

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP AKAD  
*ISTISHNA'* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH  
(Studi Kasus di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung)**

**SKRIPSI  
LULU INDAH SARI  
NPM: 1921030503**



Program Studi: Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
TAHUN 1444 H / 2022 M**

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP AKAD  
*ISTISHNA'* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH  
(Studi Kasus di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

Oleh :

**Lulu Indah Sari  
NPM: 1921030503**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)**

**Pembimbing I : Dr.Mohammad Yasir Fauzi, S.Ag., M.H**

**Pembimbing II : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
TAHUN 1444 H / 2022 M**

## ABSTRAK

Jual beli merupakan kegiatan bermuamalah yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Banyak transaksi jual beli yang dilakukan oleh masyarakat mulai dari barang yang sudah jadi maupun barang yang belum jadi awalnya harus memesan terlebih dahulu. Jual beli barang yang harus memesan terlebih dahulu ada dalam bidang *property* seperti jual beli rumah. Transaksi jual beli rumah terdapat ditengah kota seperti di Bandar Lampung. Rumah merupakan salah satu komponen pelengkap dalam berumah tangga. Transaksi jual beli tersebut jika ditinjau dari Fiqh Muamalah merupakan jual beli dengan menggunakan akad *istishna'* dengan artinya akad jual beli dengan menyebutkan kriteria dan spesifikasi tertentu yang disepati oleh pemesan (pembeli) dan pembuat (penjual). Transaksi *istishna'* dapat dilakukan dengan tiga cara, diantaranya adalah pembayaran diawal keseluruhan, pembayaran dengan tempo dan pembayaran dengan angsuran.

Permasalahan pada Skripsi ini adalah mengenai praktik jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Mahan Nata Nusantara dan pembeli yang menggunakan akad *istishna'* dengan melihat kaidah-kaidah fiqh muamalah dan tujuannya untuk mengetahui praktik jual beli yang dilakukan oleh PT. Mahan Nata Nusantara dan pembeli yang menggunakan akad *istishna'* dengan kaidah-kaidah fiqh Muamalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Subjek dalam penelitian ini adalah penjual rumah dan pembeli, sedangkan objek penelitainnya adalah fiqh muamalah dalam akad *istishna'* terhadap jual beli rumah. Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak responden dan data sekunder dengan dokumentasi dan teori-terori dari perpustakaan. Analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitain menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli di PT. Mahan Nata Nusantara belum sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam Islam. Dimana pelaku dari transaksi jual beli

ialah pihak perusahaan dan konsumen yang dilakukan dengan ridha dan sukarela tanpa adanya paksaan, barang yang diperjualbelikan juga jelas dan halal, harga barang yang dijual diketahui oleh pihak konsumen. Sedangkan tinjauan fiqh muamalah dalam jual beli pesanan (*istishna'*) yang dilakukan di PT. Mahan Nata Nusantara belum sesuai dengan syarat-syarat jual beli *istishna'* yaitu barang pesanan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati.

Kata Kunci : Fiqh Muamalah, Rumah dan akad *Istishna'*.



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lulu Indah sari  
NPM : 1921030503  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna*’ Terhadap Jual Beli Rumah (Studi Kasus di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka sepenuhnya tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 14 Oktober 2022

Penulis,



Lulu Indah Sari

NPM 1921030503





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UN RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat: JL. Lei.kol.Hi. Endro Suratmin Sukarame Telp (0721) 703260 Bandar Lampung**

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad  
Istishna' Dalam Transaksi Jual Beli Rumah  
(Studi Kasus di PT. Mahan Nata Nusantara)**

**Nama : Lulu Indah Sari**

**NPM : 1921030503**

**Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)**

**Fakultas : Syari'ah**

**MENYETUJUI**

**Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah  
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr.M. Yasin Fauzi, S.Ag., M.H.**

**Herlina Kurniati, S.H.I.,M.E.I**

**NIP: 197102082003121002**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**

**Khoiruddin, M.S.I.**

**NIP. 197807252009121002**





KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: JL. Letkol. Hi. Endro Suratmin Sukarame Telp (0721) 703260 Bandar Lampung

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP AKAD *ISTISHNA'* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung).”** disusun oleh **Lulu Indah Sari NPM : 1921030503**, Program Studi **Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)** telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : **Senin, 31 Oktober 2022.**

TIM PENGUJI

Ketua : **Khoiruddin, M.S.I.** (.....)

Sekretaris : **Olivia Rizka Vinanda, S.H., M.H.** (.....)

Penguji I : **Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.I., M.A.** (.....)

Penguji II : **Dr. M. Yasir Fauzi, S.Ag., M.H.** (.....)

Penguji III : **Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I** (.....)

Mengetahui  
Dekan Fakultas Syari'ah

**Dr. Efa Rediah Nur, M.H.**  
NIP. 19620831993032002

## MOTTO

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِيهِ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ ﴿٢٧٦﴾

*“Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa.”*

(Al-Baqarah(2): 276)





## PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan Ayahanda Ruslan dan Ibunda Siti Nasrurotin yang tanpa lelah memberikan semangat, motivasi, dan do'a tulus yang tiada henti disetiap sujudnya tanpa mengharap suatu apapun kecuali kesuksesan anak-anaknya. Semoga Allah SWT memberikan kesehatan dan keberkahan di dunia dan Surga di akhirat kelak. Aamiin ya Robbal A'lamin. Kakak saya Galih Ardi Anto dan ipar saya Nita Saharani yang telah memberi ruang untuk bercerita keluh kesah saya dan almamater UIN Raden Intan Lampung.



## RIWAYAT HIDUP

Lulu Indah Sari dilahirkan di Lampung Tengah pada tanggal 07 April 2000 anak kedua dari pasangan Bapak Ruslan dan Ibu Siti Nastruotin. Pendidikan mulai dari Sekolah Dasar (SD) Negeri 1 Bumi Nabung Baru dan selesai pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 1 Rumbia diselesaikan pada tahun 2016, kemudian melanjutkan di SMK Bintang Nusantara Rumbia yang diselesaikan pada tahun 2019 dan mengikuti pendidikan tingkat perguruan tinggi pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung dimulai dari semester I tahun Akademik 2019/2020.

Selama menjadi mahasiswa, aktif berbagai kegiatan intra maupun ekstra Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 14 Oktober 2022

Yang Membuat,

Lulu Indah Sari



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna'* Dalam Jual Beli Rumah di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung.** Sholawat dan salam kita hadiahkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wasallam sebagai suri tauladan bagi umat manusia.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dalam menyelesaikan skripsi ini, tidak terlepas dari bantuan, kontribusi serta dukungan dari berbagai pihak yang telah berjasa dalam proses penyusunan skripsi dari awal hingga akhir. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag., Ph.D. Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Susi Kholidah, S.H., M.H selaku ketua Jurusan dan Sekertaris Jurusan Mu'amalah Fakultas UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan arahan, serta bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Dr.Mohammad Yasir Fauzi, S.Ag., M.H selaku pembimbing I yang dengan sabar membimbing dan memotivasi dalam memberikan gambaran adanya permasalahan dalam sebuah penulisan karya tulis ilmiah, serta arahan dalam menyelesaikan skripsi.
5. Ibu Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I selaku pembimbing II yang telah sabar membimbing dan mengoreksi tulisan penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

6. Kepada seluruh dosen dan segenap keluarga besar civitas akademik Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
7. Perusahaan PT. Mahan Nata Nusantara telah mengizinkan penulis untuk menyelesaikan penelitian dengan baik.
8. Rekan-rekan seperjuanganku Progam studi Hukum ekonomi angkatan 2019 khususnya kelas Muamalah J yang selalu menjadi tempat berbagi selama menempuh pendidikan.
9. Rekan-rekan KKN angkatan 2019 yang telah memberikan pengalaman baru bagi penulis saat melakukan KKN di Desa Way Kandis, Kec. Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung.
10. Teruntuk teman Magang saya Angga, Beny dan Akim yang telah memberikan ruang baru saat dikantor Advokad Perempuan Damar.
11. Sahabat-sahabat saya Yunita, Sela, Reni, Arif, diah, alvia dan tim BCT lain yang telah menemani penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
12. Teman-teman dan sahabat lain nya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua yang memberikan bantuan bimbingan serta kontribusi sekaligus sebagai cacatan amal ibadah dari Allah SWT. *Aamiin Ya Robbal Alamin.*

Bandar Lampung, 14 Oktober 2022  
Penulis

**Lulu Indah Sari**  
NPM. 1921030503



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>v</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus dan Sub Fokus .....	5
D. Rumusan Masalah .....	5
E. Tujuan Penelitian .....	6
F. Manfaat Penelitian .....	6
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	6
H. Metode Penelitian .....	8
I. Sitesmatika Pembahasan .....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Jual beli	
1. Pengertian Jual Beli .....	15
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	16
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	20
4. Macam-macam Jual Beli .....	22
5. Jual Beli Yang Dilarang .....	24
B. Akad	
1. Pengertian Akad .....	24
2. Dasar Hukum Akad .....	26
3. Prinsip-Prinsip Akad .....	28

4. Rukun dan Syarat Akad .....	29
5. Pembagian Akad.....	30
6. Tujuan Akad .....	31
7. Berakhirnya akad .....	32
C. <i>Istishna'</i>	
1. Pengertian akad <i>Istishna'</i> .....	33
2. Dasar Hukum <i>Istishna'</i> .....	34
3. Rukun, syarat dan ketentuan <i>istishna'</i> .....	36
4. Mekanisme Pembayaran .....	38
5. Hakikat <i>Istishna'</i> .....	38
6. Perbedaan antara <i>Salam</i> dan <i>Istishna'</i> .....	39
D. Tinjauan Umum Fatwa DSN MUI Tentang Akad <i>Istishna'</i>	
1. Pengertian DSN MUI .....	41
2. Latar Belakang Terbentuknya Fatwa .....	43
3. Fatwa DSN MUI .....	44

