

PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI ANTARA
DEVELOPER DENGAN KONSUMEN BERDASARKAN
AKAD ISTHISNA'DALAM PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH



WAHYUDI AGUS KURNIAWAN
NIM. 1911120008

**PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI ANTARA DEVELOPER
DENGAN KONSUMEN BERDASARKAN *AKAD ISTISHNA'* DALAM
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh :

WAHYUDI AGUS KURNIAWAN

1911120008

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
TAHUN 2023 M/1444 H**

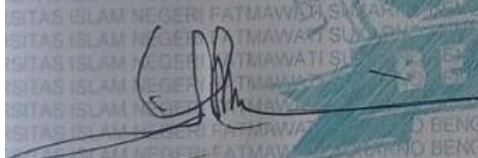
PERSETUJUAN PEMBIMBING

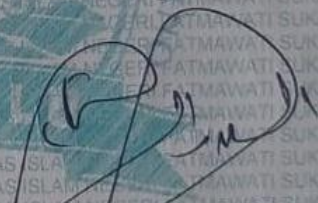
Skripsi atas nama: Wahyudi Agus Kurniawan, NIM 1911120008 yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu. Skripsi ini telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, Januari 2023

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Abdul Hafiz, M.Ag
NIP.19660525 199603 1 001


Badrun Taman, M.S.I
NIP.19861209 201903 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI
SUKARNO BENGKULU**

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211 Telepon (0736) 51276-51171-51172
Faksimile (0736) 51171 Website: www.iainbengkulu.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh : Wahyudi Agus Kurniawan, NIM:
1911120008 yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi
Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna'
Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah telah diuji dan
dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Pada:


Hari : Rabu

Tanggal : 18 Januari 2023

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai
syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu
Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, Januari 2023 M
1444 H

Dekan Fakultas Syariah


Dr. Sawarjin, MA

NIP. 196904021999031004

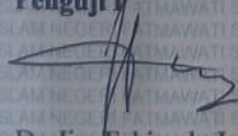
Tim Sidang Munaqosyah

Ketua


Dr. Abdul Hafiz, M.Ag

NIP. 196605251996031001

Penguji I


Dr. Iim Fahimah, Lc, MA

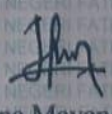
NIP. 197307122006042001

Sekretaris


Kadram Taman, M.S.I

NIP. 198612092019031002

Penguji II


Risfiana Mayangsari, M.H

NIP. 199305112020122012

MOTTO

“Keterbatasan Justru Yang Membuat Manusia Saling
Terikat Satu Dan Yang Lainnya.”



PERSEMBAHAN

Dengan senantiasa mamajatkan puji dan syukur kepada Allah SWT. Yang telah memberikan Rahmat dan Ridho-Nya sehingga pada saat ini saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi saya tepat pada waktunya, skripsi ini saya persembahkan sepenuhnya kepada:

1. Ayahanda Zainal Nasution, BA berserta Ibunda Tercinta Dra Marhamah, yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap di mana skripsi ini akhirnya selesai. Terima kasih atas segala pengorbanan, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti kalian berikan kepadaku.
2. Kakanda Muhammad Ilham, MH berserta Intan Fithriyyah, S.Pd yang senantiasa memberikan doa yang baik serta dukungan, dorongan dan semangat sehingga saya bisa sampai pada tahap di mana skripsi ini akhirnya selesai
3. Semua sanak family Keluarga Besar Burhanudin Alm yang senantiasa memberikan motifasi dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
4. Dr. Abdul Hafiz. M.Ag selaku pembimbing I dan Badrun Taman, M.S.I selaku pembimbing II yang telah memberikan kontribusi berupa bimbingan, motivasi, kritik dan saran atas terselesaikannya skripsi ini
5. Kepada pemilik NIM 1911120038 yang telah menjadi partner special. Terima kasih karena sudah meluangkan waktunya, terima kasih yang selalu senantiasa memberikan dukungan, dorongan dan semangat terus maju sehingga saya bisa sampai pada tahap di mana skripsi ini akhirnya selesai
6. Kepada Rekan-rekan saya (Abdul, Iswan, Valdo, Rendi, Konet, Roby, Sendy) yang selalu memberikan dukungan dan semangat, serta membantu saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Terima kasih kepada rekan-rekan “KANTIN” yang telah berproses bersama-sama, serta memberikan dukungan, dorongan dan semangat kepada saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

8. Terima kasih kepada semua rekan-rekan Mahasiswa/I Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2019 yang telah mengukir kenangan selama menempuh pendidikan dikampus UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
9. Dam semua pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu dan berperan dalam memberikan dukungan bagi saya hingga mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Almamater, Agama, Nusa dan Bangsa.



SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul : **"Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna' Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah"** adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri, tanpa bantuan tidak sah dari orang lain, kecuali dari tim Pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya, dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan pada Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana yang telah peroleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Januari 2023

Saya yang menyatakan



Wahyudi Agus Kurniawan
NIM. 1911120008

ABSTRAK

“Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna’ Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.

Oleh: Wahyudi Agus Kurniawan, NIM. 1911120008.

Pembimbing I : Dr. Abdul Hafiz, M. Ag dan Pembimbing II : Badrun Taman,
M.S.I

Ada dua persoalan yang dikaji dalam skripsi ini yaitu : (1) Bagaimana Sengketa akad *Istishna’* antara developer dengan konsumen. (2) Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna’* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Untuk mengetahui dan menganalisis menyebabkan terjadinya sengketa antara developer dengan konsumen, dan Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna’* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Metode yang digunakan adalah normative emperis dan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Hasil Penelitian bahwa: (1) Sengketa yang terjadi antara konsumen dan pengembang perumahan (developer) yaitu karena salah satu pihak yaitu developer telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi tersebut dilakukan terhadap kewajiban yang telah diperjanjikan secara lisan oleh pihak developer dengan konsumen yaitu dengan berjanji memberikan tambahan fasilitas perumahan berupa gapura, masjid, lapangan, drainase dan jalan hotmix akan tetapi pembuatan sarana yang dijanjikan tidak bisa direalisasikan pihak developer sedang terkendala oleh masalah anggaran. (2) Di lihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah Upaya yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa tersebut yaitu dengan melakukan salah satu proses penyelesaian sengketa Non-litigasi berupa negoisasi. Adapun hasil dari negoisasi tersebut pihak warga mengharapkan developer segera mengganti rugi dan memperbaiki fasilitas dan sarana tersebut.

Kata kunci : Penyelesaian Sengketa, Developer, Akad *Istishna’*, Hukum Ekonomi Syariah

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan beribu-ribu nikmat, diantaranya berupa nikmat jasmani maupun rohani, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul: “Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah, Jurusan Syari'ah, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Sholawat beriring salam semoga tercurahkan kepada junjungan kita Baginda Rasulullah SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang telah maju dengan ilmu pengetahuan dan juga teknologi seperti yang dapat kita rasakan pada saat ini.

Pada Kesempatan ini, Penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini sehingga kesulitan-kesulitan yang ada dapat teratasi dengan baik. Dengan penuh ketulusan, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. KH. Zulkarnain Dali, M.Pd, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu;
2. Dr. Suwarjin, S.Ag., MA selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu;
3. Etry Mike, MH selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu;
4. Dr. Abdul Hafiz. M.Ag selaku pembimbing I dan Badrun Taman, M.S.I selaku pembimbing II yang telah berbaik hati dapat meluangkan waktu dan pikirannya untuk dapat membimbing saya sampai penulisan skripsi saya selesai.

5. Seluruh civitas akademika Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajar dan memberikan berbagai ilmu dengan penuh keikhlasan.
6. Staf dan Karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang sudah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi
7. Ayahanda, Ibunda, Kakanda, Saudara dan sanak family yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materil.
8. Teman-teman dan semua pihak yang telah berkontribusi nyata dalam penulisan skripsi ini.

Dalam hal ini penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, karena itu penulis berlapang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun. Dan yang terakhir kepada Allah SWT penulis berserah diri, semoga bantuan, motivasi, dan bimbingan serta nasehat dari berbagai pihak menjadi amal ibadah yang ikhlas hendaknya, dan dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang berlipat ganda. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada kita semua, Aamiin.

Bengkulu, Januari 2023
Penulis

BENGKULU

Wahyudi Agus Kurniawan
NIM. 1911120008

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Penelitian Terdahulu	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II. KAJIAN TEORI	
A. Pengertian Ekonomi Syariah	20
B. Ruang Lingkup Ekonomi Syariah	24
C. Pengertian Akad <i>Istishna'</i>	27
D. Dasar Hukum Akad <i>Istishna'</i>	30
E. Syarat dan Rukun Akad <i>Istishna'</i>	33
F. Penyelesaian Sengketa	34
BAB III. GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Profil Developer Bengkulu	38
B. Sengketa dalam akad <i>Istishna'</i> di Developer Bengkulu	39
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Sengketa akad <i>Istishna'</i> antara developer dengan konsumen	43
B. Penyelesaian sengketa Akad <i>Istishna'</i> antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah	50
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	63
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA66

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam mendefinisikan agama bukan hanya berkaitan dengan spiritualitas atau ritualitas, namun agama merupakan serangkaian keyakinan, ketentuan dan peraturan serta tuntutan moral bagi setiap aspek kehidupan manusia. Sebagaimana diungkap di muka, Islam memandang agama sebagai suatu jalan hidup yang melekat pada setiap aktivitas kehidupan, baik ketika manusia melakukan hubungan ritual dengan Tuhannya maupun ketika manusia berinteraksi dengan sesama manusia atau alam semesta.

Dalam bidang ekonomi, Islam memandang aktivitas ekonomi secara positif. Semakin banyak manusia terlibat dalam aktivitas ekonomi maka semakin baik, sepanjang tujuan dari prosesnya sesuai dengan ajaran Islam. Ketakwaan kepada Tuhan tidak berimplikasi pada penurunan produktivitas ekonomi, sebaliknya justru membawa seseorang untuk lebih produktif. Kekayaan dapat mendekatkan kepada Tuhan selama diperoleh dengan cara-cara yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.¹

Kegiatan ekonomi merupakan bagian dari Muamalah dan harus didasarkan atas akidah yang benar sehingga menghasilkan kegiatan ekonomi yang berakhlak atau bermoral.² Muamalah dalam Islam tidak hanya mencakup transaksi jual beli, akan tetapi muamalah bersifat luas seperti

¹ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2008), h. 14

² Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam* , h. 16

transaksi pinjam meminjam, sewa menyewa dan transaksi lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Objek muamalah dalam Islam mempunyai bidang yang amat luas, sehingga Al-Qur'an dan sunnah secara mayoritas lebih banyak membicarakan persoalan muamalah dalam bentuk yang globa dan umum saja. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai bentuk muamalah yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka, dengan syarat bahwa bentuk muamalah hasil inovasi ini tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Islam.³

Secara bahasa jual beli (*bay'*) adalah suatu kegiatan dalam melakukan kegiatan tukar menukar barang sesuatu dengan sesuatu yang lain . Secara terminologi definisi jual beli yang dijelaskan oleh ulama fiqh memiliki substansi dan tujuan masing-masing yang luas akan tetapi penjelasannya sama, dimana mencantumkan mengenai tukar menukar barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. Jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela dengan memindahkan hak milik berupa alat tukar yang sah. Jual beli menjadi halal ketika jual beli tersebut bersih tidak mengandung riba serta memenuhi syarat dan rukun jual beli.⁴ Sebagaimana yang terdapat QS Al-Baqarah 275 yang berbunyi;

³ H. Nasrun Haroen, Ma, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), h.vii

⁴ H. Nasrun Haroen, Ma, *Fiqh Muamalah*,. h.115

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”(QS. Al-Baqarah 275)

Terkait dengan jual beli yang dibenarkan dan menjadi kebiasaan sehari-hari dalam masyarakat baik bentuk barang yang sudah jadi maupun barang yang masih membutuhkan proses terlebih dahulu. Maka untuk barang yang membutuhkan proses terlebih dahulu pihak pertama (orang yang memesan barang atau konsumen) meminta untuk dibuatkan barang yang sesuai dengan keinginan pemesan, kemudian kepada pihak kedua (orang yang membuat pesanan atau produsen) dibuatkan barang yang membutuhkan proses tertentu sehingga tidak bisa langsung diterima oleh pemesan. Sedangkan bahan baku berasal dari pihak kedua sebagai orang yang membuat pesanan.

Adapun sumber hukum yang bersumber dari Al-Qur'an atau firman Allah dalam surah Al-Baqarah : 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آخِلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بِيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ ۚ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُؤْا ۚ أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آخِلٍ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشُّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ ۚ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

حَاضِرَةً تَدْرُسُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا ۗ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ ۗ فُسُوقٌ ۖ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah 282).

Ayat di atas merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah SWT. Bagi hamba-hamba-Nya yang beriman, Jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai, Hendaklah mereka menulisnya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas waktu muamalah tersebut.

Di lihat dari sisi Hukum Ekonomi Syariah akad di atas dikenal sebagai akad jual beli *istishna'*. lafal *Istishna'* berasal dari kata *shana'ah* (صنع) yang artinya membuat sesuatu. Kemudian ditambah *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi *Istishna'* (استصناع) yang berarti meminta dibuatkan sesuatu⁵. *Istishna'* (استصناع) adalah bentuk *ism mashdar* berasal kata dasar *istishna'a-yastasni'u* yang artinya meminta orang lain untuk membuat sesuatu untuknya⁶. Akad *Istishna'* merupakan transaksi jual beli terhadap suatu barang dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksi akad ini yakni barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang tersebut. Sedangkan menurut Fiqih Muamalah, *Istishna'* merupakan jual beli barang atau jasa dalam bentuk pesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.⁷

Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya. 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 hambatan ini, skema kredit atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan banyak masyarakat. Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu

⁵ Hariman Surya Siregar, M.Ag & Koko Khoerudin, M.Pd.I, *Fiqh Muamalah (Teori dan Implementasi)*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019), H.147.

