

**PEMBANGUNAN RUMAH DENGAN AKAD
ISTISHNA' MENURUT PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

**(Studi Kasus di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan
Wonosegoro, Kabupaten Boyolali)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata (S.1) Dalam
Hukum Ekonomi Syariah



Disusun Oleh:

MAYA AULIA'

NIM: 2102036019

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2025

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691,
Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Maya Aulia'
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Maya Aulia'
NIM : 2102036019
Jurusan/prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul skripsi : Pembangunan Rumah dengan Akad Istishna' Menurut Perspektif
Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan Ketoyan
Kecamatan Wonosegoro Kabupaten Boyolali)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.
Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 10 Juni 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Raden Arfan Rifqiawan, M.Si.
NIP. 198006102009011009

Bagas Heradhyaksa, L.MM.
NIP. 199307062019031017

PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

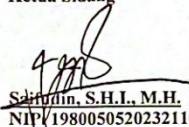
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili
(024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PENGESAHAN


Skripsi Saudara : Maya Aulia'
NIM : 2102036019
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Pembangunan Rumah Dengan Akad Istishna' Menurut
Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan
Ketoyan Kecamatan Wonorego Kabupaten Boyolali)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan telah dinyatakan lulus, pada tanggal 2 Juli 2025 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (satu) tahun akademik 2025/2026.

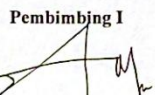
Ketua Sidang


Sakrunin, S.H.I., M.H.
NIP. 198005052023211015

Penguji I


Dr. H. Moh. Arifin, S.Ag., M.Hum
NIP. 197110121997031002

Pembimbing I



Raden Arfan Rifqiawan, M.Si
NIP. 198006102009011009

Semarang, 2 Juli 2025

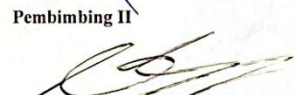
Sekretaris Sidang


H. Bagas Heradhvaksa, LL.M.
NIP. 199307062019031017

Penguji II


Lira Zohara, S.E., M.Si
NIP. 198602172019032010

Pembimbing II


H. Bagas Heradhvaksa, LL.M.
NIP. 199307062019031017

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

QS. Al-Baqarah [286]:2

Allah tidak membebani hamba-Nya di luar batas kemampuan mereka. Bahwa setiap ujian, tanggung jawab, dan kewajiban pasti bisa dihadapi selama kita berusaha.

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur yang mendalam kepada Tuhan Yang Maha Esa, skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya Bapak Yazid dan Ibu Ita yang telah memberikan cinta, doa, serta pengorbanan yang tiada henti. Terima kasih atas kesabaran, ketulusan, dan dukungan moril maupun materil yang senantiasa mengiringi setiap langkah saya hingga titik ini tercapai.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maya Aulia'

NIM : 2102036019

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Judul Skripsi : "Pembangunan Rumah Dengan Akad Istishna' Menurut Perspektif Hukum
Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro,
Kabupaten Boyolali)"

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dari referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 28 Mei 2025

Deklarator,



Maya Aulia'

NIM. 2102036019

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi ini berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan Nomor 0543b/U/1987 yang ditandatangani pada 22 Januari 1988. Transliterasi dapat digunakan sebagai pengalih-hurufan dari satu abjad ke abjad yang lain. adapun transliterasi Arab Latin merupakan penyalinan huruf Arab dengan huruf Latin beserta perangkat-perangkatnya.

A. KONSONAN

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	s	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	h	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	r	Er
ز	Z	z	Zet

س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ş	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain		Koma terbalik (diatas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	q	Ki
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah		apostrof

ي	Ya	y	ye
---	----	---	----

B. VOKAL

1. Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	a
اِ	Kasrah	I	i
اُ	Dammah	U	u

2. Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيَّ..	Fathah dan ya	Ai	a dan u
اَوَّ..	Fathah dan wau	Au	a dan u

C. VOKAL PANJANG (MADDAH)

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ..	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
اِ..	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
اُ..	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembangunan rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, serta meninjau kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Akad *istishna'* merupakan salah satu bentuk jual beli berbasis pesanan dalam syariah, yang memungkinkan proses pembangunan rumah dilakukan berdasarkan kesepakatan spesifikasi antara pemesan dan pembuat. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan hukum empiris, dimana data dikumpulkan berdasarkan sesuai lapangan dengan cara melalui wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad *istishna'* memiliki potensi sebagai solusi syariah dalam sektor properti, implementasinya masih menghadapi kendala seperti kurangnya pemahaman para pihak, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, serta minimnya regulasi yang mengatur secara rinci. Dari aspek perjanjian, ditemukan bahwa kontrak antara pemesan dan pengembang belum sepenuhnya memenuhi standar hukum positif maupun prinsip syariah, karena tidak mencantumkan klausul rinci tentang spesifikasi teknis, mekanisme penyelesaian sengketa, dan sanksi wanprestasi, yang menyebabkan rawan terjadi perselisihan. Oleh karena itu, praktik akad *istishna'* harus menjunjung tinggi prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum guna menghindari sengketa, serta memerlukan perjanjian tertulis yang jelas dan mengikat sesuai dengan kaidah hukum ekonomi syariah. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkuat pemahaman masyarakat dan pelaku usaha terhadap penerapan akad *istishna'* yang sesuai dengan syariah, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan implementasi akad ini dalam pembangunan rumah.

Kata Kunci: Akad *Istishna'*, Pembangunan Rumah, Hukum Ekonomi Syariah, Perjanjian

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *robbil 'alamin*, Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pembangunan Rumah Dengan Akad *Istishna*’ Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada program studi S1 Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, peneliti tidak luput dari berbagai tantangan dan rintangan. Meskipun demikian, peneliti menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari dukungan, arahan, nasihat, serta bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Berkat rahmat dan izin Allah SWT, segala kesulitan tersebut akhirnya dapat dilalui dengan baik. Untuk itu, peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Nizar, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Raden Arfan Rifqiawan, M.Si selaku dosen pembimbing I dan H. Bagas Heradhyaksa, LL.M. selaku dosen pembimbing II

yang telah memberikan arahan serta saran yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.

5. Seluruh dosen program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmu, wawasan, serta dukungan selama masa studi.
6. Kedua orang tua penulis, bapak Yazid dan ibu Ita Rohayati yang selalu memberikan doa, semangat, dan dukungan tanpa henti. Ketulusan dan kesabaran yang senantiasa menyertai setiap langkah penulis menjadi landasan utama dalam menyelesaikan studi ini. Segala pencapaian yang diraih tidak terlepas dari peran dan dorongan yang diberikan dengan penuh keikhlasan.
7. Teman-teman seperjuangan, Aeni Putri Salsabila, Erika Seti Andria, Amelyasa, dan Sarah Ariny yang telah senantiasa memberikan perhatian, dukungan dan semangat selama masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan perhatian mereka sangat berarti bagi penulis dalam melalui berbagai tantangan akademik maupun pribadi.
8. Kepada seseorang yang pernah bersama penulis, terimakasih untuk patah hati yang telah diberikan saat proses penyusunan skripsi ini. Dengan hal itu penulis cukup termotivasi untuk terus maju dan berproses menjadi pribadi yang mengerti akan pendewasaan dan menerima arti kehilangan sebagai proses penempatan menghadapi dinamika hidup.
9. Dan terakhir terimakasih untuk diri sendiri, Maya Aulia. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah di mulai. Terimakasih karena telah berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa

menikmati setiap proses yang tidak mudah ini. Apapun kurang dan lebihmu mari rayakan diri sendiri. Proud of you Mayaa.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	14
E. Tinjauan Pustaka	16
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penelitian	25
BAB II LANDASAN TEORI	27

A. Ketentuan Umum tentang Akad	27
1. Pengertian Akad.....	27
2. Dasar Hukum Akad	29
3. Rukun Akad	31
4. Syarat Umum Akad	33
5. Tujuan Akad	37
6. Hikmah Akad.....	37
B. <i>Istishna'</i>	39
1. Pengertian <i>istishna'</i>	39
2. Dasar hukum <i>istishna'</i>	40
3. Rukun dan syarat <i>istishna'</i>	50
C. Perjanjian	53
1. Perjanjian menurut Hukum Ekonomi Syariah.....	57
2. Perjanjian Berdasarkan KUH Perdata	63
3. Ingkar Janji dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	70
4. Tadlis dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	74
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	79
A. Kondisi Geografis Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.....	79
B. Konsep Pembangunan Rumah Desa Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.....	82
1. Pengertian Pembangunan	82
2. Aspek dalam pembangunan.....	86
3. Dampak Pembangunan Rumah	89
C. Gambaran Kasus	90

BAB IV ANALISIS PEMBANGUNAN RUMAH DENGAN AKAD <i>ISTISHNA'</i> MENURUT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH.....	111
A. Implementasi Pembangunan Rumah dengan Akad <i>Istishna'</i> Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.....	111
B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembangunan Rumah dengan Akad <i>Istishna'</i> di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.....	113
C. Analisis Perjanjian Pembangunan Rumah berdasarkan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah.....	119
BAB V PENUTUP	125
A. Kesimpulan	125
B. Saran	128
LAMPIRAN.....	139
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	153

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Proses Analisis Data	24
--	----

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Permasalahan dari beberapa konsumen	92
Tabel 3. 2 Estimasi Pengeluaran Keuangan	93

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar pertanyaan wawancara kepada bapak wahid selaku ketua pemborong Desa Ketoyan	139
Lampiran 2 Daftar pertanyaan wawancara kepada bapak Bayu selaku pemilik yang akan membangun rumah di desa Ketoyan	141
Lampiran 3 Bukti wawancara dengan bapak Wahid dan bapak Bayu	142
Lampiran 4 Fatwa DSN MUI Akad Istishna'	143
Lampiran 5 Bukti Transaksi	146
Lampiran 6 Spesifikasi Gambar Kramik Granit dalam Pembangunan Rumah.....	152

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan sektor perumahan di Indonesia semakin pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar bagi manusia¹. Keberadaan rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi bagian dari identitas dan kesejahteraan penghuninya. Kondisi ini mendorong berbagai pihak, baik pemerintah, swasta, maupun masyarakat, untuk mencari solusi pembangunan perumahan yang efisien, terjangkau, dan sesuai dengan nilai-nilai sosial serta budaya setempat. Selain itu, model pembiayaan alternatif seperti akad *istishna'* mulai dilirik sebagai bentuk inovasi dalam penyediaan rumah, khususnya bagi masyarakat yang menginginkan sistem yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Rumah dapat digunakan sebagai tempat tinggal bagi manusia maupun hewan. Namun, habitat khusus bagi hewan biasanya disebut sebagai kandang, sarang, atau sangkar.

¹ Mohammad Ridwan, Frida Eka Rahmatunnisa, and Salmah Salmah, "Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon," *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021): 152, <https://doi.org/10.47453/ecopreneur.v2i2.439>.

Dalam konteks tertentu, rumah juga mencerminkan konsep sosial dalam masyarakat, yang mencakup aspek kehidupan seperti keluarga, tempat berteduh, aktivitas makan, tidur, serta berbagai kebutuhan hidup lainnya. Oleh karena itu, rumah bukan sekedar bangunan fisik, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan ekonomi bagi penghuninya. Kebutuhan atas rumah sangat penting, terdapat beberapa fungsi utama diantaranya sebagai berikut²:

1. Sebagai penunjang rasa aman

Rumah merupakan salah satu jaminan bagi masyarakat dan penghuninya, sebagai tempat beraktifitas yang mampu memberikan rasa nyaman seperti kepemilikan rumah beserta lahan tanah yang ada. Dengan adanya rumah, seseorang dapat merasa terlindungi dari ancaman luar, baik dari segi cuaca maupun faktor keamanan lainnya. Selain itu, rumah juga memberikan stabilitas emosional bagi penghuninya, menciptakan lingkungan yang aman bagi tumbuh kembang anak-anak, serta menjadi tempat berlindung dari berbagai risiko sosial dan ekonomi.

2. Sebagai penunjang kesempatan

Rumah juga termasuk dalam bangunan yang dapat di jadikan sebagai peluang untuk mendukung penghuninya dalam mengembangkan kehidupan sosial

² Rulli, "Merencanakan Dan Merancang Rumah Tinggal Yang Optimal," *Jurnal Teknik Sipil Dan Arsitektur* 15, no. 19 (2019): 1–8, <https://media.neliti.com/media/publications/142813-ID-merencanakan-dan-merancang-rumah-tinggal.pdf>.

ekonomi atau menjalankan fungsi sebuah keluarga. Beberapa orang bahkan memanfaatkan rumah mereka sebagai tempat usaha atau kantor, yang pada akhirnya berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan keluarga. Selain itu, dengan adanya rumah yang layak, penghuninya dapat lebih fokus dalam meningkatkan kualitas hidup, misalnya dengan memperoleh pendidikan yang lebih baik atau mengembangkan keterampilan yang mendukung karier mereka.

3. Sebagai penunjang identitas keluarga

Rumah sebagai tempat tinggal juga memungkinkan penghuninya untuk mengekspresikan identitas dan statusnya sesuai dengan rumah yang dimiliki. Desain, ukuran, serta Lokasi rumah sering kali mencerminkan karakter serta Tingkat ekonomi penghuninya. Selain itu, rumah juga menjadi tempat berkumpulnya keluarga, yang mencerminkan nilai-nilai kekeluargaan dan tradisi yang dijaga turun-temurun. Dalam banyak budaya, rumah juga melambangkan status sosial dan keberhasilan seseorang dalam mencapai stabilitas ekonomi.

Perkembangan sektor perumahan di Indonesia semakin pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak. Data dari Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa persentase rumah tangga yang tinggal di rumah dengan ketahanan bangunan yang layak terus

meningkat selama lima tahun terakhir³. Hal ini menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat akan pentingnya hunian yang berkualitas semakin tinggi. Namun, keterbatasan lahan dan tingginya harga properti, terutama di kota-kota besar, menjadi kendala utama bagi masyarakat dalam memiliki hunian sendiri.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat bahwa kebutuhan rumah di Indonesia saat ini mencapai 12,7 juta unit, dengan proyeksi peningkatan seiring bertambahnya rumah tangga baru sekitar 700.000–800.000 setiap tahunnya⁴. Untuk mengatasi permasalahan ini, berbagai program subsidi perumahan telah digalakkan oleh pemerintah, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dan pembangunan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam menghadapi tantangan tersebut, pemerintah telah merancang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025–2029 yang menargetkan peningkatan akses hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan, dengan sasaran 67% pada tahun 2025 dan meningkat menjadi 74% pada tahun 2029⁵.

³ Bintang Ridzky Alfathi, “Persentase Rumah Tangga RI Dengan Bangunan Layak Terus Naik,” BPS (Badan Pusat Statistik), 2025, <https://data.goodstats.id/statistic/persentase-rumah-tangga-ri-dengan-bangunan-layak-terus-naik-cYC92?utm>.

⁴ Sewaka Development, “Krisis Perumahan Di Indonesia: Tantangan, Preferensi Milenial, Dan Solusi Pemerintah,” Sewaka, 2025, <https://www.linkedin.com/pulse/krisis-perumahan-di-indonesia-tantangan-preferensi-whjzc/>.

⁵ Ratih Putri Salsabila, “Rancangan Awal RPJMN 2025 - 2029: Meningkatkan Akses Hunian Layak, Terjangkau, Dan Berkelanjutan,” Knight

Selain itu, pemerintah juga bekerja sama dengan pengembang properti dan lembaga keuangan untuk menciptakan skema pembiayaan perumahan yang lebih fleksibel bagi masyarakat.

Di era modern ini, membangun rumah secara langsung menjadi semakin sulit, terutama di kota-kota besar. Keterbatasan lahan serta tingginya harga property menjadi kendala utama bagi Masyarakat dalam memiliki hunian sendiri. Sebagai bagian dari sebuah bangunan, rumah berfungsi sebagai tempat tinggal serta perlindungan dari panas matahari dan hujan. Meskipun rumah merupakan kebutuhan fundamental, masih banyak masyarakat yang belum memilikinya, terutama mereka yang berpenghasilan rendah. Kelompok masyarakat ini menghadapi tantangan besar dalam memperoleh rumah secara tunai. Oleh karena itu, berbagai skema alternatif, seperti akad *istishna'* dalam pembelian rumah berbasis syariah, mulai berkembang sebagai solusi yang lebih sesuai bagi sebagian masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa terjebak dalam sistem riba.

Kenaikan harga tanah dan bahan bangunan yang terus terjadi dan tidak sebanding dengan rata-rata pendapatan masyarakat membuat banyak orang kesulitan untuk membangun rumah. Kondisi ini turut mendorong pertumbuhan ekonomi yang pesat, mengakibatkan peningkatan produksi barang dan jasa di Masyarakat⁶.

Frank, 2025, https://kfmap.asia/blog/rancangan-awal-rpjmn-2025-2029-meningkatkan-akses-hunian-layak-terjangkau-dan-berkelanjutan/3748?utm_.

⁶ Toto Sukarnoto, "Trickle Down Economic, Atribut Produk Bank Syariah Dan Going Concern Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah," *Ecobankers : Journal*

Kebutuhan akan rumah pun menciptakan peluang pasar tersendiri dalam dunia bisnis⁷. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya, para pengembang properti semakin gencar mengembangkan bisnis mereka di sektor perumahan. Hal ini karena rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap individu. Dalam menghadapi ketidakstabilan ekonomi, para pengembang mencari berbagai strategi untuk menarik minat konsumen, salah satunya dengan menawarkan pembangunan hunian dengan harga yang lebih terjangkau⁸.

Salah satu sistem yang digunakan dalam pembangunan rumah adalah akad *istishna'*, yaitu akad jual beli berbasis pesanan di mana barang yang diperjualbelikan masih dalam proses pembuatan atau pembangunan. Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, akad *istishna'* adalah transaksi jual beli berbasis pesanan yang melibatkan kesepakatan mengenai spesifikasi barang dan ketentuan pembayaran antara pembeli dan penjual. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga mendefinisikan *istishna'* sebagai jual beli barang atau jasa dengan sistem pemesanan berdasarkan syarat yang disepakati kedua belah pihak. Dalam konteks ekonomi syariah, akad *istishna'* menjadi alternatif

of Economy and Banking 1, no. 2 (2020): 1, <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v1i2.144>.

⁷ Heru Cahyono, "Konsep Pasar Syariah Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam," *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 1, no. 2 (2020): 14, <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v1i2.171>.

⁸ Fadli Alanshari and Doni Marlius, "Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bukittinggi," *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang*, no. 2014 (2018): 1–11.

bagi masyarakat yang ingin membangun rumah dengan prinsip yang sesuai dengan syariat Islam.

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, perlindungan konsumen menjadi salah satu aspek yang sangat penting. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) memberikan panduan yang jelas mengenai hak-hak konsumen, terutama dalam transaksi yang menggunakan akad syariah, seperti *Istishna'*. Fatwa tersebut menyatakan bahwa konsumen memiliki hak untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi jika hasil yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan tidak hanya berdasarkan kesepakatan, tetapi juga memenuhi prinsip keadilan dan transparansi.

Istishna' adalah akad jual beli yang digunakan untuk sektor manufaktur dan di mana penjualan suatu komoditas ditransaksikan sebelum komoditas itu ada. Dalam praktiknya, data dari Bank Sentral Malaysia menunjukkan bahwa pembiayaan *istishna'* langka, yaitu 1% dari keseluruhan pembiayaan yang diberikan oleh *Islamic Financial Institutions*. Kondisi ini sama dengan yang terjadi pada Indonesia, di mana jumlah pembiayaan dengan akad *istishna'* hanya sekitar 0,5% dari keseluruhan pembiayaan di tahun 2018 berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan⁹. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa selain

⁹ Anisza Hasmawati and Azhar Mohamad, "Potential Application of Istisna' Financing in Malaysia," *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (2019): 211–26, <https://doi.org/10.1108/QRFM-07-2018-0083>.

sektor pembiayaan perumahan dan manufaktur, akad *istishna* juga dapat digunakan untuk proyek besar seperti pembangunan infrastruktur. Sejak tahun 2015, pemerintah mengalihkan belanja subsidi menjadi belanja produktif. Anggaran infrastruktur terus meningkat dari Rp 155 triliun pada tahun 2014, menjadi sekitar Rp 410 triliun pada tahun 2018. Hal ini menunjukkan bahwa potensi penggunaan akad *istishna* di Indonesia seharusnya cukup besar¹⁰.

Dalam praktik pengadaan rumah pada properti syariah di PT. Syahada Muslim Group, Sulawesi Selatan, instrumen yang digunakan oleh pihak pengembang adalah akad *istishna*, yang merupakan skema transaksi pesan bangun. Melalui skema ini, konsumen terlebih dahulu melakukan pemesanan hunian yang diinginkan, kemudian dilanjutkan dengan proses transaksi pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Setelah transaksi disepakati, barulah pihak developer memulai proses pembangunan rumah. Dalam menjalankan proyek pembangunan, PT. Syahada Muslim Group tidak melibatkan pihak ketiga sebagai penyedia modal¹¹. Dengan demikian, seluruh pendanaan proyek bersumber langsung dari

¹⁰ Adatha Aisyah Wijayanti, Bambang Waluyo, and Dede Abdul Fatah, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Dengan Akad *Istishna* Pada Perbankan Syariah," *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam* 3, no. 3 (2021): 117–30, <https://doi.org/10.36407/serambi.v3i3.543>.

