



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
TERHADAP AKAD ISTISHNA ANTARA PEKERJA DAN  
MUSTASNIH**

**Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan  
(Batunadua Kota Padangsidimpuan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Tugas Dan Syarat-Syarat*

*Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam*

*Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**MINTA ITO HARAHAP  
NIM. 1910200036**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH  
ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2023**



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
TERHADAP AKAD ISTISHNA ANTARA PEKERJA DAN  
MUSTASNIH**

**(Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan  
Batunadua Kota Padangsidempuan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Tugas Dan Syarat-Syarat*

*Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam*

*Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**MINTA ITO HARAHAH  
NIM. 1910200036**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH  
ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2023**





**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
TERHADAP AKAD ISTISHNAH ANTARA PEKERJA DAN  
MUSTASHNI**

**(Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan  
Batunadua Kota Padangsidimpuan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Tugas Dan Syarat-Syarat*

*Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam*

*Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**MINTA ITO HARAHAHAP**

**NIM.1910200036**

**PEMBIMBING I**

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.**  
**NIP. 19750103 200212 1 001**

**PEMBIMBING II**

**Risalan Basri Harahap, M.A**  
**NIP. 19850901 201903 1 003**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH**

**ALI HASAN AHMAD ADDARY**

**PADANGSIDIMPUAN**

**2023**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahad.ac.id](http://fasih.uinsyahad.ac.id)

Hal : Lampiran Skripsi  
A.n. **Minta Ito Harahap**  
Lampiran : 7 (tujuh Eksamplar)

Padangsidimpuan, Oktober 2023

Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum  
UIN SYAHADA Padangsidimpuan  
Di-  
Padangsidimpuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **Minta Ito Harahap** berjudul "**Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istihnah Antara Pekerja Dan Mustasni "(Studi Kasus Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan)"**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

PEMBIMBING I

  
Dr. Ikhyannuddin Harahap, M. Ag.  
NIP. 19750103 200212 1 001

PEMBIMBING II

  
Risafan Basri Harahap, M.A  
NIP. 19850901 2019 1 003

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Minta Ito Harahap  
NIM : 1910200036  
Fakultas/Prod : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

i

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istisnha Antara Pekerja Dan Mustahni (Studi kasus Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan, Kota Padangsidempuan)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, Oktober 2023



Minta Ito Harahap  
NIM: 1910200036

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Minta Ito Harahap  
Nim : 1910200036  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP AKAD ISTISHNA ANTARA PEKERJA DAN MUSTASHNI (Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Kota Padangsidempuan)”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/ memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan

Pada tanggal November 2023



**Minta Ito Harahap**  
**NIM. 1910200036**





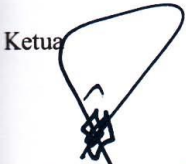
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIKINDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahada.ac.id](http://fasih.uinsyahada.ac.id)

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQSYAH SKRIPSI**

Nama : Minta Ito Harahap  
Nim : 1910200036  
Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istihnah Antara  
Pekerja dan Mustashhi(Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur  
Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan)

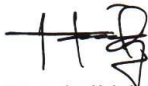
Ketua


  
Dr. Zul Anwar Ajim Harahap, M.A  
NIP. 19770506 200501 1 006

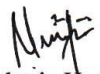
  
Dr. Zul Anwar Ajim Harahap, M.A  
NIP. 19770506 200501 1 006

  
Puji Kurniawan, M.A.Hk  
NIP. 19871210 201903 1 008

Sekretaris

  
Dr. Kholidah, M.Ag  
NIP. 19720827 200003 2 002

  
Dr. Kholidah, M.Ag  
NIP. 19720827 200003 2 002

  
Nurhotia Harahap, M.H  
NIP. 19900315 201903 2 007

Anggota

Pelaksanaan Sidang Munaqsyah:

Di : Padangsidempuan  
Hari/Tanggal : Senin / 16 Oktober 2023  
Pukul : 09:00 WIB s/d selesai.  
Hasil /Nilai : 72,5  
Indeks Prestasi kumulatif (IPK) : 3,56  
Predikat : Pujian.



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahada.ac.id](http://fasih.uinsyahada.ac.id)

**PENGESAHAN**

Nomor: B-3253 /Un.28/D/PP.00.9/11/2023

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istihna Antara Pekerja Dan Mustasni (Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun)

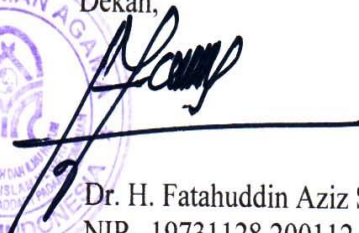
Ditulis oleh : Minta Ito Harahap  
NIM : 1910200036

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (SH.)

Padangsidimpun, 13 November 2023

Dekan,



  
Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.  
NIP 19731128 200112 1 001



## ABSTRAK

**Nama :Minta Ito Harahap**

**Nim :1910200036**

**Judul :Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istishna Antara Pekerja Dan Mustahni (Studi Kasus Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan)**

Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad Istishna antara Pekerja dan Mustashni yang di lakukan di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan. Penelitian ini dilatar belakangi karena Masih banyak nya Akad Istishna yang belum terlaksana secara penuh di lapangan .

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad Istishna antara Pekerja dan Mustahni di Perumahan Seroja di Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua kota Padangsidempuan yang di tinjau berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Jenis penelitian ini adalah field research(lapangan) yang bersifat kualitatif yaitu pengumpulan data di lakukan dengan pengamatan langsung ke Perumahan Seroja, dokumentasi dan wawancara dengan masyarakat Perumahan Seroja Aek Bayur. Setelah mendapatkan data yang lengkap kemudian di analisis dengan menggunakan metode analisis penalaran deduktif, yaitu menjelaskan padangan mengenai akad jasa konstruksi antara pekerja dan pemilik kontrakan, kemudian menganalisis peraturan yang berlaku yaitu Hukum Ekonomi Syariah.

Hasil penelitian ini menjelaskan Pelaksanaan akad di Perumahan Seroja menggunakan akad Istishna yaitu sistem akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan(Pembeli/Mustashni) dan pekerja/penjual(Pembuat/shani).

Pelaksanaan akad jasa konstruksi yang di lakukan di Perumahan Seroja belum sepenuhnya sesuai dengan HES(Hukum Ekonomi Syariah) karna adanya unsur wanprestasi pada pihak konstruksi. Karna di dalam Hukum Ekonomi Syariah di jelaskan bahwa seseorang yang tidak melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan kesepakatan/perjanjian awal di sebut wanprestasi.

**Kata kunci:KHES, Akad, Istishna**

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh Alhamdulillah,**

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan waktu dan kesehatan dan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi ini. Sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad Saw yang telah menuntun Umatnya kejalan yang benar. Skripsi ini berjudul TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP AKAD ISTISHNA ANTARA PEKERJA DAN MUSTAHNI ( Studi Kasus Di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun). Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum (UIN SYAHADA) Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidimpun. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kata sempurna, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan, Bapak Dr. Erawadi, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kelembagaan, Bapak Dr. Anhar, M.A selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum dan Perencanaan Keuangan, dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor I Bidang Kemahasiswaan dan kerjasama beserta seluruh civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasa Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama dalam proses perkuliahan.
2. Bapak Dr. H.Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasa Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan, Bapak Ahmatnizar, M.Ag selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik, Ibu Asnah, M.A selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan.
3. Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag, selaku Pembimbing I dan Bapak Risalan Basri Harahap, M.A selaku Pembimbing II telah menyempatkan waktunya untuk menelaah dari Bab per Bab dalam pembuatan skripsi ini serta membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Nurhotia Harahap, M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan, Ibu Neila Hifzhi, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah



dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan

5. Bapak Adi Syahputra Sirait, M.H.I selaku Dosen Penasihat Akademik dan Seluruh Bapak/Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan
6. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidempuan yang telah membantu penulisan dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.
7. Teristimewa kepada Ayahanda tercinta Jusri Harahap dan Ibunda tersayang Rikhwana Hutabarat yang telah menyayangi dan mengasihi sejak kecil, senantiasa memberikan do'a disetiap waktu, selalu menyemangati penulis disaat jatuh, memberikan nasehat, motivasi yang baik dan moral maupun materil dalam setiap langkah hidup penulis.
8. Desi Safitri Harahap dan Ainun Zakia Harahap selaku kaka kandung yang memberikan support disetiap proses pendidikan penulis, Adanan Idris Harahap, Ali Ahman Harahap dan Mahendra Harahap selaku Adik yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman-teman seperjuanganku di kelas Hukum Ekonomi Syariah 2, dan juga teman-temanku di kelas HES 1 yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, Terimakasih saya ucapkan atas dukungan, motivasi, serta saran yang kalian berikan kepada saya selaku penulis.

10. Terkhusus sahabat-sahabatku Wahida Septiani Harahap, Dermiaty Harahap, Nurjannah Harahap, Nurlania Siregar terimakasih telah menemani dan memberikan dukungan selama ini.
11. Kepada Abang yang selalu memberi arahan Bahagia Putra Hasibuan terimakasih telah menemani dan memberikan dukungan selama ini.
12. Terimakasih kepada diri saya sendiri yang telah memulai dengan diri sendiri, dan mampu melakukan apapun dengan sendiri.
13. Terimakasih atas bantuan dan kerjasama semua pihak yang telah membantu dan menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disini penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah Swt, karena atas karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan penulis semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan penulis. Aamiin ya Robbalalamin. Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah penulis berserah diri atas segala usaha dan do'a dalam penyusunan skripsi ini. Semoga tulisan ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Padangsidempuan, 2023  
Penulis

**MINTA ITO HARAHAHAP**  
**NIM: 1910200036**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### 1. Konsonan

Fonem Konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	H	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdanya



Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	Fathah	A	A
— \	Kasrah	I	I
— ؤ	Dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan taraharkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
ءِ.....	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
..... ؤ	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
..... ا	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<u>a</u>	a dan garis atas
..... اِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<u>i</u>	I dan garis di bawah
..... اُ	<i>Dommah</i> dan wau	<u>u</u>	u dan garis di atas

### 3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup, yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta Marbutah mati, yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya tamar butah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

#### **4. *Syaddah (Tasydid)***

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

#### **5. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٱ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.



- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

## **6. *Hamzah***

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, ituhanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

## **7. *Penulisan Kata***

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut biasa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

## **8. *Huruf Kapital***

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awalkapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, hurufkapital tidak dipergunakan.

## **9. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber : Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL/SAMPUL

### ABSTRAK

### KATA PENGANTAR

### PEDOMAN TRANSLITER

### DAFTAR ISI

#### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	01
B. Batasa Istilah .....	07
C. Fokus Masalah .....	08
D. Rumusan Masalah .....	08
E. Tujuan Penelitian .....	09
F. Kegunaan Penelitian.....	09
G. Tinjauan Pustaka .....	10

#### BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Akad.....	12
B. Akad Istishna.....	18
C. Perbedaan akad Istishna dan akad salam .....	23
D. Model aplikasi akad istishna .....	29

#### BAB III METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Peneliti .....	35
B. Jenis Penelitian .....	35
C. Sumber Data.....	36
D. Tehnik Pengumpulan Data.....	36
E. Tehnik Pengecekan Keabsahan Data .....	37
F. Teknik Analisis Data.....	38

#### BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Temuan Umum Hasil Penelitian .....	40
B. Temuan Khusus Hasil Penelitian .....	43
1. Aplikasi akad Istishna pada proses cicilan pada Perumahan Seroja di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan.....	.43

2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad jasa Istishna antara pekerja dan Mustasnhi di Perumahan Seroja desa Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan .....	50
--	----

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	61

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pentingnya perumahan dalam kehidupan manusia bahwa rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk membina penghidupan keluarga, oleh karena itu penyediaan dan pembangunan rumah yang memenuhi syarat untuk dihuni oleh sebuah keluarga sangat diperlukan.