⁶ Reonika Puspita Sari, "Mekanisme Pembatalan Penjualan *Istishna* Dalam Islam", Jurnal Al-Jntaj Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol 7, No 2 (September 2021), hal. 194

⁷ Mardani, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: kencana, 2012), H.124.

diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah.⁸

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan KPR melibatkan pihak pengembang, pihak bank, dan konsumen itu sendiri yang harus melakukan perjanjian sebelum dilaksanakannya KPR. Tetapi pada zaman sekarang ini banyak pihak pengembang yang memiliki ambisi untuk meraih keuntungan lebih dengan tidak melibatkan pihak perbankan dalam pelaksanaan kegiatan KPR dengan konsumen. Developer merupakan pihak yang membangun dan mengembangkan KPR yang kemudian akan dicicil secara bertahap oleh konsumen.

Setiap pembiayaan atau kredit memiliki resiko yang cukup tinggi untuk terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dinyatakan dalam perjanjian apabila tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban masing-masing pihak atau salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Tidak sedikit debitur (nasabah) tidak melakukan apa yang dijanjikan, atau melanggar perjanjian yang dinyatakan wanprestasi, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan seperti: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan yang terakhir adalah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tidak hanya (nasabah) saja yang dapat melakukan wanprestasi, pihak kreditur (developer) juga bisa melakukan wanprestasi. Dimana pihak

⁸ Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*. Tahun 10. No. 3, (Desember 2017), h224

developer biasanya tidak melakukan kewajibannya. Seiring berkembangnya pembiayaan KPR sering menyisakan kekecewaan bagi para nasabah. keluhan lain yang berhubungan dengan masalah properti adalah keluhan dari para nasabah terhadap pengembang perumahan yang mengingkari janji-janji yang diberikan pada saat promosi produk. Keluhanan minimumnya prasarana perumahan hingga kualitas produk perumahan yang mengecewakan.

Seperti yang terjadi beberapa waktu yang lalu di PT Bengkulu Islami Sejahtera, terjadi perselisihan antara konsumen di Perumahan Harapan Sejahtera. Perselisihan tersebut terjadi pada Perumahan bersubsidi, konsumen merasa bahwa pertanggung jawaban dari pihak pengembang usaha tidak dilakukan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, sehingga konsumen merasa dirugikan oleh pihak pengembang perumahan (developer).

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tentang **“Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna’dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Sengketa akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui apa yang menyebabkan terjadinya sengketa antara developer dengan konsumen.
2. Untuk mengetahui Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis,
 - a. Penelitian ini memberikan wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang fiqh muamalah mengenai Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad *Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
 - b. Memberikan penjelasan secara mendalam terhadap Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad *Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi penulis, Penelitian ini mampu memberikan informasi serta pemahaman mengenai Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna' Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Bagi akademik, penelitian ini diharapkan menjadi salah satu pijakan, referensi dan bahan kajian bagi penelitian selanjutnya yang membahas tentang jual beli pesanan serta bagaimana penyelesaian sengketanya.
- c. Bagi Developer, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan untuk melakukan usaha dengan prinsip islam salah satunya melakukan kegiatan pesanan dengan *akad Istishna'* serta dapat membantu mengatasi beberapa sengketa yang di alami dalam perusahaan.

E. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang telaah dilakukan oleh orang lain yaitu : Skripsi Shofri Ilham tahun 2019 yang berjudul "*Bai' al-Istishna' Miniatur Tabuik di Kota Pariaman Sumatera Barat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah*". Dalam penelitian ini menyimpulkan bawah bai" al-istishna' miniatur tabuik di kota Pariaman Sumatera barat ada beberapa pelaksanaan yang tidak sesuai dengan fiqh muamalah atau hukum islam itu sendiri, seperti keterlambatan dalam penyelesaian barang, keterlambatan dalam pembayaran,

perubahan harga setelah transaksi atau akad berlangsung, dan pemesan tidak mengambil barang pesanan.

Adapun perbedaannya yaitu peneliti ini meneliti tentang bagaimana penyelesaian sengketa Akad Istishna' antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah.⁹

Skripsi Fasichatul Ulva tahun 2021 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ba'i Istishna' Yang Terdapat Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Mebel*". Dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa Pelaksanaan akad istishna dalam jual beli mebel yaitu pertama, pembeli akan memilih jenis yang diinginkan, kedua, setelah memilih jenis kayu maka pembeli akan memesan kayu tersebut untuk dibuatkan suatu produk barang dengan spesifikasi sesuai dengan keinginan dari pembeli, ketiga, pembeli melakukan negosiasi mengenai pembayarannya apakah ingin membayar secara tunai atau cicilan, keempat, setelah melakukan negosiasi antara penjual dan pembeli maka tercapailah sebuah kesepakatan, dan penjual akan membuat suatu produk barang tersebut sesuai dengan kesepakatan baik mengenai spesifikasi. Kasus wanprestasi yang terjadi di toko mebel Mandiri Sukses, yaitu pertama terlambatnya pembayaran yang dilakukan pembeli karena membayar pesanan tidak tepat waktu yang telah disepakati, pembatalan pemesanan yang dilakukan oleh pembeli karena kelalaian dari pihak toko mebel mandiri sukses yang pesannya tidak sesuai dari pesanan pembeli dan pihak pemesan berubah pikiran atas pesannya. Tinjauan hukum Islam terhadap

⁹ Skripsi Shofri Ilham, *Bai' Al-Istishna' Miniatur Tabuik di Kota Pariaman Sumatera Barat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah*, (Riau: UIN Suska,2019).

akad ba'i istishna' yang terdapat wanprestasi jual beli mebel. Pembatalan akad secara sepihak oleh pemesan (shani') yang pernah terjadi di toko mebel Mandiri Sukses merupakan perbuatan yang menyebabkan batalnya akad sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Namun pembatalan akad dilakukan ketika barang telah jadi hal ini dapat dibenarkan karena pembeli (pemesan) memiliki hak khayar sehingga ia dapat memilih meneruskan atau membatalkan akad jual beli apabila pesannya tidak sesuai dengan yang dikerjakan oleh pembuat.¹⁰

Sedangkan perbedaannya yaitu peneliti ini meneliti tentang bagaimana penyelesaian sengketa akad istishna antara devoloper dengan konsumen persepektif Hukum Ekonomi Syariah.

Skripsi Tri Suci Puspito Nagri tahun 2018 yang berjudul "*Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serang*". Dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa nasabah memiliki posisi yang lemah, dimana nasabah harus tunduk dengan akad yang dibuat oleh bank karena kebutuhan dan ketidak seimbangan posisi. Akad pembiayaan yang dibuat oleh bank merupakan akad yang sudah baku yang terkadang merugikan nasabah dengan tidak dicantumkannya hak-hak nasabah dalam akad perjanjian. Sebagai kesimpulan, BTN Syariah masih belum memperhatikan dan belum memberikan jaminan terhadap hak-hak nasabah, karena klausula

¹⁰ Skripsi Fasichatul Ulva, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ba'i Istishna' Yang Terdapat Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Mebel*, (Semarang: UIN Walisongo ,2021).

yang diterapkan bersifat baku yang hanya mencantumkan kewajiban nasabah saja dan tidak mencantumkan klausul tentang hak-hak nasabah.¹¹

Perbedaannya yaitu peneliti ini meneliti tentang penyelesaian sengketa akad istishna antara developer dengan konsumen persepektif hukum ekonomi syariah..

Dari hasil penelusuran tersebut, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan penelitian penulis. Oleh sebab itu, penulis hendak meneliti tentang Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna' dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field Research*) yaitu penelitian di mana penelitian langsung melihat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan atas suatu fenomena dalam keadaan ilmiah.¹² Objek yang diteliti yaitu Bagaimana Sengketa akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen dan Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normative empiris. Penelitian normative atau doktrinal adalah penelitian

¹¹ Skripsi Tri Suci Puspito Nagri, *Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serang*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018).

¹² Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h.26

berdasarkan norma, baik yang diidentikan dengan keadilan yang harus diwujudkan (*ius constituendum*), maupun norma yang telah terwujud sebagai perintah yang eksplisit dan yang secara positif telah terumus jelas (*ius constitutum*) untuk menjamin kepastiannya. Sedangkan penelitian empiris atau non doktrinal adalah penelitian berdasarkan tingkah laku atau aksi-aksi dan interaksi manusia yang secara actual dan potensial akan terpola.¹³

Dalam penelitian yang menjadi ketentuan hukum normative adalah ketentuan Hukum Ekonomi Syariah, sedangkan penelitian hukum yang terjadi sebagai objek penelitian ini adalah Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen

Alasan peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif, karena peneliti akan lebih tau hal-hal yang terjadi karena peneliti berinteraksi langsung dengan objek penelitian. Sehingga bisa menyesuaikan dengan masalah yang sedang terjadi dan juga peneliti langsung mengetahui dari wawancara yang dilakukan

2. Waktu dan Lokasi Penelitian.

Tempat atau lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian dilakukan oleh peneliti dengan judul yang sudah ditetapkan dari awal lokasi penelitian ini bertempat di Perumahan Harapan Sejahtera, Kelurahan Kandang Mas, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu. Penelitian ini dimulai pada Bulan Juli hingga Bulan Januari 2023. dimana

¹³ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013) h.33

peneliti menggambarkan keadaan objek berdasarkan informasi yang didapatkan.

3. Subjek (Informan Penelitian)

Maka dalam hal ini peneliti menggunakan teknik purposive sampling yang dimana dalam pemilihan sample berdasarkan dengan kriteria tertentu sehingga mampu memberikan informasi yang spesifik dan representatif tentunya. Purposive sampling digunakan karena adanya pertimbangan tertentu. Sampel yang digunakan atau yang diambil bukan berdasarkan strata, random (acak), atau daerah, akan tetapi didasarkan pada suatu tujuan.¹⁴ Teknik pengambilan sampel ini berdasarkan penilaian atau amatan seorang peneliti mengenai hal hal dan ciri-ciri apa saja yang berkaitan dengan penelitiannya untuk dijadikan sampel. Maka dari itu, teknik pengambilan sampel ini menggunakan latar belakang pengetahuan dari sampel untuk menghitung berdasarkan populasi yang ada supaya mendapatkan sampel yang sesuai dan akurat untuk memenuhi tujuan dari suatu penelitian. Dalam penelitian ini penulis memilih sampel Pengembang Perumahan yaitu PT Bengkulu Islami Sejahtera dan konsumen di Perumahan Harapan Sejahtera, Kelurahan Kandang Mas, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu.

¹⁴ A Soerjono Soekanto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, (Jakarta: UI Press, 2012), Cetakanke-3, h. 34

4. Sumber data

Untuk mendapatkan pengetahuan tentang objek yang diteliti maka pengumpulan data dikelompokkan kedalam dua jenis data yang terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Yang dimaksud dengan sumber data primer adalah data yang yang didapatkan langsung dari sumber data lapangan yaitu data

- 1) Developer (pengembang) PT Bengkulu Islami Sejahtera.
- 2) Konsumen Perumahan Harapan Sejahtera, Kelurahan Kandang Mas, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu

b. Data sekunder

Yang dimaksud dengan data sekunder adalah beberapa data yang diperoleh dari sumber yang berada diluar objek yang sebenarnya, tetapi masih memiliki hubungan dengan objek yang diteliti, baik berupa tulisan seperti : buku-buku (yang berkenaan dengan Ba'I *Istishna'*), makalah, hasil penelitian, artikel dan dokumen-dokumen.

5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data sepenuhnya menggunakan cara penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara.

a. Wawancara

Wawancara adalah serentetan pertanyaan yang diajukan secara lisan kepada responden.¹⁵ Penulis mengadakan tanya jawab secara lisan kepada sumber informasi yang penulis butuhkan dengan menggunakan panduan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Adapun yang menjadi subjek wawancara pada penelitian ini adalah developer pengembang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT Bengkulu Islami Sejahtera dan Konsumen Perumahan Harapan Sejahtera, Kelurahan Kandang Mas, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu.

b. Observasi

Observasi (Pengamatan) Observasi dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai fenomena-fenomena yang diteliti.¹⁶ Observasi dapat juga diartikan sebagai kegiatan mengamati secara langsung suatu objek untuk melihat dengan dekat kegiatan yang dilakukan objek tersebut. Metode observasi yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi partisipan yakni metode observasi dimana periset juga berfungsi sebagai partisipan, ikut serta dalam kegiatan yang dilakukan kelompok yang diriset, apakah keberadaannya diketahui atau tidak. Adapun jenis observasi partisipan yang digunakan disini adalah partisipan sebagai periset yaitu observer (periset) adalah orang dalam dari kelompok yang diamati yang melakukan

¹⁵ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014) h.32

¹⁶ Sutrisno Hadi, *Metode Reseach jilid 2* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), h.151

pengamatan terhadap kelompok itu.¹⁷ Dalam hal ini peneliti melakukan observasi di developer dan Warga Perumahan Harapan Sejahtera, Kelurahan Kandang Mas, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu.

c. Dokumentasi

Dokumentasi Adalah untuk mengumpulkan data dari referensi-referensi yang berkaitan dengan fokus permasalahan penelitian. Dokumen-dokumen yang dimaksud ialah dokumen pribadi, dokumen resmi, buku-buku, foto-foto, ataupun rekaman dan lain-lain. Data ini dapat bermanfaat bagi peneliti untuk menguji, menafsirkan bahkan untuk mengetahui jawaban dari fokus permasalahan penelitian.