¹¹ Muhammad Nur, . Rosmawati, and Andi Arifwangsa Adiningrat, "Penerapan Akad *Istishna* Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah Pt. Syahada Muslim Group," *Jurnal Ilmiah Manajemen "E M O R"* 6, no. 2 (2023): 274, <https://doi.org/10.32529/jim.v6i2.1996>.

pembayaran konsumen, menjadikan akad *istishna'* sebagai solusi transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta menghindari praktik riba dan spekulasi.

Di Indonesia akad *istishna'* memiliki potensi besar untuk mendukung program pembangunan infrastruktur nasional. Dengan karakteristiknya yang fleksibel, *istishna'* dapat menjadi instrumen pembiayaan alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah untuk berbagai proyek strategis. Hal ini sejalan dengan upaya pemerintah untuk mengembangkan ekonomi syariah sebagai bagian dari penguatan ekonomi nasional. Implementasi akad *istishna'* dalam proyek pembangunan rumah harus sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi Islam. Hal ini mencakup aspek kejelasan kontrak, spesifikasi bangunan, metode pembayaran, dan waktu penyelesaian proyek. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa kedua belah pihak, baik pemesan maupun kontraktor, memiliki pemahaman yang sama serta kepastian dalam menjalankan akad.

Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai permasalahan dalam penerapan akad ini, seperti kurangnya pemahaman pihak yang terlibat, ketidaksepakatan terkait spesifikasi bangunan, serta keterlambatan penyelesaian proyek. Ketidaktahuan mengenai mekanisme akad *istishna'* sering kali menyebabkan kesalahpahaman yang berujung konflik. Selain itu, kurangnya regulasi yang mengatur secara spesifik pelaksanaan akad *istishna'* dalam sektor properti juga menjadi tantangan tersendiri. Oleh karena itu, perlu dilakukan

kajian lebih lanjut mengenai implementasi akad *istishna'* dalam pembangunan rumah berdasarkan perspektif hukum ekonomi Islam.

Selain itu, dalam pelaksanaan akad *istishna'*, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi potensi sengketa antara pemesan dan kontraktor. Faktor-faktor tersebut meliputi kurangnya kejelasan dalam perjanjian, perubahan spesifikasi selama proses pembangunan, keterlambatan penyelesaian, serta perbedaan interpretasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat. Misalnya, pemesan mungkin menginginkan perubahan desain di tengah proses pembangunan, yang tidak diakomodasi dalam kontrak awal, sehingga menimbulkan perselisihan dengan kontraktor.

Dalam hukum ekonomi syariah, setiap akad harus mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum agar dapat menghindari sengketa yang merugikan kedua belah pihak¹². Oleh karena itu, diperlukan sistem pengawasan yang lebih baik, serta edukasi bagi pihak-pihak yang terlibat agar akad *istishna'* dapat diterapkan secara optimal sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam Islam, kepemilikan rumah yang layak tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan duniawi semata, tetapi juga memiliki dimensi spiritual dan sosial. Islam mengajarkan bahwa rumah merupakan tempat berlindung dan berkumpulnya keluarga yang harus dibangun dengan prinsip

¹² Anggela Setiya Putri et al., "Implementasi Akad *Istishna* Pada Bank Syariah," *Economics And Business Management Journal (EBMJ)* Februari 3, no. 1 (2024): 1–6.

keadilan, keberkahan, dan bebas dari unsur riba serta praktik yang merugikan salah satu pihak. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT berfirman dalam Surah An-Nahl ayat 80: "*Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal...*" yang menunjukkan bahwa rumah adalah salah satu nikmat yang diberikan Allah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia¹³. Oleh karena itu, Islam menekankan pentingnya transaksi yang adil dalam pembangunan dan kepemilikan rumah, termasuk melalui akad *istishna'* sebagai alternatif yang sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam praktiknya, penerapan akad ini harus memastikan adanya transparansi, kepastian hukum, serta perlindungan hak bagi setiap pihak yang terlibat, sebagaimana diatur dalam hukum ekonomi Islam. Selain itu, Islam juga mendorong konsep kesejahteraan sosial dalam kepemilikan rumah, dengan mengutamakan kemaslahatan umat melalui kebijakan dan sistem ekonomi yang tidak menimbulkan ketimpangan sosial, sehingga setiap individu, termasuk mereka yang kurang mampu, tetap memiliki kesempatan untuk mendapatkan hunian yang layak dan sesuai dengan prinsip keadilan.

Dalam riset ini, penulis mengambil salah satu kasus di Ketoyan, Wonosegoro, Kabupaten Boyolali. Dalam kasus ini, seorang pemilik rumah (konsumen) melakukan kontrak pembangunan rumah dengan sebuah perusahaan pengembang menggunakan akad *Istishna'*. Dalam perjanjian tersebut,

¹³ Putri et al.

konsumen telah menyepakati spesifikasi detail rumah yang diinginkan, termasuk ukuran, desain, dan material yang akan digunakan. Namun, setelah rumah selesai dibangun, konsumen merasa sangat tidak puas dengan hasil akhir. Banyak aspek yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, seperti kualitas material yang lebih rendah dan desain yang tidak sesuai dengan harapan. Ketika konsumen mengajukan protes dan meminta perbaikan kepada pengembang, perusahaan tersebut menolak untuk menerima aduan tersebut. Mereka berargumen bahwa pembangunan telah dilakukan sesuai dengan rencana yang mereka miliki, tanpa mempertimbangkan pandangan atau kebutuhan konsumen. Hal ini menciptakan ketegangan antara kedua belah pihak, di mana konsumen merasa diabaikan dan hak-haknya tidak dihormati.

Pemaparan deskripsi kasus diatas menjadi relevan dalam penelitian ini mengingat semakin banyak masyarakat yang menggunakan akad *istishna'* untuk pembangunan rumah. Meskipun akad *istishna'* menawarkan solusi bagi masyarakat dalam membangun rumah dengan sistem pembayaran yang fleksibel, masih banyak kendala yang muncul dalam implementasinya. Permasalahan seperti ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, perubahan harga bahan baku yang tidak terduga, serta kurangnya pemahaman mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak sering kali menjadi sumber sengketa. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam mengenai bagaimana akad *istishna'* diterapkan dalam proyek pembangunan rumah,

khususnya di Gagatan, Ketoyan, Wonosegoro. Kajian ini akan berfokus pada sejauh mana akad ini dapat berjalan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi Islam serta faktor-faktor utama yang berpotensi menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implementasi perjanjian *istishna'* dalam proyek pembangunan rumah serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi potensi sengketa dalam akad tersebut menurut prinsip-prinsip syariah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat dan pelaku usaha dalam memahami serta mengoptimalkan penggunaan akad *istishna'* dalam pembangunan rumah secara lebih efektif dan sesuai dengan hukum ekonomi Islam.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam riset ini adalah:

1. Bagaimana implementasi pembangunan rumah dengan akad *istishna'* Kelurahan Ketayon, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembangunan Pembangunan rumah dengan akad *istishna'* di Kelurahan ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali?
3. Bagaimana analisis perjanjian Pembangunan rumah berdasarkan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam riset ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi pembangunan rumah dengan akad *istishna* ' di Kelurahan ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali?
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembangunan rumah dengan akad *istishna* ' di Kelurahan ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali?
3. Untuk mengetahui bagaimana analisis perjanjian Pembangunan rumah berdasarkan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah?

D. Manfaat Penelitian

I. Manfaat Teoritis

- a. Menambah wawasan dalam bidang ekonomi syariah: penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai akad *istishna* ' dalam hukum ekonomi Islam, terutama dalam konteks pembangunan rumah.
- b. Kontribusi terhadap kajian hukum Islam: penelitian ini memberikan sumbangan bagi kajian hukum Islam terkait penerapan akad *istishna* ' dalam pembangunan rumah, sehingga dapat menjadi referensi bagi akademisi dan praktisi hukum.
- c. Memperjelas konsep akad *istishna* ' dalam perumahan: hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam

mengenai mekanisme dan prinsip-prinsip akad *istishna'* dalam dunia properti, khususnya di Indonesia.

- d. Sebagai dasar penelitian lebih lanjut: kajian ini dapat menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya yang membahas akad *istishna'* dalam konteks yang lebih luas, baik dalam sektor perumahan maupun sektor ekonomi lainnya.

II. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pemahaman bagi Masyarakat: penelitian ini dapat membantu masyarakat memahami bagaimana mekanisme akad *istishna'* dalam pembangunan rumah, sehingga mereka dapat mempertimbangkan sistem ini sebagai alternatif dalam memperoleh hunian yang layak sesuai prinsip syariah.
- b. Panduan bagi pelaku usaha property: hasil penelitian ini dapat digunakan oleh pengembang properti dan kontraktor sebagai pedoman dalam menerapkan akad *istishna'* secara lebih efektif dan sesuai dengan hukum Islam, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa.
- c. Memberikan solusi terhadap kendala dalam implementasi akad *istishna'*: dengan mengidentifikasi faktor-faktor penyebab potensi sengketa, penelitian ini dapat memberikan rekomendasi bagi pihak terkait dalam meningkatkan transparansi dan kejelasan kontrak dalam akad *istishna'*.

- d. Mendukung kebijakan perumahan berbasis syariah: temuan penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah atau lembaga terkait dalam merumuskan kebijakan yang mendukung sistem kepemilikan rumah berbasis syariah, sehingga lebih banyak masyarakat yang dapat mengakses hunian yang sesuai dengan prinsip Islam.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka adalah kajian terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui apakah topik penelitian tersebut telah diteliti sebelumnya serta untuk mengidentifikasi perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan.

Skripsi Donna Anelpi tahun 2022 yang berjudul *“Impelmentasi Pembiayaan Renovasi Rumah dengan Menggunakan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan”* dalam penelitian ini menyimpulkan pada penerapan pembiayaan renovasi rumah di Bank Syariah Kcp Ampera Manna Bengkulu Selatan sudah sesuai dengan akad murabahah karena ada pelaporan tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan anggaran biaya (RAB) renovasi rumah setelah pencairan. Dan kendala perenovasian rumah pada nasabah Bank Syariah Indonesia Kcp Ampera Manna Bengkulu Selatan adalah

kualitas tenaga kerja yang buruk, kurangnya sarana dan prasarana, dan cuaca yang buruk¹⁴.

Skripsi Fasichatul Ulya tahun 2021 yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Ba’I Istishna’ yang terdapat Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Mebel (Studi Kasus di Toko Mebel Mandiri Sukses Kauman Mangkang Kulon Semarang)”* dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad *istishna’* dalam jual beli mebel melibatkan pemilihan jenis kayu, pemesanan produk sesuai spesifikasi, negosiasi pembayaran, dan kesepakatan antara pembeli dan penjual sebelum produksi dimulai. Kasus wanprestasi di Toko Mebel Mandiri Sukses terjadi akibat keterlambatan pembayaran, pembatalan pesanan karena ketidaksesuaian produk, serta perubahan keputusan pemesan. Dalam hukum Islam, pembatalan akad secara sepihak dapat merugikan salah satu pihak, namun pemesan berhak menggunakan hak khiiyar jika barang yang diterima tidak sesuai dengan pesanan¹⁵.

Jurnal yang ditulis Angela Setiya Putri et al. tahun 2024 yang berjudul *“Implementasi Akad Istishna pada Bank Syariah”* dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa Akad *Istishna’* merupakan sebuah bentuk transaksi jual beli, sesuai dengan pedoman Al-Qur'an dan ajaran sunnah Nabi

¹⁴ Donnda Anelpi, “Impelementasi Pembiayaan Renovasi Rumah Dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan (Skripsi)” (Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS), 2022).

¹⁵ Fasichatul Ulya, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ba’I *Istishna* Yang Terdapat Wanprestasi (Skripsi)” (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021).

Muhammad SAW, dan diperbolehkan dalam Islam. Akad ini melibatkan kesepakatan antara dua belah pihak mengenai pesanan barang atau jasa, dengan memperhatikan ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam Akad *Istishna'*. Dalam konteks perbankan syariah, Akad *Istishna'* digunakan untuk mendukung kebutuhan perolehan barang dalam berbagai rentang waktu, mulai dari yang bersifat jangka pendek hingga jangka panjang¹⁶.

Jurnal yang ditulis Ulinnuha Saifullah dan Muh. Nashirudin tahun 2024 yang berjudul “*Pembiayaan Murabahah untuk Pembangunan Rumah BMTT Griya Sakinah Perspektif Maqashid Syariah*” dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa penggunaan akad murabahah pada pembiayaan pembangunan rumah BMTT Griya Sakinah menimbulkan persoalan terkait objek akad. Namun, dari perspektif maqashid syariah dapat dibenarkan, sebab mengandung maslahat bagi penerima pembiayaan. Aspek-aspek maqashid syariah pada produk BMTT Griya Sakinah adalah bahwa produk pembiayaan tersebut merupakan usaha memenuhi kebutuhan daruriyat, penjagaan aktif terhadap dana simpanan masyarakat dan usaha untuk mengedarkan harta yang dapat menciptakan kesejahteraan bersama¹⁷.

¹⁶ Putri et al., “Implementasi Akad *Istishna* Pada Bank Syariah.” Putri et al.

¹⁷ Ulinnuha Saifullah and Muh. Nashirudin, “Pembiayaan Murabahah Untuk Pembangunan Rumah BMTT Griya Sakinah Perspektif Maqashid Syariah,” *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah* 5, no. 1 (2024): 82–99, <https://doi.org/10.51339/nisbah.v5i1.1840>.

Jurnal yang ditulis A. Taufiq Buhari tahun 2021 yang berjudul “*Praktik Akad Istishna' Paralel dalam Jual Beli Rumah di Pt. Berkah Rangga Sakti Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan*” dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan akad *istishna'* paralel dalam jual beli rumah di perusahaan PT. Berkah Rangga Sakti yang bergerak di bidang penjualan rumah telah memenuhi persyaratan dan prinsip yang berlaku dalam ekonomi syari'ah. Namun dalam pembiayaan PT. Berkah Rangga Sakti tidak menggunakan Bank Syari'ah melainkan bank konvensional karena sulitnya mengakses Bank Syari'ah yang menyediakan pembiayaan rumah di wilayah Bangkalan¹⁸.

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan dibandingkan dengan penelitian sebelumnya karena secara spesifik mengkaji implementasi akad *istishna'* dalam pembangunan rumah berdasarkan studi kasus nyata di Desa Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, dengan fokus pada identifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa antara konsumen dan pengembang. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang lebih menitikberatkan pada penggunaan akad *murābahah* dalam pembiayaan renovasi rumah atau akad *istishna'* dalam transaksi jual beli mebel, penelitian ini menelusuri aspek hukum ekonomi syariah dalam praktik pembangunan rumah secara langsung. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi ilmiah dalam

¹⁸ Taufiq Buhari, “Praktik Akad *Istishna'* Paralel Dalam Jual Beli Rumah Di PT. Berkah Rangga Sakti Kecamatan,” *Al-Insyiroh: Jurnal Studi Keislaman* 7, no. 1 (2021): 58–75, <https://doi.org/10.35309/alinsyiroh.v7i1.4220>.

memperkaya pemahaman terhadap tantangan implementasi akad *istishna'* di sektor perumahan serta menawarkan solusi yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah guna meminimalkan potensi terjadinya sengketa.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan hukum empiris. Pendekatan hukum empiris merupakan pendekatan yang mempelajari hukum sebagaimana yang berlaku dan diterapkan dalam masyarakat, dengan tujuan untuk memecahkan masalah berdasarkan data yang diperoleh melalui penyajian, analisis, dan interpretasi¹⁹. Jenis penelitian yang diterapkan adalah kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan penjelasan secara rinci dan mendalam mengenai suatu permasalahan sosial yang menjadi objek penelitian²⁰.

2. Sumber data

Sumber data penelitian merujuk pada subjek yang menjadi asal diperolehnya data. Jika penelitian mengumpulkan data melalui kuesioner atau wawancara, maka sumber data disebut sebagai informan, yaitu individu yang memberikan jawaban atau tanggapan

¹⁹ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum" 8, no. 1 (2014): 134.

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 2010.

terhadap pertanyaan yang diajukan peneliti baik pertanyaan tertulis atau lisan.

a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya di lapangan. Data ini didapatkan langsung dari pihak atau objek yang menjadi fokus penelitian. Adapun data primer dalam penelitian diperoleh dari:

- 1) Pengembang atau Kontraktor – Pihak yang terlibat langsung dalam pembangunan rumah di wilayah Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.
- 2) Pemilik Rumah atau Konsumen – Individu pemilik rumah yang dibangun di wilayah Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan, seperti buku, dokumen, dan referensi lainnya yang berkaitan dengan akad *istishna'*, khususnya dalam praktik pembangunan rumah.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data digunakan untuk memperoleh data yang valid dalam mengungkap permasalahan, baik berupa data primer maupun sekunder. Oleh karena itu, penulis menerapkan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Metode Dokumentasi

Teknik ini mengumpulkan data melalui dokumen yang tidak secara langsung berasal dari subjek penelitian. Dokumen tersebut dapat berupa catatan, transkrip, notulen rapat, buku, surat kabar, leger, agenda, dan berbagai sumber tertulis lainnya²¹.

b. Metode Studi Pustaka

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari literatur yang berkaitan dengan hukum ekonomi syariah serta konsep-konsep yang relevan dengan penelitian ini, seperti akad *istishna*'.

c. Metode Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada informan untuk memperoleh informasi. Proses ini melibatkan interaksi tatap muka antara pewawancara dan informan serta dilakukan secara lisan²². Adapun informan yang diberikan pertanyaan oleh penulis antara lain:

- 1) Pengembang atau Kontraktor yang terlibat langsung dalam pembangunan rumah di wilayah Kelurahan Ketayon, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.

²¹ M. Iqbal Hasan, *Pokok - Pokok Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), <http://kin.perpusnas.go.id/DisplayData.aspx?pId=85010&pRegionCode=UNTA R&pClientId=650>.

²² P Joko Subagyo, *Metodologi Penelitian: Dalam Teori Dan Praktek* (Universitas Andalas: Rineka Cipta, 2004).

- 2) Pemilik Rumah atau Konsumen yang dibangun di wilayah Kelurahan Ketayon, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali.

4. Teknis analisis data

Analisis data adalah proses mengorganisir dan menyusun data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar agar dapat mengidentifikasi tema serta menarik kesimpulan berdasarkan data yang tersedia. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yang disesuaikan dengan metode penelitian dan pokok permasalahan²³.

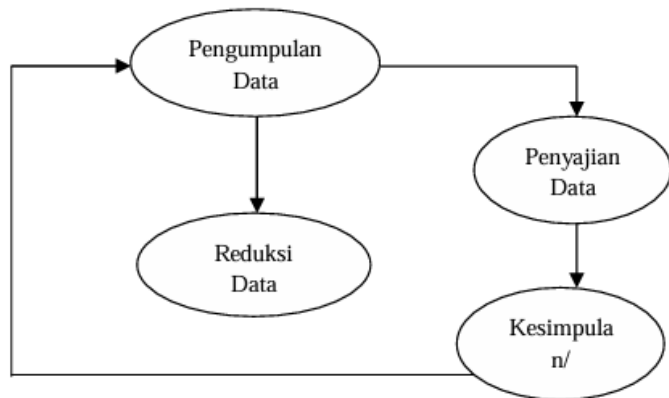
Metode deskriptif bertujuan untuk menggambarkan setiap variabel secara rinci guna mengumpulkan informasi, mengidentifikasi masalah, melakukan perbandingan atau evaluasi, serta menentukan langkah yang akan diambil di masa mendatang. Sementara itu, pendekatan kualitatif berarti bahwa data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, gambar, dan bukan angka.

Peneliti memilih teknik ini karena bertujuan untuk memahami fenomena sosial yang terjadi secara alami secara lebih mendalam. Dengan demikian, peneliti dapat memastikan apakah data yang diperoleh sesuai dengan kejadian yang sebenarnya. Data yang dikumpulkan kemudian diproses dan dianalisis menggunakan pendekatan berpikir induktif, yaitu metode yang

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan RD* (Bandung : Alfabeta, 2013).

berangkat dari fakta-fakta spesifik untuk kemudian diteliti, dianalisis, dan dirangkum sehingga dapat menghasilkan solusi yang dapat diterapkan dalam menyelesaikan permasalahan.

Konsep analisis data dalam penelitian ini mengacu pada langkah-langkah yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman, yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Proses analisis data dalam penelitian kualitatif ini dapat dilihat pada ilustrasi berikut:



Gambar 1. 1 Proses Analisis Data

Model ini menjelaskan bahwa proses reduksi dan penyajian data dilakukan dengan memperhatikan hasil data yang diperoleh selama pengumpulan data. Hasil dari tahap reduksi dan penyajian data kemudian digunakan

sebagai dasar dalam penarikan kesimpulan dan verifikasi²⁴.

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi digunakan untuk menyusun serta menginterpretasikan informasi, sehingga dapat dilakukan analisis mengenai tinjauan hukum Islam terhadap akad *istishna'* dalam praktik pembangunan rumah di wilayah Kelurahan Ketayon, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali. Berdasarkan analisis tersebut, kemudian disusun kesimpulan yang sesuai.