*Komarudin* menerangkan bahwa:

“Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan dan pemukiman, kelembagaan, masalah pertahanan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan dan pemukiman lainnya”.

Seiring dengan pemenuhan akan perumahan tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan yaitu dengan memberikan kebijaksanaan pemilik rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah pada Bank yang didasari oleh perjanjian jual beli rumah antara mustashni’ dengan pihak pengembang (properti konvensional) selain itu Beberapa jenis akad atau perjanjian pada transaksinya dalam yang dikenal dalam sistem properti syariah: *murabahah* (jual-beli),

*ija'rah* (sewa), *ija'rah muntahiyah bi at-tamlik* (sewa-beli) dan *musya'arakah mutana'qishah* (kepemilikan bertahap).

Salah satu bentuk akad jual beli ialah akad *istishnâ'*. Sebagai dasar hukum akad *istishna* yaitu Firman Allah dalam surat al-Baqarah Ayat (282):

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ عَلَيْهِمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. “*

Selain didasarkan pada Hadis riwayat Ibn Majah yang Artinya Dari Shuhaib ra, bahwasanya Nabi SAW berkata; ada tiga hal yang padanya berkah yaitu jual beli tangguh, jual beli muqaradhah (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan dirumah sendiri bukan untuk dijual.

*Istishnâ'* merupakan salah satu bentuk jual beli yang keberadaannya sudah seringkali dipraktikkan oleh masyarakat, keberadaannya membuat transaksi jual beli menjadi lebih mudah, pada perkembangannya akad ini sudah menjadi tradisi dalam melakukan transaksi antara penjual dan pembeli dan amat akrab dengan masyarakat tanpa mereka sadari.

Akad *istishna* dipergunakan dalam proses kepemilikan rumah. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan



rumah. Untuk mengatasi masalah ini, akad *istishnâ'* sering menjadi pilihan masyarakat.

Hadirnya pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR Syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam.

Skema pembiayaan kredit rumah di bank syariah pada umumnya melibatkan tiga pihak, di mana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan, sementara bank sebagai pihak perantara.

Berdasarkan penelitian awal menunjukkan bahwa telah terjadi beberapa kasus dalam pelaksanaan akad *istishna* Pada Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua ini antara Pekerja Perumahan dengan mustashni' (pembeli) nya di Kota Padangsidempuan yang mengakibatkan mustashni' perumahan tersebut, dirugikan akibat wanprestasi pihak Pekerja Perumahan Seroja Aek Bayur.

Adapun mengenai kewajiban Developer diatur dalam Pasal 2 dan kewajiban mustashni' pada Pasal 3 Surat Perjanjian Pemesanan Rumah (Kontrak Pembelian Rumah Akad *Istishna*) bahwa:

#### Pasal 2 Kewajiban Developer

1. Menjamin memiliki izin usaha lengkap dan telah pula melengkapi perizinan pengembangan lahan sesuai ketentuan dan memiliki bukti penguasaan lahan yang sah secara hukum dan undang-undang yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Yang dapat diperlihatkan setiap saat jika diperlukan
2. Memulai pekerjaan pembangunan unit rumah selambat-lambatnya 4 (empat) bulan dari pelunasan uang muka, (berlaku bagi pembeli yang melakukan akad secara bertahap
3. Menyelesaikan pembangunan unit rumah tersebut selambat-lambatnya dalam tempo 12 (dua belas) bulan
4. Mengerjakan pesanan rumah sesuai dengan konsep design, type (ukuran tanah dan bangunan), bestek, spesifikasi teknis sesuai dengan acuan gambar kerja, namun tidak mengikat pada merek material yang digunakan dan pewarnaan.
5. Menyediakan sarana dan prasarana dasar perumahan sesuai konsep proyek. Bersifat tidak mengikat dalam rangka menunjang kelayakan lingkungan seperti penghijauan, tempat sampah, masjid/musholla, area bermain anak dan lain-lain.

6. Melengkapi fasilitas daya listrik (sesuai PLN) dan pengadaan sarana air bersih untuk setiap unit
7. Menyelenggarakan proses legal, penandatanganan akta jual beli, pemecahan sertifikat, izin mendirikan bangunan (IMB) pecahan, pemecahan PBB dan balik nama sertifikat ke atas nama mustashni. Dan memberikan copy data legal unit pada masing-masing mustashni. Paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian ini.
8. Menyediakan jalur komunikasi dan pelayanan interaktif developer dan mustashni' di lingkungan perumahan
9. Membayar pajak penjual sesuai ketentuan.

#### Pasal 3 Kewajiban Mustashni'

1. Menjamin semua data dan berkas persyaratan yang disampaikan pada Developer sah dan valid secara hukum
2. Melepaskan pihak Developer dari tuntutan pihak manapun jika terbukti adanya pemalsuan data
3. Membayar dengan tertib semua jadwal pembayaran uang muka dan angsuran sisa hutang seperti dituangkan dalam jadwal perjanjian
4. Memenuhi undangan developer dalam rangka menyelenggarakan akad *Istishna* dan AJB notaris
5. Mengikuti tata tertib proses dan prosedur pembelian, serta terima unit, pengajuan complain, dan proses pindah rumah

6. Ikut menjaga kebersihan, ketertiban lingkungan dan sarana dan prasarana yang disediakan developer di dalam lingkungan rumah.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa dari sudut *dassein* atau peristiwa hukum konkrit, pelaksanaan akad *istishna* Perumahan Seroja Aek Bayur antara Pekerja dengan mustashni' nya di Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun, menunjukkan belum terlaksana secara penuh di lapangan. Artinya kaidah hukum atau *das sollen*, belum mampu diterapkan secara optimal oleh para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan akad *istishna* Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun.

Adapun ketidaksesuaiannya tersebut di antaranya ketentuan awal ukuran rumah dari pondasi rumah itu mempunyai volume ketinggian 80 cm tetapi pihak pekerja ini melakukan penggurunan tanah pondasi rumah dari ukuran volume yang ditentukan dan di jelaskan di dalam gambar sketsa awal, bentuk sumur yang ada dalam perjanjian di sebutkan bahwa sumurnya adalah sumur bor, namun yang<sup>1</sup> di buatkan hanyalah sumur galian dan volume airnya pun sangatlah tidak memadai untuk kebutuhan sehari-hari. Padahal penyelesaian perselisihan tersebut telah ditentukan dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Pemesanan Rumah (Kontrak Pembelian Rumah Akad *Istishna*) bahwa: “jika terdapat perselisihan dalam proses dan dalam periode perjanjian, Developer dan mustashni' akan

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara penulis kepada Arif :12 Desember , 2022 . Sebagai salah satu awarga Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua, Kota Padangsidimpun.

menyelesaikan secara musyawarah tidak mencapai kesepakatan maka para pihak setuju untuk penyelesaian ke pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik ingin melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan formulasi judul **“TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP AKAD ISTISHNA ANTARA PEKERJA DAN MUSTASNHI ”(Studi Kasus Perumahan Seroja Di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan).**

## **B. Batasan Istilah**

Berikut adalah beberapa istilah yang terdapat dalam penulisan karya ilmiah, antara lain sebagai berikut:

### 1. Akad

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

### 2. Istishna'

*Istishna'* adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Sedangkan menurut kompilasi hukum ekonomi Islam *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.

### **C. Fokus Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penelitian ini fokus mengidentifikasi atas beberapa masalah yang ingin di teliti sebagai berikut, Bagaimana pelaksanaan akad Istishna antara Pekerja dan Mustahni di Perumahan Seroja di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua kota Padangsidimpun. serta bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad Istishna di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas dan untuk memperjelas arah penelitian, “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Istishna Antara Pekerja dan Mustahni di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun” adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan akad Istishna antara Pekerja dan Mustahni di Perumahan Seroja di Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua kota Padangsidimpun?
- 2) Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad Istishna di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun?



### **E. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas maka dalam melakukan penelitian ini memiliki tujuan :

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan akad Istishna antara Pekerja dan Mustahni di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua kota Padangsidempuan.
- 2) Untuk mengetahui Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad Istishna di Perumahan Seroja Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan.

### **F. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menambah wawasan-wawasan penulis khususnya dan pembaca umumnya dalam masalah *Konstruksi*.
- 2) Sebagai bahan perbandingan kepada penelitian lain.
- 3) Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum di lingkungan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

## G. Penelitian Terdahulu.

1. Pertama, Sundari, M. Mujtaba Mitra Zuana, Institut Pesantren KH. Abdul Chalim, dalam *Jurnal Indonesia Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, Vol. 1, No. 1, Juli 2018, dengan tema “*Analisis Implementasi Akad Istishnâ' Pembiayaan Rumah (Studi kasus Perumahan Syari'ah Alifia Residence Desa Ketidur Mojokerto)*”. Jurnal ini membahas tentang penerapan konsep kepemilikan rumah yang diterapkan dalam mekanisme pembiayaan akad *istishnâ'* pada Perumahan Syari'ah Alifia Residence Desa Ketidur Mojokerto *nonbank*. Di mana di dalamnya menguraikan tentang masalah yang terkait dengan akad *istishnâ'*, dalam prakteknya apakah penerapannya sudah sesuai dengan prinsip Syariah atau belum.
2. Muhammad Rizki Hidayat, Kholil Nawawi, Suyud Arif, dalam *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 9, No. 1, Mei 2018, Universitas Ibnu Khaldun Bogor, dengan tema “*Analisis Implementasi akad Istishnâ' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*”. Jurnal ini membahas tentang penerapan konsep kepemilikan rumah yang diterapkan dalam mekanisme pembiayaan akad *istishnâ'* pada Developer Property Syariah Bogor *NonBank*.
3. Karya ilmiah yang ditulis oleh Is Susanto, SH. yang berjudul Analisis Pemikiran Mustafa Ahmad al-Zarqa' Tentang Jual Beli *Istishna'*

(Studi Dalam Kitab *Al Madkhal Al-Fiqh Al-'Am*), menjelaskan tentang pemikiran ulama dari kalangan mazhab Hanafi mengenai akad jual beli *istishna'* dalam konteks kekinian.

