

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia tidak lepas dengan praktik jual beli. Dalam istilah fikih disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Jual beli merupakan suatu kegiatan tolong menolong antar manusia untuk memenuhi kebutuhan pokok maupun kebutuhan penunjang.¹

Jual beli menurut istilah adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan cara melepaskan hak milik dari seseorang kepada orang lain atas dasar saling rela.²

Hukum jual beli pada dasarnya adalah mubah. Hal itu didasarkan pada ayat Al-Qur'an salah satunya yaitu Q.S. al Baqarah/2: 275.³

وَاحْلَآءَ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ

Artinya:

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁴

¹ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum perikatan Islam di Indonesia*, Edisi pertama, cetakan ke-6 (Cimanggis, Depok: Prenadamedia Group, 2020), hlm. 101.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), hlm. 67.

³ Holilur Rohman, *Hukum Jual Beli Online* (Jakarta: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 3.

⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan (Edisi Penyempurnaan 2019)*, hlm. 61.

Ayat di atas menjelaskan tentang halalnya praktek jual beli dengan kesepakatan semua pihak yang terlibat dan sesuai dengan syarat-syarat jual beli dalam syariat Islam, akan tetapi apabila dalam suatu jual beli terdapat riba atau penambahan suatu *persentase* pada transaksi tanpa adanya pemberitahuan kepada pihak lain, maka hal tersebut tergolong dengan jual beli yang mengandung riba dan hukumnya menjadi haram.⁵

Dalil yang disebutkan diatas berupa ayat Al-Qur'an, selain itu juga terdapat hadis Nabi saw yang menjelaskan mengenai kebolehan dalam jual beli yaitu pada Riwayat Al-Bazzar, Hadis Shahih menurut Hakim:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ) رَوَاهُ أَبُو بَرَّازٍ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Dari Rifa'ah bin Rafi' bahwa Nabi Saw pernah ditanya, Pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda, Pekerjaan yang dilakukan seseorang dengan tangan dan setiap jual beli yang mabrur.⁶

Hadis di atas telah dijelaskan bahwa jual beli dapat dikatakan baik jika telah memenuhi dan tidak bertentangan dengan syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan dalam syariat Islam.

Pelaksanaan perniagaan harus berdasarkan saling rela antara kedua belah pihak karena dalam islam melakukan transaksi ekonomi telah diatur dalam hukum *syara'*, dengan dari itu jika bertentangan maka akan berdampak dengan ketidakjelasan dalam proses transaksi jual beli.

⁵ Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab Jilid 3* (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015), hlm. 273.

⁶ Muhammad bin Ismail Al-Amir Ash-Shan'ani, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram.*, t.t.

Islam memberikan anjuran dalam melakukan transaksi jual beli yaitu dengan adanya proses administrasi yang baik, agar menciptakan kelancaran dalam bertransaksi. Sesuai yang dianjurkan Allah swt ketika akan melakukan perikatan, perjanjian ataupun jual beli yang tidak secara tunai hendaknya dilakukan dengan penulisan agar menjadi bahan pembuktian jika terjadi hal yang tidak sesuai dalam perjanjian.⁷ Firman Allah Q.S. Al-Baqarah/2: 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian mengadakan suatu perikatan (bermuamalah) tidak secara tunai untuk jangka waktu tertentu, maka hendaklah kalian menuliskannya.”

Ayat ini menerangkan bahwa sangat penting adanya arsip tertulis yang tepat sebagai bukti atau keterangan dalam melakukan transaksi perdagangan yang dilakukan secara tidak tunai atau berutang, karena dalam penyerahan maupun pembayarannya dilakukan pada masa yang akan datang. Transaksi seperti ini harus dijelaskan secara rinci dengan penulisan oleh seseorang yang berwenang mengenai kapan waktu penyerahan suatu barangnya, maupun ketentuan waktu pembayaran, serta hak dan kewajiban semua pihak yang terkait dalam perjanjian.⁸

Penulisan tersebut berdasarkan dengan asas tertulis (al-kitabah) yang bertujuan untuk menjaga agar para pihak akan selalu ingat isi yang ada dalam

⁷ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Diponegoro, 1992), hlm. 75.