G. Sistematika Penelitian

Dalam penyusunannya, skripsi ini menggunakan pendekatan yang terstruktur, yang telah terbagi ke beberapa bab yang saling terhubung untuk memberikan pemahaman yang terstruktur. Berikut adalah rincian dari pada setiap bab:

Bab Pertama: Pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum penelitian yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab Kedua: Landasan Teori. Bab ini membahas konsep-konsep dasar yang menjadi landasan dalam penelitian, termasuk: Akad *Istishna'* dalam Hukum Ekonomi Islam: Definisi, karakteristik, syarat, serta ketentuan akad *istishna'*. Hukum Ekonomi Islam dalam Pembangunan Rumah: Prinsip-prinsip syariah terkait transaksi dan pembangunan rumah

²⁴ Sugiyono.

dalam Islam. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Implementasi Akad *Istishna'*: Aspek legal, ekonomi, serta tantangan dalam penerapannya. Selain itu juga mencakup perjanjian menurut KUH Perdata.

Bab Ketiga: Implementasi Akad *Istishna'* dalam Pembangunan Rumah. Bab ini membahas secara spesifik bagaimana akad *istishna'* diterapkan dalam pembangunan rumah di Gagatan, Ketoyan, Kec. Wonosegoro. Pembahasan meliputi: Gambaran umum tentang pembangunan rumah di lokasi penelitian. Proses pelaksanaan akad *istishna'* dalam proyek pembangunan rumah. Kendala dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi akad *istishna'*.

Bab Keempat: Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembangunan Rumah dengan Akad *Istishna'*. Bab ini berisi analisis terhadap implementasi akad *istishna'* berdasarkan perspektif hukum Islam, termasuk: Kesesuaian praktik akad *istishna'* di lapangan dengan prinsip ekonomi syariah. Analisis terhadap potensi sengketa yang terjadi dan bagaimana penyelesaiannya dalam hukum Islam. Evaluasi terhadap transparansi, keadilan, dan kepastian hukum dalam akad *istishna'*.

Bab Kelima: Penutup. Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian berdasarkan analisis yang telah dilakukan serta memberikan saran yang dapat membantu optimalisasi penerapan akad *istishna'* dalam pembangunan rumah sesuai dengan hukum Islam.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Ketentuan Umum tentang Akad

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali²⁵. Pengertian terdapat pada surat al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad (perjanjian atau perikatan) di antara kamu²⁶.”

Menurut para ulama *fiqh*, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Menurut istilah *al ‘ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overseen-komst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain²⁷.

²⁵ Mardani, “Fiqh Ekonomi Syariah : Fqh Muamalah,” Cet 4 (Jakarta : Kencana, 2016).

²⁶ Departemen Agama RI, “Al-Qur’an Dan Terjemahannya,” n.d.

²⁷ Gemala Dewi, Widyaningsih, and Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta : Kencana, 2007).

Secara etimologis, kata *akad* berasal dari bahasa Arab yaitu *ar-rabtu*, yang berarti menghubungkan, mengaitkan, atau mengikat antara beberapa ujung suatu benda. Suhendi menjelaskan makna *akad* dari segi bahasa sebagai berikut: (1) suatu ikatan (*ar-rabtu*), atau tindakan mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatnya sehingga menjadi satu kesatuan; (2) sambungan (*'aqdatun*), yaitu hubungan yang mengikat dua ujung; dan (3) janji (*al-'ahdu*).

Sementara itu, Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa secara umum, makna *akad* dalam konteks luas sama dengan pengertian bahasa. Adapun menurut ulama dari mazhab Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hambaliyah, pengertian *akad* dibagi menjadi dua:

- **Dalam arti luas**, *akad* mencakup semua tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan kehendak pribadi, seperti wakaf, talak, atau pembebasan budak, serta perbuatan yang melibatkan dua pihak seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.
- **Dalam arti khusus**, *akad* adalah suatu perikatan yang terbentuk melalui ijab dan qabul berdasarkan hukum syariah, yang menghasilkan konsekuensi hukum tertentu. Contoh *ijab* adalah pernyataan seperti “Saya jual barang ini kepada Anda” atau “Saya serahkan barang ini kepada Anda.” Sedangkan contoh *qabul* adalah “Saya

beli barang Anda” atau “Saya terima barang Anda.”²⁸

Dalam istilah atau terminologi, *akad* merupakan kesepakatan antara ijab dan qabul yang diakui oleh syariat, dan mengandung unsur kerelaan dari kedua pihak yang terlibat²⁹.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa *akad* adalah kesatuan antara penawaran (*ijab*) dari satu pihak dan penerimaan (*qabul*) dari pihak lainnya, yang menyebabkan munculnya akibat hukum. *Ijab* adalah pernyataan kehendak dari pihak pertama, sementara *qabul* adalah bentuk persetujuan dari pihak kedua. Dengan demikian, *akad* merupakan tindakan hukum dua pihak karena melibatkan pertemuan kehendak antara dua individu³⁰.

2. Dasar Hukum Akad

a. Menurut Al-Qur'an

Pengaturan tentang *akad* secara sistematis dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II, khususnya bagian yang membahas tentang akad. Dalam Pasal 20 ayat (1), dijelaskan bahwa *akad* adalah sebuah kesepakatan

²⁸ M.SI. Fiqh Akhmad Farroh Hasan, “Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek),” *UIN-Maliki Malang Press*, no. 2 (2014): 226.

²⁹ Koko Khaerudin and Hariman Surya Siregar, *Fiqh Mu'amalah Teori Dan Implementasi*, Pt Remaja Rosdakarya, 2019.

³⁰ Eka Yunita Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi Dkk, “Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqhasid Al- Syariah,” 2018.

dalam bentuk perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dasar hukum mengenai akad dalam Al-Qur'an terdapat pada Surah Al-Maidah:1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagi kalian binatang ternak, kecuali yang akan disebutkan kepada kalian (sebagai pengecualian). Namun, jangan kalian berburu ketika sedang dalam keadaan ihram. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai kehendak-Nya.” (QS. Al-Maidah: 1)*³¹

Ayat ini mengandung pesan bahwa setiap orang yang beriman dan bertakwa kepada Allah SWT wajib untuk menepati akad atau perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks transaksi seperti jual beli, syarat dan ketentuan dalam akad harus dipenuhi terlebih dahulu. Akad sendiri mencerminkan dua hal: komitmen kepada Allah serta perjanjian antar manusia dalam kehidupan sosialnya.

b. Menurut Hadits

³¹ Departemen Agama RI, “Al-Qur'an Dan Terjemahannya.”

Dasar hukum yang berkaitan dengan batalnya suatu perjanjian yang bertentangan dengan hukum syariah dijelaskan dalam hadis Nabi Muhammad SAW. Hadis tersebut menyatakan:

مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ
كَانَ مِائَةً شَرْطٍ (متفق عليه)

“Segala syarat yang tidak ada di dalam kitabullah maka syarat itu batil meskipun seratus syarat”. (HR. Muttafaqun ‘Alaih)

Hadis ini menegaskan bahwa dalam sebuah akad, harus ada kerelaan dan kebebasan dari masing-masing pihak. Artinya, kesepakatan tersebut harus dibuat atas dasar persetujuan kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan. Jika salah satu pihak dipaksa, maka akad tersebut tidak sah menurut syariat³².

3. Rukun Akad

Sebagaimana telah diketahui, *akad* adalah suatu tindakan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu orang atau lebih, berdasarkan kesepakatan dan kerelaan dari masing-masing pihak yang terlibat. Dari akad tersebut, muncul hak dan kewajiban bagi kedua

³² Nofrianto et al., *Pengantar Ekonomi Syariah, Departemen Ekonomi Dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia*, 2021.

belah pihak. Terdapat tiga unsur utama dalam rukun akad, yaitu³³:

- a. Para pihak yang berakad (*al-‘aqidain*)
Ini merujuk pada dua individu atau lebih yang terlibat dalam perjanjian. Tanpa kehadiran mereka, maka akad tidak dapat terjadi.
- b. Objek akad (*mahal al-‘aqd*)
Yaitu segala sesuatu yang menjadi subjek dalam akad, baik berupa barang, jasa, atau hak tertentu, yang dijadikan dasar perjanjian antara pihak-pihak terkait.
- c. Redaksi atau lafaz akad (*shighat al-‘aqdi*)
Ini adalah pernyataan atau ungkapan yang diucapkan oleh kedua belah pihak yang menunjukkan adanya kesepakatan. Ungkapan ini harus memiliki makna yang jelas dan tegas, tanpa mengandung keraguan atau penundaan. Umumnya, redaksi ijab dan qabul menggunakan bentuk kata kerja lampau (*fi’il madhi*), seperti *bi’tu* (saya menjual) dan *qabiltu* (saya menerima). Namun, jika digunakan bentuk kata kerja sekarang (*fi’il mudhari*) dengan niat transaksi langsung, akad tetap dianggap sah. Selain itu, jual beli juga dianggap sah jika dilakukan melalui tulisan atau

³³ Rahmat Hidayat, *Fikih Muamalah Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah, FIKIH MUAMALAH Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 1, 2022.

label harga, selama pembayaran dilakukan secara sukarela oleh pembeli kepada penjual.

4. Syarat Umum Akad

Para ulama fikih sepakat bahwa terdapat sejumlah ketentuan umum yang harus dipenuhi agar sebuah *akad* dianggap sah. Selain itu, setiap jenis akad juga memiliki persyaratan khusus yang berbeda-beda tergantung jenisnya. Sebagai contoh, akad jual beli memiliki ketentuan tersendiri. Berikut adalah beberapa syarat umum dari suatu akad³⁴:

a. Pihak yang berakad harus mukallaf

Pihak-pihak yang melakukan akad haruslah orang yang sudah memenuhi syarat mukallaf, yakni seorang muslim yang telah dewasa dan memiliki kemampuan bertindak hukum. Jika seseorang belum mampu, maka akad harus dilakukan oleh walinya. Oleh karena itu, akad yang dilakukan langsung oleh anak-anak atau orang yang tidak waras dianggap tidak sah.

b. Objek akad harus sah secara syariat

Objek yang dijadikan sebagai bagian dari akad harus memenuhi kriteria berikut:

1. Merupakan sesuatu yang bernilai secara harta;
2. Dimiliki secara sah oleh seseorang;

³⁴ Koko Khaerudin and Siregar, *Fiqh Mu'amalah Teori Dan Implementasi*.

3. Diakui memiliki nilai dalam pandangan syariat.

Karena itu, barang-barang yang tidak memiliki nilai menurut hukum Islam, seperti khamar (minuman keras), tidak dapat menjadi objek akad. Mayoritas ulama juga melarang menjadikan benda najis seperti anjing, babi, bangkai, dan darah sebagai objek akad karena tidak memiliki nilai sah secara syariat. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar dalam muamalah Islam yang mensyaratkan bahwa objek akad harus halal, bernilai manfaat, dan dapat diserahkan secara nyata. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kejelasan dan keadilan dalam transaksi serta menghindari unsur gharar (ketidakpastian) dan maysir (spekulasi) yang dilarang dalam Islam. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan akad terutama dalam konteks jual beli, sewa menyewa, maupun pembangunan seperti dalam akad *istishna'* pemilihan objek harus mempertimbangkan keabsahan dan kebermanfaatannya menurut syariat.

Menurut *Mustafa az-Zarqa'*, harta wakaf tidak bisa dijadikan objek akad karena bukan milik pribadi, melainkan milik umat. Namun, transaksi sewa terhadap harta wakaf diperbolehkan karena tidak berpindah kepemilikan secara penuh.

- c. Objek akad harus nyata dan dapat diserahkan
Objek yang diperjualbelikan harus tersedia saat akad berlangsung dan bisa diserahkan. Apabila objek belum ada atau tidak bisa diserahkan, maka akad dianggap tidak sah. Contohnya adalah menjual mangga yang belum berbuah atau ikan yang masih di sungai. Namun, ketentuan ini tidak berlaku untuk akad tertentu seperti *salam*, *istishna'*, dan *musaqah*, karena kebutuhannya telah diakui dalam adat masyarakat.
- d. Akad tidak boleh bertentangan dengan syariat
Isi akad tidak boleh melanggar ketentuan Al-Qur'an dan hukum Islam. Contohnya, wali dari anak kecil tidak dibolehkan memberikan harta anak tersebut secara cuma-cuma, seperti hibah, karena tanggung jawabnya adalah menjaga dan mengembangkan harta tersebut. Jika terjadi akad hibah semacam itu, maka hukumnya batal.
- e. Harus memenuhi syarat khusus sesuai jenis akad
Selain syarat umum, setiap akad memiliki ketentuan khusus yang berbeda tergantung jenis transaksinya. Misalnya, syarat dalam jual beli berbeda dengan syarat dalam sewa-menyewa atau gadai.
- f. Akad harus mengandung manfaat
Sebuah akad harus memiliki tujuan yang bermanfaat secara syar'i. Misalnya, seorang suami tidak dapat membuat perjanjian dengan istri untuk

memberikan upah atas pekerjaan rumah tangga, karena mengurus rumah merupakan kewajiban istri menurut syariat. Akad seperti itu tidak sah.

- g. Ijab harus tetap berlaku hingga kabul terjadi
 Dalam hal transaksi melalui surat menyurat atau komunikasi jarak jauh, jika pihak yang mengajukan ijab meninggal dunia atau kehilangan akal sebelum kabul diterima, maka akad tersebut menjadi batal karena salah satu pihak sudah tidak lagi memenuhi syarat hukum.
- h. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis
 Ijab dan kabul harus terjadi dalam satu rangkaian peristiwa atau situasi. Menurut *Mustafa az-Zarqa*, “majelis” tidak harus berarti tempat fisik yang sama, tetapi dapat berupa suasana atau waktu yang menyatu dalam proses terjadinya akad.
- i. Tujuan akad harus jelas dan sah menurut syariat
 Tujuan dari akad harus dapat dipahami secara jelas dan dibenarkan oleh hukum Islam. Contohnya, tujuan dari jual beli adalah memindahkan kepemilikan barang dengan imbalan tertentu. Namun, jika jual beli ditujukan untuk hal yang dilarang, seperti menjual anggur kepada pabrik minuman keras, maka akad tersebut tidak diakui secara syar’i.

5. Tujuan Akad

Tujuan dari suatu akad adalah keinginan atau maksud para pihak yang, jika tercapai, akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap objek akad tersebut. Dalam Islam, tujuan ini dikenal dengan istilah *Maudhu' al-'Aqd*, yaitu maksud utama disyariatkannya sebuah akad. Dalam hukum Islam, *Maudhu' al-'Aqd* harus sah dan selaras dengan ketentuan syariat. Meskipun objek dalam setiap akad bisa berbeda-beda, tujuan utamanya umumnya tetap sama. Misalnya dalam akad jual beli, tujuan tersebut adalah terjadinya perpindahan hak kepemilikan suatu barang dari pihak penjual kepada pembeli³⁵.

6. Hikmah Akad

Setiap individu yang terlibat dalam transaksi jual beli tentu memiliki tujuan tertentu yang ingin dicapai dalam hidupnya. Tujuan tersebut bisa terwujud melalui perpindahan kepemilikan dalam jual beli, memperoleh manfaat dari penggunaan barang sewaan, atau mendapatkan hak atas barang dalam akad gadai (*rahn*), dan bentuk transaksi lainnya. Melalui akad, akan lahir hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang melakukan transaksi. Dalam jual beli, misalnya, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang dan berhak menerima barang tersebut,

³⁵ Hidayat, *Fikih Muamalah Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah*.

sementara penjual wajib menyerahkan barang dan berhak menerima pembayaran sebagai imbalannya.

Manusia diciptakan oleh Allah sebagai makhluk sosial dan ekonomi yang hidup dalam budaya dan kebersamaan. Ia tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan interaksi serta pertukaran manfaat dalam berbagai aspek kehidupan, seperti dalam kegiatan usaha, jual beli, persewaan, pertanian, industri, hingga jasa. Aktivitas-aktivitas ini menjadikan manusia saling berhubungan, bekerja sama, dan membentuk komunitas dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya³⁶. Namun demikian, manusia juga memiliki nafsu yang cenderung mendorong pada hal-hal yang buruk dan merusak, karena itu merupakan bagian dari sifat dasar manusia. Oleh karena itu, Allah menetapkan aturan-aturan dalam urusan *muamalah* untuk mencegah tindakan yang merugikan orang lain. Dengan adanya ketentuan tersebut, kehidupan manusia menjadi lebih teratur, hak-hak terlindungi, dan pertukaran manfaat dapat berlangsung secara adil dan bermartabat, baik dalam skala individu maupun sosial, sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

³⁶ Akhmad Farroh Hasan, "Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)."

B. *Istishna'*

1. Pengertian *istishna'*

Secara Bahasa *istishna* merupakan bentuk masdar dari kata *istishna'a-yastashni'u istishna'a*, yang mempunyai makna meminta orang lain untuk membuat sesuatu untuknya³⁷. Secara etimologis, *Istishna'* berarti permintaan untuk dibuatkan sesuatu. Dalam istilah fikih, *Istishna'* merujuk pada suatu bentuk akad atau perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum ada, namun akan dibuat oleh penjual berdasarkan permintaan pembeli, dengan ketentuan bahwa bahan bakunya disediakan oleh penjual³⁸.

Contohnya, ketika seseorang mendatangi tukang kayu dan berkata, “*Tolong buatkan meja tulis dengan ukuran dan bahan yang saya tentukan.*” Dalam hal ini, agar transaksi tersebut sah sebagai akad *Istishna'*, bahan yang digunakan untuk membuat barang harus berasal dari tukang kayu. Apabila bahan berasal dari pemesan, maka transaksi tersebut bukanlah *Istishna'*, melainkan dianggap sebagai jasa menyewa tenaga kerja atau jasa pembuatan³⁹.

³⁷ Dhean Bimantara and Aang Asari, “Akad Analisis Akad *Istishna* Perspektif Fikih Muamalah Dan Hukum Perdata,” *Mabsya: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah* 4, no. 2 (2022): 143–55, <https://doi.org/10.24090/mabsya.v4i2.6969>.

³⁸ Mardani, “Fiqh Ekonomi Syariah : Fqh Muamalah.”

³⁹ Humaira Humaira, “Produksi Dan Perilaku Produsen Dalam Perspektif Ekonomi Islam,” *Assyarikah: Journal of Islamic Economic Business* 4, no. 1 (2023): 57, <https://doi.org/10.28944/assyarikah.v4i1.1170>.

2. Dasar hukum *istishna'*

Secara harfiah, tidak ditemukan dasar hukum yang eksplisit mengenai akad *Istishna'*. Namun, jika dilihat dari sudut pandang logika, akad ini pada awalnya dianggap tidak sah karena objek yang menjadi transaksi belum ada saat akad dilakukan. Akan tetapi, menurut mazhab Hanafiyah, akad *Istishna'* diperbolehkan dengan pendekatan *istihsan* (pertimbangan kemaslahatan), karena praktik ini telah lama dilakukan oleh masyarakat dan tidak ada yang menentangnya. Oleh karena itu, kebolehan akad ini dapat dianggap sebagai bentuk *ijma* (kesepakatan ulama).

Sementara itu, menurut mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hanbali, akad *Istishna'* diperbolehkan karena analog dengan akad salam dan juga berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam akad salam juga diberlakukan dalam akad *Istishna'*. Salah satu syarat penting dari akad salam yang juga diterapkan pada *Istishna'* adalah pembayaran penuh harga barang saat akad dilakukan. Seperti halnya salam, menurut mazhab Syafi'i, akad *Istishna'* tetap dianggap sah meskipun waktu penyerahan barang belum ditentukan secara pasti, termasuk apabila pembayaran dilakukan secara tunai⁴⁰.

⁴⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, pertama (AMZAH, 2010).

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”. (Al-Baqarah:275)⁴¹

⁴¹ Departemen Agama RI, “Al-Qur'an Dan Terjemahannya.”

Surat An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa:29)⁴²

Surat Al-Baqarah:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى
أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ
الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ
وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ فَإِنْ لَّمْ يَكُونَا

⁴² Departemen Agama RI.

رَجُلَيْنِ فَرَجُلًا وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا
الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا
تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى
أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ
لِلشَّهَادَةِ وَأَدْلَىٰ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ
جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا
يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۖ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ
فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ وَاللَّهُ

بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٧٨﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan

benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” (Qs. Al-Baqarah:282)⁴³.

b. Hadits

Para ulama membolehkan praktik jual beli *Istishna'* karena terdapat dasar hukum dalam syariat, yang merujuk pada hadist.

1. Hadits Nabi Riwayat Rirmizi:

⁴³ Departemen Agama RI.