6. Analisis Data

Keseluruhan data yang diperoleh, data akan dikelompokan menurut pokok bahasan. Kemudian diteliti dan diperiksa kembali apakah semua pertanyaan telah terjawab.

Analisa data merupakan bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian ini adalah analisa data kualitatif, dimana analisa data dilakukan dengan cara non statistik, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan dalam kategori untuk memperoleh kesimpulan.

¹⁷Rachmat Kriyantono, *Teknik Praktis Riset Komunikasi Disertai Contoh Praktis Riset Media, Public Relation, Advertising, Komunikasi Organisasi, Komunikasi Pemasaran* (Jakarta: Pranada Media,2014),h 112-113.

Setelah data yang diperlukan telah terkumpul dan dianggap telah memadai, maka data tersebut dianalisa secara deskriptif, kemudian disimpulkan secara deduktif yang menarik kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum ke pernyataan yang bersifat khusus.

7. Sistematika Penulisan

Penulis skripsi terdiri dari 5 (lima) BAB yaitu sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan yang bersisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan
- BAB II : Akad *Istishna'* Dalam Ekonomi Syariah yang meliputi Pengertian Ekonomi Syariah, Ruang Lingkup Ekonomi Syariah, Pengertian Akad *Istishna'*, Dasar Hukum Akad *Istishna'*, Rukun dan Syarat Akad *Istishna'*
- BAB III : Sengketa Dalam Akad *Istishna'* di Bengkulu, yang bersikan Nama Developer, lokasi Developer, produk dan jasa yang disediakan oleh developer, dan Struktur developer.
- BAB IV : Hasil penelitian mengenai Bagaimana Sengketa akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen dan Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah?
- BAB V : Merupakan Bab Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

AKAD *ISTISHNA'* DALAM EKONOMI SYARIAH

1. Pengertian Ekonomi Syariah

Dalam Bahasa Arab, kata ekonomi diistilahkan dengan kata "*iqtisad*" yang berasal dari akar kata *Qasd* yang mempunyai makna dasar sederhana, hemat, sedang, lurus dan tengah-tengah. Sedang kata "*iqtisad*" mempunyai makna sederhana, penghematan dan kelurusan. Istilah ini kemudian mashur digunakan sebagai istilah ekonomi dalam Bahasa Indonesia.¹⁸

Ekonomi Islam dapat didefinisikan sebagai suatu cabang ilmu pengetahuan yang mempelajari bagaimana manusia memenuhi kebutuhan yang bersifat tidak terbatas dengan alat pemuas kebutuhan yang terbatas.¹⁹

Ekonomi Islam merupakan ilmu yang mempelajari perilaku ekonomi manusia yang perilakunya diatur berdasarkan aturan Agama Islam dan didasari dengan tauhid sebagaimana dirangkum dalam rukun Iman dan rukun Islam, pada intinya Ekonomi Islam adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, menganalisis dan akhirnya menyelesaikan permasalahan-permasalahan ekonomi dengan cara yang Islami, yang dimaksud dengan cara-cara Islami adalah cara-cara yang berdasarkan atas ajaran agama Islam yaitu Al Qur'an dan Sunnah Nabi.²⁰

Ekonomi Islam merupakan cabang ilmu pengetahuan yang membantu mewujudkan kesejahteraan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber

¹⁸ Muhammad Abdul Manan, *Teori Dan Prakteik Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), h. 19.

¹⁹ Muhammad, *Ekonomi Mikro, Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: Bpte, 2005), h. 162

²⁰ Tim Penyusun, *Produk-Produk Investasi Bank Islam, Teori Dan Praktik*, Cet. III, (Kairo: Pakeis-Icimi Orsatro, 2005), h. 17

daya yang langka tanpa mengekang kebebasan individu secara berlebihan, Ekonomi Islam sebagai ilmu yang mempelajari perilaku muslim dalam suatu masyarakat Islam dengan mengikuti Al Qur'an, Hadist, Ijma' dan Qiyas.²¹

Pengertian Ekonomi Syariah atau Pengertian Ekonomi Islam menurut M.A. Manan adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam. Menurut Muhammad Abdullah al-'Arabi, Pengertian Ekonomi Syariah atau Pengertian Ekonomi Islam ialah sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang disimpulkan dari alquran dan sunnah, dimana merupakan bangunan perekonomian yang didirikan di atas landasan dasar-dasar tersebut sesuai tiap lingkungan dan masa.²²

Menurut Zainuddin Ali mengemukakan bahwa pengertian Ekonomi Syariah atau Pengertian Ekonomi Islam merupakan kumpulan norma hukum yang bersumber dari al-Quran dan hadist yang mengatur perekonomian umat manusia.²³ Sedangkan menurut Mardani, Pengertian ekonomi syariah atau pengertian ekonomi Islam yaitu usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per orang atau kelompok orang atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.²⁴

Dari pengertian ekonomi syariah di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Ekonomi Syariah atau Pengertian Ekonomi Islam adalah sistem

²¹ Tim Penyusun, *Tanya Jawab Ekonomi Syariah*, Cet.I, (Jakarta: Pkes Publishing, 2007) , h. 2.

²² Muhammad, *Ekonomi Mikro, Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: Bpte, 2005) , h.162

²³ Muhammad, *Ekonomi Mikro, Dalam Perspektif Islam*, h.17

²⁴ Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah Di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011). h.56

ekonomi yang bersumber dari wahyu yang transendental (al-Quran dan hadist) dan sumber interpretasi dari wahyu yang disebut dengan ijtihad. Disamping itu, istilah ekonomi syari'ah atau perekonomian syari'ah hanya dikenal di Indonesia. Sementara di negara-negara lain, istilah tersebut dikenal dengan nama ekonomi Islam (*Islamic economy, al-iqtishad al-Islami*) dan sebagai ilmu disebut ilmu ekonomi Islam (*Islamic economics 'ilm ai-iqtishad al-Islami*).

Ekonomi atau ilmu Ekonomi Islam berbeda dengan ekonomi atau ilmu ekonomi konvensional yang berkembang di dunia dewasa ini. Perbedaan tersebut terutama dikarenakan, ekonomi Islam terikat kepada nilai-nilai agama Islam, sedangkan ekonomi konvensional memisahkan diri dari agama sejak negaranegara Barat berpegang kepada sekularisme dan menjalankan politik sekularisasi. Pada dasarnya tidak ada ekonomi yang terpisah dari nilai atau tingkah laku manusia. Namun, pada ekonomi konvensional, nilai yang digunakan adalah nilai-nilai duniawi semata (profane, mundane).

Kajian ilmu ekonomi secara umum sebenarnya menyangkut sikap tingkah laku manusia terhadap masalah produksi, distribusi, konsumsi barang-barang komoditi dan pelayanan. Kajian ilmu ekonomi Islam dari segi ini tidak berbeda dari ekonomi sekuler, akan tetapi dari segi lain ia terikat dengan nilai-nilai Islam, atau dalam istilah sehari-hari, terikat dengan ketentuan halal-haram.²⁵

²⁵ Rifyal Ka'abah, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Sebagai Sebuah Kewenangan Baru Peradilan Agama*, Majalah Hukum VARIA PERADILAN Tahun Ke XXI No. 245 APRIL 2006, h. 12

Implementasi dari sistem syariah bisa dibedakan dalam 2 dimensi, makro dan mikro. Dimensi makro lebih menekankan pengaturan ekonomi masyarakat dari sisi etis dan filosofis, seperti bagaimana distribusi kekayaan yang seharusnya oleh negara, pelarangan riba, dan kegiatan ekonomi yang tidak memberikan manfaat, sedangkan pada dimensi mikro lebih menekankan pada aspek profesionalisme dan kompetensi dari pelaksana.²⁶

Ekonomi syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per orang, Kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersil menurut prinsip syariah. Menurut Muhammad Abdullah al-Arabi, ekonomi syariah merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang kita simpulkan dari Al-Qur'an dan as-Sunnah, dan merupakan bangunan perekonomian yang kita dirikan di atas landasan dasar-dasar tersebut sesuai tiap lingkungan dan masa.²⁷ Menurut Zainuddin Ali, ekonomi syariah adalah kumpulan norma hukum yang bersumber dari Al-Qur'an dan al-Hadist yang mengatur perekonomian umat manusia. Menurut M.A. Manan, ekonomi syariah adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.

Dari beberapa definisi di atas dapat ditarik benang merah bahwa ekonomi syariah merupakan sistem ekonomi yang bersumber dari wahyu yang transcendental (al-Qur'an dan as-Sunnah/al-Hadist) dan sumber interpretasi dari wahyu yang disebut dengan ijtihad. Hukum-hukum yang diambil dari

²⁶ Monser Kahf, , *Depenelitian Ekonomi Islam*, Diterjemahkan Oleh Rifyal Ka'bah, (Jakarta: Penerbit Minaret, 1987), h. 11

²⁷ Monser Kahf, , *Depenelitian Ekonomi Islam*, Diterjemahkan Oleh Rifyal Ka'bah, h. 20

sumber nash al-Qur'an dan al-Hadist yang merupakan *nash qath'i* itu secara konsep dan prinsip adalah tetap (tidak dapat berubah kapan pun dan di mana pun), tetapi dalam hal yang berhubungan dengan *nash* yang bersifat zhanni, itu dapat berubah yang dipengaruhi oleh waktu, tempat dan keadaan.²⁸

2. Ruang Lingkup Ekonomi Syariah

Bila diperhatikan cakupan bab dan pasal kompilasi Hukum Ekonomi syariah, maka ruang lingkup ekonomi syariah meliputi aspek ekonomi sebagai berikut: *ba'i*, *akad-akad jual-beli*, *syirkah*, *mudharabah*, *murabahah*, *muzara'ah*, dan *musaqah*, *khiyar*, *istisna*, *ijarah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn*, *wadi'ah*, *gashb* dan *itlaf*, *wakalah*, *shulhu*, pelepasan hak, *ta'min*, obligasi, syariah *mudharabah*, pasar modal, reksadana syariah, sertifikat bank Indonesia syariah, pembiayaan multi jasa, *qardh*, pembiayaan rekening Koran syariah, dana pensiun syariah, zakat dan *hibah*, dan akutansi syariah. Bila kita perhatikan UU No. 3 tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1989 tentang peradilan agama, maka dapat diketahui bahwa ruang lingkup ekonomi syariah meliputi: bank syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pension lembaga keuangan syariah, dan bisnis syariah.

Berdasarkan pengertian ekonomi syariah dan ruang lingkup ekonomi syariah di atas, dapat dipahami dan dirumuskan beberapa tujuan sistem ekonomi syariah, di antaranya:

²⁸ Muhammad, *Ekonomi Mikro, Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: Bpte, 2005), h. 120

1. Kesejahteraan ekonomi dalam rangk norma moral Islam (QS. AlBaqarah ayat 2 dan 168, al-Maidah ayat 87-88, al-Mumuah ayat 10).
2. Membentuk masyarakat dengan tatanan sosial berdasarkan keadilan dan persaudaraan yang universal (QS. Al-Hujurat ayat 13, al-Maidah ayat 8, asy-syu'araa ayat 183).
3. Mencapai distribusi pendapatan dan kekayaan yang adil dan merata (QS. Al-An'am ayat 165, an-Nahl ayat 71, az-Zukhruf ayat 32).
4. Menciptakan kebebasan individu dalam konteks kesejahteraan sosial (QS. Ar-Ra'du ayat 36, Luqman ayat 22).

Ekonomi syariah yang merupakan bagian dari sistem perekonomian, memiliki nilai-nilai yang berfokus kepada 'amar ma'ruf dan nahi mungkar (memerintahkan/ mengerjakan yang benar dan meninggalkan yang dilarang). Karena itu, ekonomi syariah dapat dilihat dari empat sudut pandang sebagai berikut :²⁹

1. Ekonomi *ilahiyah* (ketuhanan)

Ekonomi ilahiyah mengandung arti manusia diciptakan oleh Allah untuk memenuhi perintahnya, yakni beribadah, dan dalam mencari kebutuhan hidupnya, manusia harus berdasarkan aturan-aturan (syariah) dengan tujuan utama mendapatkan ridha Allah

2. Ekonomi akhlak

Ekonomi akhlak mengandung arti kesatuan antara ekonomi dan akhlak harus berkaitan dengan sektor produksi, distribusi, dan konsumsi.

²⁹ Nasrun Hasroen , *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) , h. 228-229

Dengan demikian seorang muslim tidak mengerjakan apa saja yang diinginkan atau yang menguntungkan tanpa mempedulikan orang lain

3. Ekonomi Kemanusiaan

Ekonomi kemanusiaan mengandung arti Allah memberikan predikat '*khalifah*' hanya kepada manusia, karena manusia diberi kemampuan dan perasaan yang memungkinkan ia melaksanakan tugasnya. Melalui peranannya sebagai '*khalifah*' manusia wajib beramal, bekerja keras, berkreasi, dan berinovasi.

4. Ekonomi Keseimbangan

Ekonomi keseimbangan adalah pandangan Islam terhadap hak individu dan masyarakat diletakkan dalam neraca keseimbangan yang adil tentang dunia dan akhirat, jiwa dan raga, akal dan hati, perumpamaan dan kenyataan, iman dan kekuasaan. Ekonomi yang moderat tidak menzalimi masyarakat, khususnya kaum lemah sebagaimana yang terjadi pada masyarakat kapitalis.

