lalu dilanjutkan dengan penelitian dilapangan untuk bisa memperoleh data primer atau mendapatkan data dari sebuah peristiwa.

Di dalam penelitian hukum normatif, sumber data sekunder berasal dari penelitian kepustakaan (library research) sebagai bahan primer hukum berupa bahan Kepentingan hukum sekunder dan hukum tersier seperti master data atau informasi subjek penelitian. Bahan hukum ini diperoleh dari perpustakaan, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum premier

Bahan hukum primer merupakan bahan utama dari berbagai referensi atau sumber-sumber yang memberikan data langsung.[6] Bahan hukum primer dalam penelitian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu Al-Quran dan Fatwa DSN MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna'.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat diperoleh dari studi kepustakaan berupa literature yang berkaitan dengan masalah yang akan di teliti. Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum sekunder antara lain: buku-buku, jurnal, artikel dan literatur yang relevan dengan topik penelitian.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah internet, kamus hukum, dan kamus besar Bahasa Indonesia.

Pendekatan empiris akan menyediakan kerangka pembuktian atau pengujian yang diperlukan untuk memastikan bahwa suatu hal benar. Singkatnya, pendekatan hukum normatif-empiris adalah jenis penelitian yang menggabungkan elemen hukum normatif dan kemudian didukung dengan data atau elemen empiris.[7]

Berikut metode pengumpulan data pada penelitian ini

Untuk membantu penulis dalam mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta membahas permasalahan yang ada, maka penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu:

1. Wawancara

Teknik Penggunaan wawancara bertujuan sebagai pembantu data penelitian ini. Wawancara tersebut peneliti lakukan terhadap pengguna jasa dan konsumen. Membuat daftar pertanyaan untuk wawancara dengan tiga pihak, yaitu: Staf kelegalitasan PT. Eshan Realty International Bandung, untuk memahami serta mengetahui melibatkan penyelidikan hukum akad istishna' untuk memastikan bahwa kebijakan dan prosedur bisnis berbasis Syariah sejalan dengan syariat islam. Staf marketing PT. Eshan Realty International Bandung, untuk memahami lebih dalam bagaimana implementasi akad istishna terhadap jual beli property Syariah di PT. Eshan Realty International Bandung. Ahli Fiqih Dosen Universitas Islam Bandung, untuk memahami aspek hukum akad istishna', dan memahami keabsahan hukum yang ada di lapangan.

2. Observasi

Suatu kegiatan yang dilakuka untuk memahami dan memperoleh informasi mengenai suatu obyek yang diperlukan untuk penelitian lebih lanjut. Observasi dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data dan penggalian sumber dari data primer melalui optimasi dari observasi lapangan.[8] Observsi dilakukan pada PT. Eshan Realty International Bandung.

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini, penulis menggunakan studi kepustakaan/library research, literatur yang ada relevansinya dengan judul dan menelaah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian ini menemukan bahwa PT Eshan Realty International Bandung telah menerapkan akad istishna' dalam jual beli properti syariah. Penerapan akad istishna' di PT Eshan Realty International Bandung secara umum sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini dibuktikan dengan beberapa poin berikut:

1. Adanya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Kesepakatan ini meliputi spesifikasi properti, harga, dan waktu penyelesaian.
2. Pembayaran uang muka. Pembayaran uang muka dilakukan sebagai tanda jadi dan komitmen pembeli.