4. Skripsi yang berjudul *Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Mandiri* ditulis oleh Erdi Marduwira, menjelaskan tentang mekanisme akad *istishna'* pada pembiayaan rumah pada Bank Syari'ah Mandiri, kemudian menjelaskan factor apa saja yang menjadi penyebab pembiayaan yang bermasalah pada akad *istishna'*, selanjutnya penjelasan mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syari'ah Mandiri.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yaitu perjanjian atau persetujuan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan (الرَّبْطُ) dan kesepakatan (الإِتْفَاقُ).<sup>2</sup>

Secara terminologi ulama fiqh, akad dapat ditinjau dari segi umum dan segi khusus. Dari segi umum, Pengertian akad sama dengan akad dari segi bahasa. Menurut ulama Syafi'iyah, Hanafiyah, dan Hanabilah yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri seperti waqaf, talak, pembebasan, dan segala sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Dasar hukum tentang akad dijelaskan dalam Al-Quran sebagaimana Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Maidah ayat 1:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ۖ

*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu)*

---

<sup>2</sup>Firdaus, Muhammad, Dkk., *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah*, (Jakarta: Renaisan,2007).hal.123.

<sup>3</sup>Wiroso,*Jual Beli murabahah*,(Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2005).hal.35.

*dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

Ada tiga pendapat tentang hukum akad yaitu:<sup>4</sup>

- 1) Menurut mazhab Dzahiriyah hukum akad pada dasarnya adalah terlarang, sampai ada dalil yang melandasi kebolehnya. Sehingga akad yang boleh dilakukan adalah akad yang secara nash ada dalilnya, jika tidak ada maka akad tersebut terlarang.
- 2) Menurut Jumhur Fuqaha, hukum akad pada dasarnya boleh selama tidak melanggar kaidah-kaidah umum dalam mu'amalah.
- 3) Menurut mazhab Hanabilah, khususnya Ibnu Taimiyah dan Ibnu Qayyim, lebih longgar, selama tidak ada dalil syar'i yang melarang suatu akad, maka dibolehkan, bahkan dibolehkan untuk mendesain akad-akad baru.

Berdasarkan definisi-definisi akad di atas menunjukkan bahwa;<sup>5</sup>

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya suatu hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu

---

<sup>4</sup> Firdaus, Muhammad, Dkk., *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah*, (Jakarta: Renaisan, 2007). hal. 124

<sup>5</sup> Firdaus, Muhammad, Dkk., *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah*, (Jakarta: Renaisan, 2007). hal. 125.

sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Bila maksud para pihak dalam akad jual beli adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dengan imbalan yang diberikan oleh pembeli, maka terjadinya perpindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli.

Akibat hukum akad dalam hukum Islam dibedakan menjadi dua macam yaitu akibat hukum pokok akad dan akibat hukum tambahan akad. Bila tujuan dalam akad jual beli, misalnya adalah melakukan pemindahan milik atas suatu barang dari penjual kepada pembeli dengan imbalan dari pembeli, maka akibat hukum pokok akad jual beli adalah terjadinya perpindahan milik atas barang yang dimaksud. Realisasi dari akibat hukum pokok akad jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang yang



merupakan hak pembeli, dan pembeli berkewajiban menyerahkan harga yang merupakan hak penjual adalah sebagai akibat hukum tambahan akad. Akibat hukum tambahan akad dibedakan menjadi dua, yaitu akibat hukum tambahan akad yang ditentukan oleh pembuat syara' dan akibat hukum tambahan akad yang ditentukan oleh para pihak sendiri. Contoh yang dikemukakan di atas, adalah akibat hukum tambahan akad yang ditentukan oleh pembuat syara'. Sedangkan akibat hukum tambahan akad yang ditentukan para pihak sendiri adalah klausul-klausul yang mereka buat sesuai dengan kepentingannya, misalnya, penyerahan barang dirumah pembeli dan diantar oleh dan atas biaya penjual.

Pengertian akad yang dikemukakan para ulama memiliki kemiripan dengan pengertian perjanjian dalam hukum perdata umum di Indonesia. Subekti memberikan pengertian perjanjian dengan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dua pihak yang saling mengikat janji tersebut berakibat timbulnya kewajiban oleh masing-masing untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, atau dengan kata lain, kedua pihak terikat oleh perikatan yang mereka buat.<sup>6</sup>

Suatu akad harus memiliki objek tertentu sehingga akad yang tidak menyebutkan objek merupakan akad yang tidak sah. Objek akad adalah

---

<sup>6</sup> Johar Arifin, *Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah*, Jurnal Al-Amwal Vol. 6, No. 1, 2014, hal. 166

sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat atau jasa. Selaras dengan perkembangan di bidang ekonomi, objek akad cakupannya bisa menjadi sangat luas, seperti dalam akad jual beli, objek akad dapat berupa pembayaran bagi pembeli dan barang bagi penjual, dalam akad sewa-menyewa, objek akadnya adalah hak guna (*haq al-intifa'*) atas barang bagi penyewa, dan bagi pemilik adalah hak atas uang sewa, dan lain-lain.

Para ahli hukum Islam menetapkan bahwa objek akad harus memenuhi empat unsur, yaitu:

- a) Objek harus sudah ada ketika akad dibuat, ketentuan ini ditujukan untuk akad jual beli, sedangkan untuk akad salam (pesanan barang dengan pembayaran di depan, baik sebagian atau keseluruhan), leasing (sewa beli), akad istisna dan sejenisnya, ahli hukum Islam membolehkan barang diperkirakan ada pada saat yang telah ditentukan.
- b) Barang yang menjadi objek akad adalah barang yang dibolehkan oleh syara' (*mutaqawwam*).<sup>7</sup> Segala hal yang halal dimanfaatkan oleh syara' dapat menjadi objek akad, sebaliknya barang yang tidak diizinkan oleh syara' (*mal ghair al- mutaqawwam*) seperti minuman keras, bangkai, dan sebagainya, tidak dapat menjadi objek akad. Ibnu Rusyd menandakan, objek akad

---

<sup>7</sup> Johar Arifin, *Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah*, Jurnal Al-Amwal Vol. 6, No. 1, 2014, hal. 166

haruslah berupa barang yang boleh diperjual-belikan, adapun yang berupa manfaat haruslah yang tidak dilarang oleh syara'.

c) Objek harus dapat diserahkan. Ketentuan ini berlaku pada jenis akad mu'awadhah, yang membutuhkan penyerahan barang dari dua orang yang berakad, seperti dari penjual kepada pembeli. Sedangkan dalam akad tabarru' Imam Malik membolehkan objek akadnya berupa barang yang tidak dapat diserahkan seperti menghibahkan hewan yang kabur.

d) Objek akad harus jelas dan dikenali. Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan.

Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaiannya dalam bidang tersebut. Jika pihak tersebut belum atau kurang ahli, terampil, mampu, maupun pandai, tetap harus diberitahukan agar masing-masing pihak memahaminya. Dalam Hadis Riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa<sup>8</sup>

Nabi Muhammad SAW melarang jual beli gharar (penipuan) dan jual beli hashah (jual beli dengan syarat tertentu, seperti penjual akan menjual bajunya apabila lemparan batu dari penjual mengenai baju itu).Kejelasan

---

<sup>8</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010), hal. 115

suatu objek akad mengikuti adat kebiasaan, di mana secara adat jenis barang, jumlah, sifat dan sebagainya dapat diketahui. Syarat kejelasan ini oleh ahli hukum Islam lebih dimaksudkan pada akad mu'awadhah maliyah.<sup>9</sup>

Rukun dan Syarat Akad ada tiga macam rukun dan syarat akad yaitu:

a. Shigat adalah ijab dan qabul (serah terima), baik diungkapkan dengan ijab atau cukup dengan ijab saja yang menunjukkan qabul dari pihak lain (secara otomatis).

b. Pelaku Akad (*'Aqidan*)

Pelaku akad yang dimaksud bisa satu orang atau lebih, bias pribadi atau badan hukum, baik sebagai pelaku langsung atau sebagai wakil dari pelaku akad.

c. Objek akad (*Ma'qud 'Alaihi*)

Objek akad yaitu harga atau barang yang menjadi objek transaksi.

## **B. Akad Istihna**

Dalam kamus Bahasa Arab *istishna'* berarti minta membuat (sesuatu). Dalam Ensiklopedi Hukum Islam *istishna'* adalah akad yang mengandung tuntunan agar *shani'* membuatkan sesuatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu. *Istishna'* adalah kontrak atau transaksi yang ditanda tangani

---

<sup>9</sup>Mujibatun, Siti, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012), hal.54.

bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjual belikan belum ada.

Adapun *istishna'* secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu.

Menurut Kompilasi 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. *Istishna'* adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/pemesan. *Istishna'* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesan yang mirip dengan *salam* yang merupakan bentuk jual beli *forward* kedua yang dibolehkan oleh syari'ah. Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/akad *istishna'* sedang berlangsung, agar akad *istishna'* menjadi sah, harga harus ditetapkan diawal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama.

Dalam *istishna'* pembayaran dapat di muka, dicicil sampai selesai, atau di belakang, serta biasanya *istishna'* diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur (pabrik). Sedangkan Transaksi *bai' istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat

barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir, kedua belah pihak bersepakat melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang datang.

Menurut jumhur fuqaha, *ba'i istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *ba'i salam*. Biasanya jenis ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *ba'i istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *ba'i salam*.<sup>25</sup> Secara umum akad jual beli *istishna'* yang dipraktikkan dalam bermuamalah ada dua macam, yaitu jual beli *istishna'* dan *istishna'* paralel. Perbedaan pada keduanya yaitu terletak pada penggunaan sub-kontrak, yakni bias saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan sub-kontrak untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istishna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini yang kemudian dikenal sebagai *istishna'* paralel.<sup>26</sup> Rukun dan akad *istishna'* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

1. Pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan.
2. Objek akad, yaitu barang atau jasa (*mashnu'*) dengan spesifikasinya dengan harga (*tsaman*).

### 3. *Shighah* yaitu Ijab dan Qabul.

Syarat *istishna'* menurut Pasal 104 sampai dengan Pasal 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. *Ba'i istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
2. *Ba'i istishna'* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan
3. Dalam *ba'i istishna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai dengan permintaan pemesanan.
4. Pembayaran dalam *ba'i istishna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
5. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
6. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.

Adapun rukun *istishna'* terdiri dari:

- a. *Al-'Aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) harus mempunyai hak membelanjakan harta
- b. *Shighat*, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli

---

<sup>10</sup> <http://www.kompilasihukumekonomisyariah.html>

c. Objek yang ditransaksikan, yaitu barang produksi.

Ulama yang membolehkan transaksi *istishna'* berpendapat, bahwa *istishna'* disyariatkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad saw. Bahwa beliau pernah meminta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Bukhari, sebagai berikut:

Artinya: *“Diceritakan dari Musa ibn Ismail diceritakan dari Juwairiyah dari Nafi’ sesungguhnya Abdullah menceritakan kepadanya bahwa nabi saw. meminta dibuatkan cincin dari emas, Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Orang-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepas cincinnya, dan bersabda, “Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan.” Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda, “Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya”. Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.”*  
(HR. Bukhari)

Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau meminta dibuatkan cincin untuknya. Al-Kaisani dalam kitab *Bada'iu ash-shana'i* menyatakan bahwa *istishna'* telah menjadi *ijma'* sejak zaman Rasulullah saw. tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktikkan seperti ini, karena memang ia sangat dibutuhkan.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. hlm. 127



Hikmah disyariatkannya *istishna'* yaitu barang-barang produksi yang telah ada tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan dan tuntutan manusia, khususnya pada masa modern sekarang ini ketika produk-produk sudah berkembang pesat.