Di samping itu, Islam juga tidak menzalimi hak individu sebagaimana yang dilakukan oleh kaum sosialis, tetapi Islam mengakui hak individu dan masyarakat secara berimbang. Oleh karena itu, dapat dilihat bahwa sistem ekonomi syariah mempunyai konsep yang lengkap dan seimbang dalam segala hak kehidupan, namun penganut ajaran Islam sendiri sering kali tidak menyadari hal tersebut. Padahal tanpa disadari ternyata di dunia barat sendiri

sudah banyak negara yang mulai mendalami dan mempraktikkan sistem perekonomian yang berbasis syariah.³⁰

C. Pengertian Akad *Istishna'*

Istishna adalah bentuk transaksi yang menyerupai jual beli salam jika ditinjau dari sisi bahwa objek (barang) yang dijual belum ada. Barang yang akan dibuat sifatnya mengikat dalam tanggungan pembuat (penjual) saat terjadi transaksi.

lafal *Istishna'* berasal dari kata *shana'ah* (صنع) yang artinya membuat sesuatu. Kemudian ditambah *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi *Istishna'* (استصناع)³¹.

Istishna' berarti meminta membuat sesuatu³². Secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya³³. Objek Transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu.

Dalam istilah para fuqaha, *istishna'* didefinisikan 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

³⁰ Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), H. 22

³¹ Hariman Surya Siregar, M.Ag & Koko Khoerudin, M.Pd.I, *Fiqh Muamalah (Teori dan Implementasi)*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019), h.147.

³² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008) .h.96

³³ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*. hal, 143

dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (sewa) bukan *istishna'*.

Menurut fatwa DSN-MUI NO 06 Tahun 2000 Tentang *Istishna'*, *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani'*);

Menurut Ascarya *istishna'* adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan. Kontrak *istishna'* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli, sebelum perusahaan memproduksinya setiap pihak berhak membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain.

Menurut Al-Hakim asy-syahid al-Marwazi, ash-Shafar, Muhammad bin Salamah dan pengarang kitab *al-mantsuur* yang dikutip oleh Wahbah Zuhaili. berpendapat bahwa akad *istishna'* adalah janji. Akad ini berubah menjadi akad *bay'* (jual beli) dengan saling penyerahan barang dan harga ketika barang yang dipesan selesai dibuat. Oleh karena itu pengrajin boleh saja tidak mengerjakan pesanan dan ia pun tidak dapat dipaksa untuk mengerjakannya.

Menurut mazhab Hanafi 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.

Abu Said al-Barada^{ri} mengatakan bahwa objek akad (*ma'quud alaih*) adalah pekerjaan atau proses pembuatan, karena makna *istishna'* adalah meminta pembuatan, sehingga merupakan pekerjaan. Pendapat yang kuat dalam ijti^had mazhab hanafi adalah bahwa objek akad adalah barang yang dibuat, bukan pekerjaan pembuatannya.

Transaksi *istishna'* ini hukumnya boleh (*jawaz*) dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Menurut Para ulama Hanafiyah jika didasarkan pada qiyas dan kaidah umum, maka akad *istishna'* tidak boleh dilakukan, karena akad ini mengandung jual beli barang yang tidak ada (*bay ma'duum*) seperti akad *salam*. Namun demikian, Para ulama tersebut membolehkan akad *istishna'* berdasarkan dalil *istihsan'* yang ditunjukkan dengan kebiasaan masyarakat melakukan akad ini sepanjang masa tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga menjadi *ijma* tanpa ada yang menolaknya.

Akan tetapi, menurut sebagian fuqaha kontemporer bai' al-*istishna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syari'ah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

D. Dasar Hukum Akad *Istishna'*

Mengingat *bai' istishna'* merupakan lanjutan dari *bai' salam* maka secara umum landasan hukum yang berlaku *pada bai' salam* juga berlaku *pada bai' istishna'*

Adapun sumber hukum yang bersumber dari Al-Qur'an atau firman Allah dalam surah Al-Baqarah : 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آخِلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ ۚ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ ۚ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ
الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيحًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ
لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِعَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَّهُ ۚ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ
يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا
الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا ۚ أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ
آخِلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَمَسٌ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ ۚ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةً
حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا
يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ ۚ فَسَوْفَ يَكُفُّمُ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ
اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit

pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akal nya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Al-Baqarah 282).

Ayat di atas merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah SWT. Bagi hamba-hamba-Nya yang beriman, Jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai, Hendaklah mereka menulisnya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas waktu muamalah tersebut

Ulama yang membolehkan transaksi berpendapat bahwa istishna' disyari'atkan berdasarkan Sunnah Nabi Shallallahu 'alaihi wa salam bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Al-Bukhari:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ ذَهَبٍ

فَكَانَ يَجْعَلُ فَصَّهُ فِي بَاطِنِ كَفِّهِ إِذَا لَبِسَهُ فَصَنَعَ النَّاسُ ثُمَّ إِنَّهُ جَلَسَ عَلَى الْمِنْبَرِ فَتَرَعَهُ فَقَالَ

إِنِّي كُنْتُ أَلْبَسُ هَذَا الْخَاتَمَ وَأَجْعَلُ فَصَّهُ مِنْ دَاخِلٍ فَرَمَى بِهِ ثُمَّ قَالَ وَاللَّهِ لَا أَلْبَسُهُ أَبَدًا فَبَدَأَ

النَّاسُ خَوَاتِيمَهُمْ

“Dari Ibnu 'Umar Radhiyallahu 'anhuma bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Orung-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepas cincinnya, dan bersabda, "Sesungguhnya aku tadinya inemakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. » Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda; "Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya." Kemudian orang-orang pun membuang cincin mereka." (Riwayat al-Bukhari).”

Dalam an-Nihaya fi Gharibil-Hadits disebutkan

اصْطَنَعَ الرَّسُولَ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ خَاتَمًا مِنْ ذَهَبٍ

“Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam minta dibuatkan cincin dari emas”

Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau memerintahkan dibuatkan cincin untuknya.

Al-Kaisani dalam kitab *Bada'i' ash-Shana 'i'* menyatakan bahwa *istishna'* telah berlaku secara *ijma'* sejak zaman Rasulullah *Shallallahu 'alaihi wa sallam* tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktekkan transaksi seperti ini karena memang ia sangat dibutuhkan.³⁴

³⁴ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*, hal. 145

E. Rukun dan Syarat Akad *Istishna'*

1. Rukun Akad *Istishna'*

Rukun *Istishna'* menurut Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul*. Akan tetapi menurut jumhur ulama, mengemukakan rukun *Istishna'* ada tiga, yaitu:

a. Pihak yang berakad

- 1) Pembeli atau pemesan (*mustashni'*), yaitu pihak yang membutuhkan atau yang memesan barang atau makanan.
- 2) Penjual (*shani'*), yaitu pihak yang memproduksi barang pesanan.

b. Objek akad

- 1) Barang atau jasa dengan spesifikasinya yang dipesan (*mashmu'*).
- 2) Harga atau modal (*Tsaman*).

c. Akad atau shigat

- 1) Serah (*ijab*), yaitu lafaz dari pihak pembeli atau pemesan yang meminta kepada penjual atau yang pembuat pesanan, untuk membuatkan sesuatu untuk pemesan dengan imbalan tertentu.
- 2) Terima (*qabul*), yaitu jawaban dari pihak yang menerima pesanan untuk menyatakan persetujuannya atas hak serta kewajibannya.³⁵

2. Syarat Akad *Istishna'*

Sedangkan syarat-syarat *Istishna'* adalah sebagai berikut:

³⁵ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Selembar Empat, 2009), hal. 213

- a. Pihak yang berakal cakap hukum dan mempunyai kekuasaan melakukan jual beli.
- b. Ridha atau kerelaan kedua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- c. Produsen (*shani'*) memiliki kapasitas dan kesanggupan untuk membuat atau mengadakan barang pesanan.
- d. *Mashnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai kriteria yang jelas, seperti jenis ukuran, (tipe), mutu dan jumlahnya.
- e. Barang (*mashnu'*) tidak termasuk kategori yang dilarang syara" (najis,, haram, asmara atau tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat), sedangkan waktu penyerahannya sesuai dengan kesepakatan.³⁶
- f. Harga barang, harus dinyatakan secara jelas dan pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan

F. Penyelesaian Sengketa

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

1. Arbitrase

³⁶ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Menajement*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008),hal. 175

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

2. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

3. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar

menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

5. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

6. Pencari fakta (fact finding)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas

para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.³⁷



³⁷ <https://ms-singkil.go.id/publikasi/artikel/307-mediati-sebagai-penyelesaian-sengketa-pada-masyarakat-tradisional>. Diakses Pada Tanggal 23 Desember 2022.

BAB III

SENGKETA DALAM AKAD ISTISHNA' DI BENGKULU

A. Profil Developer Bengkulu

1. PT Bengkulu Islami Sejahtera

PT. Bengkulu Islami Sejahtera didirikan di Bengkulu pada 25 Mei 2016. Dengan Akta Pendirian Peseroan Terbatas di terbitkan melalui Notaris Susanti, SH., M.Kn.

Nama Perusahaan : PT. Bengkulu Islami Sejahtera
Alamat : Jalan Sumatera 1, RT 1, RW 03, Kel
Sukamerindu, Kec Sungai Serut, Kota
Bengkulu

2. PT Pondok Nauli Estet

PT. Pondok Nauli Estet didirikan di Bengkulu pada 25 Juni 2021. Dengan Akta Pendirian Peseroan Terbatas di terbitkan melalui Notaris Susanti, SH., M.Kn.

Nama Perusahaan : PT. Pondok Nauli Estet
Alamat : Perum. Kemiling Permai M4 NO, 617. RT
21, RW 06, Kel Pekan Sabtu, Kec Selebar,
Kota Bengkulu

3. PT Barbaran Putra Nauli

PT. Barbaran Putra Nauli didirikan di Bengkulu pada 25 Mei 2016. Dengan Akta Pendirian Peseroan Terbatas di terbitkan melalui Notaris Susanti, SH., M.Kn.

Nama Perusahaan : PT. Barbaran Putra Nauli

Alamat : Jalan Terinal Regional NO 08, Kel Pekan
Sabtu, Kec Selebar, Kota Bengkulu

4. PT Nur Alamjaya Semesta

Nama Perusahaan : PT. Nur Alamjaya Semesta
Alamat : Jalan Merawan NO 34, Sawah Lebar Baru,
Kec Ratu Agung, Kota Bengkulu

B. Sengketa dalam akad *Istishna'* di Bengkulu

Risiko dalam akad *istishna'* yaitu:

1. Pembiayaan tidak lancar yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 2 (dua) bulan dan tidak ada informasi sebelumnya.
2. Pembiayaan diragukan yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 4(empat) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.
3. Pembiayaan macet yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 6 (enam) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.

Risiko pembayaran pada akad *istishna'* memang sering terjadi, tetapi sebagai lembaga intermediasi perbankan syari'ah tidak hanya terfokus pada risiko pembayaran saja melainkan banyak lagi risiko dalam pembiayaan *istishna'* di antaranya;

1. Kepemilikan bahan

Akad *istishna'* merupakan akad jual beli pesanan, berarti barang dipesan dahulu kemudian proses pembuatan. Pihak perbankan syari'ah bukanlah pemilik bahan dalam akad *istishna'*, kepemilikan bahan adalah pemanufaktur guna memproduksi asset.

2. Risiko Penyerahan

Pihak perbankan tentu tidak mampu menyelesaikan proses manufaktur barang seperti yang telah dijadwalkan karena keterlambatan penyerahan barang jadi oleh sub kontraktor dalam istishna' parallel.

3. Jual beli tidak diperbolehkan sebelum penyerahan

Jual beli barang istishna' tidak diperbolehkan sebelum mengambil kepemilikan fisik. Hal ini dapat menimbulkan ke risiko asset, harga, dan pemasaran.

4. Risiko kualitas

Perbankan mendapatkan penyerahan barang dari pihak produsen dengan kualitas inferior, sehingga dapat mempengaruhi kontrak (akad) awal.

Secara garis besar, sengketa yang terjadi pada Developer perumahan mencakup tiga hal besar;

1. permasalahan yang muncul pra transaksi. Permasalah ini mencakup informasi yang tidak jujur dari pengembang (developer), informasi tidak lengkap atau iming-iming iklan yang menyesatkan.
2. Permasalahan transaksi. Tak jarang ketika dalam proses transaksi, konsumen dibebani biaya tambahan yang sebelumnya tidak muncul dalam pra transaksi.
3. permasalahan yang muncul setelah terjadinya transaksi (pasca transaksi). Permasalahan di fase ini biasanya paling banyak. Mulai dari pembangunan tak berijin, sertifikat bermasalah, tak ada fasilitas sosial

dan fasilitas umum, sampai pembangunan rumah tidak terealisasi oleh pengembang.

Banyak para pengembang sebetulnya baru memegang izin prinsip untuk membangun perumahan. Sedangkan status penguasaan tanah oleh pengembang baik secara fisik maupun yuridis, acapkali belum memiliki kejelasan. Demikian juga terhadap izin mendirikan bangunan (IMB) yang tidak terinformasi kepada konsumen, yang dikemudian hari akhirnya menimbulkan permasalahan. Demikian juga ketika konsumen telah mampu melunasi kredit rumah, namun sulit mendapatkan sertifikat sebagai dokumen kepemilikan rumah.

Realisasi fasilitas yang janjikan seringkali menjadi permasalahan pula dikemudian hari. Pengembang tidak menyediakan fasilitas perumahan, seperti jalan yang diaspal, listrik, air bersih, pertamanan, masjid, drainase. Dan bahkan area yang sedianya dijadikan fasilitas sosial dan fasilitas umum berubah menjadi area bisnis.