PRICE LIST DJATNIKA HIGHLAND SETIABUDI CLOVE
Tempat: 7 Cluster Santorini (Desain Khaz Eropa)

Skema: Kredit ke Developer

TYPE	TYPE BUNYI		LAHAT	RT/ RUK	MARGA BUDAP STOCK	SOFT CASH 11 BULAN CICIL 10% 100% BUNYI 1 000% 11% 10%			SOFT BERTAHAP 36 BULAN CICIL 10% 100% BUNYI 1 000% 11% 10%			TANPA DP	
	LB	LI				DP 10%	CICIL 10%	0% BUNYI	DP 10%	CICIL 10%	0% BUNYI	CICILAN	MARGA
SANTORINI PONDOK B5 B6	11	40	2.11	747 20M	RP. 899 AJTA	RP. 241.500.000	RP. 32.261.667	RP. 789 AJTA	RP. 205.700.000	RP. 25.389.417	RP. 822 AJTA	B5 78.300.333	RP. 855 AJTA
SAFARI PROJEKSI PROJEKSI R12, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21	70	90	2.117 RUCITOP GARDEN	400 20M	RP. 889 AJTA	RP. 302.500.000	RP. 32.191.667	RP. 785 AJTA	RP. 235.750.000	RP. 25.380.417	RP. 815 AJTA	B5 28.333.333	RP. 855 AJTA
SANTORINI LUMBUK R10, R11, R12	80	70	2.517 RUCITOP GARDEN	3017 20M	RP. 1.075 M	RP. 482.000.000	RP. 40.456.333	RP. 981 AJTA	RP. 250.200.000	RP. 31.972.917	RP. 1.003 M	RP. 34.200.000	RP. 1.021 M

LETERANGAN
 1. Booking fee: 5.000.000 (Booking Fee Sudah Termasuk Harga Unit) Booking Fee Tidak Dapat Dikembalikan
 2. Harga Sudah Termasuk: PBB & Insulasi (SPPK 1200 Watt)
 3. Harga Belum Termasuk: SHM, SHB, SHK, dan SHPT (Tidak Termasuk)
 4. Pembelian Skema Cash Kemi DP Minimal 50% Saat Akad, Sisa Dibayarkan Maksimal 1 Bulan
 5. Syarat: Photocopy KK + NPWP + KTP + BPJS + Buku Nikah
Catatan:
 1. Apabila Perubahan Pengukuran Oleh BPN Baik Itu Kelebihan/Kekurangan Teme, Maka Akan Ada Penyesuaian Harga (DP: 7.000.000 / m²)
 2. Daftar Harga Swakelu-Mutu Akan Berubah Tanpa Pemberitahuan
PROSEDUR PEMBELIAN UNIT: SURVEY – BOOKING FEE – MELENGKAP BERKAS – DP – AKAD – CICILAN – SERAH TERIMA UNIT – AIR

Approved by:
 Akramul Hakeem
 Assya'rifah Alifia

Gambar 1. Pembayaran uang muka

3. Pengerjaan properti oleh penjual. Penjual bertanggung jawab untuk membangun properti sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.
4. Penyerahan properti kepada pembeli. Penyerahan properti dilakukan setelah pembangunan selesai dan pembeli telah menyelesaikan pembayaran.

Pembahasan:

Pada masa lalu, PT Eshan Realty International Bandung pernah mengalami beberapa kendala dalam implementasi akad istishna'. Salah satu kendalanya adalah ketidaksesuaian antara properti yang dipesan dengan properti yang diserahkan kepada pembeli. Hal ini menyebabkan beberapa pembeli merasa dirugikan.

Namun PT Eshan Realty International Bandung telah melakukan perbaikan sistem untuk mengatasi kendala tersebut. Kini, PT Eshan Realty International Bandung memiliki sistem yang lebih transparan dan akuntabel dalam proses pemesanan dan pembangunan properti. PT Eshan Realty International Bandung juga memberikan garansi kepada pembeli untuk memastikan bahwa properti yang diserahkan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.