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum PT. Mahan Nata Nusantara	
1. Profil Perusahaan .....	47
a. Profil Perusahaan .....	47
b. Struktur Organisasi, Visi dan Misi .....	47
2. Produk Perusahaan.....	49
3. Sistem pembayaran .....	52
B. Pelaksanaan akad <i>istishna'</i> dalam transaksi jual beli properti pada perumahan PT. Mahan Nata Nusantara.	54

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Penerapan Akad <i>Istishna'</i> dalam Transaksi Jual Beli Property pada Perumahan PT. Mahan Nata Nusantara .....	61
B. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad <i>Istishna'</i> Dalam transaksi Jual Beli Property di PT. Mahan Nata Nusantara.....	65

**BAB V PENUTUP**

A. Simpulan ..... 73  
B. Rekomendasi..... 74

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rukun <i>Istishna'</i> .....	36
Tabel 2.2 Perbedaan <i>salam</i> dan <i>istishna'</i> .....	39
Tabel 4.1 Sistem pembayaran KPR.....	53





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Untuk memudahkan pembahasan pada penelitian ini maka penulis akan mengemukakan penegasan judul dengan memberikan pengertian-pengertian sehingga dapat menghindari perbedaan persepsi atau penafsiran pokok permasalahan ini. Judul skripsi ini adalah “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna*’ Dalam Transaksi Jual Beli Rumah” penegasan judul yang dimaksud adalah sebagai berikut:

#### 1. Tinjauan

Tinjauan adalah “meninjau, melihat sesuatu yang sangat jauh dari tempat yang tinggi (datang, pergi) melihat-lihat (menengok; memeriksa; mengamati dan sebagainya).<sup>1</sup>

#### 2. Fiqh Muamalah

Fiqh Muamalah adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, misalnya dalam persoalan jual beli, utang-piutang, kerja sama dagang, perserikatan, kerja sama dalam penggarapan tanah, dan sewa-menyewa.<sup>2</sup>

#### 3. Akad *Istishna*’

Akad *istishna*’ secara umum diartikan sebagai akad pemesanan atau dikenal sebagai akad indent dalam dunia *property*.

#### 4. Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik

---

<sup>1</sup> Desi Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia* (Surabaya: Amelia, 2005), 336.

<sup>2</sup> Abdul Rahman Ghazaly and Dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 4.

dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan oleh *syara'* (hukum Islam).<sup>3</sup>

## 5. Rumah

Rumah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Adalah bangunan untuk tempat tinggal dan bangunan pada umumnya (seperti gedung).<sup>4</sup>

Berdasarkan pengertian dari istilah-istilah yang digunakan dalam judul diatas, dapat ditegaskan bahwa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu studi yang dilakukan untuk mengkaji tentang akad *Istishna'* dalam transaksi jual beli rumah dengan tinjauan fiqh muamalah yang dilakukan di PT. Mahan Nata Nusantara.

## B. Latar Belakang Masalah

Dalam melakukan aktivitas kehidupan manusia di muka bumi ini, manusia harus membuat kebaikan dan keadilan. Islam mengajarkan manusia untuk saling membantu satu sama lain untuk melanjutkan kehidupannya. Untuk memenuhi kebutuhannya manusia tidak lepas dari yang namanya muamalah. Dalam segala aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh manusia adalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku yang didasarkan atas hukum Allah. Muamalah dalam Islam sifatnya sangat luas seperti transaksi jual beli, sewa menyewa, simpan meminjam dan transaksi lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Akad *Istishna'* dalam fiqh muamalah Islam telah dikenal dari jaman Rasulullah, jaman para Sahabat dan dibolehkan oleh para Ulama sebagai salah satu bentuk transaksi yang memenuhi

---

<sup>3</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis) (Surabaya: Gemilang Publisher, 2018), 34.

<sup>4</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2017), 231.

kaidah-kaidah syariat Islam. Akad *Istishna'* secara umum diartikan sebagai akad pemesanan atau dikenal sebagai akad indent dalam dunia *property*. Selain terkait dengan resiko investasi jika langsung dibangun, munculnya biaya perawatan, waktu pengerjaan yang panjang, proses perijinan yang juga tidak mudah dan tidak sebentar. Termasuk dengan naiknya nilai (*value*) terhadap *asset property* yang sangat mempengaruhi harga jual sesuai dengan naiknya progres pekerjaan di atas lahan perumahan.

Adapun Objek Jual Beli (Perumahan atau *Property* lainnya) yang ditawarkan oleh penjual salah satunya adalah perumahan atau *property*. Perumahan atau *property* lainnya yang menjadi objek pemesanan/janji untuk dibuatkan. Dengan memenuhi persyaratan secara hukum dan perijinan pengembangan perumahan yang berlaku, dan sesuai kaidah-kaidah jual beli dan pandangan yang diterima masyarakat secara umum. Dan harus dijelaskan secara rinci objek akad pemesanan tersebut, seperti :

1. Ukuran bangunan (*type*) dan luas tanah (*kavling*), termasuk jumlah kamar dan ukuran ruang.
2. Ada gambar tampak design dan konsep bangunan (terlihat di brosur dan rumah contoh).
3. Spesifikasi konstruksi yang jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak. Contohnya penjelasan tentang pondasi dengan batu kali, dinding dengan bata merah atau batako, jenis matrial kusen, daun pintu atau jendela, jenis kerangka atap dan penutup atap, finishing lantai, penggunaan sanitary, termasuk juga kelengkapan pendukung seperti listrik dan sumber air bersih. Semua nya harus dapat dijelaskan dan mengikat, namun tidak pada warna dan merk produk yang digunakan.
4. Bagaimana prosedur dan proses yang akan dilalui oleh pemesan (konsumen) dan hal-hal yang menjadi persyaratan secara administrasi yang diperlukan untuk

kelancaran proses pemesanan, pembelian, dan serah terima rumah.

5. Disebutkan janji waktu yang disepakati kedua pihak terkait dengan periode pembayaran oleh pemesan (konsumen), juga jangka waktu pembangunan dan serah terima rumah secara tertulis antara konsumen dan *developer*.
6. Disepakati adanya hak *khiyar (complain)* oleh pihak pemesan (konsumen) terhadap rumah yang dipesan, yang menjamin terlindunginya konsumen dari kesalahan kerja *developer*.
7. Kelengkapan legalitas rumah atau property yang akan diterima, jenis sertifikat (SHM / SHBG), IMB, PBB, dan berita acara pelunasan pembayaran.

Penulis memfokuskan penelitian ini pada akad *istishna'* dalam pemesanan pembuatan rumah/*property* di PT. Mahan Nata Nusantara. Seperti yang terjadi pada PT. Mahan Nata Nusantara bahwa pada perumahan tersebut telah terjadi akad *istishna'*. Pihak pemesan sebagai pembeli memesan rumah kepada pihak perusahaan dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebelumnya pihak pemesan membayarkan uang muka kepada pihak perusahaan sebagai tanda jadi dan pihak perusahaan memulai proses pembangunan. Namun setelah rumah tersebut sudah jadi ada ketidaksesuaian spesifikasi rumah yang disepakati awal.

Melihat fenomena diatas telah terjadi akad *istishna'* pada PT. Mahan Nata Nusantara. Namun dilihat dalam Putusan DSN-MUI No.06/DSN-MUI/VI/2000 tentang Jual Beli *istishna'* bahwa dengan ketentuan tentang ketidaksesuaian pesanan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan. Artinya transaksi dalam hal pemesanan yang terjadi diatas mengalami kesenjangan dengan fatwa yang dikeluarkan oleh majelis DSN-MUI. Akad *istishna'* yang dibuat PT. Mahan Nata Nusantara memiliki potensi tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI



No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna'* karena di dalam akad tersebut diduga adanya ketidak sesuaian pesanan yang telah disepakati diawal.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh akad jual beli *istishna'* yang terjadi pada PT. Mahan Nata Nusantara dengan mengangkat judul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna'* Dalam Transaksi Jual Beli Rumah (Studi Di PT. Mahan Nata Nusantara Bandar Lampung)”**.

### **C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini berdasarkan latar belakang masalah yang telah dibahas di atas maka fokus penelitian ini adalah mengenai pandangan fiqh muamalah terkait pelaksanaan akad *istishna'* dalam transaksi jual beli rumah, karena adanya ketidaksesuaian pesanan. Sedangkan sub fokus penelitian ini adalah mengarahkan persoalan penentuan fiqh muamalah yang terkait dengan praktik jual beli rumah dengan akad *istishna'* dan bagaimana menurut tinjauan fiqh muamalah tentang terhadap akad *istishna'* dalam transaksi jual beli rumah.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Untuk itu yang menjadi perumusan pokok, yaitu:

1. Bagaimana penerapan akad *istishna'* dalam transaksi jual beli rumah pada PT. Mahan Nata Nusantara?
2. Bagaimana Tinjauan fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna'* dalam transaksi jual beli di PT. Mahan Nata Nusantara?

### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka terdapat beberapa tujuan dalam penulisan proposal skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *istishna'* dalam transaksi jual beli rumah pada PT. Mahan Nata Nusantara
2. Untuk Mengetahui Tinjauan fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna'* dalam transaksi jual beli di PT. Mahan Nata Nusantara.

### **F. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Akademis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah wawasan keilmuan yang berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang Hukum Ekonomi Syariah.
  - b. Hasil penelitian ini agar dapat dijadikan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.
2. Manfaaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan serta memberi masukan dalam mengevaluasi Transaksi jual beli rumah yang dijalankan developer khususnya PT. Mahan Nata Nusantara agar tetap berada dalam ketentuan dan peraturan yang berlaku.

### **G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang relevan**

Berdasarkan penelitian terdahulu, penulis menjelaskan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, relevan dengan judul skripsi ini adalah.