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا أَحَلَ
حَرَامًا، أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ
إِلَّا شَرْطًا أَحَلَ حَرَامًا، أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا

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

2. Hadits Nabi:

"لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ"

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

3. Kaidah Fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى
التَّحْرِيمِ

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

Jual beli *istishna'* termasuk dalam jual beli dengan pembayaran yang bisa ditangguhkan, maka berdasarkan dari hadist di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli *istishna'* merupakan

jual beli yang dibolehkan dan mendapat keberkahan⁴⁴.

c. *Ijma'*

“Jual beli dengan sistem Istishna’ diperbolehkan berdasarkan pertimbangan istihsan (penilaian yang baik) dan adanya ijma’ (kesepakatan para ulama) mengenai praktik ini. Hal ini dikarenakan masyarakat telah melakukannya sejak dahulu tanpa adanya penolakan. Nabi Muhammad saw bersabda, “Umatku tidak akan bersepakat dalam kesesatan.” Beliau juga bersabda, “Apa yang dianggap baik oleh kaum Muslimin, maka baik pula di sisi Allah. Sebaliknya, apa yang dianggap buruk oleh kaum Muslimin, maka buruk pula di sisi Allah.” Karena adanya ijma’, maka qiyas (analogi hukum) ditinggalkan. Contohnya seperti upah untuk menggunakan kamar kecil tanpa kejelasan waktu dan jumlah air yang dipakai, atau seseorang yang minum dari wadah air tanpa batasan jumlah, serta dalam transaksi pembelian sayuran yang tidak ditentukan secara rinci. Semua ini dianggap sebagai hal-hal ringan yang dibolehkan berdasarkan kebiasaan, termasuk akad Istishna’. Sebab, terkadang seseorang membutuhkan sepatu atau sandal dengan model, jenis, ukuran, dan spesifikasi tertentu yang tidak mudah ditemukan dalam kondisi sudah jadi. Maka dari itu, mereka perlu memesaninya secara khusus. Jika hal ini dilarang, maka akan

⁴⁴ Rani Maylinda and Wirman, “Analisis Transaksi Akad Istishna’ Dalam Praktek Jual Beli Online,” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 6 (2023): 482–92, <https://doi.org/10.5281/zenodo.7785395>.

menimbulkan kesulitan bagi Masyarakat”. (Badai’ush-Shoni’ Fi Tartibisy Syaroi’ :5/2)⁴⁵

Menurut ulama Hanafiyah, akad *istishna'* diperbolehkan berdasarkan istihsan. Masyarakat sudah sejak lama melakukan akad *istishna'* ini tanpa ada yang menyangkalnya. Sehingga kemudian hukum diperbolehkan akad *istishna'* ini termasuk digolongkan dalam ijma'. Dijelaskan dalam Hadis Riwayat Bukhari berikut ini :

"Dari Abu Hazim, ia berkata : ada beberapa lelaki datang kepada Sahal bi Sa'ad yang menanyakan perihal mimbar, kemudia ia menjawab : Rasulullah SAW mengutus seorang perempuan yang telah diberi nama Sahal, "perintahkanlah budakmu yang tukang kayu, untuk membuatkan aku mimbar dimana aku akan duduk di atasnya ketika saya memberikan nasehat kepada manusia." Maka aku memerintahkan padanya untuk membuat mimbar dari pohon kayu. Kemudian tukang kayu datang membawa mimbar, kemudian ia mengirimkannya kepada Rasulullah SAW maka beliau perintahkan padanya untuk

⁴⁵ “Hukum Jual Beli Dengan Pesan,” accessed April 22, 2025, <http://abuanas-aljirani.blogspot.com/2016/04/hukum-istishna-jual-beli-dengan-pesan.html>.

meletakkannya, maka Nabi duduk di atasnya."

(H.R Bukhari, Kitab al-Buyu)⁴⁶

d. Fatwa DSN MUI

Konsep jual beli yang tercantum dalam fatwa DSN-MUI memiliki perbedaan mendasar dengan sistem bunga tetap dalam kredit konvensional. Dalam jual beli, keuntungan diperoleh dari harga jual yang telah disepakati sejak awal dan bersifat tetap. Sebaliknya, sistem bunga dalam kredit bisa mengalami kenaikan jika waktu pelunasan diperpanjang, karena adanya denda dan penjadwalan ulang pembayaran. Perbedaan ini muncul karena pergeseran dari sistem bunga ke sistem keuntungan jual beli, meskipun demikian, substansi ketidakadilan (*dhulmun*) dalam praktik pengambilan keuntungan atas modal belum sepenuhnya hilang⁴⁷.

DSN-MUI menyatakan bahwa transaksi *Istishna'* adalah bentuk akad jual beli berupa pemesanan barang atau komoditas antara pihak pembeli (*mustashni'*) dan produsen atau penjual (*shani*). Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 diterbitkan sebagai respon terhadap kebutuhan

⁴⁶ Betti Anggraini, "Akad Tabbru' Dalam Tinjauan Fiqih Muamalah," *Braz Dent J.* 33, no. 1 (2022): 1–12.

⁴⁷ Nur Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa Dsn-Mui," *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (2013): 51–82, <https://doi.org/10.21580/economica.2013.4.1.773>.

masyarakat yang sering kali memerlukan bantuan pihak lain untuk memproduksi suatu barang, dan hal ini dapat dilakukan melalui akad *Istishna'*. Fatwa tersebut juga menjadi landasan bagi lembaga keuangan syariah dalam menerapkan praktik *Istishna'* agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Menurut fatwa ini, terdapat tiga ketentuan utama dalam pelaksanaan akad *Istishna'*⁴⁸:

1. Ketentuan Pembayaran

Pembayaran harus diketahui secara jelas, baik bentuk maupun jumlahnya, dan dapat berupa uang, barang, atau jasa. Transaksi pembayaran harus sesuai dengan kesepakatan awal, serta tidak boleh dalam bentuk penghapusan utang.

2. Ketentuan Mengenai Barang

Barang yang dipesan harus memiliki ciri dan spesifikasi yang jelas serta dapat dianggap sebagai utang. Penyerahan barang dilakukan di waktu yang telah ditentukan, dan lokasi penyerahan juga harus disepakati sebelumnya. Pembeli tidak boleh menjual atau menukar barang sebelum barang tersebut diterima, kecuali dengan jenis barang yang

⁴⁸ Dewan Syariah Nasional MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*," *Himpunan Fatwa DSN MUI*, 2000, 1–3.

sama dan atas dasar kesepakatan. Jika terdapat kecacatan atau ketidaksesuaian dengan kesepakatan, pembeli memiliki hak khiyar, yaitu hak untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

3. Ketentuan Lain

Apabila barang telah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, maka akad menjadi mengikat. Semua ketentuan dalam akad salam yang tidak disebutkan secara eksplisit juga berlaku dalam akad *Istishna'*. Jika terjadi pelanggaran atau sengketa, penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah apabila musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan.

3. Rukun dan syarat *istishna'*

a. Rukun *istishna'*

Dalam transaksi jual beli *istishna'*, terdapat beberapa rukun yang harus dipenuhi agar akadnya sah. Rukun-rukun tersebut mencakup⁴⁹:

- 1) Pemesanan (*Mustashni'*) – Pihak yang melakukan pemesanan, yaitu orang yang membutuhkan dan menginginkan suatu barang untuk dibuat.

⁴⁹ Syamsul Anwar, "Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat" (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010).

- 2) Penjual (*Shani'*) – Pihak yang bertugas membuat atau memproduksi barang sesuai dengan pesanan.
 - 3) Barang Pesanan (*Masnu'*) – Objek yang menjadi isi akad harus jelas spesifikasinya, seperti jenis, ciri-ciri, ukuran, dan berada dalam tanggungan penjual. Penjelasan ini penting agar tidak terjadi kesalahpahaman atau potensi sengketa.
 - 4) Ijab dan Qabul (*Sighat*) – Pernyataan saling setuju dari kedua belah pihak yang menunjukkan kesepakatan atas akad yang dijalankan. Jual beli *Istishna'* sendiri merupakan bagian dari akad jual beli dalam bentuk salam, sehingga mengikuti prinsip dan ketentuan akad salam⁵⁰.
- b. Syarat *istishna'*

Agar transaksi *Istishna'* sah menurut syariah, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain⁵¹:

1. Objek Barang (*Masnu'*)

Barang yang menjadi objek harus dijelaskan secara rinci guna menghindari ketidakjelasan. Penjabaran mencakup:

⁵⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Pena Pundi Aksara : Jakarta, 2007).

⁵¹ Akhmad Farroh Hasan, "Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)."

- a) Jenis: seperti mobil, rumah, atau pesawat.
- b) Tipe: misalnya rumah tipe RSS, mobil merek tertentu, dan sebagainya.
- c) Kualitas: mencakup detail teknis dan spesifikasi lainnya.
- d) Kuantitas: jumlah unit atau ukuran dari barang tersebut.

2. Harga

- a) Harus diketahui oleh kedua belah pihak.
- b) Dapat dibayar secara tunai saat akad, dicicil, atau ditunda pembayarannya dalam jangka waktu yang disepakati.
- c) Harga tidak boleh berubah karena fluktuasi bahan baku atau biaya tenaga kerja, kecuali atas kesepakatan bersama jika terjadi perubahan signifikan pada kondisi produksi.

Ketentuan Tambahan dari Ulama Hanafiyah

Menurut ulama dari mazhab Hanafiyah, terdapat tiga syarat utama agar akad *Istishna'* dianggap sah. Bila salah satunya tidak dipenuhi, maka akad tersebut batal dan tergolong sebagai akad yang rusak (*fasid*), yang artinya perpindahan hak kepemilikan barang tidak dilakukan dengan cara

yang sah menurut syariat. Syarat tersebut adalah⁵²:

- a) Penjelasan Rinci Barang
Jenis, ukuran, bentuk, dan tipe barang harus dijelaskan secara lengkap karena barang ini adalah objek jual beli.
- b) Barang yang Umum Dipesan
Barang yang dipesan harus termasuk barang yang lazim dibuat berdasarkan pesanan, seperti perhiasan, sandal, alat rumah tangga, dan kendaraan.
- c) Tanpa Penentuan Waktu Serah Barang Secara Kaku
Jika dalam akad disebutkan waktu serah terima barang secara tegas, maka akad tersebut berubah menjadi akad salam, bukan lagi *Istishna'*.

C. Perjanjian

Pengertian tentang perjanjian memiliki beragam definisi. Sebagian orang menyamakan perjanjian dengan kontrak. Secara umum, perjanjian dapat diartikan sebagai suatu ikatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama yang memuat syarat

⁵² Wahbah Az-Zuhaili, "Fiqh Islam Wa Adillatuhu 4," Jakarta : Gema Insani Dan Darul Fikr, 2011, 414.

serta sanksi, baik dinyatakan secara lisan maupun tertulis. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih, baik secara lisan maupun tertulis, di mana para pihak sepakat atas hal-hal yang diperjanjikan⁵³.

Sementara itu, Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, yang mengikat para pihak untuk mematuhi kesepakatan yang telah dibuat bersama. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek/BW) menyatakan⁵⁴:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya terbatas pada bentuk lisan atau tulisan biasa, tetapi juga dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu notaris. Perjanjian menurut notaris adalah perjanjian yang dibuat di hadapan atau oleh notaris, sehingga memiliki bentuk akta notariil atau akta

⁵³ Zuhriati Khalid, “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online Dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 3 (2019): 114–23, <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1207>.

⁵⁴ Ramziati, Sulaiman, and Jumadiyah, “Kontrak Bisnis Dalam Dinamika Teoritis Dan Praktis,” *Unimal Press*, 2019, hlm.63.

otentik. Akta yang dibuat oleh notaris tergolong sebagai akta autentik dan terbagi ke dalam dua jenis, yaitu⁵⁵:

1. Akta yang Dibuat oleh (*door*) Notaris atau Akta Relaa (Berita Acara)

Akta jenis ini disusun secara langsung oleh notaris berdasarkan apa yang ia saksikan dan dengar sendiri dalam proses yang melibatkan para pihak. Notaris mencatat fakta serta pernyataan yang disampaikan oleh pihak-pihak yang hadir, dan dituangkan dalam bentuk akta resmi. Keseluruhan isi akta merupakan hasil pencatatan oleh notaris berdasarkan informasi yang diperoleh secara langsung dalam pertemuan tersebut.

2. Akta yang Dibuat di Hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau Akta Partij (Akta Pihak)

Akta partij disusun berdasarkan permintaan dari para pihak yang ingin mencatatkan kesepakatan mereka di hadapan notaris. Dalam hal ini, notaris mendengarkan dan mencatat pernyataan atau maksud para pihak ke dalam akta, namun tidak menyusun substansi perjanjian. Notaris hanya bertindak sebagai saksi serta pengesah terhadap isi perjanjian yang sudah disiapkan sebelumnya oleh para pihak. Akta ini tetap memiliki kekuatan hukum yang tinggi, tetapi lebih menekankan pada dokumentasi formal dari pernyataan atau kesepakatan yang telah dibuat.

⁵⁵ Sumini and Amin Purnawan, "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil" 4, no. 4 (2017): 563–66.

Jenis-jenis akta tersebut kerap digunakan dalam berbagai praktik hukum di Indonesia, salah satunya dalam pembuatan perjanjian nomine. Perjanjian Nominee merupakan suatu perjanjian di mana seseorang (*nominee*) setuju untuk bertindak atas nama orang lain (*nominator*) dalam transaksi tertentu. Dalam konteks ini, notaris berperan penting dalam memastikan bahwa perjanjian tersebut disusun sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Ketentuan mengenai peran notaris dalam pembuatan akta, termasuk perjanjian nomine, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris, sebagai pejabat umum, memiliki tanggung jawab untuk meneliti kebenaran substansial dari data yang diberikan oleh para pihak serta memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵⁶.

Selain diatur dalam UU Jabatan Notaris, perjanjian juga memiliki dasar hukum yang kuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Buku III tentang perikatan. Ketentuan mengenai perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tercantum dalam Pasal 1313, yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan

⁵⁶ Azmi Fendri, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 259 / Pdt . G / 2020 / Pn . Gin" 6, no. 4 (2024): 2458–68.

suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih berjanji atau mengikatkan diri kepada pihak lain. Setiap orang memiliki kebebasan untuk menjalin perjanjian dengan pihak lain guna mencapai tujuan tertentu. Dalam hal ini, para pihak diberi keleluasaan untuk menentukan bentuk, isi, dan syarat-syarat perjanjian sesuai kesepakatan bersama. Sementara itu, tanggung jawab dalam hukum perdata timbul apabila seseorang gagal memenuhi prestasi atau melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, sehingga ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1346 KUH Perdata.

Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, perjanjian tersebut sebaiknya dibuat di hadapan Notaris sehingga dituangkan dalam bentuk akta notariil. Dalam penyusunan akta perjanjian notariil, Notaris wajib memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum, maupun norma kesusilaan. Sebelum menyusun akta tersebut, Notaris juga harus memastikan bahwa perjanjian memenuhi syarat-syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

1. Perjanjian menurut Hukum Ekonomi Syariah

Perjanjian merupakan suatu kejadian di mana seseorang memberikan janji kepada pihak lain atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.

Dari kejadian ini, terbentuklah suatu hubungan hukum antara kedua pihak yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, perjanjian menjadi sumber munculnya perikatan antara para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, perjanjian terdiri dari rangkaian perikatan yang memuat janji-janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun tertulis⁵⁷.

Dalam hukum ekonomi syariah, perjanjian (akad) adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat secara hukum dan dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Perjanjian ini mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam suatu transaksi atau kegiatan ekonomi, dengan tujuan mencapai keadilan, kemaslahatan, dan menghindari unsur-unsur yang dilarang seperti riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maysir (judi). Dalam Hukum Ekonomi Syariah, terdapat prinsip-prinsip dasar yang menjadi pijakan dan acuan dalam membuat serta menjalankan suatu perjanjian. Fathurrahman Djamil menjelaskan bahwa terdapat enam prinsip utama dalam hukum perikatan Islam, yaitu prinsip kebebasan, kesetaraan, keadilan, kerelaan, kejujuran dan kebenaran, serta prinsip tertulis. Di samping itu, terdapat satu prinsip paling mendasar yang menjadi dasar dari seluruh tindakan

⁵⁷ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia* / Mardani, cet 1 (Jakarta : Sinar Grafika, 2013).

manusia, termasuk dalam aktivitas muamalah, yaitu prinsip ketuhanan atau tauhid⁵⁸.

a) Asas Ilahiah

Setiap perilaku dan tindakan manusia tidak lepas dari ketentuan Allah SWT, sebagaimana disebutkan dalam firman-Nya:

.....وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

"Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan." (QS. Al-Hadid [57]: 4)⁵⁹

Tafsir dari ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah senantiasa memperhatikan dan menyaksikan segala amal perbuatan manusia, di mana pun dan kapan pun, baik di laut maupun di darat, siang atau malam, di luar rumah maupun di dalam rumah, bahkan saat seseorang sendirian. Segala perkataan yang diucapkan, bahkan bisikan hati sekalipun, didengar oleh-Nya. Oleh karena itu, setiap orang beriman diperintahkan untuk berhati-hati dalam setiap keadaan, baik di hadapan orang banyak maupun ketika sedang sendiri.

Kegiatan muamalat, termasuk perikatan dalam bentuk akad, tidak dapat dipisahkan dari

⁵⁸ Dewi, Widyaningsih, and Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*.

⁵⁹ Departemen Agama RI, "Al-Qur'an Dan Terjemahannya."

nilai-nilai tauhid. Maka dari itu, manusia dalam berakad harus senantiasa berada dalam batasan-batasan yang telah ditentukan oleh Allah. Tauhid harus menjadi titik awal dalam setiap transaksi, menggunakan cara yang sesuai dengan syariat, dan ditujukan untuk meraih ridha Allah. Oleh sebab itu, seseorang yang menjadikan asas ilahiah sebagai landasan dalam aktivitasnya tidak akan bertindak sembarangan atau melampaui batas, melainkan akan menyesuaikan diri dengan ketentuan Allah SWT.

b) Asas Kebebasan (Al-Hurriyah)

Pihak-pihak yang melakukan akad memiliki kebebasan untuk menyusun perjanjian, baik terkait objek perikatan maupun dalam menetapkan persyaratan dan cara penyelesaian apabila terjadi perselisihan. Dalam muamalah berlaku kaidah: *"Asal sesuatu adalah boleh (mubah) sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya."* Dengan demikian, selama aktivitas manusia berkaitan dengan hal-hal yang mubah dan tidak bertentangan dengan hukum syariah, maka para pihak bebas melakukan transaksi serta mengatur ketentuan-ketentuannya⁶⁰.

⁶⁰ Andri Soemitra, "Hukum Ekonomi Syariah Dan Foqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer," 1st ed. (Jakarta : Kencana, 2019).

c) Asas Persamaan atau Kesetaraan (Al-Musawah)

Setiap orang memiliki hak dan kesempatan yang sama dalam melakukan perikatan. Dalam hal ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban secara seimbang, tanpa adanya eksploitasi atau kezaliman satu pihak atas pihak lainnya.

d) Asas Keadilan (Al-‘Adalah)

Keadilan dalam Islam tidak hanya berarti persamaan, tetapi juga mencakup keseimbangan antara potensi individu — baik moral maupun material — antara individu dan masyarakat, serta antar kelompok dalam masyarakat. Yusuf Qardhawi menjelaskan bahwa keadilan adalah penyeimbangan berdasarkan syariat Islam⁶¹. Dalam asas ini, para pihak yang berakad harus:

- Menyatakan kehendak dengan jujur,
- Menepati perjanjian yang telah dibuat,
- Melaksanakan semua kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya.

Segala bentuk ketidakadilan seperti transaksi ribawi, kecurangan dalam takaran atau timbangan, serta penundaan pembayaran utang oleh pihak yang mampu, dilarang dalam akad.

⁶¹ Dewi, Widyarningsih, and Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*.

e) Asas Kerelaan (Al-Ridha)

Setiap transaksi harus dilakukan atas dasar suka sama suka dari masing-masing pihak, tanpa adanya paksaan, tekanan, atau penipuan. Jika kerelaan ini tidak ada, maka transaksi tersebut tergolong batil (*al-akl bil bathil*). Sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu." (QS. An-Nisa [4]: 29)

Prinsip ini juga ditegaskan dalam hadis Nabi SAW melalui konsep *an-taradhin* (saling rela), yang menunjukkan bahwa kebebasan bertransaksi harus terbebas dari unsur paksaan dan tekanan⁶².

f) Asas Kejujuran dan Kebenaran (Al-Shidiq)

Kejujuran adalah prinsip yang wajib diterapkan dalam seluruh aspek kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan akad. Tanpa kejujuran, perikatan bisa menjadi tidak sah dan berpotensi menimbulkan perselisihan antara para pihak. Transaksi hanya dapat dianggap sah jika

⁶² Anwar, "Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat."

memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat dan tidak menimbulkan mudarat.

g) Asas Tertulis (Al-Kitabah)

Perjanjian sebaiknya dituangkan dalam bentuk tertulis, sebagaimana dianjurkan dalam QS. Al-Baqarah [2]: 282-283. Ayat tersebut menjelaskan pentingnya pencatatan perikatan, kehadiran saksi, serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian. Bila akad tidak dilakukan secara tunai, maka dianjurkan pula untuk adanya jaminan sebagai penguat. Tulisan, saksi, dan jaminan ini menjadi bukti kuat atas keabsahan perikatan⁶³.

2. Perjanjian Berdasarkan KUH Perdata

Perjanjian sebagai suatu kontrak adalah perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Dalam KUH Perdata terdapat asas-asas yang melandasi atau menjadi tumpuan berpikir dan bertindak dalam melaksanakan suatu perjanjian. Menurut Mohammad Daud Ali, apabila asas dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan

⁶³ Dewi, Widyarningsih, and Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*.

pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum⁶⁴.

