

Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad *Istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya

Munawaroh*, Sandy Rizki Febriadi, Ira Siti Rohmah Maulida

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

*nawa.munawaroh10@gmail.com, prisha587@gmail.com, irasitirohmahmaulida@gmail.com

Abstract. Syariah Housing is one of the sharia housings in Tasikmalaya, in the transaction using an *istishna* contract. The *istishna* contract has been regulated in the DSN-MUI Fatwa Number 06/DSN-MUI/IV/2000. However, in the transaction there are still several *points* that have not been implemented from the DSN-MUI Fatwa Number 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning the *istishna* contract. The purpose of this study is to find out how the Fatwa DSN NUMBER 06/DSN-MUI/IV/2000 reviews the *istishna'* contract in Alfarez Syariah Housing. This research uses qualitative research methods with a case study research approach. The types of research data are field data, research data sources are primary data sources and secondary data sources, data collection techniques are observation, interviews, and documentation. Then analyzed using descriptive analysis method. The results of this study conclude that in practice the *istishna'* contract that occurs in the Alfarez Tasikmalaya Syariah Housing there are still *points* that have not been implemented from the DSN Fatwa NUMBER 06/DSN-MUI/IV/2000 regarding the *istishna'* contract, namely at the *point* of time and place of delivery of goods. must be determined by agreement. In practice, the time of delivery of goods is not in accordance with the agreement, there is a delay in the handover of keys/houses with the buyer and at the *point* the buyer (*mustashni'*) is not allowed to sell goods before receiving them, but at Alfarez Syariah Housing it is allowed to sell the ordered house before the construction process is complete.

Keywords: *Sharia Housing, istishna' agreement, Fatwa DSN-MUI.*

Abstrak. Perumahan syariah Alfarez Tasikmalaya adalah salah satu perumahan yang ada di Tasikmalaya, dalam transaksinya menggunakan akad *istishna'*. Akad *istishna'* telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Tetapi dalam transaksinya masih ada beberapa *point* yang belum terimplementasikan dari Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'*. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana tinjauan Fatwa DSN NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad *istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan penelitian studi kasus. Jenis data penelitiannya yaitu data lapangan, sumber data penelitian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder, teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam prakteknya akad *istishna'* yang terjadi di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya masih ada *point-point* yang belum terimplementasikan dari Fatwa DSN NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'* yaitu pada *point* waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Dalam pelaksanaannya waktu penyerahan barang tidak sesuai dengan kesepakatan, terjadinya keterlambatan dalam serah terima kunci/rumah dengan pembeli dan dalam *point* pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya tetapi di Perumahan Syariah Alfarez diperbolehkan menjual rumah yang dipesan sebelum proses pembangunan selesai.

Kata Kunci: *Perumahan Syariah, Akad Istishna', Fatwa DSN-MUI.*

A. Pendahuluan

Rumah merupakan sebuah bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal dan tempat berkumpul suatu keluarga. Sedangkan perumahan adalah kumpulan dari beberapa rumah di suatu daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Permukiman dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di Kawasan perkotaan atau Kawasan pedesaan.

Kemudian, diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman bahwa: “Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.

Populasi manusia semakin kesini semakin terus tumbuh juga berkembang pesat, sehingga kebutuhan hidup semakin bertambah salah satunya yaitu rumah. Indonesia adalah negara yang padat penduduknya. Keterbatasan lahan membuat biaya rumah menjadi lebih mahal. Oleh karena itu, untuk mendapatkan rumah jelas bukan sesuatu yang mudah. Seiring kemajuan zaman, banyak bermunculan bisnis dengan kata Syariah, salah satunya adalah perumahan Syariah. Dengan adanya perumahan syariah ini masyarakat dapat membeli rumah yang terbebas dari riba.

Mengacu pada firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275 bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Sebagai agama yang sempurna, Islam mewajibkan setiap muslim untuk menunaikan kewajibannya sambil melakukan upaya untuk menghindari larangan-Nya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim hendaknya mengetahui tentang keharaman terhadap riba dan menggagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil Bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal sebagai KPR Syariah (KPRS).(1)

KPR Syariah tanpa Bank telah muncul sebagai pilihan lain bagi masyarakat yang ingin membeli rumah. KPR Syariah tanpa Bank biasanya pembayarannya kredit tetapi tanpa melibatkan Bank sehingga pembeli membayar secara langsung kepada *developer* (pengembang). KPR syariah tanpa Bank tidak sama prosesnya dengan KPR konvensional yang menggunakan Bank. KPR syariah tanpa Bank diyakini oleh pembeli karena prosesnya yang mudah dan juga pembeli tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang biasanya sulit, KPR syariah tanpa Bank dipercayai mempunyai fleksibilitas yang tinggi karena memiliki berbagai fitur yang menarik misalnya tidak ada pengecekan BI, tidak memerlukan slip gaji atau surat keterangan (SK), sehingga cocok untuk pelaku usaha nonformal, misalnya pedagang, selain itu bebas dari denda, tanpa riba dan tanpa sita. Dari berbagai fitur tersebut membuat para pembeli menarik dan menjadi andalan bagi para pengembang untuk mereka sampaikan sebagai promosi di berbagai media misalnya Facebook, WhatsApp, dan lain sebagainya.

Perumahan yang menggunakan prinsip syariah ini memiliki perbedaan dengan perumahan pada umumnya. Perbedaannya yaitu pada akad transaksinya. Di perumahan syariah akad yang diaplikasikan dalam transaksinya adalah akad *istishna'*. Akad *istishna'* yaitu akad antara dua orang yang salah seorangnya sebagai *mustashni'* (pemesan) yang meminta dibuatkan barang atau sesuatu dengan spesifikasi dan syarat tertentu kepada pembuatnya (*shani'*).

Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya adalah salah satu perumahan syariah yang berada di Kawasan Tasikmalaya. Perumahan ini sudah berdiri sejak tahun 2017. Di perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya transaksinya dilakukan dengan dua belah pihak yaitu pengembang dan pembeli langsung tanpa pihak ketiga (Bank). Akad yang digunakan dalam transaksi jual beli perumahan ini adalah akad *istishna'*. Akad *istishna'* adalah akad jual beli berupa pesanan barang dalam prosesnya membutuhkan waktu pembuatan, barang tersebut mempunyai kriteria dan syarat tertentu berdasarkan kesepakatan antara pembeli (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Pembeli memiliki dua opsi dalam pembayarannya yaitu pembayaran dilakukan secara *cash* (tunai) atau pembayaran secara *cash* bertahap (angsuran). Apabila pembeli memiliki kendala dalam hal pembayarannya sehingga telat membayar angsuran maka *developer* tidak menerapkan denda ataupun tanpa sita tetapi *developer* memberikan keringanan dengan diberi jangka waktu sesuai dengan kesepakatan dengan pembeli.(2) Tetapi dalam setiap transaksi antara *developer* dengan pembeli masih ada yang belum mengerti tentang akad *istishna'* sehingga dalam transaksinya ada beberapa *point* yang belum terimplementasikan dari fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'* yaitu di *point* waktu dan tempat penyerahan barang tidak sesuai dengan kesepakatan dan diperbolehkan menjual barang yang masih dalam proses pembangunan. Sementara akad *istishna'* sudah diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Oleh karena itu penulis bermaksud untuk mengkaji dan meneliti tentang penerapan praktik akad *istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya dengan judul: “Tinjauan Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad *Istishna* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya”.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana konsep jual beli *istishna'* dalam fiqih? Bagaimana pelaksanaan akad *istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya? Bagaimana tinjauan Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad *istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Untuk mengetahui bagaimana konsep akad *istishna'* dalam fiqih.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *istishna'* di perumahan Syariah alfarez tasikmalaya.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad *istishna'* di Perumah Syariah Alfarez Tasikmalaya.

B. Metodologi Penelitian

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data tidak dipandu oleh teori, tetapi dipandu oleh fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian di lapangan.(3).

Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan pendekatan studi kasus. Studi kasus merupakan penelitian dimana peneliti menggali suatu fenomena tertentu (kasus) dalam suatu serta mengumpulkan informasi secara terinci dan mendalam dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data dengan menggunakan berbagai sumber informasi yang meliputi: observasi, wawancara, materi audio-visual, dokumentasi dan laporan.(4) Peneliti memberikan informasi yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis mengenai akad *istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya.

Jenis Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data lapangan. Data lapangan adalah data yang diperoleh peneliti berkaitan dengan objek penelitian secara langsung seperti hasil wawancara, hasil survei atau observasi lapangan. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat.(5) Peneliti memperoleh data secara langsung di lapangan melalui wawancara dan observasi ke Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya.

Sumber Data Penelitian

1. Data Primer
Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari masalah melalui wawancara dan observasi untuk penelitian kualitatif. Di dalam penelitian ini peneliti melakukan

wawancara kepada Manager Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya yaitu Ibu Lani. Adapun narasumber dari konsumen Perumahan Syariah Alfarez yaitu Bapak Sodik, Ibu Ineu, dan Bapak Rizal.

2. Data Sekunder

Data sekunder data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Data ini diambil dari buku-buku, skripsi, tesis, jurnal, internet dan bacaan yang relevan dan berhubungan dengan penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk memahami dan mendapatkan suatu informasi terhadap suatu objek yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian. Observasi dalam konteks penelitian ini difokuskan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dan mendapatkan sumber informasi dari data primer dengan mengoptimalkan pengamatan peneliti. Observasi dilakukan sebanyak 3 kali

2. Wawancara

Dalam pengumpulan data untuk melengkapi penelitian, penulis menggunakan teknik wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat. Wawancara digunakan untuk menggali lebih dalam data yang diperoleh dari observasi. Dalam penelitian ini dilakukan wawancara kepada Manager Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya yaitu Ibu Lani. Adapun narasumber dari konsumen Perumahan Syariah Alfarez yaitu Bapak Sodik, Ibu Ineu, dan Bapak Rizal

3. Dokumentasi

Dokumen adalah surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan. Dokumentasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu berupa pengambilan gambar.

Analisis data

Analisis data dilakukan dengan cara pengelolaan data hasil wawancara, dokumentasi dan kepustakaan dengan menggunakan pola deskriptif analisis, yakni penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber- sumber tertulis.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akad *Istishna'*

Akad berasal dari bahasa arab *al-aqdu* dalam bentuk jamak di sebut *al-aquud* yang berarti ikatan atau simpul tali. Menurut para ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Secara estimologis, *istishna'* berasal dari kata صنع yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar. Kata *shana'a yasna'u* mendapat imbuhan *hamzah* dan *ta'* sehingga menjadi است صنع. *Istishna'* artinya meminta atau memohon dibuatkan. Sedangkan secara terminologis akad *istishna'* adalah akad yang dilakukan antara dua belah pihak dimana salah satu pihak merupakan *mustashni'* (pemesan) meminta dibuatkan suatu barang dengan karakteristik dan syarat tertentu kepada pihak kedua atau pembuatnya (*shani'*). Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara kedua pihak yaitu pihak pemesan dan pihak penjual.(7) Jadi akad *istishna'* adalah akad jual beli barang berupa pesanan, membutuhkan proses dalam pembuatan barangnya, syarat dan spesifikasinya ditentukan, barang diserahkan pada waktu yang disepakati, pembayarannya boleh dilakukan di awal, bertahap atau di akhir.

Fatwa DSN-MUI

Fatwa (الف توى) menurut bahasa berarti jawaban mengenai suatu kejadian (peristiwa), yang merupakan kata bentukan sebagaimana dikatakan Zamakhsyari dalam Al-Kasysyaf dari kata ال ف توى (*al-fataa*/pemuda) dalam usianya, dan sebagai kata kiasan (metafora) atau *isti'arah*. Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang secara strukturalnya berada dibawah MUI. Sedangkan Majelis Ulama Indonesia merupakan sebuah wadah yang didalamnya terhimpun para ulama, *zu'ama*, dan cendekiawan muslim Indonesia. Jadi dapat disimpulkan bahwa fatwa DSN-MUI adalah fatwa/keputusan yang dikeluarkan oleh para ulama, *zu'ama*, dan cendekiawan muslim Indonesia berlandaskan kepada dalil yang kuat dari sumber utama yaitu Al-Quran dan Sunnah.(8)

Tugas dan Wewenang DSN-MUI

1. Dewan Syariah Nasional bertugas sebagai berikut :
 - a. Menumbuh kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan kegiatan keuangan pada khususnya.
 - b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
 - c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
 - d. Mengawasi penetapan fatwa yang telah dikeluarkan.
2. Dewan Syariah Nasional berwenang :
 - a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
 - b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
 - c. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan syariah.
 - d. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri
 - e. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.
 - f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah mengeluarkan Fatwa Nomor 06 Tahun 2000 tentang jual Beli *istishna'*. Adapun ketentuan hukum yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 adalah sebagai berikut :

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.

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.

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 Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Mekanisme akad *Istishna'* di Perumahan Syariah Alfarez

Pembeli datang ke kantor pemasaran Perumahan Syariah Alfarez dengan membawa persyaratan seperti membawa *foto ccopy* KK, KTP, slip gaji dan rekening koran tiga bulan terakhir, selanjutnya dari pihak Alfarez menyampaikan mengenai *type* rumah. Di Alfarez 3 ada 3 *type* rumah yaitu 53/90, 42/84, 38/72. Ada beberapa cara dalam pembayarannya yaitu *cash* keras/*cash* tunai, *cash* bertahap 1 tahun, DP 0% angsuran 36 bulan (3 tahun), DP 0% angsuran 60 bulan (5 tahun), DP 30% angsuran 10 tahun (DP bisa bertahap 2 kali). Apabila dalam hal pembayaran pembeli sanggupnya diluar yang disebutkan maka bisa dimusyawarahkan.

Kemudian konsumen memiliki hak untuk mengubah spesifikasi sesuai yang diinginkan, maka ada penambahan harga sesuai dengan spesifikasinya. Apabila telah sepakat mengenai harga, pembayaran, spesifikasi maka kedua belah pihak melakukan akad *istishna'* mengenai rumah tersebut dan konsumen akan diberikan surat persetujuan pembangunan unit dan di tandatangani diatas materai supaya perjanjiannya kuat. Rumah akan dibangun setelah pembeli membayar DP atau membayar angsuran pertama. Serah terima kunci dilakukan setelah 8 bulan angsuran atau sesuai kesepakatan.

Tinjauan Fatwa DSN-MUI NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000

Mekanisme akad yang dilakukan di Perumahan Syariah Alfarez menurut peneliti udah sesuai dengan menggunakan akad *istishna'* karena barang belum ada dan membutuhkan proses pembuatan, spesifikasinya ditentukan, penyerahan barang dilakukan dikemudian hari. Perumahan Syariah Alfarez juga telah memenuhi rukun akad *istishna'* yaitu pemesan (pembeli/konsumen), penjual (*developer*), barang atau objek akad yaitu rumah, dan *shigat*-nya yaitu akad *istishna'*. Akad yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Alfarez adalah akad *istishna'* tunggal bukan akad *istishna'* paralel karena hanya dua pihak yang terlibat yaitu pihak pembeli dan pihak penjual (*developer*) yang sekaligus sebagai pemasok bahan-bahan yang dibutuhkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan sebagian para konsumen di Perumahan Syariah Alfarez bahwa waktu penyerahan barang tidak sesuai dengan kesepakatan, terjadinya keterlambatan dalam serah terima kunci/rumah dengan pembeli. Waktu penyerahan kunci/rumah maksimal 8 bulan kalau tidak ada halangan dari pihak penjual maupun pembeli. Tetapi dalam pelaksanaannya bahkan lebih dari waktu yang telah disepakati. Pembeli juga diperbolehkan menjual kembali rumahnya meskipun rumah belum selesai/ masih dalam pembangunan.

Penulis menyimpulkan bahwa Akad *istishna'* yang terjadi di perumahan syariah Alfarez Tasikmalaya masih ada *point-point* yang belum terimplementasikan dari Fatwa DSN NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'* yaitu pada *point* waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya waktu penyerahan barang tidak sesuai dengan kesepakatan, terjadinya keterlambatan dalam serah terima kunci/rumah dengan pembeli dan dalam *point* pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya tetapi di Perumahan Syariah Alfarez diperbolehkan menjual rumah yang dipesan sebelum proses pembangunan selesai.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Berdasarkan konsep jual beli dalam fiqih muamalah bahwa jual beli itu diperbolehkan selama tidak ada ketentuan yang melarangnya. Dalam Hadits Nabi Muhammad SAW bahwa akad *istishna'* itu diperbolehkan tetapi harus dengan spesifikasi barang yang jelas, harganya telah disepakati, pembayaran boleh di awal, bertahap atau diakhir dan penyerahan barangnya dilakukan di kemudian hari. Memenuhi rukun dan syarat akad *istishna'*.

2. Mekanisme akad *istishna'* di perumahan syariah Alfarez melalui beberapa tahap yaitu :
 - 1). Pembeli datang ke kantor pemasaran Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya di Sukamajukaler Indihiang, Kota Tasikmalaya.
 - 2). Pihak Perumahan Syariah Alfarez memberikan informasi tentang type rumah dan spesifikasinya.
 - 3). Pembayaran bisa dilakukan dengan beberapa cara yang ditawarkan oleh pihak Perumahan Syariah Alfarez, atau sesuai dengan kesepakatan.
 - 4). Apabila telah sepakat maka kedua belah pihak melaksanakan akad dan diberikan surat persetujuan pembangunan unit untuk di tandatangani oleh kedua belah pihak diatas materai.
 - 5). Apabila pembeli telah membayar angsuran pertama atau membayar *cash* tunai, maka proses pembangunan rumah sudah bisa dimulai.
 - 6). Serah terima kunci/rumah maksimal 8 bulan apabila tidak ada kendala dari pihak penjual maupun pembeli.
3. Akad *istishna'* yang terjadi di perumahan syariah Alfarez Tasikmalaya masih ada *point-point* yang belum terimplementasikan dari Fatwa DSN NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'* yaitu pada *point* waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya waktu penyerahan barang tidak sesuai dengan kesepakatan, terjadinya keterlambatan dalam serah terima kunci/rumah dengan pembeli dan dalam *point* pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya tetapi di Perumahan Syariah Alfarez diperbolehkan menjual rumah yang dipesan sebelum proses pembangunan selesai.

Acknowledge

Rasa syukur dan terimakasih kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat rezeki, kesehatan, kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penelitian ini. Terimakasih banyak kepada orang tua tercinta dan dua adik yang selalu mendoakan, terimakasih juga untuk Bapak Sandy Rizki Febriadi, Lc., MA dan Ibu Ira Siti Rohmah Maulida, S.Sy., ME yang telah membimbing dan membantu penulis dalam penelitian ini. Terimakasih kepada Perumahan Syariah Alfarez dan pihak yang terkait yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya. Terimakasih juga untuk para sahabat menemani dan memberikan dukungan semangat yaitu Fuzi, Salwa, Zahra, Gaga, Lina, Teh Fit, Ridla, Uci, dan Mia. *Alhamdulillah* penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

Daftar Pustaka

- [1] Sapi'i dan Agus Setiawan. Pemilihan Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). J Al-Tijary. 2016.
- [2] Nur. Wawancara pra penelitian. Tasikmalaya: Admin Keuangan Perumahan Syariah Alfarez; 2020.
- [3] Beri Ahmad Saebani. Penentuan Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada; 2008.
- [4] Wahyuningsih S. Metode Penelitian Studi Kasus: Konsep, Teori Pendekatan Psikologi Komunikasi, dan Contoh Penelitiannya. UTM Press Bangkalan - Madura. 2013;119.
- [5] Deni Ariska. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Jual Beli KELAPA (Studi Kasus Di Desa Marang Kecamatan Pesisir Selatan). UIN Raden Intan Lampung.; 2018.
- [6] Rully Indrawan dan R. Poppy Yaniawati. Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan. Bandung: Refika Aditama; 2017. 134 p.
- [7] Djuwaini D. Pengantar Fikih Muamalah Cet-1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar; 2008. 136 p.
- [8] Adam P. Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah. Jakarta: Sinar Grafika; 2019. 140 p.
- [9] Indriyani, Yunus Muhammad, Hadiyanto Redi, (2021). *Analisis Akad Jual-beli Kain Gulungan dalam Penggunaan Hak Khiyar Menurut Fikih Muamalah*. Jurnal Riset Ekonomi Syariah, 1(2), 68-77.