- a. Skripsi yang ditulis oleh Syafi'i Hidayat dengan judul "Implementasi Akad *Istishna'* dalam Jual Beli Mebel

Tinjauan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanafi (Studi Kasus di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar)", 2016, UIN Maulana Malik Ibrahim. Skripsi ini menjelaskan atas suatu penelitian terhadap implementasi akad *Istishna'* berdasarkan mazhab syafi'i dan mazhab hanafi.<sup>5</sup> Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi persamaan ialah mengenai praktik pesan barang dengan sistem *istishna'*. Sedangkan yang menjadi perbedaan terletak pada objek yang diperjual belikan yaitu Rumah dan lokasi penelitian tempat yang belum pernah diteliti yaitu di PT. Mahan Nata Nusantara.

- b. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Azwir dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Pesan Barang di Konveksi Kota Banda Aceh (Analisis Terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)", 2018, UIN Ar-Raniry. Skripsi ini menjelaskan atas suatu penelitian tentang perlindungan konsumen terhadap implementasi akad pesan barang yang menggunakan konsep *Istishna'*.<sup>6</sup> Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi persamaan ialah mengenai akad pesan barang. Sedangkan yang menjadi perbedaan terletak pada dasar analisis yaitu Fiqh Muamalah dan lokasi penelitian tempat yang belum pernah diteliti yaitu di PT. Mahan NATA Nusantara.
- c. Skripsi yang ditulis oleh Aziz Ichwan dengan judul "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Istishna'* di Konveksi Iqtom Collection Pucanggading Kecamatan Mranggen Demak", 2018, UIN Walisongo. Skripsi ini

---

<sup>5</sup> Syafi'i Hidayat, "Implementasi Akad *Istishna'* dalam Jual Beli Mebel Tinjauan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanafi (Studi Kasus di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar)" (Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2016), 2.

<sup>6</sup> Muhammad Azwir, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Pesan Barang di Konveksi Kota Banda Aceh (Analisis Terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)" (Skripsi, UIN Ar Raniry Darussalam, Banda Aceh, 2018), 2.

menjelaskan atas suatu penelitian terhadap penggantian bahan busana secara tertutup atau sepihak yang dilakukan pihak konveksi.<sup>7</sup> Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi persamaan ialah mengenai praktik akad *Istishna'*. Sedangkan yang menjadi perbedaan terletak pada studi kasus dan lokasi penelitian tempat yang belum pernah diteliti yaitu di PT. Mahan Nata Nusantara.

- d. Skripsi yang ditulis oleh Mughni Muzakky dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad *Istishna'* (Studi Kasus di Hawe Mebel Desa Kutayu Kecamatan Tonjong Kabupaten Brebes)”, 2019, Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini menjelaskan atas suatu penelitian terhadap praktik jual beli pesanan atau *Istishna'*.<sup>8</sup> Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi persamaan ialah mengenai praktik akad *Istishna'*. Sedangkan yang menjadi perbedaan terletak pada objek yang diperjual belikan dan lokasi penelitian tempat yang belum pernah diteliti yaitu di PT. Mahan Nata Nusantara.

## H. Metode Penelitian

Pada bagian ini terlebih dahulu akan diterangkan tentang hal-hal yang akan mempengaruhi untuk mencapai tujuan dari penyusunan proposal skripsi ini, maka menggunakan metode-metode sebagai berikut:

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), dalam hal ini realitas hidup yang ada dalam masyarakat menjadi unsur terpenting dalam kajian yang dilakukan. Penelitian lapangan dimaksudkan untuk

---

<sup>7</sup> Aziz Ichwan, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Istishna'* di Konveksi Iqtom Collection Pucaggading Kecamatan Mragen Demak” (Skripsi, UIN Walisongo, Semarang, 2018), 3.

<sup>8</sup> Mughni Muzakky, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad *Istishna'* (Studi Kasus di Hawe Mebel Desa Kutayu Kecamatan Tonjong Kabupaten Brebes)” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2019), 2.

mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan dan posisi saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya. Subyek penelitian dapat berupa individu, kelompok, institusi atau masyarakat.<sup>9</sup>

Dalam hal ini penelitian dilaksanakan dengan cara terjun langsung ke lokasi penelitian di PT. Mahan Nata Nusantara . Dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan, dengan menggunakan beberapa literatur yang ada dipustaka baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian dari penelitian tertentu yang bersifat relevan dengan masalah yang diangkat untuk diteliti.

Adapun yang menjadi subyek penelitian di sini adalah transaksi jual beli rumah dengan akad *istishna* ' di PT. Mahan Nata Nusantara.

## 2. Sifat penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya. Menganalisis apa-apa yang saat ini berlaku atau gambaran mengenai realita.

## 3. Data dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas dua macam yaitu data primer dan data sekunder.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti.<sup>10</sup> Data primer yang didapat oleh penulis melalui hasil penelitian dapat berupa data-data yang berasal dari PT. Mahan Nata Nusantara. Penulis mendapatkan dengan

---

<sup>9</sup> Sudarwan denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2002),54-55.

<sup>10</sup> Susiadi AS, *Metologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015), 4.

cara wawancara dengan pegawai yang diperoleh dari PT. Mahan Nusantara. Sedangkan data sekunder merupakan data yang didapat dari sumber kedua yaitu dari buku-buku, dokumen atau pustaka.

#### 4. Populasi dan Sampel

##### a. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan subjek penelitian apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di wilayah penelitian, maka penelitian ini merupakan penelitian populasi.<sup>11</sup> Adapun populasi dalam penelitian ini yang berjumlah 117 orang sebagai karyawan PT. Mahan Nata Nusantara dan pemesan dalam periode pertahun 2022 di perumahan Mahan Nata Nusantara.

##### b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti. Pengambilan sampel untuk penelitian menurut Suharsimi Arikunto (2010: 112), jika subjeknya kurang dari 100 orang sebaiknya diambil semuanya, jika subjeknya besar atau lebih dari 100 orang dapat diambil 10-15% atau 20-25% atau lebih. PT. Mahan Nata Nusantara memiliki 17 Karyawan dan 100 konsumen dalam periode 2022, Dari populasi tersebut diambil 10% dari populasi sehingga jumlah sampelnya adalah  $10\% \times 117 = 11$ . Adapun sampel dalam penelitian ini yang berjumlah 11 orang sebagai informen perusahaan dan konsumen, terbagi 5 orang Karyawan dan 6 orang sebagai pemesan.

#### 5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara (*interview*) adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang percakapannya memerlukan

---

<sup>11</sup> Suharsimi Arikunto, *Proses Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta Ilmu, 2002),108.



kemampuan merespon untuk merespon buah pikiran serta peranannya yang tepat.<sup>12</sup> Wawancara dilakukan dengan pihak perusahaan dan konsumen.

- b. Metode dokumentasi adalah untuk melengkapi data yang diperoleh, diperlukan data penunjang lain dan catatan-catatan yang berkaitan dengan penelitian, berupa dokumen-dokumen, laporan dan surat-surat resmi.

## 6. Metode mengolah data

### a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Pemeriksaan data (*Editing*) adalah penelitian kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang dikumpulkan tersebut cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.<sup>13</sup>

### b. Reduksi Data (*Reduction*)

Reduksi data (*Reduction*) yaitu mencoba merangkum dari data hal-hal yang pokok dan penting yang terkait dengan topik penelitian yaitu tinjauan fiah muamalah terhadap akad *istishna* dalam jual beli rumah.

## 7. Analisis Data

Setelah data terkumpul langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis kualitatif dengan cara bertahap dan berlapis sesuai dengan kajian penelitian, yaitu transaksi jual beli dengan akad *istishna* yang akan mengkaji menggunakan metode deskriptif analisis berdasarkan Fiqh muamalah dan Fatwa DSN-MUI NOMOR 06/DSN-

---

<sup>12</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Riserch* (Yogyakarta, Yayasan Penerbit Psikologi UGM, 1993), 30.

<sup>13</sup> Sugiono, *Metose Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2015), 117.

MUI/IV/2000. Yang dimaksud disini adalah bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui tentang transaksi jual beli dengan akad *istishna*'. Metode berfikir dalam penulisan menggunakan metode berfikir deduktif. Metode deduktif adalah cara analisis kesimpulan umum atau jeneralisasi yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan atau jeneralisasi tersebut.<sup>14</sup>

## I. Sistematika Pembahasan.

Untuk menghindari pembahasan terlalu lebar dan tidak terarah maka penulisan Skripsi ini harus disusun secara sistematis. Skripsi ini terdiri atas lima bab yang mana antara bab satu dan bab lainnya mempunyai keterkaitan.

Bagian awal memuat cover, halaman judul, abstrak, surat pernyataan, persetujuan pembimbing, pengesahan, motto, riwayat hidup, kata pengantar, daftar isi dan daftar lampiran.

### Bab I Pendahuluan

Pada bab pertama ini tentang penegasan judul, latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

### Bab II Landasan Teori

Pada bab kedua ini tentang penjabaran teori-teori yang digunakan yaitu Pengertian Akad jual Beli, Rukun dan Syarat Akad Jual Beli, Macam-Macam Akad jual beli, Pengertian akad *Istishna*', Dasar Hukum *Istishna*', Rukun dan ketentuan Jual beli *istishna*', Pengertian DSN MUI , Latar Belakang Terbentuknya Fatwa dan Fatwa DSN MUI.

---

<sup>14</sup> Susiadi, *Metologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat dan Penerbitan LP2M UIN Raden Intan Lampung, 2015), 4.

### Bab III Deskripsi Objek Penelitian

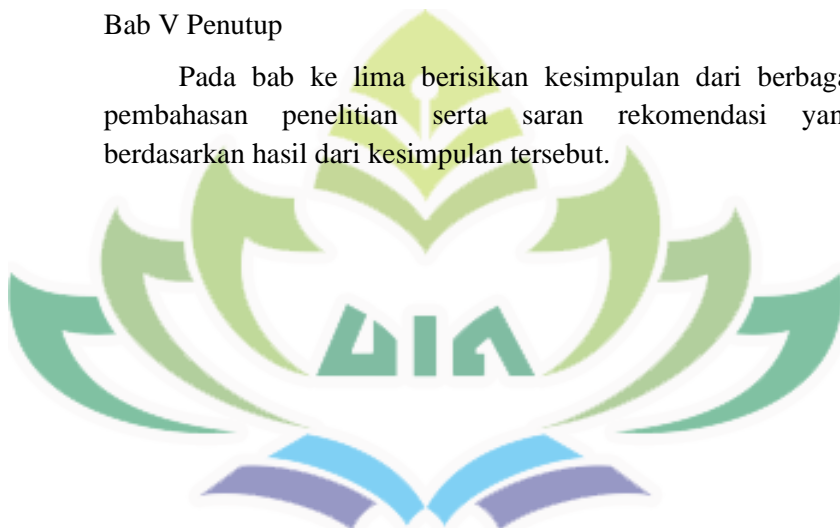
Pada bab Ketiga ini tentang Gambaran Umum PT. Mahan Nata Nusantara Profil Perusahaan (Sejarah Perusahaan, Struktur Organisasi, Visi dan Misi), Produk Perusahaan dan Sistem pembayaran

### Bab IV Analisi Penelitian

Pada bab ke empat berisikan mengenai analisis data yang telah dilakukan oleh peneliti berdasarkan fakta dan terarah tentang Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad *Istishna'* Dalam Transaksi Jual Beli Rumah.

### Bab V Penutup

Pada bab ke lima berisikan kesimpulan dari berbagai pembahasan penelitian serta saran rekomendasi yang berdasarkan hasil dari kesimpulan tersebut.





## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Pengertian Jual Beli Jual beli terdiri dari dua kata yaitu jual dan beli. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan satu pihak membeli. Maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.<sup>15</sup>

Jual beli adalah pelepasan hak milik dengan mendapatkan ganti rugi berupa uang, barang, atau jasa dengan jasa, atau memindahkan hak milik untuk mendapatkan imbalan atas dasar suka sama suka atau kerelaan kedua belah pihak.<sup>16</sup>

Perdagangan atau jual beli dalam bahasa arab sering disebut dengan kata *al-bai'*, *al-tijarah*, atau *al-mubadalah*. Secara bahasa, jual beli berarti *muqabalatu syai'im bi syai'in* Artinya adalah menukar sesuatu dengan sesuatu.<sup>17</sup> Sedangkan secara terminologi para ulama berbeda pendapat dalam mengemukakan makna jual beli, diantaranya Imam Abu Hanifah, menurut beliau jual beli yaitu saling menukar harta dengan harta melalui sistem tertentu. Sedangkan

---

<sup>15</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 128.

<sup>16</sup> A. Khumedi Ja'far, "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)," *Jurnal ASAS, Jurnal Hukum Ekonomi*, Volume 11 Nomor 01 (2019): 2, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5048/3093>.

<sup>17</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Muamalat* (Kampus Syariah, 2009), 8.

menurut Imam al-Nawawi jual beli yaitu saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik.<sup>18</sup>

Menurut istilah *syara'* jual beli adalah menukarkan suatu harta benda dengan alat pembelian yang sah atau dengan harta benda yang lain dan keduanya menerima untuk dibelanjakan dengan ijab dan qabul menurut cara yang diatur *syara'*.<sup>19</sup>

Jual beli merupakan transaksi yang umum dilakukan masyarakat, baik untuk memenuhi kebutuhan harian maupun untuk tujuan investasi. Bentuk transaksinya juga beragam, mulai dari yang tradisional sampai dengan bentuk modern melalui lembaga keuangan.<sup>20</sup> Allah tawarkan sebuah aktivitas jual beli yang harus dilakukan dengan suka sama suka. Dalam fikih, ukuran suka sama suka adalah terlaksananya ijab dan qabul.<sup>21</sup>

Dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan tukar menukar barang dengan barang lainnya atau menukar barang dengan uang menurut rukun dan syarat tertentu, yaitu dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli pada dasarnya merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadist dan *Ijma'* Ulama. Diantara

---

<sup>18</sup> Marsum, "Implementasi Pembiayaan Akad Istishna' dalam Transaksi Jual Beli Alat Bangunan Mibel Barokah Padewu Pamekasan (Suatu Tinjauan Perspektif Al-Qur'an dan AlSunnah), " (*Jurnal El-Furqania*, Volume 04 Nomor 01 (Februari 2017): 62,

<http://ejournal.kopertais4.or.id/madura/index.php/elfurqania/article/download/2772/2045/7364>.

<sup>19</sup> *Ibid*, 63.

<sup>20</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 74.

<sup>21</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Etika & Spiritualitas Bisnis (Tela'ah Aktual dan Masa Depan Pendidikan Tinggi Ekonomi Islam)* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2014),76.



dalil yang membolehkan praktik akad jual beli adalah sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

Al-Qur'an adalah wahyu Allah Swt yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw, berisi petunjuk-petunjuk untuk dijadikan pedoman hidup umat Islam. sebagai pedoman hidup, Al-Qur'an memuat tuntunan di segala aspek kehidupan, sehingga tidak ada satupun yang luput dari perhatian Al-Qur'an.<sup>22</sup> Dasar hukum jual beli dalam Q.S Al-Baqarah:275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

".....Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....".

Ayat tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan (kebolehan) hukum jual beli dan keharaman (menolak) riba. Allah SWT adalah zat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk dilaksanakan. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.<sup>23</sup>

Dan dalam firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat198 :

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۗ

"Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu....." (Q.S Al-Baqarah:198)

<sup>22</sup> Isnaini Harahap, Yenni Samri Juliati Nasution, *Marliyah, Hadis-hadis Ekonomi* (Medan: Wal Ashri Publishing, 2015), 1.

<sup>23</sup> Siswadi, "Jual Beli dalam Perspektif Islam," *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III No. 2 (Agustus2013):61, <http://ejournal.kopertais4.or.id/pantura/index.php/qura/article/download/2025/1503>.

Ayat diatas menunjukkan keabsahan menjalankan usaha guna mendapatkan anugerah Allah SWT. Dan dalam konteks jual beli, ia merupakan akad antara dua pihak guna menjalankan usaha dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, karena pada dasarnya manusia saling membutuhkan. Dengan demikian legalitas operasionalnya mendapatkan pengakuan dari syara'.<sup>24</sup> Ayat lainnya adalah perintah Al-Qur'an agar melakukan tjarah atas dasar kerelaan:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ  
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”*.(Q.S An-Nisa':29)

Ayat-ayat Al-Qur'an diatas menjadi dalil kebolehan jual beli secara umum dan menunjukkan betapa Al-Qur'an memberikan perhatian yang besar terhadap jual beli.

## 2. As-Sunnah

Sunnah secara istilah berarti *sabda*, perbuatan dan *takrir* (persetujuan) yang berasal dari Rasulullah.<sup>25</sup> Kebolehan jual beli juga ditemukan dasar hukumnya dalam hadist-hadist Rasulullah,

<sup>24</sup> *Ibid*, 62.

<sup>25</sup> Muhammad, *Aspek Hukum Muamalat* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 28.

diantaranya hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan Al-Hakim:

Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' r.a. bahwa Rasulullah SAW. pernah ditanya : Pekerjaan apakah yang paling baik?. Beliau bersabda: “ Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang bersih”. (HR. Al-Bazzar dan Al-Hakim).

Hadis ini menunjukkan besarnya keutamaan seorang pedagang yang memiliki sifat-sifat jujur, karena akan dimuliakan para hari kiamat dengan dikumpulkan bersama para nabi, orang-orang *shiddiq*, dan orang-orang yang mati *syahid*.<sup>26</sup> Jual beli itu diperbolehkan dan juga dihalalkan asalkan transaksi jual beli yang dilakukan tidak ada unsur pemaksaan dan kecurangan. Jual beli yang *mabrur* merupakan jual beli yang tidak ada *khianat*, dusta atau penyamaran terhadap barang yang akan dijual, baik itu dari segi sifatnya maupun kadarnya.

### 3. *Ijma'*

Para ulama juga sepakat (*ijma'*) atas kebolehan akad jual beli. *Ijma'* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia sering berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan tersebut tidak akan diberikan begitu saja tanpa adanya kompensasi yang harus diberikan. Maka, dengan disyariatkannya jual beli merupakan cara mewujudkan pemenuhan kebutuhan manusia tersebut. Karena pada dasarnya, manusia tidak akan bisa hidup tanpa bantuan dari orang lain.<sup>27</sup> Dan berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka jelas sekali bahwa pada dasarnya

---

<sup>26</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 77.

<sup>27</sup> Dimyauddin Djuawaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 73.

praktik/akad jual beli mendapatkan pengakuan *syara'* dan sah untuk dilaksanakan dalam kehidupan manusia.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun secara bahasa adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.<sup>28</sup> Rukun dalam jual beli berdasarkan pendapat ulama Hanafiah ada dua yakni *ijab* dan *qabul*. Sedangkan berdasarkan pendapat jamhur ulama' rukun jual beli harus mencakup empat macam, antara lain:

1. *Akidain* (penjual dan pembeli)
2. Ada barang yang dibeli
3. *Sighat* (lafaz *ijab* dan *qabul*)
4. Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>29</sup>

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, unsur jual beli ada tiga, yaitu:

1. Pihak-pihak. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
2. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak dan terdaftar maupun yang tidak terdaftar.
3. Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya memiliki hukum yang sama.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam". *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vo.3No.2(Desember2015):245, <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article/view/1494/1372>.

<sup>29</sup> Ahmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 33.

Adapun syarat jual beli harus sesuai rukun jual beli sebagaimana berdasarkan pendapat jumbuh ulama, sebagai berikut:

1. Syarat yang harus dimiliki oleh penjual dan pembeli adalah:
  - 1) Berakal, jual belinya orang gila atau rusak akalnya dianggap tidak sah.
  - 2) Baligh, jual belinya anak kecil yang belum baligh dihukumi tidak sah. Akan tetapi, jika anak itu sudah *mumayiz* (mampu membedakan baik atau buruk), dibolehkan melakukan jual beli terhadap barang-barang yang harganya murah seperti: permen, kue, kerupuk.
  - 3) Berhak menggunakan hartanya.
2. Barang yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat-syarat yang diharuskan, antara lain:
  - a. Barang yang diperjualbelikan itu halal.
  - b. Barang itu ada manfaatnya.
  - c. Barang itu ada ditempat, jika tidak ada tapi ada ditempat lain.
  - d. Barang itu merupakan milik si penjual dibawah kekuasaannya.
  - e. Barang itu hendaklah diketahui oleh pihak penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya dan kadarnya, maupun sifat-sifatnya.
3. Syarat-syarat ijab qabul adalah:
  - a. Orang yang melakukan ijab qabul telah baligh.
  - b. Qabul harus sesuai dengan ijab.
  - c. Ijab dan qabul dilakukan dalam suatu majlis.

---

<sup>30</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group), 102.

Adapun syarat-syarat bagi nilai tukar barang yang dijual itu adalah:

- a. Harga jual disepakati penjual dan pembeli harus jelas jumlahnya.
- b. Nilai tukar barang itu dapat diserahkan pada waktu transaksi jual beli
- c. Apabila jual beli dilakukan secara barter atau Al-muqayadah (nilai tukar barang yang dijual bukan berupa uang tetapi berupa barang).<sup>31</sup>

#### 4. Macam-macam jual beli

Ditinjau dari sisi benda yang dijadikan objek jual beli ada tiga macam:<sup>32</sup>

- a. Jual beli benda yang kelihatan, yakni pada waktu mengerjakan akad jual beli benda atau barang yang dipejualbelikan ada didepan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilaksanakan masyarakat umum.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian, yakni jual beli *salam* dan *istishna*’.
- c. Jual beli benda yang tidak ada serta tidak bisa dilihat, yakni jual beli yang dilarang oleh agama Islam, sebab barangnya tidak pasti atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat memunculkan kerugian diantara pihak.

---

<sup>31</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UINSU Press, 2018), 82.

<sup>32</sup> Ahmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018),36.



Dari segi objeknya jual beli dibedakan menjadi empat macam.<sup>33</sup>

- a. Jual beli *muqayyad*, yakni jual beli barang dengan barang, atau yang lazim disebut dengan barter.
- b. Jual beli *muthlaq*, yakni jual beli barang dengan barang lain secara tangguh atau menjual barang dengan harga secara mutlak, seperti dirham, dolar atau rupiah.
- c. Jual beli *sharf*, yakni menjualbelikan alat pembayaran dengan yang lainnya.
- d. Jual beli *salam*, dalam hal ini barang yang diakadkan bukan sebagai *mabi'* melainkan berupa dain (tangguhan).

Dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dibagi menjadi:

- a. Jual beli musawamah (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatkannya.
- b. Jual beli amanah, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga, yaitu:
  - 1) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.
  - 2) Jual beli *muwadha'ah* (discount), yaitu jual beli dengan harga dibawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
  - 3) Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.
- c. Jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli berlomba menawar. penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli.

---

<sup>33</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 141.

Dari sisi pelaksanaan pembayaran:<sup>34</sup>

- a. Jual beli tunai yaitu jual beli dimana harga dan barang diserahkan secara tunai.
- b. Jual beli utang dengan utang yaitu jual beli dimana harga dan barang diserahkan nanti (tempo)

## 5. Jual beli yang dilarang

Jual beli *bathil* adalah akad yang salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang bukan berkompeten, barang yang tidak bisa diserahkan terimakan dan sebagainya. Sedangkan jual beli yang *fasid* adalah akad yang secara syarat dan rukun terpenuhi, seperti jual beli *majhul* yaitu jual beli atas barang yang spesifikasinya tidak jelas. Menurut mayoritas ulama, kedua akad ini dilarang serta tidak diakui adanya perpindahan kepemilikan.<sup>35</sup>

## B. Akad

### 1. Pengertian Akad

Akad menurut bahasa merupakan *ar-rabbth* atau ikatan. Sedangkan menurut istilah, akad mempunyai dua artian yaitu makna umum dan makna khusus. Menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah secara umum akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak.<sup>36</sup> Sedangkan makna khusus menurut ulama fiqh, akad merupakan perikatan yang

<sup>34</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 209.

<sup>35</sup> Siswadi, "Jual Beli dalam Perspektif Islam," *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III No. 2 (Agustus 2013): 61, <http://ejournal.kopertais4.or.id/pantura/index.php/qura/article/view/2025>.

<sup>36</sup> Oni Sahroni dan Muhammad Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), 4.

ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan hukum syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>37</sup>

Akad dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia memiliki arti: “Janji; perjanjian; kontrak; Misal akad jual beli, akad nikah. Dan akad juga bisa disebut dengan kontrak yang memiliki makna: perjanjian, menyelenggarakan perjanjian (dagang, bekerja, dan lain sebagainya). Misal, kontrak antara penulis dan penerbit”.<sup>38</sup> Akad dalam undang-undang modern mendefinisikan sebagai “Perjanjian antara dua belah pihak untuk melakukan suatu perbuatan yang mempunyai pertanggungjawaban secara perundangan yang sama dari permulaan, pemindahan, modifikasi, atau mengakhiri komitmen”.

Akad atau kontrak berkaitan dengan barang/harta benda (*mal*), hak pemanfaatan harta benda, dan transfer kepemilikan atas barang/hak atas pemanfaatan harta benda dari satu pihak ke pihak lain.<sup>39</sup>

Dalam istilah hukum Islam, membawa maksud perjanjian antara dua belah pihak dalam keadaan yang diterima oleh undang-undang, memberikan tanggung jawab, dan mengikat.<sup>40</sup> Jadi, akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban serta saling mengikat satu sama lain antara para pihak terhadap suatu objek tertentu sesuai dengan hukum *syara'* dan hukum positif yang berlaku.

---

<sup>37</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 44.

<sup>38</sup> Akhmad Farroh Hasan, “*Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 21.

<sup>39</sup> Eka Nuraini Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 4 (Desember 2015): 786, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/214/362>.

<sup>40</sup> Muhammad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya* (Depok: Rajawali Pers, 2018), 157.

## 2. Dasar Hukum Akad

### a. Al-Qur'an

Al-Qur'an sebagai salah satu sumber hukum Islam yang utama, dalam masalah akad, sebagaimana besar hanya mengatur kaidah-kaidah hukum. Hal ini dapat dilihat dari isi ayat-ayat Al-Qur'an sebagai berikut:

1) Q.S An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰتِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ  
 اِلٰهَكُمْ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, jangan makan harta yang beredar diantaramu secara bathil, kecuali terjadi transaksi suka sama suka. Jangan pula kamu saling membunuh. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”*

Adanya larangan memakan harta sesama manusia secara batil dan harus adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, berimplikasi bahwa semua jenis akad timbal balik itu sah hukumnya. Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa ayat tersebut memberikan kebebasan berakad kepada setiap orang dengan kebebasan yang terbatas. Adanya unsur kesepakatan dalam ayat tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk shigat yang direalisasikan dalam bentuk ijab dan qabul. Ijab dan qabul diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya suka rela secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang

bersangkutan dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>41</sup>

2) Q.S Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.....”

Perintah untuk memenuhi akad atau perjanjian dalam ayat diatas berlaku secara umum baik perjanjian antara seseorang dengan dirinya, dengan orang lain, maupun dengan Allah SWT. Sehingga ayat ini menyiratkan kebebasan berakad dimana setiap akad/perjanjian apapun bentuknya harus dipenuhi selama akad tersebut tidak bertentangan dengan syara’.<sup>42</sup>

b. Hadis

Hadis yang menjadi landasan hukum kebebasan berakad diantaranya yang diriwayatkan oleh Imam at-Tirmidzi berikut ini:

حَدَّثَنَا الْعَقَدِيُّ عَامِرُ أَبُو حَدَّثَنَا الْخَلَّالُ عَلِيُّ بْنُ الْحَسَنِ حَدَّثَنَا  
جَدُّهُ عَنْ أَبِيهِ عَنْ الْمُرْنَبِيِّ عَوْفِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ اللَّهِ عَبْدُ بْنُ كَثِيرُ  
بَيْنَ جَائِزِ الصُّلْحِ قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولٌ أَنْ  
عَلَى وَالْمُسْلِمُونَ حَرَامًا أَحَلَّ أَوْ حَلَالًا حَرَّمَ صُلْحًا إِلَّا الْمُسْلِمِينَ  
عَيْسَى أَبُو قَالَ حَرَامًا أَحَلَّ أَوْ حَلَالًا حَرَّمَ شَرْطًا إِلَّا شُرُوطَهُمْ  
صَحِيحٌ حَسَنٌ حَدِيثٌ هَذَا

“Dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani dari bapaknya dari kakeknya, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Berdamai

<sup>41</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 32.

<sup>42</sup> *Ibid*, 33.

