

## 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.