Dalil Al-Qur'an dan Hadits:

Penerapan akad istishna' dalam jual beli properti syariah didasarkan pada beberapa dalil Al-Qur'an dan Hadits, antara lain:

1. QS. Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ
 كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيحْسٍ مِنْهُ شَيْءٌ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ
 ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ
 وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤُا
 أَنْ تَكْتُمُوا صَعِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً
 تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُمُوا هَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ
 فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu

menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Q.S Albaqarah: 282)

2. Hadits Riwayat Ibnu Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "مَنْ اسْتَصْنَعَ صَانِعًا فَلَهُ الْخِيَارَةُ إِذَا فَرَعَ مِنْهُ إِنْ شَاءَ أَحَدُهُ وَإِنْ شَاءَ رَدَّهُ" (رواه ابن ماجه)

"Dari Ibnu Umar radhiyallahu 'anhu, bahwa Rasulullah SAW bersabda, 'Barang siapa yang memesan sesuatu kepada pembuatnya, maka dia berhak memilih antara menerimanya atau mengembalikannya.'"

3. Pendapat Para Ulama dan Fatwa MUI:

Para ulama sepakat bahwa akad istishna' adalah akad yang sah dalam Islam. Fatwa MUI No. 14/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna' juga menegaskan keabsahan akad istishna' dalam jual beli properti syariah.

D. Kesimpulan

Implementasi akad istishna' terhadap jual beli properti syariah di PT Eshan Realty International Bandung secara umum sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. PT Eshan Realty International Bandung telah melakukan perbaikan sistem untuk mengatasi kendala yang pernah terjadi di masa lalu. Kini PT Eshan Realty International Bandung memiliki sistem yang lebih transparan dan akuntabel dalam proses pemesanan dan pembangunan properti PT Eshan Realty International Bandung juga memberikan garansi kepada pembeli untuk memastikan bahwa properti yang diserahkan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.

Pada bagian akhir penelitian, peneliti membuat beberapa kesimpulan berdasarkan temuan dan penjelasan yang diberikan di bab-bab sebelumnya. Analisis fatwa MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna. Sebagai contoh, PT. Eshan Realty International Bandung:

1. Sesuai dengan fatwa DSN MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna, PT. Eshan Realty International Bandung telah menerapkan akad istishna untuk jual beli properti Syariah..
2. Proses akad istishna; inimeliputi proses booking, penyerahan draft, akad, pembayaran awal, pembangunan, lalu penyerahan kunci.
3. Presentasi ketidaksesuaian pesanan pun dari tahun ke tahun sudah sangat berkurang karena system dari pihak developer itu sendiri sudah sangat membaik.

Acknowledge

Penulis dengan tulus mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan selama proses penelitian ini hingga terselesaikan.

Daftar Pustaka

- [1] Bahder Johan. Metode Penelitian Hukum. Bandung: VC Mandar Maju, 2018.

- [2] Nur Ahmadi Bi Rahmani. Metodologi Penelitian Ekonomi. Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016.
- [3] Samsu. Metode Penelitian : Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mix Method Serta Research and Development. Jambi: Pustaka Jambi, 2021.
- [4] Sri Sudiarti. Fiqh Muamalah Kontemporer. Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018.
- [5] Indriyani, M. Yunus, and R. Hadiyanto, “Analisis Akad Jual-beli Kain Gulungan dalam Penggunaan Hak Khiyar Menurut Fikih Muamalah,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, vol. 1, no. 2, pp. 68–77, Dec. 2021, doi: 10.29313/jres.v1i2.398.
- [6] Bahder Johan. Metode Penelitian Hukum. Bandung: VC Mandar Maju, 2018.
- [7] Nur Ahmadi Bi Rahmani. Metodologi Penelitian Ekonomi. Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016.
- [8] A. Aurellyya, A. Rojak, I. Manggala, P. Hukum, and E. Syariah, “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Produk Surety Bond di PT. Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah,” 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- [9] Samsu. Metode Penelitian : Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mix Method Serta Research and Development. Jambi: Pustaka Jambi, 2021.
- [10] E. Devita and N. D. Himayasari, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Jual Beli Emas Rongsok,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 113–120, Dec. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i2.1364.
- [11] Sri Sudiarti. Fiqh Muamalah Kontemporer. Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018.