Kebutuhan manusia terhadap produk-produk itu juga meningkat, sehingga harus diciptakan produk-produk baru untuk memenuhi kebutuhan dan selera mereka. Dalam kondisi seperti ini, pihak produsen mendapat keuntungan dengan menciptakan kreasi dan inovasi produk-produk yang sesuai dengan selera mereka. Sementara itu, konsumen mendapat keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan dan selera mereka baik dari segi bentuk dan kualitasnya. Dengan demikian, kedua belah pihak sama-sama memperoleh kemaslahatan.

### **C. Perbedaan Akad *Istishna'* dan Akad *Salam***

Dalam pengertian yang sederhana, *ba'i as-salam* berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka. *Salam* dinamakan juga *Salaf* (pendahuluan), yaitu jual beli barang dengan kriteria tertentu dengan pembayaran penuh dimuka namun diterima saat barang telah ada.

Para ahli fiqih menyebutnya juga *ba'i al-muhawijj* (karena kebutuhan mendesak), karena merupakan jual beli barang yang tidak ada ditempat akad, dalam kondisi mendesak bagi dua pihak yang melakukan akad. Pembeli (pemilik uang) membutuhkan barang, dan penjual (pemilik barang)

membutuhkan pembayaran sebelum barang selesai untuk memenuhi kebutuhan dirinya. Bentuk jual beli ini termasuk bagian dari kepentingan dan kebutuhan.

Akad *salam* adalah penjualan sesuatu yang akan datang dengan imbalan sesuatu yang sekarang, atau menjual sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan. Maksudnya modal diberikan di awal dan menunda barang hingga waktu tertentu atau dengan kata lain menyerahkan barang tukaran saat ini dengan imbalan barang yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan hingga jarak waktu tertentu.

Akad *salam* disyariatkan berdasarkan firman Allah:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِذَا تَدٰىنْتُمْ بَدِيْنَ اِلٰى اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاَكْتٰبُوْهُ

“wahai orang-orang yang beriman, apabila kalian melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya.” (QS. Al-Baqarah 282).

Fuqaha sepakat bahwa *salam* itu untuk semua barang yang ditakar atau ditimbang berdasarkan hadits shahih yang terkenal dari Ibnu Abbas ra. ia berkata: Artinya: Dari Ibnu Abi Najih, dari Abdullah bin Katsir, dari Abu Al Minhal, dari Ibnu Abbas RA, dia berkata, “Nabi SAW datang ke Madinah dan manusia melakukan jual beli *salaf* pada kurma setahun atau dua tahun atau dia mengatakan dua atau tiga tahun, Ismail ragu maka beliau bersabda,

*'Barangsiapa melakukan jual beli salaf pada kurma, maka hendaklah dia melakukannya dengan takaran yang diketahui dan timbangan yang diketahui'.*" (HR. Bukhari).

Dalam istilah para fuqaha, *istishna'* didefenisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Dalam *istishna'* bahan baku dan pembuatan dari pengrajin. Jika bahan baku berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (sewa) bukan *istishna'*. Sebagian fuqaha berpendapat bahwa objek akad adalah pekerjaan pembuatan barang saja, karena *istishna'* adalah permintaan pembuatan barang sehingga bentuknya adalah pekerjaan bukan barang.

Pendapat yang kuat dalam mazhab Hanafi menyatakan bahwa akad *istishna'* adalah akad jual beli terhadap barang pesanan, bukan terhadap pekerjaan pembuatan. Akad ini bukan janji atau akad *ijarah* atas pekerjaan. Jadi, jika pengrajin memberikan barang yang tidak dibuat sendiri olehnya atau barang tersebut ia buat sebelum terjadinya akad tapi sesuai dengan bentuk yang diminta, maka akad atas barang tersebut adalah dibenarkan. Namun, jika objek akad *istishna'* ini adalah pekerjaan pembuatan, maka hal itu tidak dibolehkan. Al-Kasani berkata, "jika dalam akad itu disyaratkan adanya pembuatan maka itu tidak boleh, karena syarat tersebut atas pekerjaan yang

terjadi di masa datang bukan di masa lalu.” Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *istishna'* boleh berdasarkan dalil *istihsan* yang ditunjukkan dengan kebiasaan masyarakat melakukan akad ini sepanjang masa tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga menjadi ijma tanpa ada yang menolaknya.

Akad *salam* atau *salaf* adalah jual beli sesuatu dalam tanggungan dengan sesuatu yang kontan atau jual beli barang yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan. Dengan kata lain, modal atau harga barang diberikan lebih dahulu sedangkan barang diserahkan pada waktu yang disepakati. Atau menyerahkan barang saat ini untuk mendapatkan barang yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan sampai waktu tertentu.

1. Barang yang dijual dalam akad *salam* adalah utang (sesuatu dalam tanggungan). Barang ini dapat berupa barang yang ditakar, ditimbang, diukur atau barang satuan yang ukurannya berdekatan, seperti kelapa dan telur. Adapun barang yang dijual dalam akad *istishna'* adalah barang yang dapat ditentukan sosoknya atau barang yang ada dalam majelis akad, bukan utang, seperti memesan perkakas rumah tangga, sepatu dan wadah.

2. Dalam akad *salam* disyaratkan menentukan waktu penyerahan, sehingga tidak sah menurut jumbuh ulama selain mazhab Syafi'i akad salam tanpa penentuan batas waktu penyerahan, seperti satu bulan atau lebih. Sedangkan akad *istishna'* adalah sebaliknya (menurut Abu Hanifah). Jika ditentukan batas waktu waktu penyerahannya, maka akad itu berubah menjadi *salam*.

Tidak terdapat *khiyar syarat* dalam *salam*. Namun, ash-Shahiban berpendapat bahwa akad *istishna'* boleh dilakukan baik dengan menentukan batas waktu maupun tidak. Hal itu karena masyarakat telah terbiasa menentukan batas waktu penyerahan itu. Sedangkan ulama Syafi'iyah membolehkan akad *salam* kontan (diserahkan di majelis akad).

3. Akad *salam* adalah akad *lazim* (mengikat), sehingga tidak boleh membatalkannya dengan keinginan sepihak, tetapi boleh dibatalkan jika disetujui kedua belah pihak. Adapun akad *istishna'*, merupakan akad tidak *lazim*, sehingga masing-masing pihak dapat membatalkannya. Hak *khiyar* pembuat menjadi gugur jika ia mendatangkan barang pesanan sesuai dengan permintaan, sedangkan pemesan masih tetap memiliki hak *khiyar* tersebut.

4. Dalam akad *salam* disyaratkan penyerahan seluruh modal (harga barang) dalam majelis akad. Sedangkan dalam akad *istishna'* maka hal itu tidak disyaratkan. Pada umumnya masyarakat hanya menyerahkan uang muka atau sebagian harga barang, seperti sepertiga atau setengah. Hal ini dibolehkan oleh mazhab Hambali. Dipandang dari sisi praktis, perbedaan ini adalah perbedaan yang paling penting.<sup>12</sup>

*Istishna'* merupakan bentuk transaksi yang menyerupai jual beli *salam* jika ditinjau dari sisi bahwa objek (barang) yang dijual belum ada, namu

---

<sup>12</sup> Imam syafi'i, *Al-Umm* jilid IV, [terj: Prof.TK. Ismail Yakub] (Malaysia: Victory Agencie, 2000), hlm 208

demikian keduanya mempunyai perbedaan. *Istishna'* adalah salah satu bentuk dari jual beli *salam*, hanya saja objek yang diperjanjikan berupa *manufacture order* atau kontrak produksi. *Istishna'* didefenisikan sebagai kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang.

Dalam kontrak ini pembuat barang (*shani'*) menerima pesanan dari pembeli (*mustashna'*) untuk membuat barang dengan spesifikasi yang telah disepakati kedua belah pihak yang bersepakat atas harga dan sistem pembayaran, yaitu dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu yang akan datang. Menurut jumhur fukaha, *ba'I istishna'* merupakan jenis khusus dari akad *ba'i salam*. Bedanya, *istishna* digunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *ba'i stishna'* mengikuti ketentuan atau aturan akad *ba'i salam*.

Dalam redaksi lain, *salam* berlaku umum untuk barang yang dibuat dan lainnya. adapun *istishna'* khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Dalam *salam* juga disyaratkan membayar di muka, sedangkan *istishna'* tidak disyaratkan demikian. Ada banyak hal yang sama antara *istishna'* dan *salam*. Misalnya, tempo yang ditentukan dalam *salam* merupakan masa untuk mengerjakan sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat. Oleh karena itu, fukaha menempatkan pembahasan *istishna'* dalam Bab *salam*.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Wahbah az-Zuhaili, *fiqih Islam wa Adillatuhu* Jilid V, .hlm 275

#### **D. Model Aplikasi Akad *Istishna'***

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Model diartikan sebagai pola (contoh, acuan, ragam, dan sebagainya) dari sesuatu yang akan dibuat atau dihasilkan. Dan Aplikasi adalah penggunaan, penerapan. Maka, model aplikasi akad *istishna'* merupakan ragam pola yang digunakan atau diterapkan dalam kontrak *istishna'*. Sebagian besar model yang biasa diterapkan dalam kontrak tersebut dilakukan untuk industri, dan barang manufaktur. Transaksi *istishna'* pada saat ini telah dipraktikkan oleh lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah. Kontrak yang melibatkan sub-kontrak (bank) dewasa ini dikenal sebagai *istishna'* paralel. *Istishna'* paralel dapat dilakukan dengan syarat; akad kedua antara bank dan sub-kontraktor terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir dan; akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

Dalam sebuah kontrak *istishna'*, bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan sub-kontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istishna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya kepada kontrak pertama. Dalam aplikasinya bank syariah melakukan *istishna'* paralel, yaitu bank (sebagai penerima pesanan/*shani'*) menerima pesanan barang dari nasabah (pemesan/*mushtashni'*), kemudian bank memesankan permintaan barang nasabah kepada produsen penjual dengan pembayaran dimuka, cicil atau dibelakang dengan jangka waktu penyerahan yang disepakati bersama.

Bank syariah dapat menggunakan *istishna'* sebagai seorang pembeli dari suatu perusahaan atau institusi pabrik atau kepada ahli pengrajin dari pabrik untuk memesan barang-barang hanya dengan konsep atau gambaran spesifik dari barang tersebut. Maka, perusahaan dapat menjual kepada mereka setelah adanya pemesanan dengan pembayaran tunai, ciclan atau ditunda melalui akad *murabahah* atau *ba'y bi al thaman al-ajil*. Dengan demikian bank syariah akan terlibat dalam investasi langsung, akan tetapi metode ini terkait dengan batas tertentu untuk posisi bank syariah dimana dalam prakteknya beberapa bank syariah tidak diperbolehkan untuk terlibat langsung dalam perdagangan.

Disamping itu, metode ini mungkin akan terhambat oleh kurangnya keahlian yang dibutuhkan dari orang yang ahli dibidangnya, kemudian masalah selanjutnya adalah masih kurangnya sistem yang dipakai oleh bank syariah itu sendiri.