Masalah lain, pembangunan rumah yang tidak terealisasi oleh pengembang. Dalam hukum jual beli, salah satu syarat mutlak nya adalah adanya barang yang hendak diperjualbelikan. Di bidang perumahan sudah tentu jika terjadi akad kredit atau transaksi jual beli rumah, rumahnya harus sudah ada/selesai dibangun. Realitanya, banyak pengembang yang sama sekali belum memulai kegiatan membangun, namun telah memasarkan perumahan tersebut. Hal ini kerap menimbulkan permasalahan bagi konsumen, dengan tidak terealisasinya pembangunan. Alasan pengembang,

susahnya mendapatkan Ijin (terganjal ijin), kesulitan ekonomi yang dialami oleh pengembang sampai dinyatakan pailit.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen

Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Rumah berfungsi sebagai tempat aktivitas utama manusia. Rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal, pelindung dari cuaca, gangguan binatang buas, dan area privat bagi manusia. Sebagaimana Surat An-Nahl Ayat 80;

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۖ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا ۖ أَثْنَا وَمِئَةً إِلَىٰ حِينٍ

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).”

Pesatnya pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan rumah mengalami peningkatan dan berakibat makin sempitnya lahan yang dibangun karenanya harga tanah semakin mahal. Hakikatnya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal, dapat dipenuhi dengan membuat rumah sendiri secara pribadi bisa juga dengan membeli rumah dengan pesanan (*Istishna'*) oleh developer perumahan. Masyarakat yang sedianya memilih membeli dan memesan rumah melalui pengembang

perumahan tentunya akan mudah tertarik dengan berbagai cara penawaran yang dilakukan developer untuk memasarkan produk-produk perumahannya

Berbicara mengenai Developer Perumahan, maka tidak lepasnya dari Adanya sengketa atau komplain. Sengketa atau komplain dalam penelitian ini karena salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi. Pengertian prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan³⁸. Prestasi sama dengan objek perikatan. Dalam hukum islam sering diindentikan para ahli dengan akad³⁹. Wujud prestasi yang lainnya adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa debitur tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Keadaan yang demikian disebut sebagai wanprestasi.⁴⁰

Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti

³⁸ Sangkuno, “*prestasi dan Wanprestasi*,” Diakses dari jurnalhukum.com, Pada tanggal 1 Desember 2022 Pukul 21:48 WIB

³⁹ Ferry Irawan, “*Berlakunya Hukum Perikatan Islam dan Hukum Nasional Di Indonesia*”, Jurnal Eksyar, Vol 02, No 01 (Juni 2015),116-135)

⁴⁰ <http://choirulizan.blogspot.co.id/2012/07/prestasi-wanprestasi-resiko-keadaan.html>, Diakses Pada 3 Desember 2022 Pukul 23:51 WIB.

prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap wanprestasi tersebut, dapat dikenakan atas pihak yang lalai atau alpa ada empat macam, yaitu⁴¹:

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. peralihan resiko;
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Pada kredit pemilikan rumah di Perumahan Harapan Sejahtera Sendiri berada di Kandang Mas, Kampung Melayu, Kota Bengkulu selain prestasi yang harus dipenuhi oleh pihak developer yaitu penyediaan rumah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dengan konsumen terdapat prestasi tambahan yang dijanjikan oleh pihak developer sebagai bagian dari fasilitas perumahan yaitu :

1. Menyediakan gapura;

⁴¹ <http://blogprinsip.blogspot.co.id/2012/10/wanprestasi-dan-akibat-akibatnya.html>. Diakses pada 4 Desember 2022 Pukul 08:44 WIB.

2. Menyediakan jalan Aspal;
3. Menyediakan Masjid;
4. Menyediakan Lapangan sebagai sarana olahraga bagi masyarakat.
5. Drainase

Prestasi tambahan tersebut yang belum juga dipenuhi oleh pihak developer sehingga menjadi penyebab sengketa antara pihak developer dan konsumen dalam kredit pemilikan rumah di Perumahan Harapan Sejahtera Sendiri berada di Kandang Mas, Kampung Melayu, Kota Bengkulu.

Sengketa yang terjadi antara pihak yang melakukan perjanjian biasanya terjadi karena wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak, oleh sebab itu, prestasi harus dipenuhi secara sadar atas inisiatif sendiri oleh para pihak agar perjanjian berjalan sesuai rencana. Pada perjanjian ini, nyatanya ada kesepakatan dan janji dari pihak developer kepada pihak konsumen untuk membuat sarana dan prasarana berupa gapura dan jalan yang disampaikan secara lisan seperti yang dikatakan oleh Yusuf Harahap, Warga Perumahan Harapan Sejahtera.⁴² Mengingat perjanjian hanya dibuat secara lisan, tentu sangat penting bagi para pihak untuk memahami asas-asas diatas agar wanprestasi tidak terjadi sehingga menimbulkan masalah di kemudian hari. Selain melakukan wanprestasi dalam perjanjian, pihak developer juga bisa terkena masalah terkait perlindungan konsumen. Ada empat jenis perbuatan yang dianggap bisa merugikan konsumen, yaitu:⁴³

⁴² Yusuf Harahap, *Warga Perumahan Harapan Sejahtera*, Wawancara Tanggal 25 November 2022

⁴³ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Di Indonesia*,(Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), h.4.

1. Menaikkan harga, hal ini dapat terjadi apabila pelaku usaha atau beberapa pelaku usaha memonopoli suatu produk sehingga konsumen tidak memiliki pilihan lain selain produk tersebut.
2. Menurunkan mutu, hal ini dapat terjadi apabila pelaku memonopoli suatu produk lalu menurunkan kualitas barang dagangannya.
3. Dumping, yaitu menurunkan harga jual produk sampai pada harga di bawah biaya produksi sehingga harga jual di luar negeri lebih rendah dibanding harga jual di dalam negeri. Hal ini dilakukan untuk menjatuhkan pelaku usaha lain.
4. Memalsukan produk, yang dilakukan dengan memproduksi barang dengan merek yang sudah terkenal di masyarakat dan dipasarkan seolah-olah produk tersebut asli.

Berdasarkan empat perbuatan merugikan konsumen di atas, peneliti menganggap bahwa tindakan yang dilakukan termasuk kedalam menurunkan mutu, karena dengan tidak adanya sarana dan prasarana yang dijanjikan maka mutu atau kualitas perumahan tersebut turun dan tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan diawal oleh pihak developer.

Pada perjanjian lisan ini, nyatanya janji yang dibuat oleh pihak developer tidak hanya pada satu konsumen saja melainkan kepada seluruh konsumen yang bertempat tinggal di Perumahan Harapan Sejahtera. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak developer terindikasi sebagai sebuah wanprestasi. Sementara itu pihak developer, Heny Hendryani mengatakan bahwa sudah diadakan diskusi-diskusi dengan pihak

konsumen untuk menemukan jalan keluar permasalahan ini, ia juga tidak menyangka bahwa permasalahan ini akan berlanjut, lebih jauh dikatakan bahwa untuk memenuhi sarana tersebut mereka terkendala dengan anggaran,

Timbulnya sengketa antara pihak developer dan konsumen pada perjanjian ini terjadi karena adanya wanprestasi dari perjanjian lisan yang dilakukan oleh pihak developer. Heny Hendryani, Direktur PT Bengkulu Islami Sejahtera yang merupakan pihak developer mengatakan bahwa saat ini mereka terkendala oleh masalah anggaran sehingga pembuatan sarana yang dijanjikan tidak bisa direalisasikan. lebih lanjut ia juga mengatakan bahwa pembuatan sarana tidak dijanjikan secara tertulis sehingga bisa dimaklumi oleh pihak konsumen mengingat terbatasnya anggaran yang dimiliki.⁴⁴

Berdasarkan pernyataan di atas dapat dilihat bahwa pihak developer menganggap bahwa perjanjian secara lisan ini tidak memiliki kekuatan mengikat sehingga realisasinya bisa saja tidak dilakukan dan dilakukan dengan yang lain. Namun dari pihak konsumen mengatakan bahwa mereka sangat keberatan dengan solusi yang diambil oleh pihak developer karena sarana yang diharapkan yakni gapura, masjid, jalan, lapangan, dan drainase gunanya adalah menunjang kegiatan dari para warga di Perumahan Perumahan Harapan Sejahtera.

Selain masalah sarana dan pra-sarana, Masalah lainnya adalah adanya komplain terkait fasilitas rumah yaitu adanya dinding rumah yang retak, atap yang bocor yang dilakukan oleh pihak developer yang menyebabkan rumah

⁴⁴ Heny Hendryani, *Direktur PT Bengkulu Islami Sejahtera*, Wawancara pada 16 November 2022

dari 2 orang warga mengalami kerusakan.. Permasalahan ini akhirnya diselesaikan oleh pihak developer secara langsung kepada pihak-pihak yang dirugikan.⁴⁵

Ada juga Masalah pembangunan irigasi dan drainase yang dilakukan oleh pihak developer yang menyebabkan rumah dari 3 orang warga mengalami kerusakan. Permasalahan ini akhirnya diselesaikan oleh pihak developer secara langsung kepada pihak-pihak yang dirugikan. Supardi salah satu warga yang rumahnya mengalami kerusakan mengatakan bahwa saat ini pengerjaan perbaikan sedang dilakukan pihak developer dan ia sangat mengapresiasi pertanggung-jawaban yang dilakukan oleh pihak developer.⁴⁶

Berdasarkan penjelasan dapat disimpulkan bahwa penyebab utama sengketa berkepanjangan antar konsumen dan developer di Perumahan Harapan Sejahtera Sendiri berada di Kandang Mas, Kampung Melayu, Kota Bengkulu saat ini hanya berfokus pada masalah penyediaan sarana berupa gapura, masjid, jalan, lapangan, dan drainase yang saat ini tidak disediakan oleh pihak developer. Namun pihak konsumen dalam hal ini warga di Perumahan Harapan Sejahtera belum sepakat untuk menerima solusi tersebut karena menganggap tidak sesuai nilainya dengan fasilitas yang dijanjikan.

⁴⁵ Rely, *Warga Perumahan Harapan Sejahtera*, Wawancara Tanggal 25 November 2022

⁴⁶ Inal, *Warga Perumahan Harapan Sejahtera*, Wawancara Tanggal 25 November 2022

B. Penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Dalam menyelesaikan sengketa Ekonomi Syariah, Pengadilan bukanlah merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun dikenal juga penyelesaian sengketa dengan cara di luar pengadilan (non litigasi). Baik sengketa karena wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, dapat dilakukan di luar Pengadilan atau melalui Pengadilan. Uraian mengenai kedua jenis proses penyelesaian sengketa tersebut, adalah sebagai berikut:

a. ADR (Alternative Dispute Resolutions)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sering disebut sebagai “Alternatif Penyelesaian Sengketa” (“APS”) atau “Alternative Dispute Resolution” (“ADR”). Penyelesaian sengketa/konflik melalui ADR sudah lazim digunakan di negara-negara maju, terutama untuk penyelesaian sengketa usaha/bisnis. Ada beberapa bentuk ADR⁴⁷, yaitu melalui:

- a. Negosiasi;
- b. Mediasi;
- c. Konsiliasi;
- d. Arbitrase.

Penyelesaian sengketa melalui ADR tersebut akan efektif dan efisien apabila dilaksanakan berdasarkan itikad baik para pihak yang bersengketa, yang dilakukan atas dasar sukarela dengan tujuan agar:

- a. Proses penyelesaian dapat dilakukan dengan cepat;

⁴⁷ Diakses dari, hukumonline.com , pada tanggal 14 Desember 2022 Pukul 12:48 WIB

- b. Menekan biaya supaya relative tidak besar;
- c. Dapat ditangani oleh orang yang ahli dibidangnya.

Di bawah ini diuraikan tentang beberapa cara penyelesaian sengketa melalui ADR tersebut:⁴⁸

1) Negosiasi

Negosiasi ialah suatu perundingan/musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa atau yang mewakili dengan menjalankan suatu proses tawar-menawar dalam upaya mencapai kesepakatan penyelesaian. Untuk tercapainya tujuan negosiasi tersebut, proses Negosiasi dapat dilakukan langsung oleh para pihak terkait atau dapat melibatkan peranan negosiator dari masing-masing pihak yang berperan sebagai penghubung, penengah dan inisiator. Negosiator yang dikirim dalam proses negosiasi ini harus memiliki kemampuan untuk melakukan tawar-menawar dengan penyampaian argumen yang detail, menguasai dasar sengketa dan transaksi terkait, memiliki kemampuan bernegosiasi dan jaringan yang baik, serta keterampilan berinteraksi dengan pihak lawan, karena semua faktor tersebut sangat mempengaruhi suksesnya Negosiasi.

2) Mediasi

Mediasi ialah salah satu upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga atau Mediator sebagai pihak luar yang tidak terkait dengan para pihak yang bersengketa, tidak memihak, netral

⁴⁸ Nuryanto Adaim, *Bentuk Penyelesaian Sengketa*, Diakses dari jurnalhukum.com. Pada Tanggal 14 Desember 2022 Pukul 12:48 WIB

serta dapat bekerja sama. Dalam menjalankan fungsinya, mediator tidak memiliki kewenangan untuk memberikan putusan yang mengikat terhadap para pihak yang bersengketa. Tugas Mediator adalah membantu mencari solusi terbaik bagi para pihak yang bersengketa. Mengingat fungsi dari Mediator tersebut, maka orang yang ditunjuk sebagai mediator harus mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang luas, menguasai permasalahan dan mempunyai integritas yang tinggi. Diikutsertakannya pihak ketiga sebagai Mediator ialah untuk meminimalkan terjadinya salah pengertian akibat adanya halangan dalam melakukan komunikasi diantara pihak yang bersengketa. Selain itu mediator dapat juga berfungsi sebagai nara sumber bagi para pihak. Dengan menggunakan mediasi sebagai media penyelesaian sengketa diharapkan keputusan yang dihasilkan dapat merupakan keputusan yang bersifat menguntungkan serta dapat diterima oleh para pihak (win-win solution). Kesulitan dalam menggunakan Mediasi dalam penyelesaian sengketa adalah memilih Mediator yang tepat yang dapat bersikap independen dan tidak memihak kepada salah satu pihak.