*dengan sesama muslimin itu diperbolehkan kecuali perdamaian yang menghalalkan suatu yang haram atau mengharamkan suatu yang halal. Dan kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram.”*(HR. Tirmidzi)

Hadis kedua diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ummul Mu'minin Aisyah r.a:

*“Dari Aisyah r.a bahwasanya Nabi Muhammad SAW bersabda, “Setiap syarat (isi perjanjian) yang tidak ada dasarnya dalam AlQur'an adalah batal, walaupun seratus syarat.”*

Kedua hadis diatas menguatkan kaidah bahwa asal hukum dalam perikatan/pejanjian adalah boleh. Sebab jika tidak demikian tidak mungkin kita diperintahkan untuk memenuhi akad /perjanjian yang kita sepakati secara umum.<sup>43</sup>

### **3. Prinsip-Prinsip akad**

Adapun prinsip-prinsip akad dalam Islam, diantaranya:<sup>44</sup>

- a. Prinsip kebebasan berkontrak
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat
- c. Prinsip kesepakatan bersama
- d. Prinsip ibadah
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan prestasi
- f. Prinsip kejujuran (amanah)

---

<sup>43</sup> *Ibid*, 35.

<sup>44</sup> Ahmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 23.



#### 4. Rukun dan Syarat Akad

Rukun- rukun akad yaitu sebagai berikut:<sup>45</sup>

a. *Aqid* (orang yang melakukan akad)

*Aqid* adalah pihak-pihak yang melakukan transaksi, atau orang yang memiliki hak dan yang akan diberi hak, seperti dalam hal jual beli mereka adalah penjual dan pembeli. Adapun syaratnya, para ulama fiqh memberikan persyaratan atau kriteria yang harus dipenuhi oleh *aqid* antara lain:

b. *Ahliyah*

Keduanya memiliki kecakapan dan kepatutan untuk melakukan transaksi. Biasanya mereka akan memiliki *ahliyah* jika telah *baligh* atau *mumayiz* dan berakal.

c. *Wilayah*

*Wilayah* bisa diartikan sebagai hak dan kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atas suatu objek tertentu. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi, sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya.

d. *Ma'qud 'Alaih* (objek transaksi)

*Ma'qud 'Alaih* atau objek transaksi, harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

- 1) Objek transaksi harus ada ketika akad atau kontrak sedang dilakukan.
- 2) Objek transaksi harus berupa mal mutaqawwim (harta yang diperbolehkan syara' untuk ditransaksikan) dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
- 3) Objek transaksi bisa diserahkan saat terjadinya akad.

---

<sup>45</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 56.

- 4) Adanya kejelasan tentang objek transaksi.
- 5) Objek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.

c. *Shigat* yaitu *ijab* dan *qabul*

*Ijab qabul* merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau akad. Definisi *ijab* menurut Ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun menerima, sedangkan *qabul* adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan *ijab*, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang yang pertama.

e. **Pembagian Akad**

Para ulama fiqh berpendapat bahwa pembagian akad dapat dibedakan menjadi beberapa bagian berdasarkan sudut pandang yang berbeda, yaitu:

a. Berdasarkan keabsahannya menurut ketentuan *syara'*

1) Akad *shahih*

Akad *shahih* adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh *syara'*. Hukum dari akad *shahih* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat kepada pihak-pihak yang berakad. Akad *shahih* ini terbagi pula kepada dua yaitu:

- a) Akad *nafiz*, yaitu akad yang sempurna dilaksanakan, artinya akad yang dilangsungkan sesuai ketentuan *syara'* dengan terpenuhinya rukun dan syarat dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- b) Akad *mauquf*, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi dia

tidak memiliki kewenangan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu.

b. Akad yang tidak *shahih*

Akad yang tidak *shahih* adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syaratnya sebagaimana yang ditetapkan oleh *syara'*, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. Akad yang tidak *shahih* dapat dibedakan kepada 2, yaitu:

a) Akad *batil*. Akad *batil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu dari rukun akad, dengan demikian syaratnya juga tidak terpenuhi atau terdapat larangan *syara'*. Seperti tidak jelasnya objek yang diakadkan.

b) Akad *fasid*. Akad *fasid* akad yang semua rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi.

b. Berdasarkan dari segi penamaannya

- 1) Akad *musammah*, yaitu akad yang telah ditetapkan *syara'* dan telah ada hukum-hukumnya, seperti *al-bay'* (jual beli), *al-hibah* (hibah), *al-qardh* (pinjaman), dan *al-ijarah* (sewa menyewa)
- 2) *Ghairu musammah* yaitu akad yang penamaannya ditetapkan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan dan kebutuhan mereka disepanjang zaman dan tempat, seperti *al-istishna'*.

## 5. Tujuan Akad

Tujuan akad harus jelas dan diakui *syara'*. Tujuan akad ini terkait erat dengan berbagai bentuk transaksi yang dilakukan. Seperti dalam jual beli tujuannya adalah untuk memindahkan hak milik penjual kepada si pembeli dengan adanya imbalan. Demikian pula dalam akad ijarah atau sewa menyewa, dimana akad ini bertujuan untuk memiliki manfaat

benda bagi orang yang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan. Pada akad 'ariyah atau pinjam meminjam bertujuan untuk memiliki manfaat tanpa adanya imbalan. Oleh sebab itu, apabila tujuan suatu akad berbeda dengan tujuan aslinya maka akad tersebut tidak sah dan tidak akan berakibat hukum. Dengan demikian tujuan setiap akad tersebut para ulama sepakat haruslah sesuai dan sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar inilah semua bentuk akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan kehendak sayra', hukumnya tidak sah, seperti akad-akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalalkan riba.<sup>46</sup>

## 6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad karena dua hal, yang pertama, akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya, misalnya dalam jual beli akad berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Kedua, akad berakhir apabila terjadi *fasakh* atau berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi karena sebab-sebab berikut:

- a. Di *fasakh* karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebutkan dalam akad rusak, misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Karena adanya *khiyar*.
- c. Karena salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkannya.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa.

---

<sup>46</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), 56.

### C. *Istishna'*

#### 1. Pengertian *istishna'*

*Istishna'* secara etimologis adalah *masdar* dari *sitashna* '*asy-sya*'i, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu.<sup>47</sup> Namun Secara terminologi *istishna'* Berarti meminta kepada seseorang untuk dibuatkan sesuatu barang tertentu dengan spesifikasi tertentu. *Istishna'* juga diartikan sebagai akad untuk membeli barang yang akan dibuat oleh seseorang. Jadi, dalam akad *istishna'* barang yang menjadi objek adalah barang-barang buatan atau hasil karya.<sup>48</sup> Menurut Kompleksi Hukum Ekonomi Syariah, *Istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.<sup>49</sup>

Pada transaksi *istishna'*, barang yang diperjualbelikan biasanya adalah barang manufaktur. Adapun dalam hal pembayaran, transaksi *istishna'* dapat dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.<sup>50</sup>

*Istishna'* ini bisa terjadi dengan adanya ijab dari pemesan dan qabul dari si penerima pesanan. Dalam hal ini, pemesan adalah sebagai pembeli dan si penerima pesanan sebagai penjual. Jadi secara sederhana, *istishna'* boleh disebut sebagai akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak pertama dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak kedua, agar pihak kedua membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak pertama dengan harga yang telah disepakati antara keduanya.

---

<sup>47</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 124.

<sup>48</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kotemporer* (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), 78.

<sup>49</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 124.

<sup>50</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kampus Syariah, 2009), 65.

Adapun ketentuan mengenai barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang dan harus dapat dijelaskan spesifikasinya. Penyerahan barang pun bisa dilakukan kemudian, namun waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Ketentuan lainnya adalah pembeli tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>51</sup>

## 2. Dasar *istishna*'

Akad *istishna*' adalah akad yang halal dan didasarkan secara syar'i diatas petunjuk Al-Qur'an, As-Sunnah, dan *Al-Ijma*' dikalangan muslim.

### a) Al-qur'an

Al-Qur'an adalah wahyu Allah Swt yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw, berisi petunjuk-petunjuk untuk dijadikan pedoman hidup umat Islam. sebagai pedoman hidup, Al-Qur'an memuat tuntunan di segala aspek kehidupan, sehingga tidak ada satupun yang luput dari perhatian Al-Qur'an.<sup>52</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

".....Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....."(Q.S Al-Baqarah:275)

Ayat tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan (kebolehan) hukum jual beli dan keharaman (menolak) riba. Allah SWT adalah zat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan

<sup>51</sup> Muhammad Yasir Yusuf dkk, *Panduan Jual Beli dalam Islam* (Banda Aceh: BAPPEDA ACEH, 2018), 29.

<sup>52</sup> Isnaini Harahap, Yenni Samri Juliati Nasution, Marliyah, *Hadis-hadis Ekonomi* (Medan: Wal Ashri Publishing, 2015), 1.

untuk dilaksanakan. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.<sup>53</sup>

b) As-Sunnah

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ ذَكَرْنَا  
عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ الرَّهْنِ فِي السَّلْمِ فَقَالَ حَدَّثَنِي الْأَسْوَدُ عَنْ عَائِشَةَ  
رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ  
يَهُودِيٍّ إِلَى أَجْلِ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

*“Telah menceritakan kepada kami Mu’alla bin Asad telah menceritakan kepada kami Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A’mary berkata : kami membicarakan tentang gadai dalam jual beli kredit (salam) di hadapan Ibrahim maka dia berkata, telah menceritakan kepada saya Al Aswad dari „Aisyah ra bahwa Nabi saw pernah membeli makanan dari orang yahudi yang akan dibayar beliau pada waktu tertentu di kemudian hari dan beliau menjaminkannya (gadai) dengan baju besi”<sup>54</sup>*

Dalam hadis tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam melakukan jual beli boleh adanya masa tangguh dalam melunasi pembayaran yang diberikan penjual kepada pembeli. Hal ini tentunya juga sebagai suatu bentuk kemudahan bagi seseorang apabila mengalami kesulitan dalam membayar.

c) *Ijma’*

Sebagian ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara *de-facto* telah bersepakat merajut konsensus (*ijma’*) bahwa akad *istishna’* adalah akad yang

<sup>53</sup> Siswadi, “Jual Beli dalam Perspektif Islam,” *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III No. 2 (Agustus 2013): 61, <http://ejournal.kopertais4.or.id/pantura/index.php/qura/article/view/2025>.

<sup>54</sup> Al Imam Al Hafidz Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Shahih Al Bukhori* (Riyadh: Dauliyah Linnasyri, 1998), 391.



dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian, tidak ada alasan untuk melarangnya.

Di Indonesia, Dewan Syariah Nasional MUI sebagai lembaga yang berwenang mengakomodir legalisasi sebuah produk telah melegalkan akad *istishna'* dengan dikeluarkannya fatwa DSN MUI 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang *istishna'*. Dalam fatwa ini mencakup beberapa hal yaitu ketentuan tentang pembayaran dan ketentuan tentang barangnya

### 3. Rukun, syarat dan ketentuan *istishna'*

- a. Rukun akad jual beli *istishna'* dalam pandangan ulama Hanafiyah hanya satu, yaitu *shigat* akad yang berupa penawaran (*ijab/offering*) dari satu pihak dan pernyataan persetujuan (*qabul/acceptance*) dari pihak lainnya. Jumhur ulama tidak sependapat dengan pendapat ulama Hanafiyah mereka berpendapat bahwa rukun jual beli bukan hanya *shigat* akad. Berikut tabel rukun *istishna'*.

Tabel 2.1 Rukun *Istishna'*

No.	Rukun	Keterangan
1.	<i>Mustashni'</i>	Pihak yang meminta dibuatkan barang (pembeli/ <i>musytari</i> )
2.	<i>Shani'</i>	Pihak yang menerima permintaan untuk membuat barang (penjual/ <i>ba'i</i> )
3.	<i>Shigat Akad</i>	Ijab dan qabul (pernyataan penawaran dan penerimaan)

4	<i>Mashnu'</i> , 'amal, dan <i>tsaman</i> ( <i>ma'qud</i> <i>alaih</i> )	a. Barang yang dibuat (membuat barang mentah menjadi barang jadi; barang yang dibeli [ <i>mutsman/matsmun</i> ]). b. Pekerjaan yang dilakukan oleh <i>shani'</i> (pengrajin) c. Harga ( <i>Tsaman</i> )
---	--	---

b. Syarat *istishna'*

- 1) Pihak yang berakad cakup hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- 2) Ridha atau kerelaan kedua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- 3) Produsen (*shani'*) memiliki kapasitas dan kesanggupan untuk membuat atau mengadakan barang pesanan.
- 4) *Mashnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai kriteria yang jelas, seperti jenis, ukuran, tipe, mutu dan jumlahnya.
- 5) Barang (*mashnu'*) tersebut tidak termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis, haram, tidak jelas atau menimbulkan kemudharatan), dan waktu penyerahan barang sesuai dengan kesepakatan.
- 6) Harga barang harus dinyatakan secara jelas dan pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008),175.

- c. Ketentuan jual beli *istishna'* mengenai barang yang dipesan yang dideskripsikan pada saat akad serta waktu serah-terima barang, antara lain:
- 1) Barang yang dipesan harus jelas spesifikasinya, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya.
  - 2) Barang yang dipesan harus barang yang boleh dimiliki dan dimanfaatkan sesuai *syariah* serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>56</sup>

#### 4. Mekanisme Pembayaran

Mekanisme pembayaran pada transaksi *istishna'* yang disepakati dalam akad dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- a. Pembayaran dimuka secara keseluruhan  
Proses pembayaran ini dilakukan dengan cara membayar keseluruhan harga barang pada saat akad.
- b. Pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan  
Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau secara angsuran selama proses pembuatan barang. Cara pembayaran memungkinkan adanya pembayaran dalam beberapa termin sesuai dengan perkembangan proses pembuatan barang.
- c. Pembayaran setelah penyelesaian barang  
Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada produsen setelah barang yang dipesan diserahkan.

#### 5. Hakikat *Istishna'*

Ulama mazhab Hanafi berbeda pendapat tentang hakikat akad *istishna'* ini. Sebagian menganggapnya sebagai akad jual-beli barang yang disertai dengan syarat pengolahan barang yang dibeli, atau gabungan dari akad *salam* dan jual-beli jasa (*ijarah*). Sebagian lainnya menganggap sebagai dua akad, yaitu akad *ijarah* dan akad jual beli.

---

<sup>56</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah : Akad Jual-Beli* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 269.

Pada awal akad *istishna'* akadnya adalah akad *ijarah* (jual jasa). Setelah barang jadi dan pihak kedua selesai dari pekerjaan memproduksi barang yang dipesan, akadnya berubah menjadi akad jual beli. Nampaknya pendapat pertama lebih selaras dengan fakta akad *istishna'*. Karena pihak pertama yaitu pemesan dan pihak kedua yaitu produsen hanya melakukan sekali akad. Dan pada akad itu, pemesan menyatakan kesiapannya membeli barang-barang yang dimiliki oleh produsen, dengan syarat ia mengolahnya terlebih dahulu menjadi barang olahan yang diinginkan oleh pemesan.

## 6. Perbedaan antara *Salam* dan *Istishna'*

Dari sisi pembuat hukum kontrak dalam *istishna'* adalah tetapnya kepemilikan yang mengikat jika permasalahan telah melihat dan rela atau suka dengan barang pesannya. Jual beli *istishna* berbeda dengan jual beli salam sebagai berikut dijelaskan dalam tabel berikut;

Tabel 2.1 Perbedaan antara *salam* dan *istishna'*

No	Subyek	Salam	Istishna'	ketentuan
1	Pokok kontrak	<i>Muslim Fih</i>	<i>Masnu'</i>	Barang ditangguhkan dengan spesifikasi tertentu
2	Harga	Dibayar saat kontrak	Bisa saat kontrak, bisa diangsur dan bisa di kemudian hari	Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara <i>salam</i> dan <i>istishna'</i>
3	Sifat	Mengikat	Mengikat	Salam mengikat

	Kontrak	secara asli	secara ikatan ( <i>taba'i</i> )	semua pihak sejak terjadinya kontrak sedangkan <i>istishna'</i> menjadi pengikat untuk melindungi produsen. Dengan demikian maka, tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggungjawab
4	Objek kontrak	Barang-barang yang jelas spesifikasinya dan bisa barang atau komoditas alami yang bukan buatan manusia seperti buah-buahan	barang-barang yang jelas spesifikasinya dan harus barang yang dapat dibuat oleh tangan manusia atau mesin	Objek akad salam lebih luas dibanding <i>istishna'</i> yang hanya terbatas barang yang dapat dibuat dengan keterampilan atau mesin

## D. Tinjauan Umum Fatwa DSN MUI Tentang Akad Istishna

### 1. Pengertian Fatwa MUI

Majelis Ulama Indonesia disingkat dengan MUI merupakan lembaga swadaya masyarakat yang mewadahi para ulama, zu'ama, dan cendekiawan Islam di Indonesia untuk membimbing, membina dan mengayomi kaum muslimin di seluruh Indonesia. Majelis Ulama Indonesia berdiri pada tanggal, 7 Rajab 1395 Hijriah, bertepatan dengan tanggal 26 Juli 1975 di Jakarta, Indonesia.<sup>57</sup> MUI memiliki produk yaitu fatwa yang digunakan untuk menyampaikan sebuah keputusan atau nasihat resmi yang diambil oleh sebuah lembaga atau perorangan yang diakui otoritasnya.

Menurut Hamdan Zoelva, bahwa fatwa adalah pernyataan hukum dari sisi ajaran Islam yang dikeluarkan oleh ulama baik secara perorangan atau kelompok mengenai suatu masalah yang timbul. Fatwa yang dikeluarkan oleh MUI tidak lain dari *ijma'* yang dilakukan oleh para ulama yang berhimpun dalam organisasi MUI atas suatu masalah keagamaan.<sup>58</sup> Dengan demikian fatwa merupakan ketentuan hukum Islam yang diterbitkan berdasarkan pemikiran dan *ijtihad* dengan cara *ijma'*. Akan tetapi fatwa tidak sama persis dengan *ijma'* karena di dalam *ijma'* telah terjadi kesepakatan serta tidak ada perbedaan pendapat atas suatu masalah yang muncul. Fatwa selain dapat memberikan solusi atas pertanyaan yang diajukan, dapat juga berfungsi sebagai responsif terhadap perkembangan permasalahan yang bersifat kekinian, aktual atau kontemporer karena masyarakat membutuhkannya sesuai dengan perkembangan dan perubahan zaman.

Dapat kita pahami fatwa dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia sebagai suatu keputusan tentang persoalan

---

<sup>57</sup> Mui Digital, "Sejarah MUI," Mui.or.id, 2019, <https://mui.or.id/sejarah-mui>.

<sup>58</sup> *Ibid.*

*ijtihadiah* yang terjadi di Indonesia guna dijadikan pegangan pelaksanaan ibadah umat Islam di Indonesia. Kata fatwa ini masih berkerabat dengan kata petuah dalam bahasa Indonesia.

Faktanya fatwa-fatwa yang diproduksi oleh MUI telah memberi kontribusi positif terhadap regulasi sistem hukum Indonesia, baik dalam bentuk hukum pidana maupun perdata. Eksistensi fatwa MUI telah menjadi bagian terpenting dalam sistem hukum nasional dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Pancasila sila pertama yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa dan salah satu dari *the living law*nya adalah hukum Islam. Majelis Ulama Indonesia sebagai wadah musyawarah para ulama, zu'ama dan cendekiawan muslim berusaha untuk:<sup>59</sup>

- a. Memberikan bimbingan dan tuntunan kepada umat Islam Indonesia dalam mewujudkan kehidupan beragama dan bermasyarakat yang diridhoi Allah Subhanahu wa Ta'ala;
- b. Memberikan nasihat dan fatwa mengenai masalah keagamaan dan kemasyarakatan kepada Pemerintah dan masyarakat, meningkatkan kegiatan bagi terwujudnya *ukhawah Islamiyah* dan kerukunan antar-umat beragama dalam memantapkan persatuan dan kesatuan bangsa serta;
- c. Menjadi penghubung antara ulama dan umaro (pemerintah) dan penterjemah timbal balik antara umat dan pemerintah guna mensukseskan pembangunan nasional;
- d. Meningkatkan hubungan serta kerjasama antar organisasi, lembaga Islam dan cendekiawan muslimin dalam memberikan bimbingan dan tuntunan kepada masyarakat khususnya umat Islam dengan mengadakan konsultasi dan informasi secara timbal balik.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*



Jadi dapat disimpulkan mui merupakan organisasi yang dapat memberikan nasihat dan saran mengenai masalah hukum, keagamaan dan sosial kemasyarakatan, melalui produknya bernama fatwa.

Salah satu bentuk dukungan yang diberikan Majelis Ulama Indonesia adalah dibentuknya Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada tanggal 10 Februari 1999. DSN-MUI dibentuk untuk melaksanakan tugas MUI dalam menetapkan fatwa dan mengawasi penerapannya guna menumbuh kembangkan usaha bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah di Indonesia. Jumlah Fatwa DSN-MUI hingga Januari 2021 sebanyak 138 fatwa yang terdiri dari fatwa bidang perbankan, bidang IKNB, bidang pasar modal, bidang bisnis dan Fatwa yang bersifat general. Dalam rangka mengimplementasikan fatwa tersebut, DSN-MUI memiliki organ organisasi yang dikenal dengan Dewan Pengawas Syariah yang memiliki tugas mengawasi pelaksanaan fatwa dan keputusan DSN-MUI di lembaga keuangan bisnis, dan ekonomi syariah.

## 2. Latar Belakang Terbentuknya Fatwa

- a. Ada dua makna fiqh tersebut, baik; *al-fiqhu fid-din al-ahkam as-syar'iyah al-amaliyah* dapat berjalan secara sinergis beririsan dengan kuat. Fiqh pada makna pertama makna pertama dengan istilah Syariah Islam.
- b. Syariah Islam di masa Rosulullah Saw. Sudah mencapai kesempurnaan dengan segala macam prinsip-prinsipnya, kaidah-kaidah dan hukum-hukum umum. Dan ketika Rasulullah Saw wafat, Syariah Islam telah lengkap dan sempurna.
- c. Agar fikih islam dapat berfungsi secara maksimal dalam memberikan landasan *tauji*h (arahan) bagi kehidupan manusia, maka fiqh islam harus komitmen pada *nushush syar'iah, mabadi syar'iyah* (nilai-nilai dasar) dan *makosid syariah* (Tujuan Syariah).

### 3. Fatwa DSN-MUI mengenai Akad *Istishna'*

DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*. Menurut Fatwa DSN MUI, jual beli *istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). Ketentuan *istishna'* yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 adalah sebagai berikut :

- a) Ketentuan tentang Pembayaran:
  1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
  2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
  3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- b) Ketentuan tentang Barang:
  1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
  2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
  3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
  4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
  6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
  7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar*

(hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>60</sup>

c) Ketentuan Lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*'.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>61</sup>



---

<sup>60</sup> Fatwa DSN-MUI, "Jual Beli *Istishna*," Mui.or.id, 2000, [https://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/06-Istisna\\_.pdf](https://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/06-Istisna_.pdf).

<sup>61</sup> *Ibid.*



## DAFTAR PUSTAKA

Ana, (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), “Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022.

Anwar Desi, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia* Surabaya: Amelia, 2005.

Arikunto Suharsimi, *Proses Penelitian* Jakarta: Rineka Cipta Ilmu, 2002.

AS Susiadi, *Metologi Penelitian* Bandar Lampung: Pusat penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015.

Azwir Muhammad, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Pesan Barang di Konveksi Kota Banda Aceh (Analisis Terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)” (Skripsi, UIN Ar Raniry Darussalam, Banda Aceh, 2018).

Denim Sudarwan, *Menjadi Peneliti Kualitatif* Bandung: CV Pustaka Setia, 2002.

Djuawaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.

Dokumen profil Perusahaan PT. Mahan Nata Nusantara.

Dwi M. Aulia, (Manager Pelaksanaan), “PT Mahan Nusantara sedang membangun Kawasan Perumahan bersubsidi di Provinsi Lampung,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022.

———— (Manager Pelaksanaan), “Sistem Pembayaran di PT. Mahan Nata Nusantara Untuk Membeli Rumah,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022.

———— (Manager Pelaksanaan), “Villa Nusantara Sedang dalam Pembangunan dengan Menawarkan Desain yang Menarik,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022.

Fatwa DSN-MUI, “Jual Beli *Istishna*,” Mui.or.id, 2000, [https://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/06-Istisna .pdf](https://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/06-Istisna.pdf)

Fitri, (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), “Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022.

———— (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), “Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022

Ghazaly Abdul Rahman and Dkk, *Fiqh Muamalat* Jakarta: Kencana, 2010.

Hadi Sutrisno, *Metode Riserch* Yogyakarta, Yayasan Penerbit Psikologi UGM, 1993.

Harahap Isnaini, Yenni Samri Juliati Nasution, *Marliyah, Hadis-hadis Ekonomi Medan*: Wal Ashri Publishing, 2015.

Hasan Ahmad Farroh, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018.

Hidayat Syafi'i, "Implementasi Akad Istishna' dalam Jual Beli Mebel Tinjauan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanafi (Studi Kasus di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar)" (Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2016).

Holifa, (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), "Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara," *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022.

———, (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), "Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara," *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022

Hutari Ujang (Manager Sales dan marketing), "Sistem Pemesanan Rumah," *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

, ——— (Manager Sales dan marketing), "Jumlah Pembayaran DP,"  
——— *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

, ——— (Manager Sales dan marketing), "Pelaksanaan Jual Beli yang Dilakukan di PT. Mahan Nata Nusantara ," *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022



————— (Manager Sales dan marketing), “Penjelasan Mengenai Spesifikasi Bangunan dengan Detail,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

————— , (Manager Sales dan marketing), “Perbedaan Waktu dalam Menyelesaikan setiap Rumah,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

————— , (Manager Sales dan marketing), “Proses Setelah Pembangunan Rumah,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

Ichwan Aziz, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Istishna’ di Konveksi Iqtom Collection Pucaggading Kecamatan Mragen Demak” (Skripsi, UIN Walisongo, Semarang, 2018).

Ja’far A. Khumedi, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis) SSurabaya: Gemilang Publisher, 2018.

————— , “Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI),” *Jurnal ASAS, Jurnal Hukum Ekonomi*, Volume 11 Nomor 01 (2019): <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5048/3093>

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2017.

Lubis Suhrawardi K, *Hukum Ekonomi Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.

Marsum, “Implementasi Pembiayaan Akad Istishna’ dalam Transaksi Jual Beli Alat Bangunan Mibel Barokah Padewu Pamekasan (Suatu Tinjauan Perspektif Al-Qur’an dan AlSunnah),” (*Jurnal El-Furqania*, Volume 04 Nomor 01 (Februari 2017): <http://ejournal.kopertais4.or.id/madura/index.php/elfurqani/article/download/2772/2045/7364>

Mas’adi Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Mubarak Jaih dan Hasanudin, *Fikih Mu’amalah Maliyyah : Akad Jual-Beli* Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020.

Muhammad Al Imam Al Hafidz Abi Abdillah bin Ismail Al Bukhori, *Shahih Al Bukhori*

Muhammad, *Aspek Hukum Muamalat* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.

Muhammad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya* Depok: Rajawali Pers, 2018.

Mui Digital, “Sejarah MUI,” Mui.or.id, 2019, <https://mui.or.id/sejarah-mui>

Muslich Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat* Jakarta: Amzah, 2010.

Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah Kotemporer* Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015.

Muzakky Mughni, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Istishna’ (Studi Kasus di Hawe Mebel Desa Kutayu Kecamatan Tonjong Kabupaten Brebes)” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2019).

Nana, (Konsumen PT. Mahan Nata Nusantara), “Kecacatan dalam Pemesanan Rumah Kepada PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 5 September 2022.

Panca Resia, (Sales Perumahan), “Bentuk Perjanjian yang Dilakukan Oleh Pihak PT. Mahan Nata Nusantara dan Konsumen,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022.

\_\_\_\_\_, (Sales Perumahan), “Sistem Jual Beli yang Dilakukan di PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 13 Agustus 2022

Pratama Deka, (Sales Perumahan), “Komplain Konsumen dalam pemesanan Rumah di PT. Mahan Nata Nusantara,” *Wawancara dengan penulis*, 31 Agustus 2022

Rachmawati Eka Nuraini & Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 4 (Desember 2015):

<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/214/362>.

Rivai Veithzal, *Islamic Financial Management* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Sahroni Oni dan Muhammad Hasanuddin, *Fikih Muamalah : Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.

Sarwat Ahmad, *Fiqh Muamalat* Kampus Syariah, 2009.

Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam". *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vo. 3 No. 2 (Desember 2015):  
<https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article/view/1494/1372>

Siswadi, "Jual Beli dalam Perspektif Islam," *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III No. 2 (Agustus 2013):  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/pantura/index.php/qura/article/view/2025>.

Sudiarti Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer* Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018.

Sugiono, *Metose Penelitian Pendidikan* Bandung: Alfabeta, 2015.

Susiadi, *Metologi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat dan Penerbitan LP2M UIN Raden Intan Lampung, 2015.

Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah* Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Tarigan Azhari Akmal, *Etika & Spiritualitas Bisnis (Tela'ah Aktual dan Masa Depan Pendidikan Tinggi Ekonomi Islam)* Medan: FEBI UIN-SU Press, 2014.

Wahab Muhammad Abdul, *Teori Akad dalam Fiqh Muamalah* Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019.

Yusuf Muhammad Yasir dkk, *Panduan Jual Beli dalam Islam Banda Aceh: BAPPEDA ACEH*, 2018.