Bank syariah diperbolehkan untuk melakukan kontrak *istishna'* dalam kapasitas dari penjual kepada nasabah yang menuntut pembelian barang barang tertentu. Maka, kontrak tersebut menggambarkan *istishna'* paralel dalam kapasitas pembeli dengan pihak lain untuk membuat barang-barang yang disepakati dalam kontrak pertama.



Pertama, *istishna'* bisa dilakukan dengan pembayaran segera atau ditunda dan pembayaran yang kedua dapat dilakukan secara tunai atau di cicil. Pernyataan dibawah ini merupakan langkah aplikasi bank model *istishna'* paralel dengan melampirkan surat resmi dari kerjasama yang sah atau kewajiban pembiayaan antara lain:

- a. Meminta pemesanan *istishna'* (konsumen) pada akad yang pertama
- b. Produsen, pengusaha, penjual, yang membuat sesuai pesanan untuk akad *istishna'* paralel.

Langkah-langkah praktek dari penjualan *istishna'* dan *istishna'* paralel

### **1. Akad penjualan *istishna'***

- a. Pembeli menyatakan keinginannya untuk membeli suatu barang dan pemesanan di muka kepada bank dengan harga yang khusus. Bentuk pembayaran yang tunai atau ditunda sesuai dengan perjanjian antara pembeli dan penjual. Bank biasanya menghitung apa yang akan dibayar sesuai dengan akad *istishna'* paralel dengan tambahan keuntungan dengan mempertimbangkan berbagai alasan.
- b. Bank menempatkan posisinya sebagai sub-kontrak untuk menghasilkan barang dan pemesanan dalam jangka waktu sesuai kesepakatan. Bank mengambil upah dari suatu barang yang dipesan sesuai dengan tempo waktu dari suatu barang pemesanan dengan akad paralel.

c. Jika barang yang diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang disepakati, pembeli tidak dapat menolak untuk menerima barang tersebut, kecuali jika jelas-jelas ada cacat pada barang tersebut. Namun demikian, perjanjian dapat mengatur bahwa jika penyerahan tidak dilakukan dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka pembeli dapat menolak untuk menerima barang.

d. Bank (pembeli *istishna'*) dapat melakukan kontrak *istishna'* parallel tanpa adanya syarat atau kaitan dengan kontrak *istishna'* pertama.

Dalam *istishna'* pertama bank menjadi pembeli dan *istishna'* kedua bank menjadi penjual. Tiap kontrak tersebut harus independen dari yang lain. Kedua kontrak *istishna'* tersebut tidak dapat dikaitkan sedemikian rupa sehingga hak tanggung jawab dari kontrak pertama tergantung kepada hak dan kewajiban dari kontrak paralelnya. Dan lebih jauh lagi, *istishna'* parallel dibolehkan hanya dengan pihak ketiga

e. Penyediaan kebutuhan material yang diperlukan untuk memproduksi barang pesanan menjadi tanggung jawab pembeli.

## **2. Akad *istishna'* paralel**

a. Bank menyatakan keinginan konsumen untuk memesan barang kepada perusahaan, yang dilakukan kepada perusahaan pada akad pertama (pernyataan yang sama sesuai dengan spesifikasi barang pada

perjanjian dengan konsumen). Hal itu disetujui oleh perusahaan dengan harga dan tempo waktu yang sudah ditentukan.

b. Penjual menempatkan posisinya dibawah kewajiban kepada perusahaan barang yang khusus dan untuk pengiriman barang sesuai dengan waktu yang disepakati sejak akad pertama. Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi *murabahah mu'ajjal*. Namun berbeda dengan jual beli *murabahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian metode pembayaran pada jual beli *murabahah mu'ajjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran. Satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam *murabahah mu'ajjal*, barang diserahkan dimuka sedangkan *istishna'* barang diserahkan dibelakang, yakni pada akhir periode pembiayaan.

Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat. Jadi pada dasarnya pola arus kas dan penyerahan barang pada jual beli *istishna'* merupakan kebalikan dari jual beli *murabahah mu'ajjal*.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. hlm. 128

Ada beberapa konsekuensi saat bank syari'ah menggunakan kontrak *istishna'* paralel diantaranya sebagai berikut:

- Bank syariah sebagai pembuat pada kontrak pertama tetap merupakan satu satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewajibannya, *Istishna'* paralel atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai *shani'* pada kontrak pertama, bank tetap bertanggung jawab atas setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak paralel.
- Penerima subkontrak pembuatan pada *istishna'* paralel bertanggung jawab terhadap bank Islam sebagai pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. *Bai'al-istishna'* kedua merupakan kontrak paralel, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, skedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.
- Bank sebagai *shani'* atau pihak yang siap untuk membuat atau mengadakan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan *istishna'* paralel, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memungut keuntungan kalau ada.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 126

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Tempat Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Seroja Aek Bayur, Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, Kota Padangsidempuan. Alasan peneliti memilih lokasi ini karna ingin mengetahui Peninjauan akad Jasa Konstruksi Antara Pekerja dengan Pemilik Kontrakan Berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah. Adapun waktu yang digunakan mulai bulan Oktober 2022 sampai Februari 2023.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, Misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain. Secara horistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Jenis penelitian kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpanan deduktif dan induktif serta pada analisa terhadap dinamika hubungan antara fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika alamiah. Penelitian kualitatif menekankan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir folmal dan argumentatif. Jadi jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau *field research*.

### **C. Sumber Data**

Adapun jenis atau sumber yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang didapat langsung dari sumber utama, diamati dan dicatat. Sumber data primer merupakan data yang didapat secara langsung dari subjek penelitian. Adapun data primernya adalah dikumpulkan secara langsung dari sumber utamanya seperti melalui wawancara, survei, eksperimen, dan sebagainya.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan sumber data yang mendukung atau pelengkap, sumber data sekunder yaitu berupa keterangan yang diperoleh dari dokumen-dokumen, buku-buku, penelitian terdahulu. Adapun data sekundernya adalah data yang berupa diagram, grafik, atau tabel sebuah informasi penting seperti sensus penduduk.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dari lapangan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### **a. Wawancara**

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-bercakap dan berhadapan muka dengan orang yang

memberikan keterangan pada si peneliti. Wawancara ini dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh dari observasi. Dalam hal ini peneliti dilakukan wawancara secara langsung dengan ibu Ade Suryani sebagai salah satu masyarakat di Perumahan Seroja Aek Bayur tersebut.

b. Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah tehnik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar berupa dokumen resmi, buku, arsip, dokumen pribadi, dan foto terkait dengan masalah penelitian. Dilakukan untuk memperoleh dan memahami bagaimana kontrak kerja konstruksi antara pekerja dan pemilik kontrakan di Perumahan Seroja Aek Bayur tersebut.

### **E. Tehnik Pengecekan Data**

Metode pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data. Cara kualitatifnya artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, logis, runtun, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman interpretasi data. Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu sebagai berikut:

a. *Editing/edit*

*Editing* adalah kegiatan yang dilakukan setelah penghimpunan data dilapangan. Proses ini menjadi penting karna kenyataannya bahwa ada yang terhimpun kadang kala belum memenuhi harapan peneliti, ada

diantaranya kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu proses *editing* sangat diperlukan dalam mengurangi data yang tidak sesuai dengan tema penelitian ini.

b. Klasifikasi

Agar peneliti lebih sistematis maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi didalam penelitian ini.

c. Verifikasi

Verifikasi adalah mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah sudah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.

## **F. Analisis Data**

Analisi data adalah proses mengorganisasikan data dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja. Analisis data kualitatif suatu tehnik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memberi gambaran umum mengenai isi pembahasan yang disusun oleh penulis, maka perlu dikemukakan sistematika pembahasan. Adapun sistematika pembahasannya sebagai berikut:



BAB I Pendahuluan, berisi Latar Belakang, Pokok Masalah, Tujuan dan Kegunaan, Kajian Terdahulu, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

BAB II Landasan Teori, ini berisi tentang teori-teori yang berkaitan dengan pengertian Akad, Mudharabah, dan Kerja Sama Pekerja dan Pemilik Kontrakan.

BAB III Metode Penelitian, yang terdiri dari lokasi dan waktu penelitian, jenis data penelitian, sumber data, tehnik pengumpulan data dan analisi data.

BAB IV Pembahasan tentang Peninjauan Akad Jasa Konstruksi Antara Pekerja dan Pemilik Kontrakan.

BAB V yaitu Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Temuan Umum Hasil Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum Desa Aek Bayur Kelurahan Silandit**

Desa Aek Bayur Silandit merupakan pusat dari kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, sebagai salah satu pusat pembuatan batu bata Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, Desa Aek Bayur merupakan desa yang masih melekat adat istiadatnya, yang dikelilingi oleh beberapa bukit yang berbentuk seperti lembah, Desa Aek Bayur, desa yang masih berkembang yang dikepalanya oleh Elison Martua Siregar, dan Lurah nya ibu Sarmaidah Nasution.S,H., suasana pedesaan yang masih asri dan memiliki udara yang masih segar belum terjamah oleh peradaban. Bentuk pedesaan yang berbentuk lorong lorong yang sudah dibagi kurang lebih menjadi 7 lorong.

##### **2. Letak Geografis**

Perumahan Seroja ini terletak di desa Aek Bayur Kecamatan Batunadua Kota Padangsidimpuan Dan terletak pada garis 1 08'00''-1028'00'' Lintang Utara dan garis bujur 99 013'00 - 99 020'00'' Bujur Timur dan berada pada ketinggian 260 sampau dengan 1.100 meter di atas permukaan laut. Dengan jarak  $\pm$  14,4 Km dari Kota Padangsidimpuan ibu Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatra Utara, merupakan Pusat Perdagangan Kota Padangsidimpuan.

Luas wilayah Desa Aek Bayur mencapai 2 km<sup>2</sup>, yang dikelilingi oleh beberapa bukit.