3) Konsiliasi

Konsiliasi ialah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang yang bertugas untuk menguraikan fakta, membuat usulan untuk penyelesaian, namun keputusan yang diambil tidak mengikat. Walaupun menggunakan

pihak ketiga, Konsiliasi mempunyai perbedaan dengan Mediasi. Perbedaannya ialah dalam Konsiliasi pihak ketiga tersebut mengajukan usulan kepada para pihak yang bersengketa atas solusi yang akan diambil. Apabila usulan tersebut disetujui maka dapat ditindaklanjuti dengan mengadakan pertemuan dan negosiasi. Sama seperti halnya dengan proses Mediasi keputusan yang dihasilkan melalui proses Konsiliasi adalah keputusan yang dapat diterima oleh pihak yang bersengketa dan demikian juga pemilihan Konsiliator yang dapat bersikap independen sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya bukanlah merupakan hal yang mudah.

4) Arbitrase

Arbitrase ialah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa dengan cara menunjuk seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa. Dasar hukum Arbitrase adalah Undang Undang Arbitrase Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU Arbitrase”).

Dalam berbagai ayat, sejak awal Allah SWT tidak hanya menyuruh kita shalat dan puasa saja tetapi juga bermuamalah secara halal (syariah) proses memenuhi kebutuhan hidup inilah yang menghasilkan kegiatan ekonomi tidak terkecuali dalam masyarakat Islam yang kehidupannya

dituntun sesuai ajaran Nya walaupun kita lihat perkembangan ekonomi islam masih dalam tahap pengembangan.⁴⁹

Namun dalam interaksinya terhadap perekonomian islam khususnya lembaga keuangan syariah dalam kegiatan usaha tentunya tidak selalu berjalan mulus seperti yang diinginkan oleh pelaku usaha. Walaupun telah diatur oleh Undang-Undang, telah diadakan perjanjian antara pelaku usaha yang telah disepakati. Meskipun pada awalnya tidak ada iktikad untuk melakukan penyimpangan dari kesepakatan, pada tahap berikutnya ada saja terjadinya penyimpangan. Apabila terjadi adanya penyimpangan dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi syariah, maka ini menjadi sebuah sengketa ekonomi syariah.

Islam sangat menganjurkan menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan yaitu *ṣulhu* (Perdamaian), jika kedua belah pihak sudah melakukan *ṣulhu* dan tidak ada hasil, pertikaian masih berlanjut maka bisa melakukan penyelesaian dengan *wilayat al-qada* (kekuasaan kehakiman).

ṣulhu merupakan suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih yang tujuannya untuk menyelesaikan perselisihan di antara mereka. Proses perdamaian bisa dilakukan apabila para pihak yang bersengketa sepakat ingin melakukan perdamaian. Kesepakatan antara

⁴⁹ Mustafa Edwin Nasution, *et al, Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta, Kencana th 2006) hal 12

pihak yang bersengketa berlansung atas dasar keikhlasan, bukan atas dasar keterpaksaan (*under pressure*).⁵⁰

Apabila proses penyelesaian sengketa dengan cara *ṣulhu* ini tidak menemukan hasil titik temu maka, maka para pihak yang bersengketa dapat melakukan ada tahapan berikutnya, yaitu jalur pengadilan. Upaya melalui jalur pengadilan tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang sedang bersengketa.

Dalam hukum Islam, terdapat dua kekuasaan sebagai penegak hukum, yang pertama, *al-qaḍa* yaitu lembaga peradilan yang memiliki otoritas dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata (*madaniyat*), pidana (*jinayat*) dan hukum keluarga (*al-ahwal asy-syakhshiyah*). Kedua, *al-ḥisbah* yaitu lembaga resmi negara yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan perkara-perkara yang ringan dan tidak harus diselesaikan di lembaga peradilan.⁵¹

Al-qaḍā merupakan perkara yang disyariatkan di dalam Alquran dan Hadis. *Al-qaḍā* sudah ada sejak zaman Rasulullah SAW secara lansung mengadili dan menghukumi.⁵² perkara yang muncul ditengah-tengah masyarakat dengan hukum Allah SWT. Selain itu Rasulullah juga memberikan keputusan dalam beberapa masalah pernikahan, masalah harta, dan muamalah serta dalam masalah ḥisbah seperti ketika beliau mendapati pedagang di pasar mencampur kurma

⁵⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2015), hal. 481-482

⁵¹ <http://www.journal.islamiconomic.or.id/index.php/ijei/article/download/74/54>.

⁵² Asep Dadan Suganda, "*Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syariah*," diakses melalui <http://www.journal.islamiconomic.or.id/index.php/ijei/article/download/74/54>, tanggal 1 Desember 2022

kering dengan yang basah dan juga masalah menzalimi mengenai penetapan harga.

Praktik akad *istiṣhnā'* pada Developer Perumahan tidak Semuanya sesuai dengan perjanjian. Akan tetapi, terdapat beberapa wanprestasi yang terjadi baik ditimbulkan oleh pihak developer maupun pihak pemesan seperti yang telah disebutkan sebelumnya

Kebanyakan dari sebab-sebab terjadinya sengketa ekonomi syariah adalah karena adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan yang disebabkan ada hak yang terganggu atau terlanggar. Timbulnya sengketa berawal dari situasi dan kondisi yang menjadikan pihak yang satu merasa dirugikan oleh pihak lain.⁵³

Terjadinya sengketa ini pada umumnya karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan/disepakati untuk dilakukan. Pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang disepakati akan tetapi tidak sama persis sebagaimana yang dijanjikan. Sehingga tindakan-tindakan tersebut menimbulkan salah satu pihak merasa dirugikan.⁵⁴

Penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang usaha (developer) pada Perumahan Harapan Sejahtera, Kandang Mas, Kampung Melayu, Kota Bengkulu. pada saat ini diupayakan untuk menggunakan cara-cara diluar pengadilan. Pada penyelesaian sengketa

⁵³ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teore dan Praktek*, (Jakarta, Kencana th 2017) hal. 5

⁵⁴ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teore dan Praktek*,. Hal.7

ini para pihak memutuskan untuk menggunakan cara negosiasi dengan langsung mempertemukan para pihak tanpa menggunakan jasa negosiator. Bambang warga Perumahan Perumahan Harapan Sejahtera mengatakan saat ini negosiasi rutin dilakukan setidaknya satu minggu satu kali di rumahnya dengan mempertemukan pihak pengembang dan perwakilan konsumen. Menurutnya, cara negosiasi menjadi cara yang paling diharapkan bisa menyelesaikan masalah ini karena berurusan dengan pengadilan dianggap lebih rumit dan memakan waktu bagi para pihak. Sengketa yang terjadi pada perjanjian ini dikarenakan adanya indikasi wanprestasi yang dilakukan pihak pengembang dalam hal penyediaan sarana berupa gubuk, jalan, masjid, lapangan, drainase. Namun hal ini menjadi rumit ketika perjanjian hanya dilakukan secara lisan sehingga beban pembuktian akan lebih sulit mengingat perjanjian lisan memiliki kekuatan yang cenderung lebih lemah. Pada perjanjian ini pihak pengembang tidak menampik bahwa memang pada awal kesepakatan ada rencana pembuatan sarana tersebut namun tidak bisa terlaksana mengingat anggaran terbatas yang mereka miliki. Sebagai gantinya, pihak developer menawarkan sebidang tanah untuk diberikan secara gratis dan bisa dimanfaatkan oleh warga. Namun penawaran ini belum mendapatkan titik temu karena pihak konsumen menganggap hal ini tidak sesuai baik secara kesepakatan maupun nilai ekonomis dari barang pengganti terhadap kesepakatan lisan awal. Pihak pengembang juga mengatakan bahwa mereka berharap ada kemakluman yang bisa

diberikan oleh konsumen mengingat perjanjian ini hanya kontrak lisan yang bisa dilakukan atau tidak dilakukan.

Menurut penulis, perjanjian lisan memang tidak memiliki kekuatan mengikat yang kuat karena pembuktian yang cenderung sulit. Namun perjanjian lisan juga merupakan perjanjian mengingat secara bentuknya perjanjian dibagi menjadi perjanjian tertulis dan tidak tertulis. Lebih jauh, pada pasal 1320 KUH Perdata terdapat 4 syarat sah-nya sebuah perjanjian yakni:

- 1) Sepakat
- 2) Kecakapan
- 3) Suatu Hal tertentu
- 4) Kausa Yang Halal

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Faktanya adalah bahwa kesepakatan yang terjadi antara kedua pihak memenuhi unsur-unsur tersebut sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah dan telah terjadi.

Pembuktian pada perjanjian lisan sendiri apabila nanti sengketa naik ke pengadilan didasarkan pada keterangan para saksi. Pada sengketa ini yang menjadi saksi lebih dari dua orang, apalagi pihak pengembang sendiri mengakui telah melakukan perjanjian tertulis sehingga dapat

dikatakan bahwa posisi pengembang dalam perjanjian ini adalah bersalah atau telah melakukan wanprestasi.

Menurut penulis pada penyelesaiannya tentu saja pihak developer harus melakukan pertanggungjawaban dengan menyediakan sarana dan prasarana yang telah dijanjikan. dan pihak konsumen juga diharapkan bisa bersabar dan menunggu serta tidak terburu-buru dalam melakukan penyelesaian lewat pengadilan karena merupakan jalan akhir yang akan memakan waktu, rumit, dan bisa memperburuk kondisi hubungan kedua belah pihak. Menurut penulis upaya menyelesaikan sengketa melalui negosiasi merupakan cara terbaik bagi para pihak, inisiatif pengembang untuk mencari jalan keluar sebagai pertanggungjawaban dan kesabaran dari pihak konsumen juga diharapkan bisa membantu penyelesaian sengketa ini.

Dengan memilih proses negosiasi, dilakukan oleh beberapa konsumen bersama pihak developer. Konsumen yang diwakili oleh Bapak Yusuf Harahap⁵⁵ selaku warga Perumahan Harahap Sejahtera kemudian melakukan negosiasi tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak agar sengketa tersebut dapat selesai dengan baik, dan terutama agar konsumen dapat mendapatkan haknya kembali. Fasilitas yang telah diperjanjikan meskipun secara lisan oleh kedua belah pihak, merupakan suatu prestasi yang nyatanya tidak dapat dipenuhi oleh developer karena alasan tertentu yaitu dana yang tidak

⁵⁵ Yusuf Harahap, *Warga Perumahan Harapan Sejahtera*, Wawancara Tanggal 25 November 2022

mencukupi untuk penambahan fasilitas berupa pembangunan sarana olah raga, jalan hotmix, masjid dan sarana lainnya. Dengan mempertemukan beberapa konsumen, termasuk Bapak Yusuf Harahap selaku warga Perumahan Harahap Sejahtera dengan developer yang meminta developer untuk memberikan ganti rugi lain selain pembangunan fasilitas sarana dan prasarana di perumahan Harahap Sejahtera.

Setelah melakukan negosiasi kemudian kedua belah pihak mencapai kesepakatan untuk mengakhiri sengketa asalkan developer bersedia untuk mengganti kerugian dalam bentuk lain jika memang developer tidak sanggup untuk membangun fasilitas perumahan. Hasil negosiasi antara para pihak dalam penelitian ini yaitu pihak developer mengganti rugi dan memperbaiki fasilitas dan sarana pada perumahan Harahap Sejahtera, sebagai bentuk ganti rugi kepada perumahan harapan sejahtera atau perbaikan seperti apa yang diinginkan masyarakat. Warga Perumahan harapan sejahtera sebagai konsumen, menyetujui pemberian ganti rugi tersebut. Perwakilan dari Warga Perumahan yaitu Bapak Yusuf Harapan meminta agar hasil negosiasi tersebut segera dilaksanakan hal ini untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap pihak developer dan untuk mengantisipasi munculnya perselisihan dan masalah yang baru yang akan timbul. Allah Berfirman Dalam Surat Ali Imran Ayat 159

وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ

“.... Dan Bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan,..”

Dalam Dalam ayat ini kita diperintahkan untuk berpegang teguh kepada Allah dan Allah memerintahkan untuk bermusyawarah dalam memutuskan permasalahan. Jika dikaitkan dengan bentuk penyelesaian sengketa pada umumnya, maka musyawarah bisa dikategorikan ke dalam bentuk negosiasi. Negosiasi adalah bentuk salah satu strategi penyelesaian sengketa, dimana pihak yang bermasalah setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka melalui proses musyawarah, perundingan.