Dalam hukum perjanjian, terdapat sejumlah asas yang menjadi dasar fundamental dalam pembentukan dan pelaksanaan suatu perjanjian secara sah dan adil. Asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi serta dengan siapa perjanjian tersebut diadakan, selama tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini berkaitan erat dengan asas konsensualisme yang menekankan pentingnya kesepakatan para pihak sebagai unsur esensial dalam lahirnya suatu perjanjian. Kepercayaan antarpihak juga menjadi elemen penting, karena tanpa adanya rasa saling percaya, pelaksanaan perjanjian tidak akan berjalan secara efektif. Selain itu, asas kekuatan mengikat menjadikan perjanjian sebagai suatu bentuk hukum yang wajib dipatuhi, tidak hanya terhadap hal-hal yang tertulis, tetapi juga terhadap hal-hal yang timbul dari kebiasaan, kepatutan, dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat. Dasar hukum perjanjian diatur dalam KUH Perdata. Adapun ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur asas kebebasan berkontrak yang berbunyi:

⁶⁴ Dewi, Widyaningsih, and Barlinti.

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non-obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jenis-jenis dari perjanjian obligatoir meliputi⁶⁵:

1. Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik
Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya memberikan beban kewajiban pada satu pihak. Sebaliknya, perjanjian timbal balik menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak untuk saling memenuhi prestasi.
2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Beban
Dalam perjanjian cuma-cuma, salah satu pihak memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima imbalan. Sedangkan dalam perjanjian

⁶⁵ Renata Christha Aulia, “Macam-Macam Perjanjian Dan Syarat Sahnya,” *Hukum Online*, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/>.

beban, masing-masing pihak saling memberikan prestasi sebagai bentuk kewajiban.

3. Perjanjian Konsensuil, Riil, dan Formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan kedua belah pihak. Sementara perjanjian riil tidak hanya memerlukan kesepakatan, tetapi juga penyerahan objek atau barang. Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang harus memenuhi syarat formal tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Perjanjian Bernama, Tak Bernama, dan Campuran

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang secara eksplisit diatur dalam undang-undang. Sebaliknya, perjanjian tak bernama tidak memiliki pengaturan khusus dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian campuran merupakan gabungan dari dua atau lebih jenis perjanjian bernama.

Perjanjian non-obligatoir adalah perjanjian yang tidak menciptakan kewajiban untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jenis-jenisnya mencakup:

1. *Zakelijk overeenkomst*: perjanjian untuk mengalihkan suatu hak dari satu pihak ke pihak lain.
2. *Bevrijds overeenkomst*: perjanjian yang bertujuan sebagai alat pembuktian.

3. *Liberatoir overeenkomst*: perjanjian di mana satu pihak melepaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
4. *Vaststelling overeenkomst*: perjanjian yang dibuat untuk menyelesaikan sengketa, khususnya yang sedang atau berpotensi diproses di pengadilan.

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian harus disusun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dalam hal penggunaan bahasa. Menurut Pasal 31 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009, penggunaan Bahasa Indonesia diwajibkan dalam setiap nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah, lembaga swasta Indonesia, atau warga negara Indonesia. Jika perjanjian tersebut juga melibatkan pihak asing, maka wajib ditulis pula dalam bahasa asing yang relevan dan/atau bahasa Inggris. Ketentuan ini penting, karena jika suatu kontrak yang hanya melibatkan pihak-pihak WNI tidak menggunakan Bahasa Indonesia, maka kontrak tersebut berpotensi batal demi hukum. Hal ini disebabkan karena perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur “sebab yang halal” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hukum acara perdata di Indonesia, surat termasuk perjanjian merupakan salah satu alat bukti

yang diakui dalam persidangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 164 *Herzien Indlansch Reglement* (HIR). Namun, perjanjian tersebut ada yang tidak dibuat di bawah tangan tanpa melibatkan notaris dan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Perbedaan perjanjian notaris dan perjanjian bawah tangan terletak pada kekuatan pembuktian perjanjian di hadapan pengadilan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam Pasal 165 HIR ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pegawai umum yang memiliki kuasa untuk membuatnya, yakni notaris merupakan bukti yang cukup. Sehingga, perjanjian yang dibuat dihadapan notaris memiliki tingkat pembuktian yang sempurna⁶⁶, artinya:

Perjanjian tidak dapat disangkal keberadaannya, karena telah dibuat oleh Notaris.

Isi perjanjian tidak dapat disangkal karena notaris telah memastikan bahwa para pihak yang terlibat benar-benar memahami isi perjanjian melalui pembacaan langsung di hadapan mereka serta mencocokkan tanda tangan dengan identitas asli. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat di hadapan notaris dan dituangkan dalam bentuk akta notaris memiliki

⁶⁶ Libera, "Perjanjian Notaris: Apakah Perjanjian Tetap Sah Jika Tidak Dibuat Oleh Notaris?," 2025, <https://libera.id/blogs/perjanjian-notaris/#:~:text=Kekuatan Pembuktian Perjanjian Notaris di,tangan tersebut sesuai dengan aslinya.>

kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi alat bukti otentik paling kuat jika dibandingkan dengan surat atau perjanjian lainnya apabila diajukan di pengadilan. Meskipun demikian, tidak semua perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta notaris, karena perjanjian di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, perjanjian yang dibuat melalui notaris memberikan jaminan hukum yang lebih kuat dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Di samping kekuatan formil tersebut, keberlakuan dan keadilan dalam suatu perjanjian juga diperkuat dengan penerapan asas-asas hukum perdata, seperti asas persamaan hukum dan asas keseimbangan yang menempatkan para pihak dalam posisi setara, asas kepastian hukum yang menjamin pelaksanaan perjanjian secara tegas dan mengikat, serta asas kepatutan dan kebiasaan yang memperluas interpretasi isi perjanjian berdasarkan nilai-nilai keadilan dan praktik yang berlaku di masyarakat. Dengan menerapkan asas-asas ini secara konsisten, perjanjian yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan, etika, dan kepastian hukum dalam hubungan perdata⁶⁷. Asas-asas tersebut merupakan bagian dari sub-sistem

⁶⁷ Akhmadi Miru and Sakka Pati, *Hukum Perikatan : Penjelasan Pasal 1233 Sampai 1456*, ed. cet. 6 (Depok : Rajawali Pers, 2014).

hukum perjanjian yang saling berhubungan dengan sistem hukum lain. Oleh karena itu, penerapannya harus harmonis, tidak tumpang tindih, dan tidak saling bertentangan.

3. Ingkar Janji dalam Hukum Ekonomi Syariah

Menurut berbagai ketentuan hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian (akad) telah memenuhi seluruh syarat yang ditetapkan, maka perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat. Dalam perspektif hukum perjanjian Islam, suatu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya dianggap sah serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya⁶⁸.

Ahmad Miru dalam karyanya *Hukum Kontrak Bernuansa Islam* menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila, pada tahap pelaksanaan perjanjian, salah satu atau kedua belah pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian⁶⁹.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 36, suatu pihak dapat dianggap melakukan wanprestasi apabila, karena kelalaiannya,

⁶⁸ Anwar, "Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat."

⁶⁹ Ahmadi Miru, "Hukum Kontrak Bernuansa Islam," 2012.

terjadi salah satu dari empat hal berikut: (1) tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan; (2) melaksanakan kewajiban, namun tidak sesuai dengan isi perjanjian; (3) melaksanakan kewajiban tetapi mengalami keterlambatan; atau (4) melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan menurut ketentuan perjanjian.

Selanjutnya, Pasal 20 ayat (1) KHES mendefinisikan *akad* sebagai kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Dalam perspektif hukum Islam, perikatan mencakup seluruh ketentuan hukum yang mengatur hubungan antar manusia terkait urusan harta dan segala hal yang berhubungan dengannya.

Menurut Pasal 27 KHES, akad diklasifikasikan ke dalam tiga jenis:

- Akad shahih (sah), yaitu akad yang memenuhi seluruh rukun dan syarat yang ditentukan. Akad ini memiliki kekuatan hukum penuh dan mengikat para pihak.
- Akad fasid (cacat atau dapat dibatalkan), yaitu akad yang secara formal memenuhi rukun dan syarat, namun terdapat unsur lain yang menyebabkan kerusakan pada akad tersebut, misalnya karena pertimbangan kemaslahatan.

- Akad batil (batal demi hukum), yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu atau seluruh rukun dan syaratnya.

Pasal 32 KHES merinci kondisi-kondisi yang dapat menyebabkan batalnya suatu akad, di antaranya adalah adanya unsur paksaan dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Pihak pemaksa memiliki kemampuan untuk melaksanakan ancamannya.
2. Pihak yang dipaksa memiliki keyakinan kuat bahwa ancaman akan segera dilaksanakan jika tidak dipatuhi.
3. Ancaman yang diberikan menimbulkan tekanan psikologis yang berat.
4. Ancaman dilakukan secara langsung dan mendesak.
5. Paksaan tersebut bertentangan dengan hukum.

Sementara itu, Pasal 34 KHES menyatakan bahwa adanya unsur penipuan (*tadlis*) dapat dijadikan dasar pembatalan akad.

Masih berdasarkan Pasal 36 KHES, bentuk-bentuk wanprestasi mencakup:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan;
2. Melaksanakan kewajiban, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan kewajiban secara terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Pasal 38 KHES mengatur sanksi terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, yang dapat berupa:

1. Kewajiban membayar ganti rugi;
2. Pembatalan akad;
3. Peralihan risiko;
4. Pengenaan denda;
5. Pembayaran biaya perkara.

Namun demikian, seseorang tidak dapat dianggap melakukan wanprestasi apabila dapat membuktikan bahwa kegagalannya dalam memenuhi kewajiban disebabkan oleh keadaan memaksa (*force majeure*). KHES mengelompokkan keadaan memaksa ini ke dalam dua teori:

- Teori Obyektif (keadaan memaksa mutlak): yaitu ketika prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena objek perjanjian musnah.
- Teori Subyektif (keadaan memaksa relatif): yaitu ketika prestasi masih mungkin dilakukan, namun membutuhkan pengorbanan atau biaya yang sangat besar, seperti gangguan pada jalur pengiriman akibat bencana alam.

Dalam Pasal 40 KHES, keadaan memaksa atau darurat dijelaskan sebagai kondisi yang menghalangi salah satu pihak dalam melaksanakan kewajibannya. Adapun menurut Pasal 41, agar suatu keadaan dapat dikategorikan sebagai keadaan

memaksa, maka harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Peristiwa yang menyebabkan keadaan darurat tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak;
2. Pihak yang wajib berprestasi tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kejadian tersebut;
3. Peristiwa tersebut terjadi bukan karena kesalahan pihak yang bersangkutan;
4. Pihak tersebut bertindak dengan iktikad baik.

Pasal 39 KHES menambahkan bahwa sanksi pembayaran ganti rugi dapat dikenakan jika:

1. Setelah dinyatakan wanprestasi, pihak yang bersangkutan tetap tidak memenuhi kewajiban;
2. Prestasi yang seharusnya diberikan hanya dapat dilaksanakan dalam waktu yang telah lewat;
3. Pihak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa tindakan wanprestasinya terjadi bukan karena unsur paksaan.

4. Tadlis dalam Hukum Ekonomi Syariah

Tadlis merupakan bentuk penipuan yang dilarang dalam transaksi jual beli menurut hukum Islam. Larangan ini disebabkan karena tadlis melibatkan tindakan penipuan oleh penjual terhadap pembeli terkait barang yang dijual. Dalam hukum ekonomi syariah, tadlis diharamkan karena termasuk ke dalam jual beli *gharar* (ketidakjelasan atau spekulatif)

yang dilarang dalam Islam. Nabi Muhammad SAW secara tegas melarang penipuan dalam jual beli, sebagaimana sabdanya.⁷⁰

"Barang siapa yang menipu, maka ia bukan bagian dari golongan kami." (HR. Muslim)

Rasulullah saw juga secara jelas menyatakannya dengan ungkapan *lâ yahillu* (tidak halal) dalam hadis yang mendeskripsikan tadlis. Dari situ jelas bahwa tadlis merupakan tatacara perolehan harta yang diharamkan. Siapa saja yang memperoleh harta melalui tadlis, maka harta itu haram baginya dan. Allah akan mencabut berkah dari harta hasil tadlis itu.

Dalam konteks jual beli, tadlis termasuk dalam kategori jual beli gharar, yaitu transaksi yang mengandung unsur penipuan dan ketidakjujuran. Gharar bisa muncul karena adanya ketidakjelasan pada objek yang diperjualbelikan atau ketidakpastian dalam pelaksanaan transaksi. Oleh karena itu, praktik jual beli seperti ini dianggap haram. Tadlis dalam jual beli dapat muncul dalam berbagai bentuk, antara lain penipuan dalam hal kualitas barang, kuantitas, harga, maupun waktu penyerahan barang. Unsur-unsur tadlis dalam transaksi jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut.⁷¹

⁷⁰ Nahara Eriyanti, "The Use of Scales in the Kota Fajar'S Village Fish Market Aceh Selatan From the Perspective of Fiqh Muamalah," *Al-Iqtishadiah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3, no. 2 (2023): 133–49, <https://doi.org/10.22373/iqtishadiah.v3i2.2364>.

⁷¹ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, 2017.

- a) Tadlis dalam kualitas merujuk pada tindakan penipuan yang dilakukan oleh penjual terhadap pembeli terkait mutu barang yang dijual. Penjual menyembunyikan kecacatan atau kondisi buruk barang yang tidak disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.
- b) Tadlis dalam kuantitas terjadi ketika penjual menutup-nutupi informasi mengenai jumlah barang yang sebenarnya. Contohnya adalah menjual barang dalam jumlah sedikit seolah-olah banyak, sehingga kuantitas yang diterima pembeli tidak sesuai dengan yang seharusnya.
- c) Tadlis dalam harga adalah manipulasi harga oleh penjual yang menjual produk lebih mahal atau lebih murah dari harga pasar dengan memanfaatkan ketidaktahuan pembeli mengenai harga sebenarnya.
- d) Tadlis dalam waktu penyerahan merupakan bentuk penipuan terkait janji penyerahan barang atau uang. Penjual tahu bahwa ia tidak bisa memenuhi waktu penyerahan sesuai kesepakatan, namun tetap menjanjikannya tanpa menjelaskan alasan kepada pembeli.

Keempat bentuk tadlis tersebut bertentangan dengan prinsip jual beli dalam Islam, yakni asas kerelaan kedua belah pihak. Dalam kasus tadlis, kerelaan tersebut hanya bersifat sementara karena pihak yang ditipu awalnya tidak menyadari penipuan. Ketika

ia mengetahui kebenarannya, rasa keberatan muncul. Oleh karena itu, Islam melarang tadlis untuk menjaga keadilan dan transparansi dalam transaksi⁷². Penting untuk memahami syarat-syarat sahnya jual beli menurut syariat agar transaksi terhindar dari unsur penipuan yang dapat merusaknya.

Islam melarang praktik tadlis untuk mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi. Oleh karena itu, sangat penting memahami validitas jual beli menurut hukum Islam agar terhindar dari unsur gharar. Untuk menjamin keabsahan sebuah transaksi, Islam menetapkan sejumlah syarat yang harus dipenuhi. Tanpa syarat-syarat ini, jual beli atau akad dianggap cacat. Adapun syarat-syarat tersebut meliputi:⁷³

1. Timbangan yang pasti dan jelas (berat atau ukuran barang diketahui secara akurat),
2. Barang dan harga yang dijual harus jelas dan dipahami oleh kedua pihak,
3. Adanya kejelasan mengenai jangka waktu penyerahan atau pembayaran,
4. Kerelaan dari kedua belah pihak dalam menjalankan transaksi tersebut.

Dengan demikian, pemenuhan syarat-syarat tersebut bukan hanya menjamin keadilan dalam

⁷² Fatimah, “Analisis Praktek Tadlis Pada Masyarakat Kota Makassar (Studi Lapangan Pedagang Buah-Buahan Di Kota Makassar),” *Jurnal Imiah BONGAYA (Manajemen & Akuntansi)*, no. 19 (2016): 250–57.

⁷³ Fatimah.

transaksi, tetapi juga menjaga keberkahan dan kehalalan aktivitas ekonomi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Kondisi Geografis Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali

Desa Ketoyan merupakan salah satu desa yang terletak di wilayah Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis, desa ini berada pada koordinat sekitar 7°27'52" Lintang Selatan dan 110°47'6" Bujur Timur. Desa Ketoyan memiliki luas wilayah sebesar 299,92 hektare, dengan pembagian lahan berupa tanah sawah seluas 111,68 hektare dan tanah kering atau tegalan seluas 188,23 hektare. Hal ini menunjukkan bahwa mayoritas penduduk desa menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian, baik lahan basah maupun lahan kering, yang sesuai dengan karakteristik pedesaan di wilayah Kabupaten Boyolali. Secara geografis, wilayah ini berada di bagian utara Kabupaten Boyolali, dengan topografi yang cenderung datar hingga berbukit ringan. Kelurahan Ketoyan berbatasan dengan wilayah sebagai berikut⁷⁴:

- Sebelah utara: Berbatasan dengan Desa Repaking
- Sebelah timur: Berbatasan dengan Desa Gunungsari
- Sebelah selatan: Berbatasan dengan Desa Guwokajen
- Sebelah barat: Berbatasan dengan Desa Kalimati

⁷⁴ Badan Pusat Statistik, Kecamatan Wonosegoro Dalam Angka, 2012.

Topografi wilayah Desa Ketoyan bervariasi dari dataran hingga perbukitan, dengan ketinggian antara 100 hingga 400 meter di atas permukaan laut. Letak geografis ini memberikan pengaruh terhadap jenis tanaman pertanian yang dikembangkan serta pola pemukiman masyarakat. Dari sisi iklim, desa ini memiliki suhu maksimum rata-rata sekitar 33°C dan suhu minimum sekitar 23°C. Iklim tropis lembap ini sangat mendukung kegiatan pertanian, terutama untuk tanaman padi, jagung, dan berbagai jenis palawija serta hortikultura. Kecamatan Wonosegoro sendiri dikenal sebagai salah satu wilayah dengan potensi agraris yang cukup tinggi di Boyolali⁷⁵.

Wilayah ini cenderung memiliki kepadatan penduduk sedang, dengan Kecamatan Wonosegoro mencatatkan kepadatan sekitar 591 jiwa per km². Mengingat kondisi geografis dan sumber daya alam yang dimiliki, Desa Ketoyan memiliki potensi yang baik untuk pengembangan sektor pertanian berkelanjutan, serta pengelolaan lahan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya⁷⁶.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, pembangunan infrastruktur perumahan di Desa Ketoyan juga menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan. Dalam beberapa tahun terakhir, terjadi peningkatan jumlah unit rumah tinggal yang dibangun secara swadaya oleh

⁷⁵ P2K Stekom, "Ensiklopedia Ketoyan, Wonosegoro, Boyolali," n.d.

⁷⁶ Statistik, *Kecamatan Wonosegoro Dalam Angka*.

warga maupun melalui program bantuan perumahan dari pemerintah, seperti Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Rumah-rumah yang sebelumnya masih banyak menggunakan material tradisional seperti bambu dan kayu kini mulai beralih ke material yang lebih permanen seperti bata dan semen, menandakan pergeseran ke arah hunian yang lebih layak dan tahan lama. Pembangunan perumahan ini juga diimbangi dengan peningkatan sarana dasar seperti jalan lingkungan, saluran drainase, serta sistem sanitasi yang lebih memadai.

Selain pembangunan perumahan, peningkatan infrastruktur jalan desa juga menjadi prioritas utama dalam program pembangunan di Desa Ketoyan. Jalan-jalan penghubung antar dusun yang sebelumnya berupa jalan tanah atau bebatuan kini mulai diaspal atau dicor beton untuk meningkatkan aksesibilitas, terutama saat musim hujan. Hal ini sangat penting untuk menunjang mobilitas masyarakat, distribusi hasil pertanian, serta akses layanan publik seperti pendidikan dan kesehatan. Pembangunan ini sebagian besar didanai melalui Dana Desa dan bantuan dari Pemerintah Kabupaten Boyolali, dengan partisipasi aktif warga desa dalam bentuk kerja bakti atau swadaya tenaga.

Tak hanya itu, infrastruktur penunjang lainnya seperti jembatan kecil, gorong-gorong, dan lampu penerangan jalan juga terus dikembangkan untuk meningkatkan kenyamanan dan keamanan lingkungan desa. Pembangunan ini dilakukan secara bertahap

berdasarkan skala prioritas dan hasil musyawarah desa. Kehadiran infrastruktur yang memadai tidak hanya mendorong pertumbuhan ekonomi lokal tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. ke depan, Pemerintah Desa Ketoyan berencana untuk mengembangkan sistem irigasi pertanian yang lebih efisien guna mendukung ketahanan pangan dan produktivitas lahan pertanian desa.

B. Konsep Pembangunan Rumah Desa Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali

1. Pengertian Pembangunan

Pembangunan merupakan suatu proses yang melibatkan berbagai upaya terencana dan disengaja oleh suatu bangsa, negara, atau pemerintahan untuk mendorong pertumbuhan dan perubahan ke arah yang lebih modern, dalam rangka membina dan memberdayakan bangsa (*nation building*)⁷⁷. Proses ini mencakup berbagai sektor kehidupan, termasuk infrastruktur, pendidikan, ekonomi, serta pemenuhan kebutuhan dasar seperti perumahan. Oleh karena itu, pembangunan di bidang perumahan menjadi salah satu indikator penting dalam menilai keberhasilan suatu negara dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya. Hal ini menuntut adanya pendekatan yang tidak hanya berorientasi pada hasil fisik, tetapi

⁷⁷ Nur Tira Fitria, “Kontribusi Ekonomi Islam Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional,” *Journal of Economics and Business* 2, no. 1 (2024): 144–54, <https://doi.org/10.61994/econis.v2i1.469>.

juga mempertimbangkan aspek sosial, budaya, dan keberlanjutan lingkungan.