### 3. Demografis

Salah satu faktor yang penting dalam suatu wilayah adalah penduduk. Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah geografis Republik Indonesia selama 6 bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari 6 bulan tetapi bertujuan untuk menetap.<sup>16</sup>

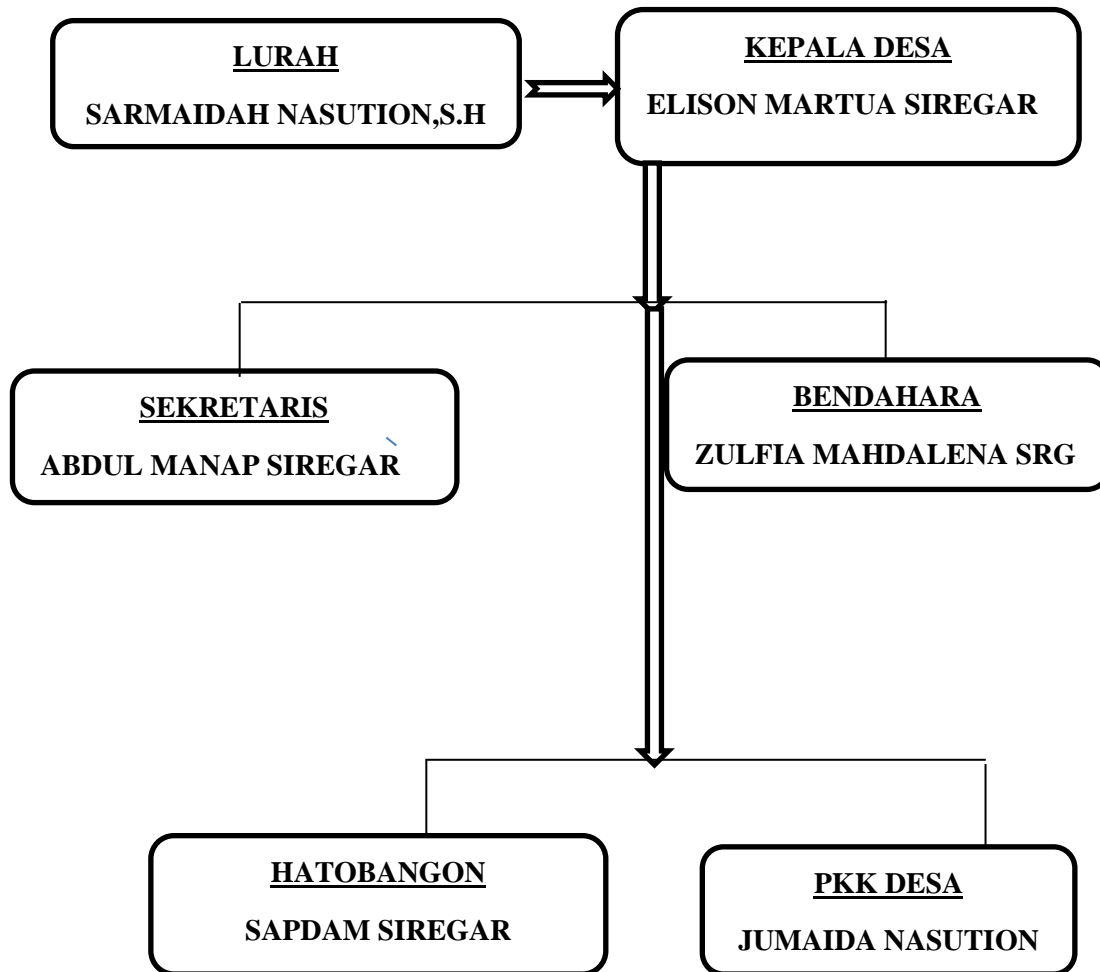
Struktur Organisasi dan tata kerja merupakan kerangka kerja yang menggambarkan hubungan dan batasan-batasan kegiatan yang jelas dalam memberikan kewenangan dan tanggung jawab dari setiap yang ada dalam suatu organisasi atau instansi pemerintah. Berdasarkan PERDA , Maka struktur organisasi pemerintahan desa Aek Bayur terdiri atas, Lurah, Kepala Desa, Sekretaris Desa, Bendahara Desa, Hatobangon, PKK Desa.

- a) Lurah
- b) Kepala Desa
- c) Sekretaris Desa.
- d) Bendahara Desa
- e) Hatobangon
- f) Pkk desa

---

<sup>16</sup><https://padangsidimpuankota.bps.go.id/subjek/12/kependudukan.html> diakses Pada 16 Februari 2022

Gambaran Struktur Organisasi Desa Aek Bayur, Kecamatan Padangsidimpuan  
Batunadua Kota Padangsidimpuan:



## **B. Temuan Khusus Hasil Penelitian**

### **a. Aplikasi Akad *Istishna'* pada Proses Cicilan**

Pada *istishna'* paralel terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu bank, nasabah, dan pemasok. Pembiayaan dilakukan karena nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atas tagihan pemasok selama masa periode pembangunan, sehingga memerlukan jasa pembiayaan dari bank. Atas pembiayaan terhadap pembangunan barang, maka bank mendapatkan margin dari jual beli barang yang terjadi. Margin diperoleh dari selisih harga beli bank kepada pemasok dengan harga jual akhir kepada nasabah. Dimungkinkan juga, bank mendapatkan pendapatan selain margin berupa pendapatan administrasi. Pengertian yang dibuat atau dibangun dalam *istishna'* menunjukkan periode yang diperlukan (antara akad jual beli dengan penyerahan barang) untuk suatu pekerjaan penyelesaian barang.

Adapun skema transaksi *istishna'* paralel dengan akad cicilan dilakukan dengan alur sebagai berikut:

Pertama, nasabah memesan barang yang dikehendaki dan melakukan negosiasi kesepakatan antara penjual dengan pembeli terkait transaksi *istishna'* yang akan dilaksanakan;

Kedua, pada transaksi *istishna'* setelah akad disepakati, penjual mulai membuat atau menyelesaikan tahapan pembuatan barang yang diinginkan pembeli. Setelah barang dihasilkan, pada saat atau sebelum tanggal

penyerahan, penjual mengirim barang sesuai dengan spesifikasi kualitas dan kuantitas yang telah disepakati kepada pembeli. Adapun transaksi *istishna'* paralel yang biasanya digunakan oleh penjual (bank syariah) yang tidak membayar sendiri barang *istishna'*, setelah menyepakati kontrak *istishna'* dan menerima dana dari nasabah *istishna'*, selanjutnya secara terpisah membuat akad *istishna'* dengan produsen barang *istishna'*;

Ketiga, setelah menyepakati transaksi dalam jangka waktu tertentu, pemasok kemudian mulai melakukan pengerjaan barang yang dipesan; Keempat, selama mengerjakan barang yang dipesan, pemasok melakukan tagihan kepada bank syariah senilai tingkat penyelesaian barang pesanan;

Kelima, bank syariah melakukan pembayaran kepada pembuat barang sebesar nilai yang ditagihkan;

Keenam, bank syariah melakukan tagihan kepada nasabah pembeli berdasarkan tingkat penyelesaian barang;

Ketujuh, pemasok menyerahkan barang kepada nasabah. pembeli;

Kedelapan, pemasok mengirimkan bukti pengiriman barang kepada bank syariah; Kesembilan, nasabah melunasi pembayaran barang *istishna'* sesuai dengan akad yang telah disepakati.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 175

a. Transaksi Biaya Praakad (Bank Sebagai Penjual)

Berdasarkan PSAK 104 paragraf 25, disebutkan bahwa biaya perolehan *istishna'* terdiri atas biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung meliputi biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung untuk membuat barang pesanan. Adapun biaya tidak langsung adalah biaya *overhead* termasuk biaya akad dan biaya praakad. Selanjutnya, pada paragraf 26 disebutkan bahwa biaya praakad diakui sebagai beban tangguhan dan diperhitungkan sebagai biaya *istishna'* jika akad disepakati.

b. Lingkup Penggunaan

Kontrak-kontrak yang berwujud BOT (*Build, Operate and Transfer*) dapat dikategorikan sebagai transaksi *istishna'*. Misalnya pemerintah dapat melakukan kontrak dengan pembangunan yang akan dibayar melalui penarikan bayaran (*toll*) untuk periode tertentu.

- Kontrak *istishna'* membuka ruang aplikasi yang luas bagi bank syariah untuk membiayai kebutuhan publik dan kepentingan-kepentingan vital masyarakat untuk membangun ekonomi Islam. - Kontrak *istishna'* dapat diaplikasikan dalam industri berteknologi tinggi, seperti industri pesawat terbang, industri pembuatan lokomotif dan kapal, selain berbagai tipe mesin yang dibuat oleh perusahaan atau bengkel besar.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Rizal Yahya, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*.hlm, 260

- Kontrak *istishna'* juga dapat diaplikasikan dalam industri konstruksi, seperti gedung apartemen, rumah sakit, sekolah, universitas, sampai apa saja yang membuat jaringan kehidupan modern.

Nama-nama pihak mustasni yang melakukan pembelian rumah:

NO	NAMA PEMILIK RUMAH	KREDIT	CAS
1.	BAPAK ROUDOH	✓	
2.	BAPAK ASEP	✓	
3.	BAPAK SALAM		✓
4.	BAPAK NEHEMIA	✓	
5.	BAPAK BAMBANG		✓
6.	BAPAK RONAL	✓	
7.	IBU ADE SYAFITRI	✓	

Hal ini berdasarkan hasil wawancara bersama dengan bapak Syafruddin Ismail Lubis sebagai pihak pekerja sekaligus pihak pemilik perumahan Seroja, beliau mengatakan untuk melakukan pembelian rumah perlu melakukan DP awal Dan dengan syarat dan ketentuan surat pesanan sebagai berikut:<sup>19</sup>

<sup>19</sup>Hasil wawancara penulis kepada Syafruddin Ismail Lubis :12 Desember, 2022. Sebagai kepala konstruksi Perumahan Seroja, Aek Bayur Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, Kota Padangsidempuan.



- 1) Pembayaran di anggap sah apabila pemesan telah membuktikan bukti transfer uang muka/Dp dan pemesanan akan menerima kwitansi resmi yang ditandatangani perusahaan dan ada stempel perusahaan
- 2) Persetujuan KPR sepenuhnya hak bank, jika perlu penambahan uang muka maka harus di lunasi sebelum akad kredit.
- 3) Bilamana permohonan di tolak oleh bank penerima KPR (BI Chaking tidak memenuhi kriteria) maka sisa jual beli ini di bayarkan melalui musyawarah dan mufakat.
- 4) Ukuran tanah/kavlingan merujuk pada hasil akhir yang akan di terbitkan BPN dan kedua belah pihak akan mengadakan perhitungan ulang berdasarkan kesepakatan bersama.
- 5) Pembatalan pemesanan rumah, uang yang telah di setor hangus.
- 6) Uang muka dan biaya tersebut di atas harus di lunaskan seluruhnya selambat-lambatnya 1(satu) minggu sebelum akad kredit.
- 7) Harga tersebut diatas belum termasuk biaya balik nama, Akad kredit dan pengikatan notaris.
- 8) Harga jual termaksud Arus listrik 900 watt dan sumur Bor, (Tidak termasuk mesin pompa air).
- 9) Serah terima rumah di lakukan setelah segala biaya tersebut di atas di lunasi dan selambat-lambatnya satu bulan setelah akad KPR.,

Dan berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ade Syafitri selaku pembeli rumah di Perumahan Seroja, Pada saat ingin melakukan Akad harus memberikan lampiran Surat pesanan rumah, Surat pernyataan penghasilan, Surat pernyataan tidak memiliki rumah, Surat pernyataan pemohon KPR bersubsidi, Surat kuasa, Penjelasan khusus pembiayaan KPR BTN sejahtera iB dengan dukungan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). perjanjian dengan pemilik Perumahan Seroja, Dan saat ingin membeli rumah kita harus memberi DP terlebih dahulu yaitu sebesar Rp.35.000.000.

#### 1. Harga rumah di Perumahan Seroja Dp/Cas

NO	NAMA PEMBELI RUMAH	KREDIT	CAS
1.	BAPAK ROUDOH	Dp Rp.80.000.000	
2.	BAPAK ASEP	Dp Rp.70.000.000	
3.	BAPAK SALAM		130.000.000
4.	BAPAK NEHEMIA	Dp Rp.65.000.000	
5.	BAPAK BAMBANG		130.000.000
6.	BAPAK RONAL	Dp Rp.62.000.000	
7.	IBU ADE SYAFITRI	Dp Rp.67.000.000	

Hal ini sesuai berdasarkan hasil wawancara bersama bapak Syafruddin Ismail Lubis selaku pemilik perumahan Seroja mengatakan pembeli rumah wajib menandatangani perjanjian kontrak diatas materai 6.000 dan apabila tiba-tiba saat pembangunan terjadi si pihak penyedia jasa kekurangan dana dan kekurangan anggaran dana sebesar Rp.20.000.000 si pembeli rumah itu di persilahkan melanjutkan nya dengan anggaran sebesar Rp.20.000.000. dan sisa utang nya itu akan di potongkan dengan anggaran yang telah dia keluarkan. Dan perjanjian ini akan sah ketika si pembeli sudah menyerahkan DP.

Dan hal ini juga sudah sesuai berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Ade Syafitri selaku pembeli rumah yang dimana saat melakukan perjanjian dengan pemilik Perumahan Seroja, dalam isi perjanjian apabila kita ingin membeli rumah akan diberikan harga Rp.130.000.000. dengan DP Rp.35.000.000. dan dengan KPR yang di ajukan (sisa harga rumah) Rp,95.000.000 dengan jangka 15 tahun.

## 2. Type rumah

Pada Perumahan Seroja ini terdapat Rumah type 36 Nomor kavling :115 dengan luas bangunan 36 M2 dan luas tanah Lebar:6 Mtr x panjang 2 Meter =72 M2, yang berada di kompleks perumahan rakyat kelurahan. Silandit Kecamatan Padangsidimpuan Selatan Kota Padangsidimpuan, Yaitu masing masing terdiri dari:

1. Dua kamar tidur berukuran 3x3 meter dan 3x2 meter
2. Satu kamar mandi berukuran 2x2 meter

3. Ruang tamu berukuran 6x3 meter
  4. Ruang dapur berukuran 5x3 meter
  5. Teras berukuran 2x1,5 meter
  6. Halaman belakang 2x1 meter
  7. Sumur gali berukuran 1x1 meter
  8. Arus listrik 900 watt
- b. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad jasa Istishna antara pekerja dan Mustasni di Perumahan Seroja desa Aek Bayur.

Sistem/suatu akad ini sudah di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pada Buku II Tentang Akad Bab I Ketentuan Umum Pasal 20 No 10 yaitu di sebutkan Istisnah adalah jual-beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang di sepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.

Dan dalam buku II Tentang Akad Bab V Akibat BAI' Bagian ke empat Bai' Istishna Pasal 104-108 yaitu di sebutkan:

Pasal 104 “ Bai' Istisna mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang di pesan”

Pasal 105” Bai' Istisnha dapat di lakukan pada barang yang dapat di pesan”.

Pasal 106 “ Dalam Bai' Istisnha, identifikasi dan deskripsi barang yang di jual harus sesuai permintaan pemesanan”.

Pasal 107 “ Pembayaran dalam Bai’ Istisnha dilakukan pada waktu dan tempat yang di sepakati”.

1. Pasal 108 “.Setelah ajad jual beli pesanan mengikat,tidak satu pihakpun boleh tawar menawar kembali terhadap isi akad yang sudah di sepakati.
2. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya,maka pesanan dapat menggunakan hak pilihan(khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan”.

dan suatu rukun akad tepat adalah adanya beberapa unsur yaitu:

1. Mustajir yaitu Bapak Syafruddin Ismail Lubis sebagai pihak penyedia jasa atau pihak konstruksi.
2. Muajir yaitu Bapak Roudoh, Bapak Asep, Bapak Salam, Bapak Nehemia, Bapak Bambang, Bapak Ronal, Ibu Ade Syafitri.
3. Maj’ur yaitu Rumah yang di jual
  - a. Akad

Akad yang dibuat oleh Bapak Syafruddin Ismail Lubis dan Ibu Ade sudah sesuai dengan kaidah muamalah yaitu:

**أَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ**

*“Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya*

Ada beberapa hal yang kurang sesuai dengan KHES dalam dalam implementasi akad, yaitu ketidaksesuaian ukuran bangunan, pondasi rumah, dan sumur, antara yang tertulis pada saat akad dengan kenyataan yang ada. Yang dimana di dalam akad di tuliskan bahwa ukuran bangun dua kamar tidur sama-sama 3x3 sementara kenyataannya salah satu kamar hanya berukuran 3x2, dan untuk ruang tamu di janjikan 6x4 dan sementara kenyataan yang ada hanyalah 6x3 dan untuk pondasi rumahnya itu adalah 8cm sementara kenyataan yang ada pondasi rumahnya hanyalah 7cm, dan untuk sumur memang di dalam surat di tuliskan tidak termaksud mesin pompa air akan tetapi saat pembangunan beberapa warga sudah menambahkan uang untuk membeli pompa air akan tetapi sampai sekarang hanya beberapa warga saja yang sudah di berikan.

Dan mengenai akad hal ini juga sudah diatur dalam Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 296 yakni sighthat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas, akad ijarah dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu dengan lisan tulisan dan bentuk perbuatan.

Pada zaman sekarang ketiga akad tersebut dapat menjamin sahnya suatu perjanjian apabila sudah dilakukan dengan salah satu tiga cara diatas maka perjanjian yang sudah dilakukan sudah sah. Akad ijarah dapat berubah, di perpanjang atau bahkan dibatalkan

apabila sewaktu waktu terjadi dengankesepakatan kedua belah pihak, bahkan akad ijarah ini dapatbisa diberlakukan untuk waktu yang akan datang, akad ijarah yang telah diberlakukan.

Apabila mustajir menjadi pemilik ma'jur maka akad ijarah berahir dengan sendirinya kemudian ketentuan berlaku juga pada ijarah jama'I / kolektif. Ijaratul al-a'mal adalah mempekerjakan seseorang dengan imbalan upah. Menurut salah satu ulama fikih Nasrun Haroen, Ijaratul a'mal merupakan suatu akad pemanfaatan tenaga dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijaratul a'mal menurut Ulama Fiqh harus tegas pada bentuk pekerjaan yang akan dilakukan oleh orang yang dipekerjakan hal ini penting dilakukan supaya ada kejelasan pada tanggungjawab dan konsekuensi yang timbul pada akad yang dilakukan oleh para pihak.<sup>20</sup>

Dengan demikian Ijaratul a'mal adalah manfaat dari setiap transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dengan adanya upah atau imbalan yang diperoleh oleh pekerjaan yang menyewakan keahliannya dari setiap pekerjaan itu selesai, dan pihak yang telah disepakati untuk melakukan pekerjaan harus betulbetul ahli dalam bidang yang akan menjadi pekerjaannya, jika tidak hasil dari pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pihak penyewa tenaga, selanjutnya kejelasan antara para

---

<sup>20</sup> Nasrun Haroen, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 152.

pihak yang berakad tentang kejelasan spesifikasi-spesifikasi pekerjaan yang akan dikerjakan begitu juga kejelasan tentang waktu. Lazimnya suatu perjanjian yang berkonteks pada Ijaratul a'mal selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung atau tanpa ada perbuatan hukum lain) batal lah perjanjian yang telah di adakan para pihak.

Pendapat Imam Syafi'i tersebut menjelaskan bahwa terkadang pekerjaan telah tuntas sebelum habisnya waktu sewa. Jika sesuatu yang disewa tetap digunakan pada sisa waktu, maka akan terjadi penambahan atas apa yang disepakati diakad, terkadang pula orang yang disewa tidak dapat menyelesaikan pekerjaan yang diminta pada waktu yang telah ditentukan. sehingga jika ia menyelesaikannya pada waktu selanjutnya, berarti ia telah bekerja diluar waktu yang disepakati. Akan tetapi, jika ia tidak melakukannya, maka ia berarti tidak menyelesaikan pekerjaan yang dituntut dalam akad, inilah Gharar (ketidak jelasan).

Dalam Hukum Ekonomi Syariah mengenai cara pelaksanaan akad jasa kontruksi antara pekerja dan pemilik kontrakan di Perumahan Seroja desa Aek Bayur sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah dikarenakan dalam akad yang dilakukan sistem pembayaran dan pembangunan setelah uang dibayarkan dan benefit yang di dapatkan oleh masyarakat sesuai dengan perjanjian, kemudian dalam pelaksanaan akadnya sudah sesuai dengan



Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 297-298 yakni akad ijarah dapat diubah, di perpanjang serta dibatalkan sesuai dengan kesepakatan bersama, serta akad ijarah berlaku pada waktu yang akan datang dan akad tidak bisa dibatalkan tanpa ada kesepakatan.<sup>21</sup>

Dan dalam Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II tentang Akad, Bab I ketentuan umum pasal 20 point 1-5. Dalam Komplikasi ini, yang dimaksud dengan:

1. Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.
2. Bai' adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.
3. Syirkah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang di sepakati oleh pihak-pihak yang berserikat.
4. Mudharabah adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan bagi hasil.

---

<sup>21</sup> Jurnal Neni sri Imaniyati " *asas dan jenis Akad dalam hukum ekonomi syariah: implementasi pada usaha bank syariah* ", fakultas hukum, universitas islam bandung, jl. Ranga Gading no.8 Bandung 40116, no,2 (desember 2011).hal.152.

5. Muzarah adalah kerjasama antara pemilik lahan dengan penggarap untuk memanfaatkan lahan.<sup>22</sup>

Dan mengenai pekerja (penyedia jasa) menurut Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999, adalah :

- a. perencana konstruksi;
- b. pelaksana konstruksi;
- c. pengawas konstruksi.

Dengan demikian menyebut penyedia jasa adalah ketiga hal tersebut, semuanya dapat berbentuk perorangan atau badan hukum. Tanggung jawab penyedia jasa konstruksi seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi Pasal 25 disebutkan bahwa :

- (1) Pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.
- (2) Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.<sup>23</sup>
- (3) Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli.

---

<sup>22</sup> Buku komplikasi hukum ekonomi syariah “*Buku II tentang Akad, Bab I Ketentuan umum pasal 20*”, (Mahkama Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2011), hal 10

<sup>23</sup> Jurnal Marviel Richard Tamatompol “*Tanggung jawab hukum terhadap penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi menurut undang-undang no 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi*” . volume 6 no 3, 2017. hal.38-40.

Adapun dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dijelaskan:

(1) Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi.

(2) Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai :

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;<sup>24</sup>
- c. Masa pertanggungan atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.

---

<sup>24</sup> *Undang-Undang Jasa Konstruksi, Op.Cit., 2010. Hal. 12.*

- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- k. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

- (3) Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.
- (4) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.
- (5) Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa serta pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku.
- (6) Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.
- (7) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku juga dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan sub penyedia jasa.
- (8) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hak atas kekayaan intelektual sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dan mengenai pemasok dan/atau komponen bahan bangunan dan/atau peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan tertentu.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> *Undang-Undang Jasa Konstruksi, Op.Cit., 2010. Hal. 13*

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan yang telah di uraikan pada bab-bab selanjutnya maka peneliti mengambil kesimpulan yaitu:

1. Pelaksanaan akad di Perumahan Seroja menggunakan akad Istishna yaitu sistem akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan(Pembeli/Mustashni) dan pekerja/penjual(Pembuat/shani).
2. Pelaksanaan akad Istishna yang di lakukan di Perumahan Seroja belum sepenuhnya sesuai dengan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) karena Masih banyak nya Akad Istishna yang belum terlaksana secara penuh di lapangan.

### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, adapun saran yang dapat di kemukakan penulis sebagai bahan masukan untuk lebih meningkatkan mutu dan mamfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagi pihak konstruksi dan terkhususnya kepala konstruksi Perumahan Seroja Aek Bayur agar lebih teliti saat melaksanakan pekerjaan dan melakukan semua nya sesuai dengan perjanjian awal yang telah di tuliskan dalam surat

perjanjian, sehingga proyek yang selesai nanti nya bisa tahan lama dan membuat si pengguna jasa merasa puas.

2. Bagi pihak pengguna jasa Perumahan Seroja Aek Bayur semoga dapat memakluminya jika terjadi kendala dalam pembangunan akibat faktor cuaca, karna pihak penyedia jasa juga berusaha semaksimal mungkin agar pembangunan selesai sesuai yang di inginkan pihak pengguna jasa.
3. Bagi peneliti selanjutnya, skripsi ini di harapkan dapat menjadi bahan referensi atau literatur bagi peneliti selanjutnya dan untuk peneliti selanjutnya di harapkan dapat memperluas bahasan mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Akad-akad perjanjian kerjasama yang di lakukan oleh pihak konstruksi dalam melakukan suatu pembangunan guna untuk memperluas ilmu pengetahuan.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Hasni, F.(2019),*Akad mudharabah mutlaqah dalam praktik perbankan syariah*, Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, 9(2),208–222. <https://doi.org/10.20414/mu.v9i2>.

Ahmad Wardi Muslich,(2010), *Fiqh Muamalat*, Jakarta: AMZAH.

Az-Zuhaili Wahbah , (2020) , *fiqh Islam wa Adillatuhu* Jilid V.

A. Karim Adiwarmanto ,(2004), *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Buku komplikasi hukum ekonomi syariah “*Buku II tentang Akad, Bab I Ketentuan umum pasal 20*”,(2011),Mahkamah agung republik indonesia direktorat jenderal badan peradilan agama.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi,(1994) *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi,(1996) *Hukum Perjanjian dalam Islam* Jakarta: Sinar Grafika.

Firdaus, Muhammad, Dkk.,(2007) *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syaria'ah*, Jakarta: Renaisan.

<https://www.prudentialsyariah.co.id/id/pulse/article/akad-mudharabah-adalah/2014>

<https://padangsidimpuankota.bps.go.id/subjek/12/kependudukan> html diakses Pada 16 Februari 2022

<http://www.kompilasihukumekonomisyariah.html>

Syafi'i Imam, *Al-Umm* jilid IV, [terj: Prof.TK. Ismail Yakub],(2000),Malaysia: Victory Agencie.

Marviel Richard Tamatompol,(2017)“*Jurnal Tanggung jawab hokum terhadap penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi menurut undang-undang no 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi*” . volume 6 no 3.

Marviel Richard Tamatompol,(2017),”*Jurnal Tanggung jawab hokum terhadap penyedia jasa dan pengguna jasa konstruksi menurut undang-undang no 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi* . volume 6 no 3.



- Johar Arifin,(2014).*Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah*, Jurnal Al-Amwal Vol. 6, No. 1.
- Mujibatun, Siti,(2012), *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama.
- Muhammad Syarif Hidayatullah,(2020), "*Implementasi Akad Berpola Kerja Sama Dalam Produk Keuangan Di Bank Syariah (Kajian Mudharabah Dan Musyarakah Dalam Hukum Ekonomi Syariah)*".volume 7 no 1.
- Mas adi, Ghufron A,(2002),*Fiqh Muamalah Kontektual*, cet. 1,Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mas adi, Ghufron A,(2002),*Fiqh Muamalah Kontektual*, cet. 1,Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mahkama agung republic Indonesia direktorat jendral badan peradilan agama,(2011), *Buku II tentang Akad,Bab I Ketentuan umum pasal 20*:Buku komplikasi hukum ekonomi syariah.
- Neni Sri Imaniyati,(2011),"*asas dan jenis Akad dalam hukum ekonomi syariah: implementasi pada usaha bank syariah*", Jurnal fakultas hukum,universitas islam bandung, jl. Ranga Gading no.8 Bandung 40116, no,2
- Rahmat Syafei,(2006), *Fiqh Muamalah*.Bandung:Pustaka Setia.
- Sri Redjeki Slamet,(2016)."*Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa*",Lex Jurnalica. Volume 13 No 3.
- Tahkim,(2020), *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*. Vol.3 No.2.
- Wiroso,(2005),*Jual Beli murabahah*,Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



### **DATA PRIBADI**

Nama : Minta Ito Harahap  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Tempat,tanggal lahir : Gapuk Julu, 07 November 2001  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
Anak ke : 3 (tiga) dari 6 bersaudara  
Alamat Lengkap : Desa Gapuk Julu, Kecamatan Marancar, Kabupaten Tapanuli Selatan Provinsi Sumatera Utara  
Telpon/No. Hp : 085346366924  
Email : [mintaito2019@gmail.com](mailto:mintaito2019@gmail.com)

### **DATA ORANG TUA**

Nama Orang Tua  
Ayah : Jusri Harahap  
Ibu : Rihwana Hutabarat  
Alamat : Desa Gapuk Julu, Kecamatan Marancar, Kabupaten Tapanuli Selatan Provinsi Sumatera Utara  
Pekerjaan Orang Tua  
Ayah : Petani  
Ibu : Petani

### **LATAR BELAKANG PENDIDIKAN**

Tahun 2008-2013 : SD Negeri Gapuk Julu  
Tahun 2013-2016 : SMP N 1 Marancar  
Tahun 2016-2019 : Smka N 1 Marancar

## DAFTAR WAWANCARA

1. Apa ada persyaratan tertentu apabila kita ingin membeli rumah?
2. Bagaimana tatacara jika kita ingin membeli rumah?
3. Apa bukti yang harus kita berikan agar pembelian rumah itu di anggap sah?
4. Apa akibat jika tiba-tiba si pihak pemesan rumah itu membatalkan pesanannya?
5. Berapa uang muka yang wajib di berikan jika kita ingin membeli rumah?
6. Apa saja yang di sediakan oleh pihak pekerja saat pembangunan telah selesai?
7. Berapa ukuran tanah yang akan di bangun?
8. Apakah harga rumah tersebut sudah termasuk biaya balik nama ?
9. Bagaimana respon pihak pekerja apabila pihak mustasnih meminta pembangunan di percepat?
10. Apa yang melatarbelakangi Bapak melakukan keterlambatan pembangunan?

## WAWANCARA DENGAN MUSTASNIH

1. Apakah ada syarat tertentu yang harus disiapkan saat ingin membeli rumah?
2. Berapa Dp rumah yang harus di siapkan saat ingin membeli rumah?
3. Apakah ada perjanjian tertentu saat ingin membeli rumah?
4. Apakah ada bentuk bangun yang tidak sesuai seperti kesepakatan awal ?
5. Berapa cicilan yang harus kita bayarkan saat akad melakukan pembelian dengan sistem credit ?
6. Berapa yang harus kita bayarkan saat akan melakukan pembelian dengan sistem cas?
7. Berapa janga tahun jika kita melakukan pembelian secara kredit?
8. Berapa ukuran dan type rumah yang ada di Perumahan ?

## LAMPIRAN

- a. Wawancara bersama Warga Perumahan Seroja Desa Aek Bayur (Mustasni)





b. Wawancara Bersama Bapak Syafruddin Ismail Lubis (Pekerja)





c. Salah Satu Perumahan Yang Tidak Bisa Di Tempati Akibat Tidak Ada Air



d. Perumahan Seroja Di Desa Aek Bayur Kecamatan Padangsisimpuan  
Batunadua Kota Padangsidempuan







KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733  
Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022  
Website : <https://fasih.uinsyahada.ac.id> Email : [fasih@uinsyahada.ac.id](mailto:fasih@uinsyahada.ac.id)

Nomor : B- /In.14/D.1/PP.00.9/10/2022 Oktober 2022  
Lamp : -  
Perihal : Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi  
Yth. Bapak/Ibu :  
1. Dr.Ikhwanuddin Harahap,M.Ag  
2. Risalan Basri Harahap,M.A

Assalamu'alaikum Wr.Wb kepada Bapak bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswi tersebut di bawah ini :

Nama : Minta Ito Harahap  
NIM : 1910200036  
Sem/T.A : VII (Tujuh) 2022/2023  
Fak/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Peninjauan Akad Jasa Konstruksi Antara Pekerja Dengan Pemilik Kontrakan (Studi Kasus Perumahan Seroja Di Komplek Sidempuan Baru Silandit, Kecamatan, Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan)

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi mahasiswi dimaksud.

Demikian kami sampaikan,atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

a. n. Dekan

Wakil Dekan Bid. Akademik

Dr. Ahmatijar, M.Ag.

NIP. 19680202 200003 1 005

Sekretaris Program Studi

Nurhotia Harahap, M.H.

NIP. 19900315 201903 2 007

#### PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

~~BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA~~  
PEMBIMBING I

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag.  
NIP. 19750103 200212 1 001

~~BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA~~  
PEMBIMBING II

Risalan Basri Harahap, M.A.  
NIP. 19850901 201903 1 003



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**  
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733  
Telepon (0634)22080 Faximili (0634) 24022  
Website : <https://uinsyahada.ac.id>

Nomor : B- 303 /Un.28/D/TL.00/04/2023  
Sifat : -  
Lampiran : -  
Hal : **Permohonan Riset.**

04 April 2023

Yth, Kepala Desa Aek Bayur Kota Padang Sidempuan

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan menerangkan bahwa:

Nama : Minta Ito Harahap  
NIM : 1910200024  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Alamat : Arsematorkis  
No Telpn/ HP : 082272589618

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Addary Padangsidempuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Jasa Konstruksi Antara Pekerja Dan Pemilik Kontrakan".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Dekan,

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag  
NIR 197311282001121001



PEMERINTAH KOTA PADANG SIDEMPUAN  
KECAMATAN PADANG SIDEMPUAN SELATAN  
**KELURAHAN SILANDIT**  
JLN.SILANDIT GG. PERMAI PADANG SIDEMPUAN

**SURAT KETERANGAN RISET**

Nomor : 476/182/2023

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Lurah Silandit Kecamatan Padangsidempuan Selatan menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

Nama. : Minta Ito Harahap  
NIM. : 1910200036  
Fakultas. : Syariah dan Ilmu Hukum  
Program Studi. : Hukum Ekonomi Syariah  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad-Addary Padangsidempuan.

Benar telah melakukan riset dan observasi di Lurah Silandit Kecamatan Padangsidempuan Selatan dari tanggal 09 Mei s/d 30 Mei 2023, untuk melengkapi bahan penulisan skripsi dengan judul : "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP AKAD JASA KONSTRUKSI ANTARA PEKERJA DAN PEMILIK KONTRAKAN (Studi Kasus Di perumahan seroja aek bayur kecamatan Padangsidempuan Batunadua kota Padangsidempuan)".

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Aek Bayur, 11 Mei 2023

Kepala Lurah Silandit.



Sarmaidah Nasution, S.H

NIP. 197203271996022001