⁸ Hulwati, *Ekonomi Islam: teori dan praktiknya dalam perdagangan obligasi syariah di pasar modal Indonesia dan Malaysia*, Ed. rev (Jakarta: Ciputat Press, 2009), hlm. 52.

perjanjian dan telah disepakati oleh sebab itu perjanjian tersebut harus ditulis sehingga terhindar kemudhoratan dikemudian hari.⁹

Jual beli terdapat beberapa macam akad salah satunya yaitu akad pesanan. Jual beli yang menggunakan sistem pesanan dalam Islam disebut dengan *bai al-istishna'*. Transaksi jual beli *istishna'* merupakan perjanjian penjualan yang dilakukan antara *mustashni'* yaitu pemesan dan *shani'* yaitu pembuat. Mekanisme yang dilakukan dalam jual beli *istishna'* yaitu dengan pihak produsen menerima pesanan dari konsumen untuk membuat barang yang diinginkan dengan bahan baku yang disediakan oleh pihak produsen. Mengenai ketentuan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, bisa dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.¹⁰

Pada akad *istishna'*, seorang kostumer bertindak sebagai *mustashni'* dan penjual sekaligus pembuat adalah sebagai *shani'*. Kedua pihak tersebut merupakan pihak yang terlibat dalam transaksi dan terikat satu sama lain dalam suatu perjanjian. Perjanjian tersebut berupa kesepakatan dari sistem yang digunakan dalam mekanisme pembayaran, pemenuhan keinginan pemesan, jangka waktu pembayaran dan kesepakatan-kesepakatan lainnya yang telah disetujui oleh pemesan maupun pembuat.¹¹

⁹ Muhammad Aswad, "Asas-Asas Transaksi Keuangan Syariah", *Iqtishadia*, 2013. Vol. 6, No. 2, hlm. 354.

¹⁰ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh muamalat*, Cet. 1 (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 253.

¹¹ Mohd Zulkifli Muhammada dan Rosita Chonga, "The Contract Of Bay' Al-Salam And Istishna' In Islamic Commercial Law: A Comparative Analysis", *Labuan e-Journal of Muamalat and Society*, Vol. 1, hlm. 25.

Ketentuan diperbolehkannya akad *istishna'* dengan didasarkan Sunnah Rasulullah yang meminta untuk dipesankan cincin stempel yaitu:¹²

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ
فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَنِّي أَنْظُرُ
إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

“Diriwayatkan dari sahabat Anas r.a, pada suatu hari Nabi Saw hendak menuliskan surat kepada seorang raja non arab, lalu dikabarkan kepada beliau: Sesungguhnya raja-raja non arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliauapun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.”
(Riwayat Muslim)

Hadis tersebut menerangkan bahwa bolehnya bagi kaum muslim untuk melakukan akad *istishna'* atau pesanan dalam kehidupan. Kebolehan akad pesanan tersebut juga dijelaskan dalam sebuah fatwa oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan lebih rinci yaitu terdapat tiga ketentuan dalam akad jual beli pesanan atau akad *istishna'*. Ketentuan pertama adalah ketentuan yang menerangkan tentang pembayaran. Ketentuan kedua adalah pada ketentuan tentang barang yang menjadi objek dari akad tersebut. Ketentuan ketiga atau terakhir adalah mengenai ketentuan-ketentuan lain yang berisikan hal-hal lain yang disepakati dan ada pada proses berlangsungnya akad *istishna'* diluar dari objek dan pembayaran.¹³

Akad *Isthisna'* merupakan akad yang hampir mirip dengan akad *salam*, karena bentuknya sama-sama menjual barang yang belum ada pada saat akad dan

¹² Ahmad Sarwat (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 89.

¹³ Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*.

sesuatu yang akan dibuat itu ditetapkan dalam tanggungan pembuat sebagai penjual. Akan tetapi terdapat perbedaan antara akad *istishna'* dan akad *salam* yang mana dalam akad *salam* suatu barangnya sudah ada wujudnya tetapi untuk penyerahan dilakukan kemudian pada waktu yang akan datang namun pembeli menyelesaikan pembayaran diawal sebelum menerima produknya, sedangkan dalam akad *istishna'* barang tersebut tidak ada wujudnya di pasaran sehingga ada proses pembuatan terlebih dahulu dan tidak ada ketetapan yang jelas mengenai jangka waktu pembuatan dan penyerahannya.¹⁴