Dalam konteks lokal, pembangunan juga harus disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik masyarakat setempat, termasuk potensi partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pelaksanaannya. Dengan demikian, pembangunan tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah semata, melainkan juga merupakan kolaborasi antara berbagai pihak, termasuk masyarakat, sektor swasta, dan lembaga keuangan. Salah satu bentuk inovasi dalam pembiayaan pembangunan perumahan yang semakin relevan saat ini adalah penggunaan akad-akad dalam sistem ekonomi syariah, seperti akad *istishna'*, yang memungkinkan masyarakat membangun rumah secara bertahap dengan kesepakatan yang jelas antara pemilik dan penyedia jasa konstruksi. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat aspek ekonomi umat, tetapi juga mendorong terciptanya model pembangunan yang lebih inklusif, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip keislaman.

Pembangunan, yang dalam bahasa Inggris dikenal sebagai *development*, merupakan proses perubahan menyeluruh yang mencakup berbagai aspek dalam sistem sosial, seperti politik, ekonomi, infrastruktur, pendidikan, teknologi, kelembagaan,

budaya, hingga pertanian⁷⁸. Pembangunan mencerminkan transformasi dalam sektor ekonomi, sosial, dan budaya lokal menuju suatu perubahan yang lebih optimal. Dengan demikian, pembangunan dapat dipahami sebagai proses perubahan yang dirancang secara sistematis untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat dalam berbagai bidang⁷⁹.

Dalam perspektif Islam, istilah pembangunan berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *'imarah* atau *ta'mir*, yang maknanya merujuk pada perintah Allah dalam Al-Qur'an, khususnya dalam Q.S. Hud ayat 61⁸⁰:

هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا

“..... Dia (Allah) telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan meminta kamu untuk memakmurkannya....”

Menyiratkan bahwa manusia diciptakan dari tanah dan diperintahkan untuk memakmurkan bumi. Hal ini juga berkaitan dengan konsep manusia sebagai *khalifah* di muka bumi, sebagaimana disebutkan dalam Q.S. al-Baqarah ayat 30⁸¹:

⁷⁸ Dwi Iriani Margayaningsih, “Pemberdayaan Masyarakat Desa Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan,” *Pemberdayaan Masyarakat Desa Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan* 9, no. 1 (2016): 158–90, <https://journal.unita.ac.id/index.php/publiciana/article/view/77/71>.

⁷⁹ Risma Niswati Andi Cudai Nur, Haedar Akib, *Eksistensi Administrasi Publik Pada Arus Globalisasi*, 2022.

⁸⁰ Departemen Agama RI, “Al-Qur'an Dan Terjemahannya.”

⁸¹ Departemen Agama RI.

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ اِنِّىْ جَاعِلٌ فِى الْاَرْضِ خَلِیْفَةًۙ

“Dan Ketika tuhanmu berfirman kepada para malaikat: Sesungguhnya aku menjadikan khalifah di muka bumi...”

Dari kedua ayat tersebut, dipahami bahwa manusia memiliki tanggung jawab untuk menjalankan pembangunan demi terciptanya kemakmuran.

Pembangunan adalah bagian dari pelaksanaan fungsi kekhalifahan manusia di bumi, di mana setiap tindakan manusia akan dimintai pertanggungjawaban oleh Allah. Pembangunan sebagai perwujudan fungsi kekhalifahan yang mencerminkan konsep *ummatan wasathan* sebuah masyarakat yang seimbang dan adil sebagaimana yang dikehendaki oleh Allah⁸².

Pembangunan berbasis masyarakat sendiri dapat dimaknai sebagai proses pembangunan yang berorientasi pada kebutuhan masyarakat, dirancang dan dilaksanakan oleh masyarakat itu sendiri, dengan pemanfaatan optimal terhadap potensi sumber daya lokal, baik berupa alam, manusia, kelembagaan, maupun nilai-nilai sosial dan budaya yang tersedia dan dapat diakses oleh masyarakat setempat.

Dalam penelitian ini pembangunan di Desa Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali berjalan dengan baik dan sesuai dengan

⁸² Rana Salsabila Wandini, “Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal (Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)” (2022).

arahan dari mandor. Proses pelaksanaan proyek dilaksanakan secara tertib dan melibatkan partisipasi aktif dari para anggota pekerja. Koordinasi antara pekerja, mandor, dan perangkat desa juga terjalin dengan baik, sehingga dapat meminimalisir hambatan yang muncul. Dengan pengawasan yang konsisten dan komitmen bersama, pembangunan di desa ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan mempercepat kemajuan wilayah.

2. Aspek dalam pembangunan

Adapun aspek yang harus diperhatikan dalam merencanakan Pembangunan perumahan adalah sebagai berikut⁸³:

1. Pengembangan area perumahan dan permukiman sebaiknya dilakukan di atas lahan yang cukup luas. Pembangunan perumahan tidak diperbolehkan di wilayah-wilayah yang termasuk dalam kawasan lindung, rawan bencana, rawan banjir, bantaran sungai, rel kereta api, sempadan pantai, atau area lainnya yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Lokasi perumahan dan permukiman harus berada di wilayah yang memiliki atau berada dekat dengan sumber air, serta memiliki kemudahan

⁸³ Iskandar Agung, "Perspektif Multidimensional Pendidikan Pembangunan Berkelanjutan: Pemikiran Awal Konsep Dan Penerapan," n.d., 453–68.

akses terhadap berbagai sarana dan prasarana pendukung.

3. Pengembangan perumahan dan permukiman perlu disesuaikan dengan arah pertumbuhan kota yang telah ditetapkan dalam dokumen Rencana Tata Ruang.
4. Pemerintah perlu membatasi atau tidak memberikan izin terhadap pembangunan kawasan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan.
5. Pengalokasian ruang untuk kawasan baru harus mempertimbangkan kemungkinan munculnya berbagai permasalahan di masa mendatang, serta memperhatikan potensi pengembangan yang dimiliki kawasan tersebut.

Selain itu, terdapat sejumlah kriteria lain yang perlu dipenuhi dalam pembangunan perumahan, antara lain⁸⁴:

1. Dari segi kesehatan dan keamanan, rumah harus mampu memberikan perlindungan bagi penghuninya dari hujan, kelembapan, dan kebisingan. Rumah juga perlu memiliki ventilasi yang memadai agar sinar matahari dapat masuk dengan baik, serta dilengkapi dengan fasilitas

⁸⁴ Mira Agusthia Nur Azizah & Elvi Murniasih, "Gambaran Kondisi Rumah Melalui Syarat Rumah Sehat Di Sekitar Sungai Mahakam Kelurahan Karang Anyar Kota Samarinda," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 5 (2023): 71–85.

dasar seperti air bersih, listrik, dan sistem sanitasi yang layak.

2. Rumah harus memiliki ruang yang cukup untuk menunjang berbagai aktivitas penghuninya di dalam rumah.
3. Harus tersedia akses yang baik ke lingkungan sekitar, termasuk interaksi dengan tetangga serta kemudahan menjangkau fasilitas umum seperti layanan kesehatan, pendidikan, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, fasilitas rekreasi, dan lain-lain.

Pembangunan di Desa Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali dapat dikatakan mulai berjalan apabila telah terdapat pembayaran uang muka (*down payment*/DP) di awal, tanpa adanya batasan nominal tertentu. Keberadaan DP ini berfungsi sebagai bentuk pengikat awal dalam perjanjian kerja sama antara pihak pelaksana dan pihak pemberi proyek. Pekerjaan pembangunan hanya dilaksanakan setelah tercapai kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Dalam pelaksanaannya, mandor memiliki peran penting sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pengelolaan keuangan proyek. Seluruh pengeluaran yang terjadi selama proses pembangunan wajib mendapatkan persetujuan atau sepengetahuan mandor. Apabila terdapat kebutuhan bahan bangunan yang habis, para pekerja akan melaporkannya kepada

mandor untuk kemudian diberikan dana pembelian sesuai kebutuhan.

3. Dampak Pembangunan Rumah

Pembangunan pada dasarnya merupakan suatu proses sosial yang bersifat menyeluruh dan terpadu, mencakup pertumbuhan dalam aspek sosial maupun ekonomi dengan tujuan akhir tercapainya kesejahteraan masyarakat. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, kebutuhan akan pemanfaatan sumber daya alam pun ikut meningkat guna menunjang proses tersebut. Namun, pembangunan juga membawa konsekuensi berupa perubahan yang timbul sebagai dampak dari aktivitas pembangunan. Dampak tersebut dapat terjadi pada berbagai aspek, mulai dari kondisi fisik dan kimia lingkungan, aspek biologis, hingga sosial ekonomi dan budaya masyarakat⁸⁵.

Oleh karena itu, diperlukan suatu pendekatan yang berkelanjutan dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan, agar pemanfaatan sumber daya alam tidak merusak keseimbangan lingkungan serta tetap memperhatikan keberlanjutan kehidupan generasi mendatang. Untuk mengantisipasi dampak negatif tersebut, analisis mengenai dampak

⁸⁵ Wandini, "Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal (Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)."

lingkungan (AMDAL) menjadi instrumen penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Melalui AMDAL, potensi risiko terhadap lingkungan dapat diidentifikasi sejak dini, sehingga memungkinkan dirumuskannya langkah-langkah mitigasi yang tepat. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam proses ini sangat penting untuk memastikan bahwa pembangunan benar-benar memperhatikan kebutuhan dan aspirasi lokal, serta tidak menimbulkan konflik kepentingan antara berbagai pihak yang terlibat.

Lebih jauh, integrasi prinsip pembangunan berkelanjutan ke dalam kebijakan nasional maupun daerah merupakan langkah strategis untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan pelestarian lingkungan. Hal ini dapat diwujudkan melalui pemanfaatan teknologi ramah lingkungan, penerapan ekonomi sirkular, serta penguatan regulasi terhadap eksploitasi sumber daya alam. Dengan demikian, pembangunan tidak hanya berorientasi pada hasil jangka pendek, tetapi juga menjamin keberlangsungan kualitas hidup masyarakat di masa yang akan datang.

C. Gambaran Kasus

Pelaksanaan pembangunan rumah tinggal di tingkat masyarakat kerap menghadapi berbagai tantangan, khususnya dalam aspek pengelolaan anggaran, mutu pekerjaan, serta sistem kontraktual. Hal ini tercermin

dalam kasus pembangunan rumah Bapak Bayu di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, yang dilakukan melalui akad *istishna'* bersama kelompok pemborong lokal. Meskipun sistem *istishna'* memberikan fleksibilitas dalam perjanjian pembangunan, pelaksanaannya tetap membutuhkan pemahaman yang baik dari kedua belah pihak agar kesepakatan dapat berjalan secara adil dan transparan. Dalam praktiknya, sering kali terjadi perbedaan persepsi antara pemilik rumah dan pemborong terkait ruang lingkup pekerjaan, jadwal penyelesaian, serta kualitas bahan bangunan yang disepakati. Oleh karena itu, diperlukan adanya komunikasi yang intensif, kejelasan isi kontrak, serta dokumentasi tertulis yang dapat dijadikan acuan dalam menyelesaikan potensi sengketa selama proses pembangunan berlangsung. Hal ini juga harus diimbangi dengan pengawasan yang berkelanjutan dari kedua belah pihak agar setiap tahapan pekerjaan sesuai dengan perjanjian dan standar yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa konsumen, ditemukan sejumlah permasalahan yang terjadi dalam proses pembangunan rumah. Adapun ringkasan permasalahan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. 1 Permasalahan dari beberapa konsumen

No.	Masalah	Keterangan
1.	Keterlambatan Waktu Pembangunan	Pekerjaan tidak selesai sesuai jadwal yang disepakati dalam kontrak.
2.	Kualitas Bangunan Tidak Sesuai	Hasil akhir tidak sesuai spesifikasi atau standar mutu yang dijanjikan.
3.	Komunikasi Kurang Efektif	Kurangnya koordinasi antara pemilik dan pelaksana menyebabkan kesalahpahaman.
4.	Kurangnya Pengawasan	Tidak ada pengawasan teknis yang memadai, menyebabkan mutu bangunan menurun.
5.	Sengketa antara Pemilik dan Kontraktor	Timbul perselisihan karena ketidaksesuaian hasil atau wanprestasi.

Sumber: Wawancara (Data Diolah, 2025)

Permasalahan-permasalahan tersebut umumnya berkaitan dengan ketidaksesuaian hasil pembangunan terhadap spesifikasi yang telah disepakati, yang sebagian besar disebabkan oleh distribusi anggaran yang tidak proporsional dan kurangnya perencanaan teknis yang matang. Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana pengeluaran proyek pembangunan seharusnya

direncanakan secara ideal, termasuk alokasi biaya untuk pembelian bahan bangunan berkualitas, upah pekerja yang memadai, cadangan dana untuk risiko tak terduga, serta pengaturan jadwal kerja yang realistis agar tidak mengorbankan mutu demi kecepatan penyelesaian proyek. Selain itu, evaluasi berkala atas pelaksanaan anggaran juga perlu dilakukan untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas selama proses pembangunan.

Secara ideal, pengeluaran dana proyek pembangunan rumah sebesar Rp520.000.000,00 harus terdistribusi secara proporsional untuk setiap bagian pekerjaan. Setiap komponen pekerjaan harus direncanakan berdasarkan kebutuhan teknis, volume pekerjaan, serta standar kualitas material yang telah disepakati bersama antara pemilik rumah dan pemborong. Dengan demikian, distribusi anggaran yang tepat tidak hanya menjamin kelancaran proses pembangunan, tetapi juga memastikan hasil akhir sesuai dengan spesifikasi dan harapan. Estimasi alur pengeluaran ideal dapat dirinci sebagai berikut:

Tabel 3. 2 Estimasi Pengeluaran Keuangan

No	Komponen Pekerjaan	Estimasi Biaya	Catatan
1.	Pekerjaan pondasi dan struktur beton	Rp150.000.000	Termasuk pondasi, sloof, kolom, balok, dan atap

2.	Dinding, bata, dan plesteran	Rp60.000.000	Termasuk pemasangan bata, plester, dan acian
3.	Lantai dan keramik	Rp50.000.000	Untuk seluruh ruangan
4.	Plafon dan pengecatan	Rp50.000.000	Termasuk bahan dan jasa
5.	Instalasi listrik dan air bersih	Rp30.000.000	Termasuk pompa air dan kabel
6.	Pintu, jendela, dan kusen	Rp35.000.000	Bahan kayu/metal dan pemasangan
7.	Biaya konsumsi pekerja	Rp20.000.000	Konsumsi harian selama pembangunan
8.	Biaya operasional (angkutan, sewa alat)	Rp25.000.000	Sewa molen
9.	Cadangan biaya tidak terduga	Rp100.000.000	Untuk kebutuhan mendesak dan perubahan kecil
TOTAL		Rp520.000.000	Sesuai anggaran awal

Sumber: Wawancara (Data Diolah, 2025)

Dalam praktik akad *istishna'*, sistem pembayaran umumnya bersifat fleksibel dan bisa disepakati sesuai kebutuhan kedua belah pihak. Dalam kasus pembangunan rumah Bapak Bayu, total biaya proyek yang disepakati adalah sebesar Rp520.000.000,00. Proyek ini dilaksanakan di atas lahan seluas 200 m², dengan jangka waktu pembangunan selama 4 bulan, dan dikerjakan oleh 8 orang pekerja. Sistem pembayaran dalam proyek pembangunan rumah melalui akad *istishna'* umumnya dibagi ke dalam beberapa termin yang disesuaikan dengan tahapan penyelesaian pekerjaan. Pembayaran pertama dilakukan dalam bentuk uang muka (*down payment/DP*) sebelum pekerjaan dimulai, yang berfungsi sebagai bukti kesepakatan kerja sama antara pemilik rumah dan pemborong. Pembayaran berikutnya dilakukan secara bertahap. Termin kedua dibayarkan setelah struktur utama bangunan selesai dikerjakan, seperti pondasi, kolom, dan dinding. Termin ketiga diberikan setelah bagian atap, lantai, dan instalasi dasar termasuk jaringan listrik dan saluran air utama telah diselesaikan. Sementara itu, pembayaran akhir atau termin keempat diberikan pada tahap finishing, yaitu ketika pekerjaan seperti pengecatan, pemasangan keramik, instalasi listrik dan air, serta perapian akhir telah rampung seluruhnya. Pembagian termin ini bertujuan untuk menjamin kesesuaian antara progres pembangunan dengan pencairan anggaran.

Dalam pelaksanaan akad *istishna'*, kejelasan sejak awal mengenai sejumlah aspek teknis dan administratif merupakan hal yang sangat penting agar tidak terjadi kesalahpahaman antara pihak pemesan (*mustashni'*) dan pihak pelaksana (*shani'*). Salah satu unsur krusial yang harus ditetapkan adalah desain bangunan, yang mencakup bentuk fisik rumah, ukuran total bangunan, tata letak ruang (denah), serta gambar teknis sebagai acuan pelaksanaan. Desain ini menjadi dasar utama bagi pelaksana dalam merealisasikan pembangunan sesuai harapan pemilik rumah. Selain desain, spesifikasi teknis juga wajib dijelaskan secara rinci. Ini mencakup jenis dan kualitas bahan yang akan digunakan selama proses pembangunan, seperti merek besi untuk struktur, jenis cat untuk finishing, material plafon, keramik, hingga komponen instalasi listrik dan air. Penjelasan ini bertujuan agar tidak terjadi manipulasi material atau penurunan kualitas bangunan akibat pemilihan bahan yang tidak sesuai kesepakatan.

Selanjutnya, dalam akad *istishna'* juga harus disebutkan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, misalnya antara empat hingga delapan bulan. Estimasi ini menjadi patokan waktu penyelesaian proyek dan membantu kedua belah pihak mengatur ekspektasi serta jadwal pembayaran berdasarkan progres kerja. Terakhir, meskipun dalam praktiknya proyek-proyek berskala kecil seperti pembangunan rumah pribadi jarang mencantumkan secara tertulis, idealnya tetap ada jaminan mutu atau garansi atas hasil pekerjaan. Garansi ini meliputi

kemungkinan perbaikan jika terjadi kerusakan atau ketidaksesuaian setelah pembangunan selesai. Kejelasan seluruh aspek tersebut menjadi syarat sahnya akad *istishna'*, sekaligus instrumen penting dalam menjaga profesionalisme dan kepercayaan dalam kerja sama pembangunan.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah milik Bapak Bayu, ditemukan berbagai permasalahan yang mencerminkan lemahnya sistem pengelolaan proyek, khususnya dalam aspek administratif dan keuangan. Salah satu permasalahan utama adalah tidak adanya kontrak tertulis yang memiliki kekuatan hukum, sehingga kesepakatan hanya bersifat informal antar kedua belah pihak. Ketidakjelasan ini berdampak pada lemahnya kontrol terhadap distribusi anggaran serta menyebabkan ketidakteraturan dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan di lapangan. Akibatnya, proses pembangunan tidak berjalan sesuai dengan tahapan yang semestinya, dan sejumlah pelanggaran terhadap prinsip-prinsip akad *istishna'* pun teridentifikasi.

Beberapa indikasi pelanggaran yang ditemukan antara lain penggunaan material bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati sebelumnya, seperti penggunaan bahan berkualitas di bawah standar. Selain itu, tidak terdapat laporan perkembangan proyek yang diberikan secara berkala kepada pihak pemilik rumah. Dalam aspek pengelolaan keuangan, ditemukan indikasi penyimpangan yang

berkaitan dengan pengadaan lantai granit. Berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB), pengadaan lantai granit seharusnya memerlukan dana sebesar Rp35.289.622,88. Namun, dalam pelaksanaan di lapangan, salah satu kamar tidak menggunakan lantai granit sebagaimana direncanakan. Dana yang seharusnya dialokasikan untuk pengadaan tersebut diduga telah digunakan untuk kepentingan pribadi oleh pihak pelaksana, dan tidak tercatat dalam laporan keuangan resmi. Lebih lanjut, tidak tersedia dokumentasi tertulis berupa laporan pembelanjaan, nota pembelian, maupun bukti pendukung lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan secara akuntabel. Seluruh proses ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip dasar akad *istishna'*, khususnya dalam hal kejelasan spesifikasi teknis, pengelolaan dana, transparansi administrasi, dan legalitas kontraktual kerja sama⁸⁶.

Untuk memperkuat data penelitian ini, peneliti melakukan wawancara ke beberapa pihak yang terlibat dalam proses Pembangunan rumah di kelurahan ketoyan, antara lain sebagai berikut:

Pertama, wawancara dengan bapak Wahidin selaku ketua pemborong dalam pembangunan rumah di kelurahan

⁸⁶ Wawancara bersama Bapak Wahidin selaku ketua pemborong di kelurahan Ketoyan pada 23 April 2025 pukul 14.00 WIB

ketoyan⁸⁷, Bagaimana proses kontrak pembangunan menggunakan akad *istishna'*, menyatakan bahwa:

“Ya biasanya sih kita ngobrol dulu sama pemilik rumah, bahas desain, bahan-bahan, sama biayanya. Nah, kalau udah cocok semuanya, biasanya kita langsung mulai kerja. Soalnya dari awal itu penting banget buat nyamain persepsi, biar ke depannya enggak ada salah paham. Kalau ada yang kurang jelas, kita tanya lagi, jadi semuanya jalan sesuai harapan pemilik.”

Apa Langkah-langkah yang diambil perusahaan untuk memastikan kesepakatan spesifikasi dengan konsumen dipahami secara jelas berdasarkan akad *istishna'*, menyatakan bahwa:

“Biasanya, kita jelaskan dulu rumahnya mau seperti apa mulai dari ukuran bangunan, bahan-bahan yang akan digunakan, sampai tahapan pengerjaannya. Tapi kadang penjelasannya tidak terlalu detail, karena banyak pemilik rumah yang bilang, "pokoknya saya percayakan saja." Selanjutnya, sebagai tanda jadi kerja sama, biasanya pemilik rumah memberikan DP. Dari pihak kami, tidak ada patokan nominal tertentu untuk DP, karena sifatnya hanya sebagai pengikat bahwa kerja sama sudah disepakati dan proses bisa segera dimulai.”

⁸⁷ Wawancara bersama Bapak Wahidin selaku ketua pemborong di kelurahan Ketoyan pada 23 April 2025 pukul 14.00 WIB

Proses apa saja yang diikuti dalam pembangunan rumah sesuai dengan kontrak yang disepakati berdasarkan akad *Istishna'*, menyatakan bahwa:

“Prosesnya yang utama pasti kita berunding terlebih dahulu, menanyakan spesifikasi yang diinginkan oleh pemilik seperti apa. Kalau sudah ada kesepakatan, kita langsung tanda tangan sebagai bukti persetujuan bersama. Setelah itu, pemilik memberikan DP sebagai tanda komitmen, supaya pembelian bahan dan persiapan kerja bisa segera dimulai tanpa kendala. Dengan begitu, proses pembangunan bisa berjalan lancar sesuai dengan rencana yang telah disepakati.”

Dapat diambil penjelasan proses pembangunan rumah ini diawali dengan diskusi antara pemborong dan pemilik rumah untuk membahas desain, spesifikasi material, serta estimasi biaya. Meskipun tidak selalu dijelaskan secara rinci, penjelasan mengenai ukuran bangunan dan jenis bahan tetap disampaikan sebagai dasar kesepakatan. Dalam hal ini, pemilik rumah mempercayakan sepenuhnya proses pembangunan kepada pemborong. Sebagai tanda komitmen kerja sama, pemilik rumah memberikan uang muka (DP) yang besarnya fleksibel dan tidak ditentukan. Setelah tercapai kesepakatan, baik secara lisan maupun tertulis, pembangunan dimulai sesuai tahapan yang telah dibicarakan, hal ini mencerminkan praktik akad *istishna'* belum sepenuhnya terdokumentasi secara formal.

Apa yang menjadi pertimbangan perusahaan dalam pemilihan material dan desain untuk proyek ini berdasarkan akad *Istishna*’, menyatakan bahwa:

“Kita melihat dari rancangan biaya yang sudah kita diskukan dengan pemilik rumah, biasanya dari pemilik ada keinginan tertentu misalnya dari besi yang harus bermerk A, plafon bermerk B, kemudian kita berdiskusi dengan tim melalui anggaran tersebut supaya tetap bisa kebeli dengan perlengkapan yang lain. Namun dalam lapangan banyak material terkadang ada yang tidak sesuai pesenan dari pemilik rumah”

Apa saja standar kualitas yang diterapkan perusahaan dalam pemilihan material untuk proyek pembangunan berdasarkan akad *Istishna*’, menyatakan bahwa:

“Kita nggak punya standar baku banget ya. Biasanya ya berdasarkan pengalaman aja. Kalau bahan yang udah sering dipakai hasilnya bagus, ya kita pakai itu. Tapi kadang karena disesuaikan sama budget, ya kualitasnya juga ikut-ikutan turun. Kadang ya, jujur aja, ada sebagian dana pembangunan yang kepakai buat kebutuhan konsumsi di lapangan, kayak beli makan atau minum. Ya itu sebenarnya enggak besar, tapi tetap aja ngaruh ke anggaran, jadi sebagian kebutuhan lain harus disesuaikan lagi”

Apa tanggapan perusahaan terhadap keluhan konsumen mengenai kualitas material dan desain yang tidak sesuai berdasarkan akad *Istishna*’, menyatakan bahwa:

“Konsumen wajib banget buat komplain kalau ada yang nggak sesuai sama spek yang sudah kita diskusikan. Pemborong bisa kena masalah hukum kalau memang nggak sesuai sama kesepakatan.

Sekarang ini banyak pemborong baru yang ikut-ikutan masuk tanpa pengalaman, jadi kadang hasil kerjanya nggak sesuai sama apa yang sudah disepakati. Makanya penting banget untuk pilih pemborong yang benar-benar terpercaya biar hasilnya juga maksimal.”

Dapat diambil penjelasan dalam proyek pembangunan ini, pemilihan material dan desain didasarkan pada anggaran yang telah disepakati bersama pemilik rumah, yang sering kali memiliki preferensi terhadap merek tertentu. Meski telah dirundingkan, di lapangan kerap terjadi penggunaan material yang tidak sesuai spesifikasi. Hal ini terjadi pemilihan bahan umumnya hanya berdasarkan pengalaman dan disesuaikan dengan anggaran yang tersedia, sehingga kualitas pun bisa menurun. Pihak pemborong menyatakan bahwa konsumen berhak mengajukan komplain jika terjadi penyimpangan, bahkan pemborong bisa dikenai sanksi hukum bila terbukti tidak memenuhi kesepakatan. Selain itu, dalam beberapa kasus, sebagian dana pembangunan sempat digunakan untuk kebutuhan konsumsi pribadi, sehingga berpengaruh terhadap efisiensi penggunaan anggaran secara keseluruhan.

Apa upaya yang dilakukan perusahaan untuk berkomunikasi dengan konsumen selama dan setelah proses pembangunan berdasarkan akad *Istishna'*, menyatakan bahwa:

“Kita biasanya update terus ke pemilik rumah, entah lewat WA atau ngobrol langsung pas mereka

datang ke lokasi. Kalau ada perubahan atau masalah, sebisa mungkin kita kasih tahu. Setelah pembangunan selesai, kadang masih ada komunikasi juga kalau misalnya ada yang perlu diperbaiki.”

Apakah perusahaan memiliki kebijakan khusus terkait penanganan ketidakpuasan konsumen berdasarkan akad *Istishna'*, menyatakan bahwa:

“Secara tertulis sih nggak ada ya, tapi biasanya kalau ada komplain dan itu masuk akal, kita tanggung jawab. Kita coba perbaiki sebisanya. Tapi ya kita juga jelasin batasan-batasannya biar dua-duanya ngerti.”

Bagaimana perusahaan melihat pentingnya hubungan baik dengan konsumen dalam jangka panjang berdasarkan akad *Istishna'*, menyatakan bahwa:

“Ya penting banget, soalnya kalau kita kerja bagus, konsumen puas, bisa jadi dia rekomendasiin kita ke temen-temennya. Kita juga nggak mau bikin nama jelek, apalagi di kampung sendiri. Jadi sebisa mungkin kita jaga kepercayaan.”

Dalam pembangunan rumah ini, bapak wahidin secara aktif menjaga komunikasi dengan konsumen, baik melalui pesan singkat seperti WhatsApp maupun pertemuan langsung saat pemilik rumah mengunjungi lokasi. Setiap perkembangan, perubahan, atau kendala selalu diupayakan untuk disampaikan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman. Meski tidak memiliki kebijakan tertulis mengenai penanganan keluhan, pihak

pemborong tetap bertanggung jawab apabila komplain dinilai wajar, dengan memberikan penjelasan mengenai batas tanggung jawab yang disepakati. Hubungan baik dengan konsumen menjadi prioritas penting, karena kepuasan pelanggan dapat berkontribusi terhadap reputasi yang baik dan peluang direkomendasikan kepada calon pelanggan lain, terutama dalam lingkungan masyarakat sekitar.

Kedua, wawancara dengan bapak Bayu selaku pemilik yang akan membangun rumah di kelurahan ketoyan⁸⁸, bagaimana awal mula memulai pembicaraan dengan pemborong terkait pembangunan rumah ini, menyatakan bahwa:

“Awalnya saya mencari pemborong yang berpengalaman di wilayah sini, lalu saya bertemu dengan Pak Wahidin sebagai ketua pemborong di Kelurahan Ketoyan. Kami duduk bersama, dan saya sampaikan gambaran umum tentang rumah yang ingin saya bangun mulai dari jumlah kamar, tipe rumah, hingga beberapa keinginan khusus seperti bahan atap dan jenis lantai. Pak Wahidin cukup responsif dan memberikan masukan terkait desain tersebut, terutama menyelaraskan antara keinginan saya dengan kondisi anggaran yang saya miliki. Setelah diskusi beberapa kali dan kami merasa sudah sejalan, kami sepakat untuk memulai proses pembangunan. Dari situ, kami mulai masuk ke tahap pembahasan teknis dan perjanjian kontrak secara lisan”

⁸⁸ Wawancara Bersama Bapak Bayu selaku pemilik rumah di kelurahan Ketoyan pada 25 April 2025 pukul 15.00 WIB

Bagaimana pemborong menjelaskan secara rinci tentang pekerjaan dan spesifikasi rumah yang akan dibangun, menyatakan bahwa:

“Pak Wahidin menjelaskan secara garis besar ukuran bangunan, jenis bahan utama yang akan dipakai, serta tahapan pengerjaan yang akan dilakukan. Misalnya, ia menjelaskan kalau lantai nantinya akan diisi menggunakan granit karena saya sendiri lebih mempercayakan hal-hal kecil itu kepada pemborong, saya anggap mereka yang lebih berpengalaman akan memilih yang terbaik sesuai kebutuhan. Namun, untuk bahan utama dan desain, saya minta supaya mereka informasikan dulu sebelum dipakai supaya saya bisa setuju dulu”

Apa langkah yang di lakukan sebelum pembangunan benar-benar dimulai? Apakah ada kontrak tertulis, menyatakan bahwa:

“Saya dan Pak Wahidin memang membuat kesepakatan secara lisan dan tertulis, kemudian saya memberikan uang muka atau DP sebagai tanda jadi. Besaran DP tersebut tidak ada aturan, saya memberikan sesuai kemampuan saya. Kami juga sepakat bahwa DP ini bukan biaya penuh, melainkan tanda komitmen agar pemborong bisa memulai proses pembelian bahan dan persiapan kerja. Sayangnya, kami tidak membuat kontrak tertulis yang rinci. Tapi kami punya kesepakatan yang cukup jelas tentang spesifikasi bangunan dan biaya keseluruhan, sehingga kami sama-sama merasa aman. Setelah DP diberikan, pembangunan mulai berjalan sesuai jadwal yang kami sepakati.”

Dapat diambil penjelasan Bapak Bayu memulai pembangunan rumah di Kelurahan Ketoyan dengan mencari pemborong berpengalaman dan akhirnya bekerja sama dengan Pak Wahidin. Mereka mendiskusikan desain rumah, jumlah kamar, bahan bangunan, dan menyesuaikannya dengan anggaran yang tersedia. Penjelasan dari pemborong disampaikan secara umum, seperti penggunaan batu kali untuk pondasi dan kayu tertentu untuk atap, sementara keputusan atas bahan utama tetap dikonfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik. Kesepakatan dilakukan secara lisan tanpa kontrak tertulis, dan pembangunan dimulai setelah Bapak Bayu memberikan uang muka (DP) sebagai tanda komitmen, dengan nominal yang fleksibel sesuai kemampuan. Bagaimana bapak bayu dan pemborong berdiskusi terkait pemilihan material dan desain, menyatakan bahwa:

"Saya memiliki beberapa preferensi, misalnya besi yang ingin saya gunakan harus merek A karena lebih kuat, atau plafon dengan merek B yang tahan lama. Saya sampaikan keinginan itu ke pemborong, kemudian mereka melakukan kalkulasi anggaran berdasarkan permintaan saya. Kadang, karena keterbatasan dana, mereka menyarankan alternatif bahan lain yang harganya lebih terjangkau tapi tetap memenuhi fungsi dan estetika. Diskusi ini berlangsung beberapa kali agar kami mendapatkan keseimbangan antara keinginan, kualitas, dan anggaran yang saya punya. Namun, saya juga memahami kalau di lapangan terkadang ada bahan yang sulit

didapatkan, sehingga harus diganti dengan bahan lain yang sejenis.”

Bagaimana bapak bayu menilai kualitas bahan dan hasil kerja pemborong selama proses pembangunan, menyatakan bahwa:

"Saya cukup puas dengan kualitas bahan dan hasil kerja yang diberikan. Namun saya juga mengakui ada beberapa momen ketika bahan yang dipakai tidak persis sesuai dengan spesifikasi yang saya minta. Contohnya, lantai kamar itu kan rencananya pakai granit semua, tapi pas saya lihat, ada satu kamar yang ternyata nggak dipasang granit. Dari masalah tersebut saya pernah mencoba komplain ke pihak pemborong namun dari pihak sana tidak menerima komplain dari saya”

Apa yang Bapak Bayu lakukan jika ada perbedaan antara kesepakatan awal dan hasil Pembangunan, menyatakan bahwa:

“Saya merasa saya punya hak untuk menyampaikan keluhan jika ada sesuatu yang tidak sesuai. Saya pernah mencoba menghubungi Pak Wahidin dan menyampaikan secara langsung mengenai perbedaan tersebut. Namun, dalam praktiknya, pihak pemborong kurang terbuka dalam menerima kritik atau masukan. Respons yang saya terima cenderung tidak enak, sehingga komunikasi menjadi tidak efektif.”

Dapat diambil penjelasan dalam pembangunan rumah, Bapak Bayu berdiskusi dengan pemborong terkait pemilihan material dan desain, menyampaikan preferensi

seperti pemasangan lantai granit. Pemborong merespons dengan menyesuaikan anggaran, dan terkadang menyarankan alternatif bahan yang lebih terjangkau. Namun, di lapangan terjadi beberapa ketidaksesuaian bahan akibat keterbatasan stok. Ketika menyampaikan keluhan, Bapak Bayu merasa pihak pemborong kurang terbuka terhadap kritik, sehingga komunikasi menjadi kurang efektif. Meski begitu, ia tetap berusaha menjaga komunikasi agar tercapai pemahaman bersama.

Bagaimana komunikasi antara bapak bayu dan pemborong selama proses pembangunan berlangsung, menyatakan bahwa:

"Sebenarnya komunikasi kami tidak selalu lancar. Di awal pembangunan, saya memang sering berkomunikasi lewat WhatsApp karena posisi saya kerja di Jakarta, untuk menanyakan perkembangan atau meminta foto pekerjaan. Tapi, dalam praktiknya, informasi yang saya terima kadang tidak lengkap, dan ada beberapa keputusan yang diambil pihak pemborong tanpa berkonsultasi dulu dengan saya. Misalnya, saat ada perubahan bahan karena stok tidak tersedia, saya baru tahu setelah pekerjaan sudah berjalan. Saya merasa kurang dilibatkan dalam beberapa hal, dan waktu saya mencoba menyampaikan keberatan, respon dari pemborong juga kurang terbuka. Jadi, walaupun komunikasi tetap ada, menurut saya belum berjalan efektif karena tidak semua hal dikomunikasikan dengan baik sejak awal."

Apakah pemborong memiliki aturan khusus dalam menanggapi keluhan bapak bayu? Bagaimana proses penyelesaiannya, menyatakan bahwa:

"Ketika saya menyampaikan keluhan, respons yang saya terima terkadang kurang memuaskan dan mereka cenderung sulit menerima kritik. Pak Wahidin pernah menyatakan akan bertanggung jawab apabila keluhan tersebut masuk akal, namun dalam praktiknya hal ini seringkali sulit diterapkan. Saya memahami adanya keterbatasan dalam kontrak lisan yang kami miliki, namun kurangnya mekanisme penyelesaian keluhan yang terstruktur membuat komunikasi menjadi kurang efektif dan masalah sulit diselesaikan dengan baik."

Bagaimana bapak bayu melihat pentingnya menjaga hubungan baik dengan pemborong, terutama dalam pembangunan rumah ini, menyatakan bahwa:

"Menurut saya, menjaga hubungan baik dengan pemborong penting, tapi komunikasi dan respons mereka kadang kurang memuaskan. Saya tetap berusaha menjaga hubungan agar pembangunan lancar. Saya berharap ke depannya hubungan dan komunikasi bisa lebih baik agar kepercayaan terbangun."

Dapat diambil penjelasan selama pembangunan, komunikasi antara Bapak Bayu dan pemborong tidak selalu lancar. Informasi sering kurang lengkap, dan beberapa keputusan diambil tanpa konsultasi terlebih dahulu, sehingga Bapak Bayu merasa kurang dilibatkan. Meski ada aturan tertulis soal keluhan, aturan itu tidak

mengikat secara hukum, membuat tanggung jawab pemborong sulit ditegakkan. Respons pemborong terhadap keluhan juga sering kurang memuaskan karena sulit menerima kritik. Namun, Bapak Bayu tetap berusaha menjaga hubungan baik agar pembangunan berjalan lancar, dengan harapan komunikasi dan kepercayaan bisa lebih baik ke depannya.

BAB IV

ANALISIS PEMBANGUNAN RUMAH DENGAN AKAD
***ISTISHNA'* MENURUT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI**
SYARIAH

A. Implementasi Pembangunan Rumah dengan Akad
***Istishna'* Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro,**
Kabupaten Boyolali

Kelurahan Ketayon, yang terletak di Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali, merupakan wilayah dengan pertumbuhan pembangunan rumah yang cukup pesat. Masyarakatnya mulai mengenal sistem pembiayaan berbasis syariah, termasuk penggunaan akad *Istishna'* dalam pembangunan rumah. Sebagian besar pelaku dalam pembangunan rumah ini melibatkan kontraktor lokal dan pembiayaan dari koperasi atau lembaga keuangan syariah.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan, ditemukan bahwa praktik pemesanan pembangunan rumah oleh masyarakat umumnya mengikuti pola kesepakatan awal antara pemilik rumah dan pemborong. Kesepakatan tersebut meliputi desain rumah serta rincian biaya pembangunan. Setelah mencapai kesepakatan, pemilik rumah biasanya memberikan uang muka (DP) sebagai bentuk komitmen awal.

Dalam hal ini, pemborong berperan sebagai pembuat (*shani'*) dan pemilik rumah sebagai pemesan (*mustashni'*), dengan rumah sebagai objek pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang diinginkan⁸⁹.

Namun demikian, dalam pelaksanaannya ditemukan berbagai penyimpangan di lapangan. Salah satu temuan utama adalah ketidaksesuaian antara bahan bangunan yang digunakan dengan yang telah disepakati. Sebagian besar pemborong mengganti bahan bangunan dengan kualitas lebih rendah tanpa persetujuan dari pemilik rumah demi menekan biaya dan meningkatkan keuntungan. Praktik ini menyebabkan kualitas bangunan menurun dan tidak sesuai harapan, serta menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip amanah dan keadilan dalam pelaksanaan akad *istishna'*.

Selain itu, beberapa pemborong melakukan penyalahgunaan dana pembangunan. Dana yang diberikan tidak sepenuhnya digunakan sesuai tujuan, dan sering kali tidak disertai laporan keuangan yang transparan. Praktik ini menunjukkan lemahnya prinsip amanah dalam pelaksanaan akad. Di sisi lain, masih banyak pemborong yang belum memahami dasar-dasar akad *istishna'* serta etika bisnis dalam Islam. Hal ini berdampak pada rendahnya komitmen terhadap kesepakatan dan tingginya potensi wanprestasi.

Secara umum, pelaksanaan akad *istishna'* dalam pembangunan rumah di Kelurahan Ketoyan menunjukkan adanya niat baik untuk menerapkan sistem syariah, namun

⁸⁹ Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam* (Jakarta :Erlangga, 2012).

dalam praktiknya masih banyak aspek yang belum memenuhi kaidah pelaksanaan yang ideal.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembangunan Rumah dengan Akad *Istishna'* di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali

Dalam perspektif hukum islam, implementasi akad *istishna'* belum sepenuhnya mencerminkan prinsip-prinsip syariah. Beberapa prinsip penting seperti kejelasan spesifikasi barang, transparansi biaya, keterlibatan aktif kedua pihak, dan pemenuhan kesepakatan sering diabaikan⁹⁰. Akibatnya, pelaksanaan pembangunan rumah tidak hanya menyimpang dari perjanjian awal, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian material dan non-material bagi pemilik rumah.

Para ulama juga menetapkan sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar akad jual beli *Istishna'* dinyatakan sah. Beberapa ketentuan yang disampaikan oleh para ulama sebagai syarat diperbolehkannya transaksi *Istishna'* antara lain:

1. Harus terdapat kejelasan mengenai jenis, bentuk, ukuran, dan karakteristik barang, karena barang tersebut menjadi objek transaksi yang spesifikasinya wajib diketahui dengan jelas.
2. Barang yang diperjualbelikan harus lazim digunakan dalam kehidupan manusia atau umum diperdagangkan. Artinya, barang tersebut bukan sesuatu yang asing atau

⁹⁰ Nurul Inayah et al., “Analisis Akuntansi *Istishna'* : Teori , Aplikasi , Dan Pengaruh Terhadap Laporan Keuangan Syariah,” 2025.

tidak dikenal dalam interaksi sosial manusia, seperti properti atau produk industri yang selesai⁹¹.