Apabila di antara kedua belah pihak mampu menyelesaikannya dengan jalan damai maka itu adalah suatu tindakan yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada terjadi suatu perselisihan, sesuai dengan firman Allah dan surat an-nisa" ayat 128 yang berbunyi:

وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

“...Perdamaian itu lebih Baik”

Berdasarkan penjelasan di atas penulis menyimpulkan bahwa langkah yang diambil oleh para pihak yaitu konsumen dengan developer dalam menyelesaikan masalah dengan menggunakan cara negosiasi mendapatkan hasil yang cukup baik bagi para pihak, dengan demikian maka tidak perlu dilakukan upaya litigasi dengan membawa sengketa tersebut ke Pengadilan karena para pihak telah mencapai kesepakatan bersama dalam menyelesaikan sengketa proses Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Jika dibandingkan dengan contoh penyelesaian sengketa

konsumen pada kasus yang lain dalam penelitian ini maka penyelesaian sengketa konsumen yang diakibatkan oleh developer yang melakukan wanprestasi lebih mudah penyelesaiannya karena tidak membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang banyak. Umumnya sengketa yang diselesaikan melalui Pengadilan merupakan sengketa yang rumit dan di dalamnya terdapat kerugian salah satu pihak dalam jumlah besar.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang diambil berdasarkan permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini adalah :

1. Sengketa yang terjadi antara konsumen dan pengembang perumahan (developer) di Perumahan Harapan Sejahtera, Kandang Mas, Kampung Melayu yaitu karena salah satu pihak yaitu developer telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi tersebut dilakukan terhadap kewajiban yang telah diperjanjikan secara lisan oleh pihak developer dengan konsumen yaitu dengan berjanji memberikan tambahan fasilitas perumahan berupa gapura, masjid, lapangan, drainase dan jalan hotmix akan tetapi karena saat ini PT Bengkulu Islami Sejahtera sedang terkendala oleh masalah anggaran sehingga pembuatan sarana yang dijanjikan tidak bisa direalisasikan. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer maka konsumen merasa dirugikan karena konsumen tidak mendapatkan fasilitas dan tidak dapat menikmati fasilitas tersebut. Sehingga konsumen menuntut ganti rugi atas fasilitas tersebut.
2. Di lihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi antara developer dilakukan malalui non litigasi. Non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa lewat cara diluar pengadilan. Penyelesaian diluar pengadilan terbagi menjadi 4 cara yaitu negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Pada upaya penyelesaian sengketa ini kedua belah pihak telah bertemu dan sepakat untuk lebih

dahulu berupaya mengakhiri sengketa lewat cara negosiasi. Negosiasi sendiri dapat dilakukan dengan mempertemukan kedua pihak secara langsung atau dengan bantuan negosiator. Pada upaya ini kedua pihak bernegosiasi langsung tanpa bantuan negosiator. Hasil negoisasi antara para pihak developer dan konsumen yaitu pihak warga mengharapkan developer segera mengganti rugi dan memperbaiki fasilitas dan sarana pada perumahan Harapan Sejahtera. Hal tersebut sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah yang dimana penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh developer dengan konsemen melalui negoisasi atau dengan cara bermusyawarah.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan kemudian didukung dengan kajian teoritis yang telah dituangkan dalam penulisan yang berjudul Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, adapun saran yang diberikan adalah:

1. Konsumen yang akan melakukan perjanjian seharusnya dibuat dalam bentuk tertulis meskipun perjanjian tersebut sifatnya hanya tambahan seperti pembuatan gapura, masjid, lapangan, drainase dan jalan hotmix. Karena dengan adanya perjanjian tertulis maka akan mempermudah upaya penyelesaian sengketa karena perjanjian yang tertulis tersebut dapat menjadi dasar bagi konsumen agar developer memenuhi prestasinya.

2. Setiap developer sebaiknya melakukan kewajibannya sebagai pihak pengembang agar konsumen tidak dirugikan, karena konsumen telah melakukan pembayaran uang muka dan angsuran kepada developer dan developer telah mendapat pelunasan dari Kredit Pemilikan Rumah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan, 2001.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*, Yogyakarta, Maktabah Al-Hanif, 2009.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Abdulsyani, *Sosiologi; Sistematika, Teori, dan Terapani*, Jakarta: Bumi Aksara, 2012.
- Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Nuha Medika. 2012.
- Haroen nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000.
- Hidayat Enang, *Fiqh Jual Beli*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Ibrahim duski, *Al-Qawa`Id Al-Fiqhiyah, Kaidah-Kaidah Fiqih*, (Palembang: Noerfikri, 2019.
- Juhaya s. Pradja, *Ekonomi Syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Khoerudin Koko, Hariman Surya Siregar, *Fiqh Muamalah (Teori dan Implementasi)*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Kansil, C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka. 1986.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Mubarak Jaih dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah : Akad Jual-Beli*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020.
- Maftukhatusolikhah, Rusyid, *Riba Dan Penyelesaian Sengketa Dalam Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Politea Press, 2008,
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*
- Mardani, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: KENCANA, 2012.
- Nurdin Amin dan Ahmad Abrori, *Mengerti Sosiologi; Pengantar untuk Memahami Konsep-konsep Dasar*, Jakarta:UIN Jakarta Press, 2006.
- Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Jual beli Istishna (Majelis Ulama Indonesia)

- Mujahidin Ahmad, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Mustafa Edwin Nasution, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009).
- Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, Bandung: PT. CitraAditya, 2002.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003.
- Rosyadi Rahmat dan Ngatino, *Arbitrase dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Supardan Dadang, *Pengantar Ilmu Sosial; Sebuah Kajian Pendekatan Struktural*, Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Surya Siregar Hariman, & Koko Khoerudin, *Fiqh Muamalah (Teori dan Implementasi)*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Syaikh, dkk, *Fiqh Muamalah "Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer"*, Yogyakarta : K-Media, 2020.
- Suadi Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teore dan Praktek*, Jakarta, Kencana, 2017.
- Sarkaniputra, *Adil dan Ihsan dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Jakarta: P3EI UIN Syarif Hidayatullah, 2005.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2014.
- Usman Kolip, Elly M. Setiadi, *Pengantar Sosiologi; Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Usman Suparman, *Hukum Islam : Asas-asas dan Pengantar Studi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2001.
- Veithzal Rivai, *Islamic Financial Menajemen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Jurnal

- Anisah Syakur, "*Ruang Lingkup Ekonomi Islam*", Jurnal Studi Islam, Vol.13, No 2, Desember 2018
- Arvian Firmansyah dan R Indika, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi di Jawa Barat*. Jurnal Menejeman Teori dan Terapan Tahun 10. No. 3, Desember 2017

- Egi, Deru. 2017. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat": *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*. Tahun 10. No. 3, (hal. 224). Desember 2017). Departemen Manajemen dan Bisnis, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjadjaran, 2017.
- Puspita Sari Reonika, *Mekanisme Pembatalan Penjualan Istishna' Dalam Islam*. Jurnal Al-Intaj Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol.7. No. 2, September, 2021
- Skripsi Fitriya Wijayanti, *Praktik Transaksi Utang piutang menggunakan kredit emas dalam perspektif hukum islam (studi di kampung rancageneng kel. Sukajaya Kec. Bungusari kota tasikmalaya*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga ,2017.
- Skripsi Fasichatul Ulva, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ba'i Istishna' Yang Terdapat Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Mebel*, Semarang: UIN Walisongo ,2021.
- Skripsi Ilham Dwi Hastomo, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penyelesaian Pembatalan Dalam Akad Istishna'*, Semarang: UIN Walisongo ,2021.
- Skripsi Shofri Ilham, *Bai' Al-Istishna' Miniatur Tabuik di Kota Pariaman Sumatera Barat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah*, Riau: UIN Suska, 2019.
- Skripsi Tri Suci Puspito Nagri, *Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serang*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah ,2018.

Internet

- <http://kbbi.web.id/sengketa>. Diakses tanggal 12 September 2022, jam 23. 23 WIB.
- <http://www.hukumonline.com/> Diakses pada Tanggal 12 September 2022 Pukul 23:37 WIB.
- <https://www.pa-cianjur.go.id/artikel/880-penegakan-hukum-ekonomi-syari-ah-di-indonesia.html> Diakses pada Tanggal 12 September 2022 Pukul 23:32 WIB
- <https://shareoneayat.com/hadits-bukhari-1926> Diakses pada tanggal 12 September 2022, Pukul 01:34 WIB.
- <https://ms-singkil.go.id/publikasi/artikel/307-mediati-sebagai-penyelesaian-sengketa-pada-masyarakat-tradisional>. Diakases Pada Tanggal 23 Desember 2022.

L

A

M

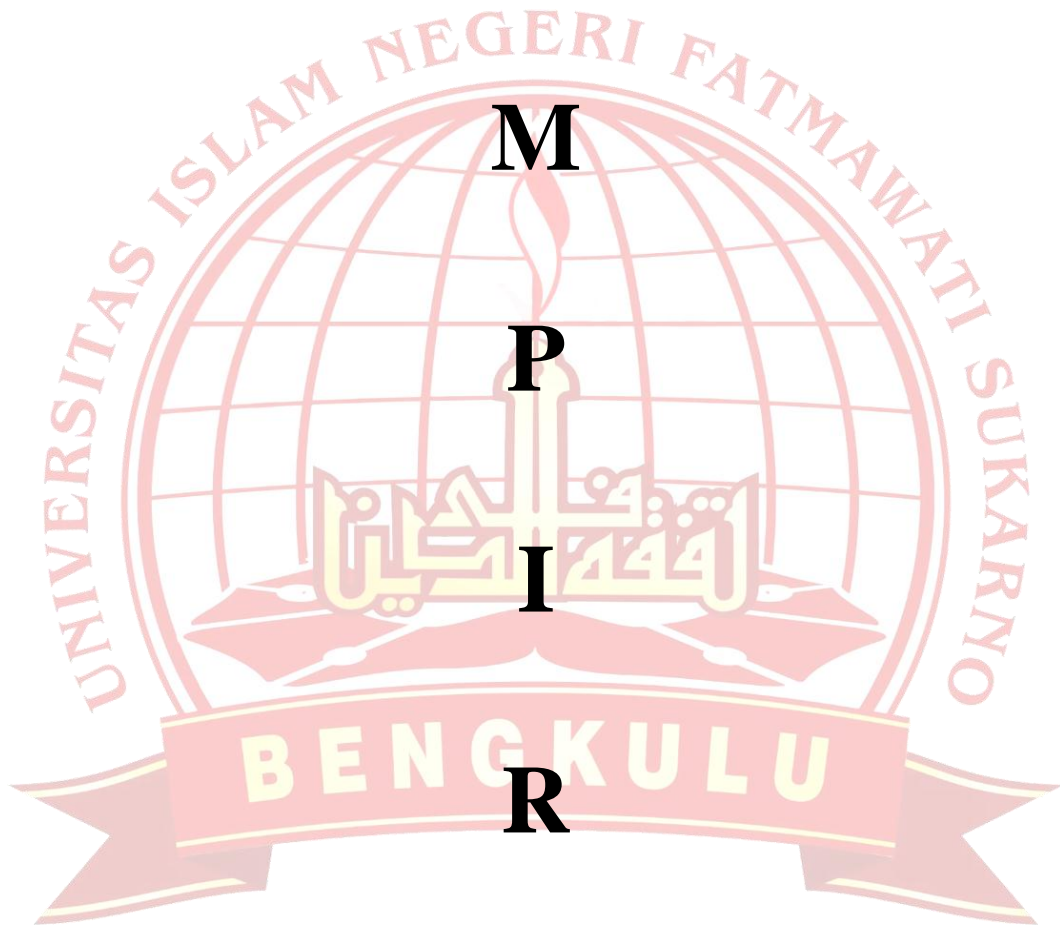
P

I

R

A

N

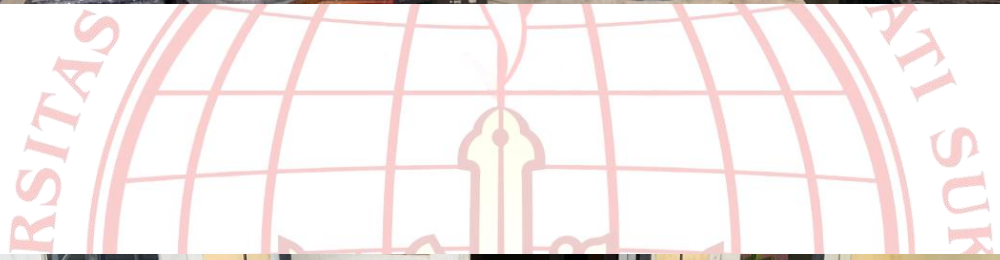


1. Wawancara bersama Direktur PT Bengkulu Islami Sejahtera

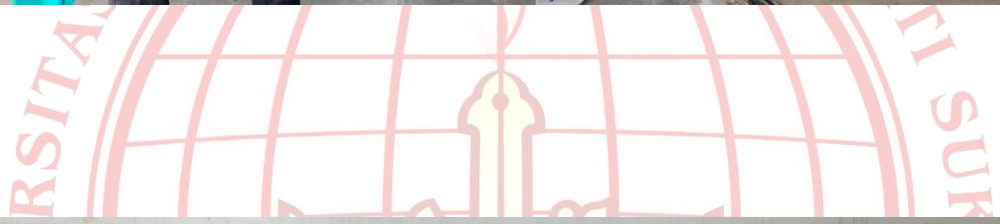


2. Wawancara Bersama Konsumen/Warga Perumahan Harapan Sejahtera,
Kel Kandang Mas, Kec Kampung Melayu, Kota Bengkulu











KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfbengkulu.ac.id

I. IDENTITAS MAHSISWA

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan
NIM : 1911120008
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Semester : 6 C

Judul Proposal yang diusulkan :

1. Praktek Akad Istishna' Dalam Usaha Konveksi (Studi Kasus Di Konveksi AD. Guna Kota Bengkulu)
2. Problematika Akad Yarah Dalam Fiqih Muamalah
3. SISTEM JAMINAN KESELAMATAN KERJA KARYAWAN PENGIRIM PAKET MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

II. PROSES KONSULTASI

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan: PENYELESAIAN SENGKETA YANG TERJADI ANTARA DEVELOPER DENGAN KONSUMEN BERDASARKAN AKAD ISTISHNA' DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI KOTA BENGKULU)

PA

Dr. Ismail Jalili, M.A

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catatan: sudah fix dan teruskan judul yg bpk pbandi

Dosen

III. JUDUL YANG DIUSULKAN

Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang saya usulkan adalah : Penyelesaian sengketa yang terjadi antara Developer dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna' dalam perspektif hukum ekonomi syariah (Studi kasus di Bengkulu)

Bengkulu, Raka... 15 Jun, 20...
Mahasiswa

Mengetahui,
Ka. Prodi HES

Badrun Tamam, M.S.I
NIP.198612092019031001

Wahyudi Agus Kurniawan



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH**

ALAMAT : Jl. Raden patah pagar dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