Akad *istishna'* saat ini banyak diterapkan pada berbagai macam produk salah satunya adalah rumah. Rumah merupakan suatu hal yang diimpikan banyak orang dan merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi bagi setiap manusia. Rumah menjadikan tempat bagi manusia untuk tinggal, menetap dan berlindung dalam menjalani kehidupan. Jumlah populasi manusia dari waktu ke waktu semakin bertambah dan berkemban, sehingga dengan bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut maka timbulah bertambahnya kebutuhan hidup salah satunya adalah kebutuhan perumahan.¹⁵

Perkembangan perumahan dan permukiman merupakan cara untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia. Hal ini sebagaimana di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut melayani jual beli rumah melalui cara pesanan. Adapun mengenai kriteria rumahnya calon pembeli bisa dengan mendesain sendiri rumah seperti apa yang diinginkan, lalu pihak pengembang

¹⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 97.

¹⁵ Bio Tirta Hendriansyah, "Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad *Istishna'* Pada Developer Perumahan Syariah," *Skripsi* (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), hlm. 1.

yang menyediakan bahan baku untuk pembuatan. Mengenai sistem pembayaran ditetapkan terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan yang mana harus membayar uang muka setengah dari harga jual kemudian pelunasannya bisa dilakukan di awal langsung lunas, dicicil sampai selesai atau pada saat akhir penyelesaian.¹⁶

Namun proses penjualan dengan cara akad *istishna'* atau pesanan di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut tidak selamanya berjalan dengan lancar. Erma Herpiyanti, admin perumahan tersebut menerangkan dalam data penjualan Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 jumlah rumah yang terjual yaitu sebanyak 120 buah rumah, 5 buah rumah diantaranya menggunakan akad *istishna'* atau pesanan, yang mana satu kasus pada 1 buah rumah atau satu orang konsumen yang melakukan pelanggaran mengenai keterlambatan jangka waktu pembayaran dan satu kasusnya lagi pada pihak pengembang yang melakukan kesalahan mengenai bangunan rumah yang tidak sesuai.¹⁷

Dalam hukum perdata hal tersebut disebut dengan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak kreditur dan debitur.¹⁸

Menurut Subekti bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.

¹⁶ Erma Herpyanti, Admin Perumahan, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 29 Juni 2022 pukul 11:10 WITA.

¹⁷ Erma Herpyanti, Admin Perumahan, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 29 Juni 2022 pukul 11:10 WITA.

¹⁸ Aris Prio Agus Santoso, Widi Nugrahaningsing, dan Rezi, *Pengantar Hukum Perdata* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2021), hlm. 144.

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.
3. Melakukan apa yang telah dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjiannya tidak boleh dilakukan.¹⁹

Melihat peristiwa yang terjadi di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut, hal tersebut termasuk bentuk wanprestasi pada poin kedua yaitu dari pihak pengembang melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya dan bentuk wanprestasi pada poin ketiga yaitu dari pihak pemesan melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis sesuatu yang berkaitan dengan praktik akad *istishna'* dan akibat hukum wanprestasi yang terjadi pada kedua kasus tersebut. Maka dari itu penulis tertarik meneliti masalah mengenai praktik jual beli dengan akad *istishna'* yang berjudul **“Wanprestasi Jual Beli Dengan Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan permasalahan pada bagian Sebelumnya, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Jual Beli dengan Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut?
2. Bagaimana Wanprestasi yang Terjadi Dalam Jual Beli dengan Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut?

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Praktik Jual Beli dengan Akad *Istishna* ' di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut.
2. Untuk Mengetahui Wanprestasi yang Terjadi Dalam Jual Beli dengan Akad *Istishna* ' di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut?

D. Signifikansi Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian tersebut, penulis berharap baik sekarang maupun di masa yang akan datang hasil penelitian ini akan berguna dan ermanfaat untuk:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam mengembangkan keilmuan hukum islam khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca yang ingin mengetahui permasalahan ini yaitu mengenai akad *istishna* ' dan terdapat wanprestasi, serta memperluas kajian ilmiah untuk menambah pengembangan keilmuan pada kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin khususnya Fakultas Syariah sehingga bisa menjadi informasi bagi peneliti lain yang berkeinginan meneliti masalah yang berkaitan.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan masukan kepada masyarakat khususnya pada Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut yang tentunya tidak lepas dari kegiatan muamalah terutama mengenai akad *istishna* ' dan akibat hukum jika terjadi wanprestasi.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari penafsiran yang luas dan agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam penafsiran judul serta permasalahan yang akan diteliti, maka diperlukan adanya batasan-batasan istilah sebagai berikut:

1. Wanprestasi merupakan pelanggaran suatu prestasi atau kewajiban yang dilakukan salah satu pihak bisa dari kreditur ataupun debitur dalam perjanjian yang disebabkan oleh kelalaian atau ingkar janji.²⁰ Dalam hal ini penulis membahas mengenai wanprestasi mengenai jangka waktu pembayaran oleh pihak konsumen yang tidak sesuai dengan perjanjian.
2. Jual Beli adalah tukar menukar barang dengan barang ataupun uang dengan barang yang melibatkan aktivitas menjual dan membeli harta atas segala yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan.²¹ Dalam hal ini penulis berfokus pada jual beli rumah di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut dengan menggunakan akad *istishna'*.
3. Akad *Istishna'* adalah akad jual beli pesanan barang dengan proses pembuatan terlebih dahulu berdasarkan spesifikasi tertentu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yang mana pihak penjual yang menyediakan bahan bakunya. Dalam sistem pembayaran bisa dilakukan di awal, dicicil maupun diakhir.²² Dalam hal ini penulis membahas mengenai akad *istishna'* dengan objeknya adalah rumah.

²⁰ Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol.8, No. 2, Juni, 2018, hlm. 45.

²¹ Andri Soemitra, *Hukum ekonomi syariah dan fiqh muamalah di lembaga keuangan dan bisnis kontemporer*, Edisi pertama (Rawamangun, Jakarta, Indonesia: Kencana, 2019), hlm. 62.

²² Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 94.

4. Perumahan merupakan kumpulan rumah yang menjadi kebutuhan dasar manusia dengan tujuan agar manusia mempunyai tempat untuk tinggal.²³

Dalam hal ini penulis berfokus pada Perumahan Nur aysha yang terletak di Desa Kayu Bawang, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar.

F. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini, peneliti mengacu kepada penelitian yang mendekati dengan penelitian yang pernah dilakukan terdahulu, dengan maksud agar pembaca bisa membandingkan hasil kesimpulan oleh penulis dengan penelitian lain. Berdasarkan hasil telaah terhadap penelitian terdahulu, maka penulis menemukan judul penelitian yang dirasa mirip, namun substansinya memiliki perbedaan.

1. Skripsi yang disusun oleh Vicky Candra Prastya, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2021 yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli *Istishna*’ Villa Furniture Jati Jepara Dalam Perspektif Hukum Islam.” Bahwa dalam penelitian tersebut membahas mengenai penyelesaian masalah terhadap wanprestasi jual beli *istishna*’ yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pemesan yang mana kedua belah pihak tersebut saling merasa dirugikan. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual yaitu berupa kecacatan suatu barang dan tidak sesuai, sedangkan dari pemesan berupa

²³ Urip Santoso, *Hukum perumahan*, Cetakan ke-1 (Rawamangun, Jakarta, Indonesia: Kencana, 2014), hlm. 2.

keterlambatan pembayaran.²⁴ Sedangkan dalam penelitian ini penulis berfokus pada penyelesaian masalah terhadap wanprestasi jual beli *istishna'* oleh salah satu pihak saja yaitu pemesan yang menyebabkan pihak pemesan merasa dirugikan.

2. Skripsi yang disusun oleh Fasichatul Ulya, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo tahun 2021 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad *Ba'i Istishna'* yang Terdapat Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Mebel (Studi Kasus di Toko Mebel Mandiri Sukses Kauman Mangkang Kulon Semarang).” Bahwa dalam penelitian tersebut membahas mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual yaitu ketidak sesuaian pesanan sehingga pihak pemesan berubah pikiran dan membatalkan pesannya. Namun hal itu dibenarkan karena pembeli memiliki hak *khiyar* sehingga ia bisa memilih meneruskan atau membatalkan akad jual beli tersebut apabila pesannya tidak sesuai dengan yang dikerjakan oleh pembuat.²⁵ Sedangkan dalam penelitian ini penulis berfokus pada keterlambatan pembayaran yang dilakukan pihak pemesan padahal sudah ada kesepakatan bersama diawal, yang mana hal itu tidak bisa dibatalkan oleh kehendak salah satu pihak saja. Maka dari itu terjadi wanprestasi oleh pihak pemesan. Adapun kesamaannya

²⁴ Vicky Candra Prastya, “Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli *Istishna'* Villa Furniture Jati Jepara Dalam Perspektif Hukum Islam,” *Skripsi* (Surakarta: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021).

