

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020

**TRANSAKSI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI
PERUMAHAN X WILAYAH TANGERANG SELATAN**

OLEH

**MUHAMMAD SATRIA WIRAYUDHA
NPM : 2016200221**

PEMBIMBING

DR. ASEP IWAN IRIAWAN, S.H., M.H.



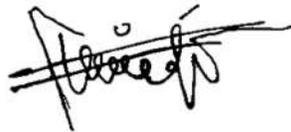
Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2022

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



(Dr. Asep Iwan Iriawan, S.H., M.H.)

Dekan,



(Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Satria Wirayudha

NPM : 2016200221

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

TRANSAKSI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI PERUMAHAN X WILAYAH TANGERANG SELATAN

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 3 Februari 2022

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum

Muhammad Satria Wirayudha

2016200221

ABSTRAK

- (A) Muhammad Satria Wirayudha (NPM: 2016200221)
- (B) Transaksi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan Syariah Di Perumahan X Wilayah Tangerang Selatan
- (C) 81 Halaman, 2022
- (D) Kata Kunci: Akad Istishna, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
- (E) Prinsip-prinsip syariah mengenal beberapa jenis akad, salah satunya adalah Akad Istishna. Akad Istishna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual. Tetapi dalam praktiknya, masih terdapat ketidaksesuaian antara hukum Islam, dengan apa yang terjadi di lapangan. Sehingga tidak sesuai dengan Fatwa MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000. Maka permasalahannya Apakah transaksi Istishna dalam jual beli perumahan syariah di Perumahan X sudah sesuai dengan prinsip syariah, dan bagaimana tanggung jawab developer dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen di Perumahan X. Permasalahan tersebut akan dijawab dengan penelitian secara normatif terhadap Akad Istishna dari Perumahan X tersebut, peraturan Perundang-undangan, Peraturan Mahkamah Agung, Fatwa Majelis Ulama Indonesia, serta literatur yang mendukung penelitian ini. pengolahan data dilakukan secara kualitatif, sedangkan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika deduktif. Berdasarkan hasil penelitian dan tinjauan Pustaka, masih adanya ketidaksesuaian Akad jual beli Perumahan X dengan prinsip syariah, yakni bertentangan dengan persyaratan transaksi Istishna dalam jual beli syariah yang harus dipenuhi Fatwa MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000, serta bertentangan dengan rukun Istishna. Tanggung jawab yang diberikan PT. NR sebagai developer Perumahan X dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen ini masih memiliki kelemahan. Sehingga mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terkait tanggung jawab yang diberikan oleh PT. NR selaku pihak developer perumahan kepada konsumen dalam melindungi dan menjamin terpenuhinya hak konsumen seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
- (F) 4 peraturan perundang-undangan (1999-2008), 25 buku (1976-2018), 3 jurnal, 11 kanal berita online, 1 disertasi
- (G) Dosen pembimbing skripsi: Dr. Asep Iwan Iriawan, S.H., M.H.
- (H) Penulis: Muhammad Satria Wirayudha

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah Yang Maha Kuasa karena atas kasih, rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul: Transaksi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan Syariah Di Perumahan X Wilayah Tangerang Selatan. Penulisan hukum ini disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan sarjana program studi ilmu hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Proses penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan baik berkat dukungan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam bagian ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak I Gusti Ngurah Oka Widana, Ibu Dita Sullianti selaku Ayah dan Ibu penulis yang tercinta; Kakak penulis Mas Adhitya, serta kedua Adik penulis Isyana, dan Kirana yang selalu memberikan dukungan berupa materi dan moril kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.
2. Ibu Raden Lilies Ratnasari, dan Ibu Nurainah selaku Nenek penulis yang selalu memberikan dukungan serta doa agar penulis selalu termotivasi dalam menjalankan pendidikan di kampus hingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik. Tidak lupa juga untuk kedua Kakek penulis yang telah tiada, Almarhum Bapak Raden Suwardi Mulyo, dan Almarhum Bapak I Gusti Ngurah Sudana yang kisah-kisah ketika beliau masih hidup sangat memotivasi penulis untuk terus berjuang dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
3. Paman, Bibi, Sepupu, serta keluarga besar penulis yang berada di Tangerang Selatan, Bandung, Magelang, dan Bali yang selalu memberikan semangat dan doa untuk penulis hingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
4. Bapak Irham Vickry, Ibu Fransisca Eka Sriyanti, Bapak Oza Febrianto, Bapak Anthonius Rattu, dan Ibu Elin Nuryati yang penulis anggap sebagai orang tua sendiri selama penulis tinggal di Bandung. Atas pelajaran hidup yang diberikan sangat memotivasi penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Tidak lupa juga penulis ucapkan terima kasih karena telah

- memperkenankan penulis untuk mengingat, belajar dan menyusun penulisan hukum ini di Toko DU 68 Musik.
5. Pondok Pesantren Mahasiswa Miftahul Khoir sebagai tempat penulis menimba ilmu agama Islam serta tempat penulis tinggal selama menjalankan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Tidak lupa juga penulis ucapkan terima kasih untuk Ustadz Ajil Yumna, Ustadz Hafidzin, Ustadz Hilman, Ustadz Bambang, dan Ustadz Furqon selaku pengajar-pengajar hebat yang tidak pernah letih mengajar penulis mengenai materi tentang hukum Islam. Dengan ilmu yang didapatkan selama penulis belajar di Pesantren Pondok Mahasiswa Miftahul Khoir, penulis dapat menuangkan teori-teori hukum Islam yang berlaku ke dalam penulisan hukum ini.
 6. Bapak Dr. Asep Iwan Iriawan, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing penulis yang telah bersedia membimbing, mengarahkan, membantu, dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini di tengah kesibukannya. Tanpa bimbingan dan arahan dari beliau, tentunya penulisan hukum ini tidak akan diselesaikan dengan baik.
 7. Ibu Dewi Sukma Kristianti, S.H., M.H. Selaku dosen pembimbing awal sebelum proposal penulisan hukum, dan juga selaku dosen penguji penulisan hukum yang selalu membimbing, memberikan arahan, masukan, serta saran kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
 8. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1. Selaku dosen penguji penulisan hukum yang telah memberikan masukan dan saran terhadap penulisan hukum ini.
 9. Jajaran dekanat, dosen, dan staf pendukung perkuliahan baik administrasi, tata usaha, serta pekaya yang telah membantu penulis dalam menjalankan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
 10. Bapak Hilman Hariwijaya, selaku tetangga penulis yang menjadi idola penulis sejak masa Sekolah Menengah Pertama. Karya-karyanya, serta motivasinya sangat menginspirasi penulis. Salah satu karya Beliau yang berjudul Lupus menjadi salah satu hiburan penulis ketika penulis menyusun penulisan hukum ini.
 11. Muhammad Haekal Aliffian, dan Sheehan Ariel Mohammed selaku kawan penulis dari Semester 1 yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan telah memperdengarkan

segala keluh kesah penulis selama menjalankan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

12. Arbhi, Dianda Arga, Ramadhan Abizar, dan kawan-kawan Alunan Nusantara lainnya yang selalu memberikan dukungan moril dan motivasi kepada penulis. Program MALARIA (Malam Alunan Mengudara Ria) yang hadir di radio internet setiap akhir pekan menemani penulis dalam menyusun penulisan hukum ini sampai akhirnya dapat diselesaikan dengan baik.
13. Cindy Hapsari Maharani selaku kawan penulis yang selalu memberikan kata-kata bijak, semangat, dan motivasi hingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan hukum ini dengan baik.
14. Andre Budimulya, Brian Adiputra, Tarsicius Batistuta, Fajar Supriyanto, Niko Wijaya, Yasser, Juan Hagios, Dicky Wibowo, Anselmus Sinaga, Reformanda Sihombing, Yonathan Tandayu, Juan Hagios, Ezra Sembiring, Geraldo Siagian, Axel James, Ryano Rahardian, Joshua Auryn, Hari Rahardi, Raynaldo Susanto, Vincent Josep, Samuel Lumbantoruan, Cakra Jaka, Paradigma Sebayang, Gracaelimond, Harridh, Dityo Hartanto, Einar Fausta, Ahmad Mukhlis Faridudin, Michael Siregar, Yoel Samuel, Harits Haekal, Jeshua Marpi, Joshua Nicholas, Mario Hutabarat, Wisnu Adisatya, Joshua Naftali, Eugene Gabriel Marionaldi, Andre Ian, Radityo Utomo, Januar Ramadani, Cindy Clarissa, Kezia Albertine, Delicia Fakhira, Delya Dwi, Alvinanza Fersqi Ramadhan, dan teman-teman seperjuangan dari Universitas Katolik Parahyangan yang belum penulis sebutkan diatas yang telah membantu satu sama lain, belajar bersama, berkumpul bersama, dan saling memberikan semangat dalam menjalankan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
15. Hamdani, Rifqi Mujahid, Rajif Ramzani, Kang Febby Atul, Alfian Nofaldi, Edi Irvandi, Dicky Hardiansyah, Wahyudi, Ghiyats Ikhsan, Yogi Lesmana, Kang Fauzi Romdon, Mas Aziz Muzaki, Mas Edo Bintang, Mas Fadli Muzzamil, Rio Hendriawan, Dodi Kusuma, Ababil, Zacky Ali, Malik Muhajir, Rahman Along, Hafidz Aldiansyah, Nijar Nugraha, Ali Mahfud, Mochammad Faqih, Kang Dzakir, Kang Bastiar Pramana, Kang Nurul Rohim, Acep Jundi, Mawla Ahmad, Fikri Al-Fisahrin, Mas Mustadim, Mas Ginda, dan teman-teman dari Pondok Pesantren Mahasiswa Miftahul Khoir yang belum penulis sebutkan diatas yang telah membantu satu sama lain, belajar bersama,

berkumpul bersama, dan saling memberikan semangat hingga penulis menjadi senang dan termotivasi dalam menjalankan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

16. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu penulis dengan berbagai cara dalam proses menyelesaikan pendidikan dan penulisan hukum ini.

Sebagai penutup dari Kata Pengantar ini, penulis berharap agar penulisan hukum ini bermanfaat bagi yang membacanya. Penulis juga menyadari bawa penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangannya. Maka daripada itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca mengenai penulisan hukum ini. atas perhatiannya, penulis ucapkan terima kasih.

Bandung, 3 Februari 2022

Penulis:

Muhammad Satria Wirayudha

DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| ABSTRAK | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Permasalahan..... | 7 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| E. Metode Penelitian..... | 8 |
| F. Sistematika Penulisan..... | 10 |
| BAB II KAJIAN YURIDIS MENGENAI PERJANJIAN AKAD ISTISHNA DAN UNDANG- UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN..... | 12 |
| A. Pengertian Perjanjian..... | 12 |
| B. Pengertian Akad Istishna..... | 14 |
| C. Transaksi Jual Beli Istishna Berdasarkan Hukum Islam | 16 |
| D. Perlindungan Konsumen | 24 |
| BAB III TRANSAKSI KONTRAK ISTISHNA DI PERUMAHAN X DENGAN KONSUMEN PERUMAHAN..... | 34 |
| A. Akad Istishna di Perumahan X..... | 34 |
| B. Kewajiban Developer Perumahan X | 37 |
| C. Kewajiban Konsumen di Perumahan X | 39 |
| D. Jangka Waktu Berlakunya Pejanjian..... | 40 |
| E. Wanprestasi Pembayaran Kredit Perumahan Syariah | 41 |
| F. Penyelesaian Perselisihan..... | 43 |
| BAB IV ANALISA MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI AKAD ISTISHNA DI PERUMAHAN X TANGERANG SELATAN | 44 |
| A. Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan X Di Tangerang Selatan..... | 44 |
| B. Tanggung jawab developer dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen di Perumahan X Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen | 65 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | 76 |
| A. Kesimpulan..... | 76 |
| B. Saran..... | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 78 |
| A. Buku | 78 |
| B. Jurnal | 79 |

| | |
|---------------------------------|----|
| C. Peraturan Yang Berlaku | 80 |
| D. Kanal Berita Online..... | 80 |
| E. Disertasi..... | 81 |
| RIWAYAT HIDUP | 82 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 1 Angka 1, Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah. Berdasarkan kutipan dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa ekonomi syariah itu merupakan segala bentuk kegiatan ekonomi yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah. Sehingga ketika sedang melakukan kegiatan yang berkaitan dengan ekonomi, prinsip-prinsipnya harus sesuai dengan apa yang tertera menurut hukum Islam.

Akad-akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dikenal ada beberapa jenis akad. Jenis-jenis akad dalam praktik jual beli syariah antara lain Hawalah, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, Istishna, Kafalah, Mudharabah Mudharabah Muqayyadah, Murabahah, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah, Qardh, Rahn, Salam, Wadi'ah, dan Wakalah. Berdasarkan definisinya, akad Hawalah adalah memindah (*al-Naqlu*) penuntutan atau penagihan dari tanggungan pihak yang berutang (*al-Madin*) kepada tanggungan pihak *al-Multazim* (yang harus membayar utang, dalam hal ini adalah *al-Muhal'alaihi*). Akad Ijarah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN/MUI/VI/2000 adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik menurut Habsi Ramli didefinisikan sebagai akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.¹

¹ Hasbi Ramli, *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta: Renaisan, 2005) hal. 63

Akad Kafalah berdasarkan Pasal 20 Angka 12 KHES disebutkan sebagai jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua. Akad Mudharabah berdasarkan Pasal 20 Angka 4 KHES adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan bagi hasil. Akad Mudharabah Muqayyadah menurut Rizal Yahya, yakni varian akad mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana (*mudharib*) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana dapat diperintahkan untuk tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya, tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan, serta mengharuskan pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga.²

Akad Murabahah menurut Pasal 20 Angka 6 KHES adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh pemilik dana (*shahib al-mal*) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Akad Musyarakah menurut Heri Sudarsono yakni kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³

Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Barang dalam konteks Musyarakah dapat berupa properti ataupun mesin-mesin dan peralatan. Sedangkan bentuk usaha bisa berupa usaha perdagangan, pengolahan dan jasa-jasa seperti usaha transportasi.⁴ Akad Qardh berdasarkan Pasal 20 Angka 36 KHES adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan

² Rizal Yahya, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Edisi 2*. (Jakarta: Selemba Empat, 2014) hal.115.

³ Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hal. 67

⁴ Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*. (Yogyakarta: Kaukaba, 2014) hal. 231-232

pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Akad Rahn atau Gadai menurut Pasal 20 Angka 14 KHES adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Akad Salam berdasarkan Pasal 20 Angka 34 adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.

Akad Wadi'ah berdasarkan Pasal 20 Angka 17 adalah penitipan dana antara pihak pemilik dana dengan pihak penerima titipan yang dipercaya untuk menjaga dana tersebut. Akad Wakalah berdasarkan Pasal 20 Angka 19 merupakan pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu.

Akad Istihna berdasarkan Pasal 20 Angka 10 KHES sebagai jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual. Akad Istishna merupakan salah satu dari perluasan prinsip *bai' assalam* dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sedangkan pembayaran dapat dilakukan dengan cara melalui cicilan atau ditangguhkan.⁵ Dengan demikian, ketentuan akad istishna mengikuti ketentuan aturan prinsip *bai' assalam*. Biasanya, akad Istishna dipergunakan dalam bidang konstruksi, atau dalam bidang manufaktur.

Islam melarang beberapa bentuk transaksi untuk memberikan keadilan kepada para pelaku bisnis seperti *talaqqi rukban*, serta *bai'al gharar*. *Talaqqi rukban* adalah mencegat pedagang yang membawa barang dari tempat produksi sebelum sampai ke pasar.⁶ *Bai'al gharar* adalah perdagangan yang menipu. *Bai'al gharar* dibagi menjadi 2 jenis, yaitu *gisyar* yang merupakan menyembunyikan cacat barang yang dijual, dan terakhir *tathfif*, adalah mengurangi timbangan atau takaran barang yang akan dijual.⁷ Kemudian Islam juga melarang untuk memperdagangkan barang haram, perdagangan secara riba, *bai'al najasy* (persekongkolan), *ikhhtikaar* (penimbunan barang), serta monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.⁸

⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah*. (Jakarta: Zikrul Hakim 2003) hal. 41

⁶ Yusuf Qardhawi, *Norma Dan Etika Ekonomi Islam, Penerjemah Zainal Arifin dan Dahlia Husin*. (Jakarta: Gema Insani Press, 1997) hal. 180

⁷ *Ibid.* hal. 108

⁸ Nurhalis, "Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999" *Jurnal IUS* Vol. III No. 9, Desember 2015 hal 535

Ekonomi Syariah jual beli properti atau rumah secara syariah pada waktu-waktu sebelumnya, untuk mendapatkan rumah secara syariah, seseorang bisa memperolehnya dengan cara kredit pemilikan rumah (KPR) syariah di bank-bank syariah. Akan tetapi kemudian banyak pengembang (developer) yang menjual properti syariah tanpa melibatkan perbankan. Hal ini menarik minat masyarakat konsumen karena developer menawarkan berbagai kemudahan untuk konsumen dibandingkan bila konsumen membeli menggunakan KPR syariah.

Kemudahan tersebut antara lain, pembiayaan tidak melibatkan bank, sehingga prosesnya cepat dan biaya lebih murah (antara lain tanpa perlu BI checking dan biaya-biaya administrasi bank yang mahal). Jadi, uang cicilan dibayarkan langsung ke developer atau pengembang. Kemudian, sesuai prinsip Syariah, terhadap angsuran pembeli tidak dikenai bunga untuk menghindari riba. Besaran angsuran adalah flat atau tetap. Selanjutnya, pengembang juga tidak mengenakan denda ataupun sita aset jika terjadi persoalan dalam pembayaran cicilan.

Akad Istishna dalam praktiknya paling sering digunakan dalam transaksi jual beli perumahan Syariah, karena akad Istishna memiliki karakteristik: (i) pembeli melakukan pemesanan barang kepada penjual sesuai kriteria dan syarat yang disepakati bersama; (ii) waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari; (iii) pembayaran dari pembeli kepada penjual dapat dilakukan dengan melalui cicilan. Akad Istishna dapat dikatakan sebagai yang paling relevan untuk digunakan dalam pembiayaan unit rumah syariah.

Konsumen atas rumah yang dijual melalui prinsip Syariah, juga tidak luput dari maraknya penipuan yang dilakukan oleh developer perumahan itu sendiri. Berikut beberapa kasus perumahan syariah yang penulis berhasil kumpulkan dari berbagai daerah di Indonesia :

| No | Kasus | Keterangan |
|----|---|---|
| 1 | Penipuan perumahan syariah oleh PT Wepro Citra Sentosa di Banten. | Kasus tahun 2019, kasus ditangani Penyidik Subdirektorat Harta dan Benda Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya. Jumlah korban mencapai mencapai 3.680 |

| | | |
|---|--|---|
| | | orang, dengan total kerugian mencapai Rp 40 miliar. ⁹ |
| 2 | Penipuan perumahan syariah oleh PT. Cahaya Mentari Pratama di Kota Surabaya, Jawa Timur. | Kasus tahun 2019, dengan total korban 32 dan kerugian Rp 3 miliar. Developer menawarkan perumahan fiktif ¹⁰ |
| 3 | Penipuan dan penggelapan uang konsumen perumahan syariah oleh PT Indo Tata Graha di Luwuk, Kabupaten Banggai, Sulawesi Tengah. | Kasus diungkap Polisi pada 7 Juli 2021, berapa kasus penipuan dan penggelapan uang konsumen untuk properti syariah yakni Syariah Bumi Madina Asri di Luwuk. Akibatnya, 70 konsumen terancam kehilangan uang miliaran rupiah. ¹¹ |
| 4 | Penipuan perumahan syariah oleh PT. Alfatih Bangun Indonesia di Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. | Kasus tahun 2020, ratusan orang menjadi korban dugaan penipuan perumahan Quranic Residence di Kemang, Kabupaten Bogor menuntut uang mereka segera di dikembalikan. Korban rata-rata telah menyerahkan sejumlah uang tanda muka namun belum mendapatkan rumah yang dijanjikan. Kerugian diderita ratusan orang dengan nilai milyaran rupiah. ¹² |
| 5 | Penipuan dan penggelapan uang konsumen perumahan syariah oleh PT. Darussalam Madani Property di Balai Gadang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatra Barat. | Kasus tahun 2020, menimpa 12 korban yang ditipu pihak developer PT. Darussalam Madani Property. Setelah Akte Jual Beli (AJB) dilakukan di Notaris, konsumen tidak segera mendapatkan haknya padahal telah melakukan pembayaran. Diketahui, total |

⁹ <https://www.antaranews.com/berita/1211267/polisi-ungkap-penipuan-rumah-syariah-telan-3680-korban>. Diakses pada tanggal 22 September 2021

¹⁰ <https://news.detik.com/kolom/d-4899234/mangsa-dan-modus-penipuan-properti-syariah>. Diakses pada tanggal 22 September 2021

¹¹ <https://palu.tribunnews.com/2021/06/07/bos-perumahan-syariah-ditangkap-70-warga-banggai-terancam-kena-tipu-miliaran-rupiah>. Diakses pada tanggal 22 September 2021

¹² megapolitan.kompas.com/read/2020/03/05/22145891/ratusan-korban-penipuan-perumahan-syariah-di-bogor-tuntut-pengembalian. Diakses pada tanggal 23 September 2021

| | | |
|---|--|---|
| | | kerugian untuk 12 korban ini senilai Rp 2.633.700.000. ¹³ |
| 6 | Penipuan perumahan syariah oleh PT. ARM Cipta Mulia di Bojonggede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. | Kasus tahun 2020 berupa penipuan oleh developer PT ARM Cipta Mulia yang membangun perumahan The New Alexandria di Bojonggede. Developer mulai menjual rumah setelah membangun (3) tiga rumah contoh, tipe 45 dengan ukuran tanah 80 meter persegi. Para korban melapor karena pembangunan perumahan tidak berjalan sebagaimana mestinya ¹⁴ . |
| 7 | Penipuan perumahan syariah oleh PT Madinah Alam Persada di Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah. | Pada 9 Juni 2021, pengembang ditangkap Polrestaes Semarang karena melakukan penipuan. Korban sejumlah 40 orang dengan kerugian mencapai sebesar Rp 4 miliar. ¹⁵ |
| 8 | Penipuan dan penggelapan uang rumah syariah di Bontomatene, Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan. | Pada tahun 2019, konsumen telah mengirimkan surat aduan ke polisi, karena rumah yang dijanjikan developer justru bermasalah. Selain rumah konsumen tidak dibangun, lahan perumahan belum dibayarkan ke pemilik lahan, hingga beberapa bangunan disegel. Diketahui jumlah korban mencapai 651 konsumen telah ¹⁶ |
| 9 | Penipuan perumahan syariah oleh Perumahan Amanah City | Pada tahun 2020, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tangerang bersalah empat terdakwa penipuan perumahan syariah Amanah City |

¹³ <https://covesia.com/archipelago/96046/diduga-penipuan-konsumen-developer-perumahan-syariah-di-padang-dilaporkan-ke-polisi/>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

¹⁴ <https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/13/01/2020/cerita-nasabah-kpr-syariah-jadi-korban-penipuan-developer-nakal/>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

¹⁵ <https://www.tribunnews.com/regional/2021/06/09/40-warga-semarang-jadi-korban-penipuan-perumahan-bodong-kerugian-capai-rp-4-miliar>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

¹⁶ <https://news.detik.com/berita/d-4623652/polisi-terima-aduan-soal-penipuan-perumahan-berlabel-syariah-di-sulsel>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

| | | |
|----|--|---|
| | di Maja, Kabupaten Lebak, Banten. | Maja. Salah satu korban N mengatakan bahwa dia harus melunasi rumah namun, rumah yang dipesan tidak kunjung selesai . ¹⁷ |
| 10 | Penipuan perumahan syariah oleh PT. Cahaya Indah Mulia di Jenangan, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur | Pada tahun 2020, sebanyak 47 orang menjadi korban penipuan perumahan syariah Dream Land yang berada di Desa Plalangan, Kecamatan Jenangan. Para korban tertipu dengan total kerugian sekitar Rp 4,5 miliar. ¹⁸ |

PT. NR merupakan salah satu pengembang (developer) properti syariah yang menjalankan bisnis properti perumahan berbasis syariah. Perusahaan ini menawarkan produk KPR syariah tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa denda, tanpa pinalti, serta tanpa akad bathil, yakni suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum Islam (Syariah). Terdapat 5 perumahan syariah di daerah Jakarta Selatan, Kota Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan. Salah satunya adalah Perumahan X yang terletak di Bintaro, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Kasus-kasus perumahan syariah yang terjadi yang dilaksanakan PT NR sudah sesuai dengan prinsip Syariah. Selanjutnya penulis juga ingin mengkaji sampai dimana praktik jual beli tersebut melindungi kepentingan konsumen.

Penelitian di perumahan syariah milik PT. NR. Penelitian yang penulis ajukan berjudul *“Transaksi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan Syariah Di Perumahan X Wilayah Tangerang Selatan”*.

B. Permasalahan

1. Apakah transaksi Istishna dalam jual beli perumahan syariah di Perumahan X sudah sesuai dengan prinsip syariah ?
2. Bagaimana tanggung jawab developer dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen di Perumahan X ?

¹⁷ <https://tirtoid.com/4-terdakwa-penipuan-perumahan-syariah-fiktif-divonis-4-tahun-bui-ff6v>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

¹⁸ <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-4874978/investasi-perumahan-syariah-fiktif-di-ponorogo-47-korban-tertipu-rp-45-m>. Diakses pada tanggal 23 September 2021

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menggambarkan transaksi Istishna dalam jual beli perumahan syariah di Perumahan X apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah yang diatur dalam Perundang-Undangan di Indonesia
2. Untuk Menggambarkan Tanggung Jawab Developer Dalam Melindungi Dan Menjamin Hak-Hak Konsumen Di Perumahan X.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, dan juga bagi masyarakat pada umumnya sebagaimana berikut ini :

1. Manfaat Teoritis
Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum Islam.
2. Manfaat Praktis
Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai bentuk akad Istishna yang sesuai dengan prinsip syariah.

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹⁹

Penulis menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu pendekatan yang berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-

¹⁹ Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003) hal. 1

peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan-peraturan hukum itu pada prakteknya di lapangan.²⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini menggunakan deskripsi analisis, yaitu memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan untuk penelitian ini diambil dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan penelitian yang bersumber dari norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum, yurisprudensi, dan traktat.²¹ yang berkaitan dengan tema penelitian ini adalah :

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Salam;
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Misalnya rancangan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian dari kalangan hukum, dan seterusnya.²²

c. Bahan Hukum Tersier

²⁰ Burhan Asofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), hal. 15

²¹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hal 12

²² *Ibid.*

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder. Misalnya bersumber dari kamus, atau bahan-bahan lainnya.²³

4. Metode Pengumpulan Data

Bagian ini, penulis akan mendapatkan data yang otentik karena dilakukan dengan mengumpulkan sumber data baik data primer maupun sekunder yang kemudian disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Teknik pengumpulan data primer dan data sekunder yang digunakan adalah menggunakan Studi Dokumentasi. Studi dokumentasi adalah Teknik pengumpulan data dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.²⁴

F. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini akan membahas terkait latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang muncul dari penelitian.

BAB II: KAJIAN YURIDIS MENGENAI PERJANJIAN AKAD ISTISHNA MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Bab ini akan membahas mengenai pengertian perjanjian, pengertian Akad Istishna, transaksi jual beli Istishna berdasarkan hukum Islam, dan perlindungan konsumen.

BAB III: TRANSAKSASI KONTRAK ISTISHNA DI PERUMAHAN X DENGAN KONSUMEN PERUMAHAN

Bab ini akan dibahas seperti apa Transaksi Kontrak Istishna di Perumahan X serta penulis akan menjelaskan mengenai isi Kontrak Istishna di Perumahan X

BAB IV: ANALISA MENGENAI TRANSAKSI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PERUMAHAN X DI TANGERANG SELATAN

²³ *Ibid.*

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, (Bandung: Alfabeta, 2015) hal 329

Bab ini akan dibahas topik utama dari penelitian ini yaitu mengenai analisis transaksi akad Istishna dalam jual beli perumahan syariah di Perumahan X serta pada bab ini akan menjawab pertanyaan dari identifikasi masalah yang telah dirumuskan.

BAB V: PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari keseluruhan penulisan yang berisikan kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN YURIDIS MENGENAI PERJANJIAN AKAD ISTISHNA DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan mengenai definisi perjanjian yang berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”. Menurut Prof. Mr. Raden Soebekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁵ Sedangkan menurut Prof. Muhammad Yahya Harahap, S.H., perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.²⁶ Pengertian yang diartikan oleh M. Yahya Harahap ini menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak dan kewajiban yang melekat dalam masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Sedangkan pengertian yang dikemukakan oleh Raden Soebekti berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu dimana jadi tersebut harus ditepati.

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah:

- a) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu; dan
- d) Suatu sebab (causa) yang halal.

Asas hukum perjanjian dalam hukum positif dikenal beberapa asas:

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini terdapat di dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “segala sesuatu perjanjian yang dibuat adalah sah bagi para pihak

²⁵ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 1

²⁶ *Ibid.* hal. 2

yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :²⁷

- i. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- ii. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- iii. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- iv. menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

b) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdota. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalaadanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.²⁸

c) Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum atau Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota.²⁹

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.³⁰

e) Asas Kepribadian

²⁷ M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Pejanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014), hal. 51

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.* hal. 52

³⁰ *Ibid.*

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUHPerdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPer berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.³¹

B. Pengertian Akad Istishna

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Arti Akad yang telah dipaparkan oleh WJS Poerwadarminta, Akad diartikan sebagai Janji; perjanjian; kontrak. Sebagai contoh akad jual beli, akad nikah. Akad juga dapat diartikan sebagai kontrak yang mempunyai arti perjanjian, mengadakan perjanjian (dagang, bekerja, dsb). Misal, kontrak antara pengarang dan penerbit.³²

Pasal 20 Angka 1 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Beberapa istilah, yaitu :

- a) Akad : Diartikan sebagai kesepakatan di dalam suatu kontrak yang bersifat formal.³³
- b) Para pihak : Para pihak merupakan subjek yang terdapat di dalam hukum kontrak. Subyek dalam hukum kontrak disebut sebagai Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang dapat berupa orang ataupun badan hukum yang saling mengikatkan diri untuk menandatangani isi perjanjian di dalam kontrak dan melaksanakan apa yang terdapat di dalam isi kontrak yang sudah mereka perjanjikan.

³¹ *Ibid.* hal 53

³² WJS Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976) hal. 23 dan 521

³³ Ali Atabik, A Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: Yayasan Ali Maksum, 1999) hal. 1303

- c) Perbuatan hukum : Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan manusia ataupun badan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang akibatnya diatur oleh hukum.

Akad akan menjadi sah dan sesuai dengan prinsip syariah apabila rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Dalam menjelaskan rukun dan syarat Akad tersebut, akan terjadi sebuah perbedaan pendapat dari kalangan Ulama-ulama. Perbedaan pendapat ini muncul dikarenakan adanya perbedaan dalam bagaimana para Ulama tersebut mendefinisikan rukun dan syarat.³⁴

Menurut pendapat *Jumhur Fuqaha*³⁵, terdapat *tiga* rukun akad, yaitu *aqidain* (dua orang yang berakad), *ma'qud alaih* (objek akad), dan *shigat aqad* (ijab dan kabul).³⁶

Pasal 21 KHES menjelaskan asas-asas akad. Diantaranya adalah :

- a) *Ikhtiyari/sukarela*, setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b) *Bamanah/menepati janji*, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
- c) *Ikhtiyati/kehati-hatian*, setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d) *Luzum/tidak berubah*, setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
- e) Saling menguntungkan, setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

³⁴ Dr. Rozalinda, M.Ag., Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) hal. 46

³⁵ *Jumhur Fuqaha* merupakan kesepakatan dari mayoritas ulama islam yang ahli dalam bidang ilmu *fiqih*.

³⁶ *Ibid.* hal. 47

- f) *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g) Transparansi, setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h) Kemampuan, setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i) *Taisir*/kemudahan, setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j) Itikad baik, akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k) Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
- l) *Al-Hurriyah* (kebebasan berkontrak).
- m) *Al-Kitabah* (tertulis).

C. Transaksi Jual Beli Istishna Berdasarkan Hukum Islam

Prinsip syariah di dalam macam-macam akad yang terdapat dalam praktik jual beli. Macam-macam akad dalam praktik jual beli syariah dikenal dengan Hawalah, Ijarah, Ijarah Muntahia Bit Tamlik, Istishna, Kafalah, Mudharabah Mudharabah Muqayyadah, Murabahah, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah, Qardh, Rahn, Salam, Wadi'ah, dan Wakalah. Berdasarkan Definisinya, Akad Hawalah adalah memindah (*al-Naqlu*) penuntutan atau penagihan dari tanggungan pihak yang berutang (*al-Madin*) kepada tanggungan pihak *al-Multazim* (yang harus membayar utang, dalam hal ini adalah *al-Muhal'alaihi*).³⁷ Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN/MUI/VI/2000, Akad Ijarah mempunyai definisi sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamy wa Adillatuhu, Juz IV*, (Jakarta: Gema Insani, 2011) hal. 84-85

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik menurut Habsi Ramli didefinisikan sebagai akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.³⁸

Pasal 20 Angka 12 KHES, akad Kafalah disebutkan sebagai jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua.

Pasal 20 Angka 4, akad Mudharabah adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan bagi hasil. Akad Mudharabah Muqayyadah, menurut Rizal Yahya, adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana (*mudharib*) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana dapat diperintahkan untuk tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya, tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan, serta mengharuskan pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga.³⁹

Akad Murabahah, menurut Pasal 20 Angka 6 KHES, adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Menurut Heri Sudarsono, akad Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁴⁰

Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Barang dalam konteks disini bisa berupa properti ataupun mesin-mesin dan peralatan. Sedangkan dalam

³⁸ Hasbi Ramli, *Teori Dasar Akutansi Syariah*. (Jakarta: Renaisan, 2005) hal. 63

³⁹ Rizal Yahya, *Akutansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Edisi 2*. (Jakarta: Selemba Empat, 2014) hal.115.

⁴⁰ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hal. 67

konteks disini bisa berupa usaha perdagangan, pengolahan dan jasa-jasa seperti usaha transportasi.⁴¹ Akad Qardh, berdasarkan Pasal 20 Angka 36, adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Akad Rahn atau Gadai, menurut Pasal 20 Angka 14 KHES, adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Akad Salam, berdasarkan Pasal 20 Angka 34, adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.

Akad Wadi'ah, berdasarkan Pasal 20 Angka 17, adalah penitipan dana antara pihak pemilik dana dengan pihak penerima titipan yang dipercaya untuk menjaga dana tersebut. Berdasarkan Pasal 20 Angka 19, Akad Wakalah merupakan pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu. Akad Istihna, berdasarkan Pasal 20 Angka 10 KHES, merupakan sebagai jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.

Pengertian Istishna secara bahasa adalah “meminta untuk dibuatkan sesuatu.” Yakni akad yang mengandung tuntutan agar shani’ (produsen) membuatkan sesuatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu.⁴² Wahbah Zuhaili mengemukakan *Istishna* sebagai “suatu akad dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut”.⁴³ Ahmad Hujj al-Kurdi menjelaskan Istishna sebagai “permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang khusus kepada pihak produsen”.⁴⁴

Pasal 20 Angka 10 PERMA Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan Akad Istishna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual. Akad Istishna yaitu transaksi jual beli dengan

⁴¹ Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*. (Yogyakarta: Kaukaba, 2014) hal. 231-232

⁴² Ali Jum'ah Muhammad, dkk., *Mausu'ah Fatawa al-Muamalat al-Maliyah lilmasharif wa al-muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, jilid 5*, (Kairo: Dar al-Salam lilthaba'ah wa al-Tauzi' wa al-Tarjamah, 2009), hal. 97-98

⁴³ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamy wa Adillatuhu, Juz IV, op.cit.*, hal. 631

⁴⁴ Ahmad Hujj al-Kurdi, *Fiqh Muawadhat, Juz I*, (Damsyiq: Mathabi' Muassasah al-Wahid, 1982), hal. 387

pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang kepada pihak penjual untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan dimuka sekaligus, bertahap sesuai dengan progres pengerjaannya, atau dicicil dalam jangka panjang. Semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian. Berdasarkan literatur fiqih klasik, masalah Istishna' mulai mencuat setelah menjadi bahasan Madzhab Hanafi. Akademi Fiqih Islami pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian akad bai' al-Istishna' ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fiqih Hanafi, dan perkembangan fiqih selanjutnya dilakukan dengan fuqoha kontemporer. Salah satu produk yang juga populer digunakan dalam perbankan syariah adalah produk isitishna'. Akad Istishna' ini hukumnya boleh (jawaz) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.⁴⁵

Secara umum, terdapat dua macam akad jual beli Istishna yang dipraktekkan dalam bermuamalah, yaitu jual-beli Istishna dan Istishna paralel. Perbedaan pada keduanya, yaitu terletak pada penggunaan sub-kontraktor untuk melaksanakan kontak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak Istishna kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini yang kemudian dikenal sebagai Istishna paralel.⁴⁶

Sifat dari Istishna adalah *ghairu lazim* atau tidak mengikat, baik bagi produsen atau penjual maupun pemesan.⁴⁷ Maka daripada itu, masing-masing pihak diberikan hak *khiyar* untuk melangsungkan atau membatalkan akad dan berpaling dari akad sebelum pemesan melihat barang. Apabila produsen atau penjual menjual barang yang dibuatnya sebelum pemesan, maka hukum akadnya sah karena akadnya *ghairu lazim*. Imam Abu Hanifah menggolongkan Istishna ke dalam jenis akad *ghairu lazim*. Dengan demikian, sebelum barang diserahkan, keduanya berhak untuk mengundurkan diri dari Istishna. Produsen berhak menjual barang produksinya kepada orang lain, sebagaimana pemesan berhak untuk membatalkan pesanannya. Apabila produsen membawa barang ke hadapan pemesan, maka gugur hak *khiyar-nya*. Artinya, produsen rela akan barang tersebut menjadi milik pemesan. Apabila pemesan melihat barang, pemesan mempunyai hak *khiyar* untuk membatalkan atau meneruskan akad seperti yang dikemukakan oleh

⁴⁵ Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah" Jurnal Ekonomi Islam, Volume 9, Nomor 1, (Mei 2018) hal. 4

⁴⁶ Anwar Syarifudin, *Kamus Al-Misbah : Arab-Indonesia* (Surabaya: Bima Iman), hal. 258

⁴⁷ Muhammad Ibn Ismail Abu Abdullah al-Bukhari al-Ja'fi, *al-Jami al-Shahih al-Mukhtashar, Juz II, op.cit.*, hal. 390

Abu Habifah dan Muhammad, karena sesungguhnya ia membeli barang yang belum dilihat. Pemesan mempunyai hak *khiyar ru'yah* berbeda dengan produsen. Ia menjual apa yang dilihatnya sehingga tidak mempunyai hak *khiyar*.⁴⁸

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 6 Tahun 2000 Tentang Jual Beli Istishna menjelaskan bahwa Istishna merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual (*shani'*). Pemberlakuan Fatwa DSN-MUI Tentang Jual Beli Istishna di Indonesia mengacu kepada beberapa pertimbangan antara lain :

- a) Kebutuhan masyarakat sebagai konsumen untuk memperoleh sesuatu seperti misalnya memperoleh barang sering memerlukan pihak lain untuk dibuatkan barang sesuai dengan permintaan konsumen. Hal tersebut dapat dilakukan dengan menerapkan jual beli menggunakan Istishna.
- b) Transaksi menggunakan Istishna di Indonesia sudah dipraktikkan di dalam lembaga keuangan syariah.
- c) Agar praktik Istishna di Indonesia sesuai dengan prinsip syariah Islam, Dewan Syariah Nasional kemudian menetapkan fatwa tentang Istishna untuk dijadikan pedoman.

Pemberlakuan Fatwa DSN-MUI Tentang Jual Beli di Indonesia, disesuaikan dengan Hadist Rasulullah SAW dari riwayat Tirmizi :

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).

Kemudian Hadist Rasulullah SAW dari riwayat Ibnu Majah dan Daraquthni :

⁴⁸ Dr. Rozalinda, M.Ag., *op.cit.*, hal. 105

“Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain” (HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa’id al-Khudri)

Pemberlakuan Fatwa DSN-MUI Tentang Jual Beli di Indonesia juga disesuaikan dengan kaidah fiqih :

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

Menurut Imam Hanafi, Istishna hukumnya jawaz (boleh) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingarnya. Sama halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh Imam Syafi’i. Menurut Imam Syafi’i, Istishna hukumnya diperbolehkan karena hal itu atas dasar akad Salam dan kebiasaan yang telah dilakukan oleh manusia.⁴⁹

Ketentuan-ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI Tentang Jual Beli di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) bagian. Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Fatwa DSN-MUI ini berisi tentang segala peraturan yang harus dipatuhi oleh masing-masing pihak yang sedang melaksanakan transaksi Istishna. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah :

a) Ketentuan tentang Pembayaran

- i. Alat pembayaran ketika sedang berlangsungnya transaksi harus diketahui jumlah dan bentuknya. Seperti berupa uang, barang, atau manfaat.
- ii. Pembayaran harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.
- iii. Pembayaran dalam transaksi jual beli menggunakan akad Istishna tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

b) Ketentuan tentang Barang

- i. suatu barang harus dapat diketahui secara jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- ii. Suatu barang harus dapat dijelaskan spesifikasinya. Seperti misalnya dalam transaksi jual beli unit rumah menggunakan

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah.*, (Jakarta: Amzah, 2010) hal. 254