BUKTI MENGHADIRI SEMINAR PROPOSAL

Nama : **WAHYU ABUS KURNIAWAN**
Nim : **191120008**
Jur/Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah.**

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Proposal	Penyeminar	TTD Penyeminar
1.	Senin, 20 September 2021 Jam 09.00-10.00	Siti Afifah Permana	Tinjauan hukum ekonomi Syariah terkait dengan Perbankan Jasa Bani Lutfi dalam pandangan ahli UUC Ang. Bk. Sinar	1. Dr. Edwarudin Waidi, M.Ag 2. Penyahid Putra M.Sos	1. 2. f.
2.	Senin 28 September 2021 09.00-10.00	TOPI YAKEN	Implementasi UUC no 28 tahun 2014 tentang hak cipta	1. Dr. Edwarudin Waidi, M.Ag 2. Penyahid Putra M.Sos	1. 2. f.
3.	Selasa, 28 September 2021 11.00-12.00	Eusti RANDI	Sistem cegah pada Perbankan (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Dr. Edwarudin Waidi, M.Ag 2. Wanyu Abdu Japar, M.H	1. 2.
4.	Selasa, 5 Oktober 2021 09.00-10.00	Septi Sinarwati PUTRI	Tinjauan HES dengan Sistem Pembayaran Syariah (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Dr. Edwarudin Waidi, M.Ag 2. Wanyu Abdu Japar, M.H	1. 2.
5.	Rabu, 17 November 2021	Yusufi (Andar)	Pengaruh HES terhadap Perbankan Syariah (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Nuran Julia L. M.Ag 2. Didi M.H	1. 2.
6.	Kamis, 18 November 2021	Octa Ramani	Keberhasilan dan Permasalahan Perbankan Syariah (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Nuran Julia L. M.Ag 2. Didi M.H	1. 2.
7.	Rabu, 21 Desember 2021	Sayul Wahri	Pengaruh HES terhadap Perbankan Syariah (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Nuran Julia L. M.Ag 2. Didi M.H	1. 2.
8.	Rabu, 22 Januari 2022	Dedy Syatman	Implementasi Perbankan Syariah (Lukman Hakim) menurut hukum Ekonomi Syariah (Edlan or Didi) Gajah Putih	1. Nuran Julia L. M.Ag 2. Didi M.H	1. 2.
9.					1. 2.
10.					1. 2.

Bengkulu, 2021
Ka. Prodi HES

Badrun Jamam, M.Si
NIP. 19612092019031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

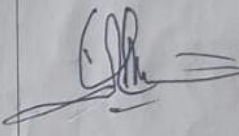

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171

Website: www.iainbengkulu.ac.id


DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : Selasa 26 Juli 2022
Nama : WAHYUDI AGUS KURMIWAN
NIM : 191120007
Jurusan/ Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
Penyelesaian Sengketa Yang terjadi Antara Developer dan konsumen Berdasarkan Aliud Istishna' Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (studi kasus di kota Bengkulu)	 Wahyudi Agus K	1. Abdul Hafiz	
		2. Yovanka L. Man	

Wassalam

Ka. Prodi HKI/ HRS/HTN


Badrun Tamam, M.S.I

NIP. 19750925.200604 2 002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171
Website: www.iainbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : WAHYUDI ADUS KURNIAWAN
Jurusan / Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an: Makhrrij diperbaiki	Lulus/ Tidak Lulus * Saran:
2	Catatan Hasil Seminar Proposal: - Baca bab istishna' dalam filah lala tentukan norma yang sesuai dengan masalah konsumen dan developer - Norma dianalisa untuk keabsahan kerangka tari. - Kajian lebih banyak pada kajian pustaka	

*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,
Penyeminar, I, H

Dr. Abdul Hafis, M. Ag.

NIP. 19660525 199603 1001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171
Website: www.iainbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : WAHYUDI BOUS KURNIAWAN
Jurusan / Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an: - Ada beberapa makhrj dan waqo'nya kurang pas.	Lulus/ Tidak Lulus* Saran: - Rajin 3 Baca Al Qur'an
2	Catatan Hasil Seminar Proposal: - Kurang istilah ? dalam tulisan anda. - Rumusan masalah diperbaiki	

*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,
Penyeminar, 12 II

Tovenita L. Man, M.P.I.
NIP. 407102220502101

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi Yang Berjudul "Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)" yang disusun oleh :

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan

NIM : 1911120008

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah diujikan oleh Tim Penguji Proposal Fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

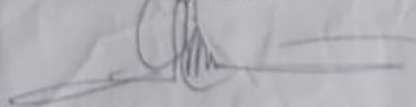
Hari : Senin

Tanggal: 18 Juli 2022

Proposal Skripsi ini telah diperbaiki sesuai dengan saran-saran Tim Penguji. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan untuk menetapkan Syarat Keputusan (SK) Pembimbing Skripsi.

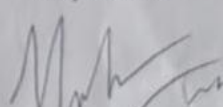
Bengkulu, 12 Agustus 2022

Penyeminar I



Dr. Abdul Hafis, M.Ag
NIP. 19960525 199603 1 001

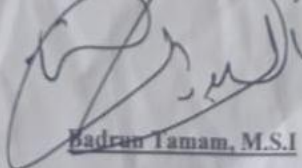
Penyeminar II



Yovenska L. MAN, M.H.I
NIP. 19871028 201503 1 001

Mengetahui,

K.a Prodi Hukum Ekonomi Syariah



Badran Tamam, M.S.I
NIP.19750925 200604 2 002

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Heny Hendryani
Jabatan : Direktur PT. BENGKULU ISLAMI SEJAHTERA
Alamat : Jl. Sumatera 1, RT 01/RW03, Suka Merindu, Kec. Sungai Serut,
Kota Bengkulu

Menerangkan bahwa saudara :

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan
NIM : 1911120008
Fakultas : Syariah, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu
Alamat : Jl. Gandaria 1 No 90, RT 27/RW007, Kel Panorama, Kec.
Singaran Pati, Kota Bengkulu

Adalah benar telah melakukan penelitian di PT. BENGKULU ISLAMI SEJAHTERA (Pengembang Permahan) dengan focus lokasi penelitian di proyek perumahan “Harapan Sejahtera” yang berlokasi di Kel Kandang Mas, Kec Kampung Melayu, Kota Bengkulu, dengan judul “Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna*’ Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.”

Adapun lama penelitian terhitung sejak 2022 sampai Januari 2023.

Demikian keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bengkulu, Januari 2023
PT BENGKULU ISLAMI SEJAHTERA

Heny Hendryani
Direktur



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0738) 51278-51171-51172- Faksimil (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

Nomor : /403/Un.23/F.1/PP.00.9/12/2022 02 Desember 2022
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Yth
Developer PT. Bengkulu Islami Sejahtera

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penyelesaian Program Studi Sarjana S.1 pada Fakultas Syariah Universitas Fatmawati Sukarno Bengkulu Tahun Akademik 2022-2023 atas nama:

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan
NIM : 1911120008
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Fakultas : Syari'ah

Dengan ini kami mengajukan permohonan izin penelitian untuk melengkapi data penulisan Skripsi yang berjudul : **"Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan Akad Istishna' Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)"**.

Tempat Penelitian : Kota Bengkulu

Demikianlah atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dr. Miti Yarmunida, M. Ag
NIP. 197705052007102002

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan
NIM : 1911120008
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan *Akad Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)
Rumusan Masalah : 1. Bagaimana Sengketa akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Akad *Istishna'* antara developer dengan konsumen perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

A. Wawancara dengan Developer PT. Bengkulu Islam Sejahtera

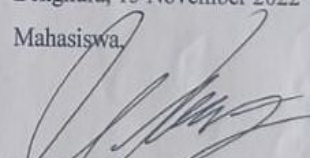
1. Bagaimana proses memesan KPR di PT. Bengkulu Islam Sejahtera? (pra transaksi, Proses transaksi, hingga pasca transaksi)
2. Akad apa saja yang digunakan dalam KPR di PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
3. Apa saja jenis tipe yang ada di PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
4. Apakah pernah ada sengketa dalam KPR antara Konsumen dengan pihak developer?
5. Berapakah jumlah sengketa yang terjadi pada PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
6. Apa yang menjadi penyebab sengketa antara developer dengan konsumen?
7. Bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi antara developer dengan konsumen?
8. Apa saja yang menjadi tanggung jawab PT. Bengkulu Islam Sejahtera atas keluhan konsumen?
9. Jika konsumen menyampaikan keluhannya terkait fasilitas umum, dan fasilitas rumah bagaimana pihak developer menyikapinya?
10. Apa saja yang menjadi batasan tanggung jawab PT. Bengkulu Islam Sejahtera sebagai penyelenggara KPR? (contoh: jika pihak konsumen kecewa dengan pihak developernya)
11. Apakah para pihak yang bersengketa menerima terhadap hasil penyelesaian?

B. Wawancara dengan Konsumen Kredit Kepemilikan Rumah Di kota Bengkulu

1. Mengapa anda mau memilih dan membeli rumah pada PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
2. Menurut anda/konsumen, apak lokasi perumahan sudah strategis?
3. Bagaimana menurut anda/konsumen terkait harga rumah pada PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
4. Rumah seperti apa yang konsumen inginkan ketika membeli rumah di PT. Bengkulu Islam Sejahtera?
5. Jika terjadi kerusakan atau fasilitas rumah yang kurang, bagaimana developer menyikapinya?
6. Apakah fasilitas rumah sudah dilengkapi oleh developer sesuai perjanjian, misalnya keberadaan listrik, Air Pdam/dab dll?
7. Apakah fasilitas umum sudah terpenuhi oleh Developer, misalnya jalan aspal, masjid, seranan olahraga, drainase, dll?
8. Jika konsumen menyampaikan keluhannya terkait fasilitas umum, dan fasilitas rumah, bagaimana pihak developer menyikapinya?

Bengkulu, 15 November 2022

Mahasiswa,


Wahyudi Agus Kurniawan

NIM. 1911120008

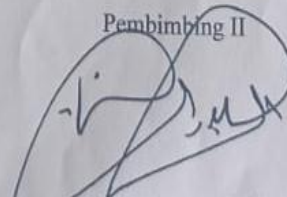
Mengetahui,

Pembimbing I



Dr. Abdul Hafiz, M.Ag.
NIP. 19660525 199603 1 001

Pembimbing II



Badrun Taman, M.S.I
NIP. 19861209 201903 1 004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171
Website: www.iainbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Wahyudi Agus Kurniawan Pembimbing I : Dr. Abdul Hafiz, M.Ag
NIM : 1911120008 Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi
Jurusan : Syariah Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah Akad Istishna' Dalam Perspektif Hukum Ekonomi
Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I	Paraf Pembimbing
		Latar belakang masalah	buat masalah tentang sengketa akad istishna' lengkapi teori ijtihad Giti.	Ah
		Bab II	urikan secara kritis tentang istishna	Ah
		Bab III	Uraikan secara kritis tentang sengketa dalam akad istishna.	Ah
		Bab IV	Bahaslah sengketa dalam akad istishna dengan menggunakan	Ah
		Bab V	norma-norma yang berkaitan dengan sengketa kesimpulan harus meninjau pertumbuhan sengketa	Ah

Bengkulu, 5 JANUARI 2023

Mengetahui,
Kaprosdi Hukum Ekonomi Syariah

Etry Mike, M.H
NIP. 198811192019032010

Pembimbing I

Dr. Abdul Hafiz, M.Ag
NIP. 196605251996031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171
Website: www.iainbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Wahyudi Agus Kurniawan Pembimbing II : Badrun Taman, M.S.I
NIM : 1911120008 Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi
Jurusan : Syariah Antara Developer Dengan Konsumen Berdasarkan
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah Akad *Istishna'* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi
Syariah (Studi Kasus Di Kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing II	Paraf Pembimbing
	28-9-2022	Bab II	Perbaiki tulisan	
		Bab I	Perbaiki format	
	13-10-2022	Bab II	4cc.	
		Bab IV	Perbaiki tulisan	
		Bab I	Perbaiki Bab Tabel one	

Bengkulu, September 2022

Mengetahui,
Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah

Badrun Taman, M.S.I
NIP. 196812092019031002

Pembimbing II

Badrun Taman, M.S.I
NIP. 196812092019031002

SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno

Bengkulu Menerangkan bahwa:

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan

Nim : 1911120008

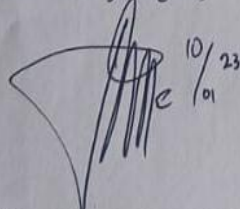
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

JudulSkripsi : Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Antara Developer Dengan
Konsumen Berdasarkan Akad *Istishna'* Dalam Perspektif Hukum
Ekonomi Syariah

Telah dilakukan Uji Plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan
tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan
presentasi plagiasi 24 %

Denikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Ketua Tim Uji Plagiasi,



Hidayat Darussalam, M.E.Sy.
NIP: 198611072020121008

Yang Menyatakan,




Wahyudi Agus Kurniawan
NIM: 1911120008



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS

Nomor: SK.148/LT-FSY/11/2022

Menindaklanjuti Rekomendasi Laboratorium Tahsin dan Ibadah Kemasyarakatan Fakultas Syariah. Maka Mahasiswa/i sebagaimana tertera sebagai berikut:

Nama : Wahyudi Agus Kurniawan
NIM : 1911120008
Prodi : HES

Dosen Penguji:

Penguji : Linda Wahyuni, st. Mkt.
NIP : -

Berdasarkan hasil tes baca Al-Qur'an, maka mahasiswa/i tersebut dinyatakan **LULUS**.

Demikian Surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk ujian komprehensif, seminar proposal skripsi dan ujian munaqasyah

Mengetahui
Wakil Dekan I

Dr. Miti Yarmunida, M.Ag
NIP: 197705052007102002

Bengkulu,
Pengelola Lab Tahsin,

Winda Nurkhalifah, M.H



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU