

**WANPRESTASI JUAL BELI DENGAN AKAD *ISTISHNA'*  
DI PERUMAHAN NUR AYSHA KECAMATAN GAMBUT**

**SKRIPSI**

**OLEH  
RAHMAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI**

**BANJARMASIN**

**2023 M/1444 H**

**WANPRESTASI JUAL BELI DENGAN AKAD *ISTISHNA'*  
DI PERUMAHAN NUR AYSHA KECAMATAN GAMBUT**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah  
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
dalam Ilmu Hukum Islam**

**Oleh :**

**RAHMAH**

**190102040192**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
FAKULTAS SYARIAH  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)  
BANJARMASIN  
2023 M/1444 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahmah  
NIM : 190102040192  
Tempat/Tgl. Lahir : Gambut, 01 Desember 2001  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 10 Februari 2023

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



  
Rahmah

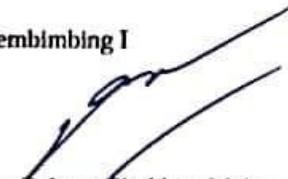
## PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Wanprestasi Jual Beli dengan Akad *Istishna'* di  
Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut.  
Ditulis oleh : Rahmah  
N I M : 190102040192  
Fakultas : Syariah  
Program : Strata Satu (S-1)  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Tahun Akademik : 2022/2023  
Tempat dan tanggal lahir : Gambut, 01 Desember 2001  
Alamat : Jl. Irigasi Malintang, RT. 001, RW. 01, Gambut,  
Banjar, Kalimantan Selatan.

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat  
menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas  
Syariah UIN Antsari Banjarmasin.

Banjarmasin, 10 Februari 2023

Pembimbing I

  
Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag  
NIP. 197301112003121001

Pembimbing II

  
Muhammad Fahmi Nuran, S.E.I, M.H  
NIP.199012282019031011

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Fakultas Syariah  
UIN Antsari Banjarmasin,  
  
Muhammad Haris, S.H., M.Kn.  
NIP. 198611172011011005



Dipindai dengan CamScanner

## PENGESAHAN

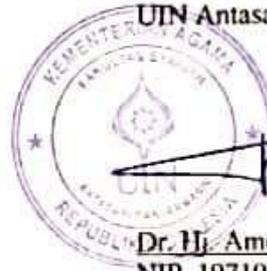
Skripsi yang berjudul “Wanprestasi Jual Beli dengan Akad *Istishna*’ di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut”, ditulis oleh Rahmah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 7 Maret 2023

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (83,8)

Dekan Fakultas Syariah  
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.  
NIP. 197105191997032001

### Tim Penguji

Nama :	Tanda Tangan
1. Dr. Rahmat Sholihin, S. Ag., M.Ag (Ketua)	1
2. Sa'adah. S. Ag., M.H (Anggota)	2
3. Dr. Rabiatul Adawiyah, M.Ag (Anggota)	3
4. Muhammad Fahmi Nurani, S.E.I., M.H (Anggota)	4



Dipindai dengan CamScanner

## ABSTRAK

**Rahmah.** 2023. *Wanprestasi Jual Beli Dengan Akad Istishna' di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut*. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Pembimbing: (I) Dr. Rahmat Sholihin, S.Ag., M.Ag. (II) Muhammad Fahmi Nurani, S.E.I, MH.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Jual Beli, Akad *Istishna'*, Perumahan.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh wanprestasi jual beli *istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut. Akad *istishna'* merupakan suatu akad pemesanan dengan perjanjian pihak penjual membuatkan barang sesuai spesifikasi dari pembeli dengan bahan baku yang disediakan oleh penjual. Terdapat dua kasus wanprestasi dalam jual beli *istishna'* di Perumahan Nur Aysha yaitu oleh pihak pengembang dan satu orang pemesan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik jual beli dengan akad *istishna'* dan wanprestasi yang terjadi dalam akad *istishna'*.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan studi kasus yang berlokasi di sebuah perumahan di Kecamatan Gambut. Data yang diperoleh dari informan yaitu admin perumahan dan dua orang pihak pemesan yang wanprestasi dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi yang kemudian dianalisis dan disajikan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli dengan akad *istishna'* yang dilakukan di Perumahan Nur Aysha telah sesuai dengan kaidah akad *istishna'* yang mana telah memenuhi rukun dan syaratnya. Namun setelah akad terjadi terdapat adanya dua kasus wanprestasi yang bentuknya berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36 yaitu ketidaksesuaian dengan apa yang dijanjikan dan melakukan perjanjian tetapi terlambat.

Wanprestasi pihak pengembang memberlakukan hak *khiyar* (hak memilih) kepada pemesan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* yaitu mengenai ketentuan barang, hal ini sebagai bentuk pertanggung jawaban oleh pengembang. Sanksi atau akibat hukum yang ditanggung oleh pihak pengembang sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 38 pada poin pertama dan kedua yaitu mendapatkan sanksi berupa membayar ganti rugi dan pembatalan akad oleh pihak pemesan.

Adapun wanprestasi pihak pemesan diberlakukan kesepakatan musyawarah oleh pengembang sebagaimana termuat pada Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* pada ketentuan lain di poin terakhir. Bentuk kesepakatan tersebut yaitu pemberian somasi yang mana telah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37 yaitu memberikan somasi atau keringanan terlebih dahulu kepada pemesan.

## **MOTTO**

Bangun Mimpimu dan Mimpimu yang Akan Membangunkanmu  
(Zhafir Akalanka)

## PERSEMBAHAN

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Alhamdulillah*, puji syukur kehadiran Allah swt yang telah melimpahkan rahmatn dan karunia-Nya sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad saw yang kita nantikan syafaatnya didunia dan di *yaumul qiyamah* nanti.

Dengan ketulusan hati skripsi ini adalah persembahan kecil untuk orang yang sangat ku kasihi dan ku sayangi:

Kedua orang tua yang sangat saya cintai, (Alm) Ayah Abdul Gawi dan (Almh) Ibu Innah yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan dan doa yang tiada terhingga yang tidak mungkin dapat ku balas hanya dengan selembat kertas yang bertuliskan kata cinta dalam persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ayah dan Ibu bahagia meskipun kita tidak lagi bersama di dunia ini. Terimakasih telah menjadi orang tua yang sempurna.

Kakak-kakak saya tersayang, kaka Fitri dan kaka Azis yang telah memberikan banyak hal luar biasa bagi saya dan keponakan tersayang Habibi yang selalu menghibur dengan tingkah lucunya. Terimakasih atas *support*, kasih sayang, semangat dan doanya. Saya berhasil mengatasi semua tantangan ini karena kalian.

Bapak Dosen Pembimbing, terimakasih telah banyak meluangkan waktu untuk bimbingan serta memberi semangat sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir dengan baik.

Teman-teman seperjuangan saya yang bersepuluh, yang selalu ada disisi saya. Saya bahkan tidak bisa menjelaskan betapa bersyukurnya saya memiliki kalian dalam hidup saya.

Terima kasih.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

### I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	s\{a'	s\	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	h\}a'	h\}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	z\{al	z\	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	s\}ad	s\}	es (dengan titik di bawah)
ض	d\}ad\}	d\}	de (dengan titik di bawah)
ط	t\}a'	t\}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z\}a'	z\}	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef

ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	'el
م	mim	M	'em
ن	nun	N	'en
و	waw	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	hamzah	`	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	Ditulis	<i>Mutakabbir</i>
القدوس	Ditulis	<i>al-qudu&gt;s</i>

## III. Ta' marbutah di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	Ditulis	<i>ja&gt;mi'ah</i>
مكتبة	Ditulis	<i>Maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jami&gt;lah</i>
-----------------	---------	-----------------------------------

## IV. Vokal pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	ditulis	i

◌ِ			
◌ُ	Dammah	Ditulis	U
شكر	Fathah	Ditulis	Syakara
قرأ	Kasrah	Ditulis	quri'a
ينطق	Dammah	Ditulis	yant}iqu

### V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	<i>a&gt;</i> <i>ka&gt;milah</i>
2	fathah + ya mati صلى	ditulis ditulis	<i>a&gt;</i> <i>s}alla&gt;</i>
3	kasrah + ya mati شديد	ditulis ditulis	<i>i&gt;</i> <i>syadi&gt;d</i>
4	dammah + wawu mati صدر	ditulis ditulis	<i>u&gt;</i> <i>s}udu&gt;r</i>

### VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati و فرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna z}i al-auta&gt;d</i>

### VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم أشد خلقا	Ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
---------------	---------	--------------------------------

### VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'a&gt;n</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kita&gt;b</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan *diidgamkan*

الصبح	Ditulis	<i>as}~s}ubh}u</i>
الساورة	Ditulis	<i>as-sa&gt;hirah</i>

### IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	Ditulis	<i>birru al-wa&gt;lidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iz\ a asy-syamsu</i>

## KATA PENGANTAR

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur kehadirat Allah Swt., karena atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam tidak lupa tercurahkan kepada sang suri tauladan kita Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Wanprestasi Jual Beli Dengan Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum, pada Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin
2. Ibu Hj. Amelia Rahmania, M.H., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin
3. Bapak Muhammad Haris, S.H. M.Kn., dan Ibu Firqah Annajiyah Mansyuroh, S.EI. M.H., selaku Ketua dan Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin
4. Bapak Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Bapak Muhammad Fahmi Nurani, S.E.I, MH., selaku dosen Pembimbing II.
5. Seluruh Tenaga Pengajar Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis, baik selama perkuliahan maupun dalam persyaratan skripsi ini hingga selesai.
6. Staf Perpustakaan Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan perpustakaan yang baik sehingga penulis mendapatkan referensi yang diperlukan.
7. Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Syariah serta staf yang telah memberikan pelayanan yang sangat baik sehingga memudahkan penulis dalam hal administrasi yang diperlukan.
8. Seluruh pihak pengembang perumahan serta nasabah di Perumahan Nur Aysha yang telah memberikan data kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

9. Widya, Lu'lu, Raudah, Mita, Annis, Ulya, Najmi, Usma dan Nanie yang selalu memberikan dukungan dan bantuan yang sangat berarti sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini.
10. Teman kelas ku HES 19 A terima kasih atas kebersamaan suka duka kita lewati bersama selama perkuliahan.

Semoga Allah Swt., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan, Aamiin.

Banjarmasin, 28 Januari 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rahmah' with a horizontal line underneath.

Rahmah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Signifikansi Penelitian.....	9
E. Definisi Operasional.....	10
F. Penelitian Terdahulu .....	11
G. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II JUAL BELI DENGAN AKAD <i>ISTISHNA'</i> YANG TERDAPAT WANPRESTASI .....</b>	<b>16</b>
A. Akad .....	16
B. Akad <i>Istishna'</i> .....	21
C. Wanprestasi .....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
A. Jenis, Sifat dan Lokasi Penelitian.....	29
B. Data dan Sumber Data.....	30
C. Teknik Pengumpulan Data .....	30
D. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	32

<b>BAB IV ANALISIS WANPRESTASI JUAL BELI DENGAN AKAD</b>	
<b><i>ISTISHNA</i>' DI PERUMAHAN NUR AYSHA KECAMATAN GAMBUT ...</b>	<b>34</b>
A. Gambaran Umum Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut.....	34
B. Hasil Penelitian .....	38
C. Matrik Analisis Kasus Wanprestasi Jual Beli <i>Istishna</i> ' Di Perumahan Nur	
Aysha Kecamatan Gambut.....	56
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
A. Simpulan.....	58
B. Saran-saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>65</b>

## DAFTAR TABEL

4.1 IZIN PENDIRIAN PERUMAHAN.....	37
4.2 STRUKTUR ORGANISASI .....	39
4.3 MATRIK.....	57