²⁵ Fasichatul Ulya, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad *Ba'i Istishna'* yang Terdapat Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Mebel (Studi Kasus di Toko Mebel Mandiri Sukses Kauman

dengan penelitian ini yaitu mengenai wanprestasi dalam akad *istishna'* atau pesanan.

3. Skripsi yang disusun oleh Ilham Dwi Hastomo, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang tahun 2021 yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembatalan Dalam Akad *Isthisna'* (Studi Kasus Pengrajin Furniture Di Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun).” Bahwa dalam penelitian tersebut membahas terkait dengan pembatalan pesanan yang dilakukan oleh konsumen terhadap pengrajin secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak pengrajin. Terkait dengan penulisan ini, objek yang diteliti yaitu terhadap usaha furniture yang dimiliki oleh usaha perseorangan bukan pada pabrik dengan skala besar.²⁶ Sedangkan dalam penelitian ini objek penelitian penulis adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yaitu Perseroan Terbatas yang terdiri dari beberapa orang pemegang saham, berbeda halnya dengan penelitian terdahulu hanya pada usaha perseorangan.
4. Jurnal Ilmiah yang disusun oleh Yayat Rahmat Hidayat, Selva Nur Fadhilah dan Shakila Carisya Tsania yang berjudul “Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap.” Bahwa dalam penelitian tersebut membahas mengenai jual beli rumah dengan akad *ishtishna'* menggunakan sistem pembayaran angsuran setiap

²⁶ Ilham Dwi Hastomo, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pembatalan Dalam Akad *Isthisna'* (Studi Kasus Pengrajin Furniture Di Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun),” *Skripsi* (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021).

bulan dengan jangka waktu maksimal 3 tahun.²⁷ Sedangkan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai jual beli rumah dengan akad *istishna'* dengan ketentuan konsumen harus menyelesaikan pembayaran paling lambat ketika sertifikat rumah sudah balik nama, tanpa ada kewajiban membayar angsuran setiap bulan.

5. Skripsi yang disusun oleh Siti Asinah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten tahun 2019 yang berjudul “Aplikasi Akad *Istishna'* Terhadap Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang).” Bahwa dalam penelitian ini membahas mengenai akad *istishna'* dalam perumahan yang berbasis syariah. Adapun mengenai perjanjian dalam transaksi bisa secara tunai maupun kredit, yang harga keduanya sama saja.²⁸ Sedangkan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai akad *istishna'* dalam perumahan yang tidak berbasis syariah secara khusus, melainkan hanya ada penerapan beberapa akad syariah bisa dengan melalui bank syariah ataupun langsung dari pihak pengembang.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan gambaran dan pemahaman yang sistematis, maka penulis menyusun skripsi ini dengan sistematika sebagai berikut:

²⁷ Yayat Rahmat Hidayat, Selva Nur Fadhilah dan Shakila Carisya Tsania, “Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. 21, No. 2, Juli 2021.

²⁸ Siti Asinah, “Aplikasi Akad *Istishna'* Terhadap Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang),” *Skripsi* (Banten: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2019).

Bab I Pendahuluan, Pada bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori, Pada bab ini merupakan acuan untuk menganalisis data yang diperoleh. Adapun teori yang akan penulis gunakan nantinya yaitu ketentuan tentang akad meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat-syarat; landasan teori yang kedua yaitu ketentuan umum tentang akad *istishna'* yang meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat-syarat; landasan teori yang ketiga yaitu ketentuan umum wanprestasi dan akibat hukumnya.

Bab III Metode Penelitian, Terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan teknik analisis data.

Bab IV Penyajian dan Analisis Data, Pada bab ini berisi mengenai gambaran umum Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut, bentuk akad *istishna'* yang diterapkan Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut dan wanprestasi dalam akad *istishna'* yang terjadi di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut.

Bab V Penutup, yang berisikan tentang simpulan hasil penelitian serta saran-saran yang akan penulis berikan terkait penelitian.