Pelaksanaan akad *istishna'* telah difatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui Fatwa No: 06/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut menetapkan beberapa ketentuan penting dalam pelaksanaan akad *istishna'*. Dalam akad ini, barang yang dipesan harus memiliki kriteria yang jelas, baik dari segi jenis, spesifikasi, kualitas, jumlah, maupun jangka waktu penyelesaian. Kejelasan ini penting agar tidak menimbulkan keraguan atau perselisihan di kemudian hari. Harga barang yang dipesan melalui akad *istishna'* juga harus ditentukan dan disepakati sejak awal akad. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai, dicicil dalam beberapa tahap, atau ditangguhkan sesuai kesepakatan bersama. Namun, dalam pelaksanaannya, akad ini tidak boleh mengandung unsur gharar (ketidakjelasan), penipuan, ataupun ketidakpastian baik dalam hal objek maupun waktu penyelesaian pekerjaan⁹². Sebagai akad yang bersifat mengikat, *istishna'* menuntut kedua belah pihak untuk menjalankan perjanjian dengan penuh amanah dan menjunjung prinsip keadilan. Keterikatan ini menjadi dasar kepercayaan antara pemesan dan pembuat barang,

⁹¹ Otoritas Jasa Keuangan (OJK), “*Istishna,*” *Sustainability (Switzerland)* 11, no. 1 (2019): 1–14.

⁹² Arman Prabowo, “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN/MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* (Studi Kasus Konveksi Arda Jaya Tailor Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah) SKRIPSI,” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, 5–24.

sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijalankan secara proporsional dan bertanggung jawab.

Namun, berdasarkan hasil temuan di lapangan, pelaksanaan akad *istishna'* dalam pembangunan rumah di Kelurahan Ketoyan masih belum sepenuhnya mencerminkan penerapan prinsip-prinsip hukum Islam secara utuh. Dalam praktiknya, terdapat beberapa aspek penting yang menunjukkan bahwa implementasi akad tersebut masih menyimpang dari ketentuan syariah. Penyimpangan ini terlihat jelas dalam beberapa hal berikut:

1. Ketidaksesuaian antara kesepakatan dan realisasi pembangunan

Bahan bangunan yang digunakan sering tidak sesuai dengan spesifikasi awal, sehingga menimbulkan ketidakpuasan dari pihak pemilik rumah. Hal ini menunjukkan adanya unsur gharar, yang dilarang dalam muamalah Islam. Padahal dalam Al-Qur'an sendiri telah menyebutkan bahwa akad atau perjanjian kesepakatan harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam surat Al-Maidah:1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman tepatilah akad-akadmu atau janji-janjimu.” (Qs. Al-Maidah:1)⁹³

Berdasarkan ayat Al-Qur'an yang telah disebutkan, dapat dipahami bahwa setiap perjanjian atau

⁹³ Departemen Agama RI, “Al-Qur'an Dan Terjemahannya.”

akad yang telah disepakati oleh para pihak harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab dan tidak boleh diingkari.

Sesuai Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*, ditegaskan bahwa dalam akad *istishna'* spesifikasi barang, dalam hal ini rumah, harus ditentukan secara jelas, meliputi jenis, ukuran, bahan, waktu penyelesaian, dan harga. Apabila terdapat cacat pada barang atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka pemesan memiliki hak khiyar (hak untuk memilih), yaitu untuk melanjutkan atau membatalkan akad⁹⁴. Hal ini menunjukkan bahwa Islam sangat menjunjung tinggi nilai komitmen dan kejujuran dalam setiap bentuk transaksi.

2. Penyalahgunaan dana Pembangunan

Sebagian pemborong tidak membelanjakan dana sesuai yang disepakati, dan tidak memberikan laporan keuangan yang transparan. Hal ini melanggar prinsip amanah dalam Islam dan termasuk dalam kategori pengelolaan harta yang batil (tidak sah). Dalam perspektif syariah, setiap bentuk penyimpangan dalam pengelolaan dana yang dipercayakan termasuk perbuatan khianat yang dilarang keras, sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an dan hadits. Ketidakjujuran ini tidak hanya merugikan pihak pemilik dana, tetapi juga

⁹⁴ Muhammad Harfin Zuhdi, *Fatwa Ekonomi Islam Indonesia*, ed. Ahmad Nujihadi (LP2M Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2018).

merusak kepercayaan sosial yang menjadi dasar utama dalam hubungan muamalah. Oleh karena itu, transparansi, akuntabilitas, dan pelaporan yang jujur merupakan kewajiban moral dan religius yang harus dipegang teguh oleh setiap pihak yang terlibat dalam suatu akad, termasuk dalam praktik pembangunan rumah dengan sistem *istishna*’.

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ، حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ
حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ، عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِ
عَنْ أَبِيهِ، قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ
قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ
تَرَاضٍ"

“Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata: telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata: telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih Al Madini dari Bapaknya berkata: aku mendengar Abu Sa'id ia berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Ibnu Majah No. 2176)⁹⁵.

Salah satu hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah menjadi landasan penting dalam hukum jual beli dalam Islam. Hadis ini menekankan bahwa transaksi

⁹⁵ Husnul Hidayati and M Ag, *Hadis-Hadis Fiqh Muamalah*, 2024.

harus dilandasi oleh kerelaan kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli, tanpa adanya unsur paksaan. Dalam Islam, akad yang dilakukan secara terpaksa tidak dianggap sah. Selain itu, hadis ini juga mengajarkan pentingnya etika dalam bertransaksi, seperti kejujuran, keterbukaan, dan keadilan. Transaksi yang dilakukan dengan penuh keikhlasan dan tanpa tipu daya akan menciptakan keadilan serta keberkahan. Dengan demikian, Islam menempatkan nilai-nilai moral sebagai pondasi utama dalam setiap kegiatan ekonomi.

3. Kurangnya pemahaman tentang akad syariah di kalangan pemborong

Banyak pemborong di wilayah ini merupakan pendatang baru yang bekerja secara informal dan belum memahami dasar-dasar akad *istishna'* dan etika bisnis dalam Islam. Sebagian besar dari mereka hanya berfokus pada penyelesaian proyek tanpa memperhatikan aspek hukum syariah yang mengatur akad tersebut. Hal ini berdampak pada rendahnya komitmen dalam menjaga kesepakatan dan memberikan hasil yang sesuai dengan perjanjian. Minimnya pemahaman pemborong baru terhadap akad *istishna'* menyebabkan mereka cenderung menawarkan jenis akad lain yang lebih familiar bagi mereka. Di sisi lain, kurangnya ketelitian dalam melakukan analisis akad dapat berujung pada risiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Oleh sebab itu, sangat penting untuk meningkatkan wawasan dan

pemahaman karyawan guna meminimalisir kesalahan dan menjaga kualitas pembiayaan⁹⁶.

Berdasarkan hasil tinjauan terhadap Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 serta realitas praktik di lapangan, dapat diketahui bahwa tinjauan hukum islam dalam akad *istishna'* untuk pembangunan rumah di Kelurahan Ketoyan belum sepenuhnya memenuhi ketentuan dan prinsip hukum Islam yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian ini tampak pada berbagai aspek penting yang seharusnya menjadi dasar dalam pelaksanaan akad *istishna'*, baik dari sisi administrasi, pengawasan, pemahaman syariah, maupun etika pelaku usaha.

C. Analisis Perjanjian Pembangunan Rumah berdasarkan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah

Perjanjian pembangunan rumah dengan menggunakan akad *istishna'* merupakan bentuk akad jual beli berbasis pesanan antara pihak *mustashni'* (pemesan) dan *shani'* (pembuat), yang dilakukan berdasarkan kesepakatan mengenai spesifikasi bangunan, harga, serta waktu penyelesaian. Dalam penelitian ini, perjanjian tersebut dilaksanakan di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali. Namun dalam praktiknya, ditemukan ketidaksesuaian hasil pembangunan dengan isi perjanjian, yang berujung pada munculnya potensi sengketa.

⁹⁶ Wijayanti, Waluyo, and Fatah, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Dengan Akad *Istishna* Pada Perbankan Syariah."

Dari perspektif hukum positif Indonesia, perjanjian merupakan bentuk perikatan yang menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk sahnya suatu perjanjian, maka harus memenuhi empat syarat pokok sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah, apabila pengembang tidak memenuhi prestasi sesuai yang telah disepakati, maka hal tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Konsumen dalam hal ini memiliki hak untuk menuntut penggantian kerugian, baik secara moril maupun materiil, serta dapat meminta pembatalan perjanjian atau penyelesaian melalui jalur hukum. Lebih lanjut, dalam konteks hukum acara perdata di Indonesia, perjanjian yang dituangkan dalam bentuk surat atau dokumen tertulis merupakan salah satu alat bukti yang sah menurut hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 164 *Herzien Indlansch Reglement* (HIR), yang menyatakan bahwa surat, termasuk perjanjian, merupakan alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan. Namun, perlu dibedakan antara perjanjian yang dibuat di bawah tangan dengan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil. Menurut Pasal 165 HIR, akta yang dibuat oleh

pejabat umum (dalam hal ini notaris) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya:

- Perjanjian tidak dapat disangkal keberadaannya, karena telah dibuat secara resmi oleh notaris.
- Isi perjanjian tidak dapat dibantah, karena notaris memastikan bahwa para pihak telah membaca, memahami, dan menandatangani perjanjian tersebut secara sadar.
- Jika timbul sengketa, perjanjian notariil menjadi alat bukti surat otentik paling kuat dalam proses pembuktian di pengadilan.

Dalam kasus ini, Bapak Wahib dan Bapak Bayu hanya membuat perjanjian secara tertulis yang bersifat tidak resmi. Permasalahan utama yang timbul adalah tidak adanya kontrak yang memiliki kekuatan hukum secara formal, sehingga kesepakatan yang dilakukan hanya bersifat informal antara kedua belah pihak. Ketiadaan akta otentik menyebabkan kesulitan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa, karena isi perjanjian tersebut dapat disangkal atau diperdebatkan oleh salah satu pihak.

Dengan demikian, dalam konteks perjanjian pembangunan rumah melalui akad *istishna'*, perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris akan lebih menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Sementara itu, perjanjian yang dibuat di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, namun kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan akta notaris. Dalam kasus ini,

perjanjian pembangunan rumah tidak dibuat dalam bentuk akta notaris, sehingga saat terjadi sengketa, pembuktian di pengadilan menjadi lebih rumit karena isinya dapat diperdebatkan oleh salah satu pihak.

Dari perspektif hukum ekonomi syariah praktiknya, jika terdapat perbedaan antara hasil pembangunan rumah dengan spesifikasi yang telah disepakati, maka hal itu mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) dan tadlis (penipuan), yang dalam hukum Islam merupakan hal yang membatalkan akad. Konsumen berhak menggunakan khiyar, yaitu hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan perjanjian. Dalam hukum Islam, transparansi (*al-bayan*), kejujuran (*al-shidq*), dan keadilan (*al-'adalah*) merupakan prinsip utama dalam pelaksanaan akad. Ketidakpatuhan terhadap prinsip-prinsip ini akan menjadikan akad tidak sah secara syariah dan berdampak pada ketidakberkahan hasil transaksi tersebut.

Selain aspek substansial, hukum syariah juga menganjurkan pencatatan perjanjian secara tertulis, sebagaimana tercantum dalam QS. Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya...”

Ayat ini menegaskan pentingnya dokumentasi tertulis dalam transaksi untuk mencegah perselisihan,

memberikan kepastian hukum, serta menjaga hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam akad. Dengan pencatatan yang jelas, setiap perubahan atau penambahan kesepakatan juga dapat dicatat secara resmi sehingga mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Yang menyerukan kepada umat Islam untuk mencatat transaksi utang-piutang dan menghadirkan saksi, guna menghindari perselisihan. Meskipun akad *istishna'* bukan transaksi utang, prinsip pencatatan ini juga relevan karena menguatkan perlindungan hak dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dokumentasi tertulis dalam akad *istishna'* berperan penting untuk menjelaskan ruang lingkup pekerjaan, tenggat waktu, spesifikasi barang atau bangunan, serta nilai pembayaran yang telah disepakati. Dengan pencatatan yang jelas, potensi sengketa dapat diminimalkan dan setiap pihak memiliki pegangan hukum yang sah jika terjadi perbedaan penafsiran di kemudian hari. Hal ini sejalan dengan semangat Islam dalam menegakkan keadilan, transparansi, dan tanggung jawab dalam setiap bentuk transaksi.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembangunan rumah berdasarkan akad *istishna'* secara hukum tetap sah selama memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Akan tetapi, peningkatan kekuatan pembuktian dapat dicapai jika perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris, terutama untuk mengantisipasi apabila terjadi perselisihan di kemudian hari. Dalam hukum positif, hal ini memberikan

perlindungan hukum maksimal bagi para pihak. Sementara dalam hukum ekonomi syariah, pencatatan dan keterbukaan adalah bentuk tanggung jawab moral dan spiritual agar akad terlaksana dengan adil, transparan, dan diridhai oleh Allah SWT.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis diatas, kini dapat diambil Kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Implementasi pembangunan rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Kelurahan Ketoyan, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali menunjukkan bahwa akad ini dilakukan dengan dasar kesepakatan antara pemesan dan pemborong atau kontraktor, yang mencakup spesifikasi bangunan serta metode pembayaran. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, masih terdapat sejumlah kendala, hal tersebut menyebabkan rawan terjadi sengketa antara para pihak yang terlibat. Beberapa permasalahan yang ditemukan antara lain penggunaan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal, yang mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*), tidak adanya kontrak tertulis yang memiliki kekuatan hukum yang jelas, serta praktik penyalahgunaan dana pembangunan tanpa transparansi yang memadai. Selain itu, kurangnya pemahaman mendalam dari para pelaku pembangunan mengenai konsep akad *istishna'* dan nilai-nilai etika bisnis Islami turut menjadi faktor penyebab kurang optimalnya pelaksanaan akad tersebut.

2. Dari perspektif hukum Islam, pelaksanaan akad *istishna'* di Kelurahan Ketoyan belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000, yang antara lain mensyaratkan kejelasan spesifikasi bangunan, transparansi dalam prosedur pembayaran, serta tanggung jawab yang jelas antar pihak. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan sengketa antara pemilik rumah dan pelaksana pembangunan, yang pada akhirnya dapat merugikan seluruh pihak yang terlibat. Oleh karena itu, diperlukan perhatian khusus baik dalam aspek administratif maupun moral, serta penguatan pemahaman dan sosialisasi mengenai prinsip-prinsip syariah dan ketentuan fatwa yang berlaku, agar pelaksanaan akad *istishna'* dapat berjalan secara optimal, adil, dan sesuai dengan hukum Islam. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa seluruh proses pembangunan mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga penyelesaian berjalan dalam koridor syariah dan menghindari unsur gharar (ketidakjelasan), tadlis (penipuan), maupun zalim (kezaliman). Selain itu, keterlibatan lembaga keuangan syariah, tokoh agama, serta aparat desa atau kelurahan dalam memberikan pendampingan dan pengawasan juga dapat memperkuat implementasi akad *istishna'* di tingkat masyarakat. Dengan demikian, tujuan utama dari akad ini, yaitu memberikan kemudahan dan keadilan dalam

pembangunan berbasis syariah, benar-benar dapat terwujud secara nyata.

3. Dari perjanjian pembangunan rumah dengan akad *istishna'* di Kelurahan Ketoyan merupakan bentuk kesepakatan antara pemesan dan pembuat berdasarkan spesifikasi, harga, dan waktu pelaksanaan. Namun dalam praktiknya ditemukan ketidaksesuaian hasil dengan isi perjanjian, yang memunculkan potensi sengketa. Secara hukum positif, perjanjian tetap sah jika memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, namun kekuatan pembuktiannya akan lebih kuat jika dibuat dalam bentuk akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 165 HIR. Dalam kasus ini, perjanjian hanya dibuat secara tertulis tanpa akta otentik, sehingga berpotensi menimbulkan kesulitan dalam pembuktian. Dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, penyimpangan terhadap kesepakatan awal mengandung unsur gharar dan tadlis yang dapat membatalkan akad, karena tidak memenuhi prinsip keadilan, kejujuran, dan transparansi. Oleh karena itu, pencatatan perjanjian secara resmi dan pemahaman terhadap prinsip syariah menjadi penting untuk menjamin keabsahan dan keberkahan transaksi, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak yang terlibat.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penyusunan Perjanjian Tertulis yang Jelas dan Mengikat.
Dalam pelaksanaan akad istishna', disarankan agar para pihak, baik pemilik rumah maupun pemborong, menyusun perjanjian secara tertulis yang jelas dan terperinci. Perjanjian tersebut sebaiknya memuat spesifikasi bangunan, harga, jadwal penyelesaian, metode pembayaran, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, perjanjian sebaiknya dituangkan dalam bentuk akta notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 165 HIR.
2. Kepatuhan terhadap Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
Para pelaku akad istishna' diharapkan memahami dan menerapkan prinsip-prinsip dasar akad sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Unsur-unsur yang dapat membatalkan akad secara syariah seperti gharar (ketidakjelasan) dan tadlis (penipuan) harus dihindari agar transaksi tetap sah dan berkah secara syariah.
3. Peran Lembaga Pendamping dalam Pelaksanaan Akad.
Diperlukan pengawasan dan pendampingan dari lembaga syariah, pemerintah daerah, maupun organisasi masyarakat Islam untuk memastikan bahwa akad istishna' dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah.

Selain itu, setiap pelaksanaan akad perlu diarahkan pada pencapaian *maqāṣid syarī'ah*, yaitu terciptanya kemanfaatan, keadilan, kesejahteraan sosial, serta keberkahan bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, Iskandar. “Perspektif Multidimensional Pendidikan Pembangunan Berkelanjutan: Pemikiran Awal Konsep Dan Penerapan,” n.d., 453–68.
- Akhmad Farroh Hasan, M.SI. Fiqh. “Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek).” *UIN-Maliki Malang Press*, no. 2 (2014): 226.
- Alanshari, Fadli, and Doni Marlius. “Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bukittinggi.” *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang*, no. 2014 (2018): 1–11.
- Alfathi, Bintang Ridzky. “Persentase Rumah Tangga RI Dengan Bangunan Layak Terus Naik.” BPS (Badan Pusat Statistik), 2025.
<https://data.goodstats.id/statistic/persentase-rumah-tangga-ri-dengan-bangunan-layak-terus-naik-cYC92?utm>.
- An-Najah, Ahmad Zain. “Hukum Akad Al-Istishna’.” Puskafi, 2011. <https://www.ahmadzain.com/read/karya-tulis/335/hukum-akad-alistishna/>.
- Andi Cudai Nur, Haedar Akib, Risma Niswati. *Eksistensi Administrasi Publik Pada Arus Globalisasi*, 2022.
- Anelpi, Donnda. “Impelementasi Pembiayaan Renovasi Rumah Dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan (Skripsi).” Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS), 2022.
- Anggraini, Betti. “Akad Tabbru’ Dalam Tinjauan Fiqih

- Muamalah.” *Braz Dent J.* 33, no. 1 (2022): 1–12.
- Anwar, Syamsul. “Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat.” Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 2010.
- Aulia, Renata Christha. “Macam-Macam Perjanjian Dan Syarat Sahnya.” *Hukum Online*, 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/>.
- Buhari, Taufiq. “Praktik Akad Istishna’ Paralel Dalam Jual Beli Rumah Di PT. Berkah Rangka Sakti Kecamatan.” *Al-Insyiroh: Jurnal Studi Keislaman* 7, no. 1 (2021): 58–75. <https://doi.org/10.35309/alinsyiroh.v7i1.4220>.
- Cahyono, Heru. “Konsep Pasar Syariah Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam.” *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 1, no. 2 (2020): 14. <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v1i2.171>.
- Departemen Agama RI. “Al-Qur’an Dan Terjemahannya,” n.d.
- Development, Sewaka. “Krisis Perumahan Di Indonesia: Tantangan, Preferensi Milenial, Dan Solusi Pemerintah.” Sewaka, 2025. <https://www.linkedin.com/pulse/krisis-perumahan-di-indonesia-tantangan-preferensi-whjzc/>.
- Dewan Syariah Nasional MUI. “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.” *Himpunan Fatwa DSN MUI*, 2000, 1–3.
- Dewi, Gemala, Widyaningsih, and Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2007.

- Dhean Bimantara, and Aang Asari. "Akad Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah Dan Hukum Perdata." *Mabsya: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah* 4, no. 2 (2022): 143–55. <https://doi.org/10.24090/mabsya.v4i2.6969>.
- Dkk, Eka Yunita Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi. "Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqhasid Al- Syariah," 2018.
- Eriyanti, Nahara. "The Use of Scales in the Kota Fajar'S Village Fish Market Aceh Selatan From the Perspective of Fiqh Muamalah." *Al-Iqtishadiah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3, no. 2 (2023): 133–49. <https://doi.org/10.22373/iqtishadiah.v3i2.2364>.
- Fathoni, Nur. "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa Dsn-Mui." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (2013): 51–82. <https://doi.org/10.21580/economica.2013.4.1.773>.
- Fatimah. "Analisis Praktek Tadlis Pada Masyarakat Kota Makassar (Studi Lapangan Pedagang Buah-Buahan Di Kota Makassar)." *Jurnal Imiah BONGAYA (Manajemen & Akuntansi)*, no. 19 (2016): 250–57.
- Fendri, Azmi. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259 / Pdt . G / 2020 / Pn . Gin" 6, no. 4 (2024): 2458–68.
- Fitria, Nur Tira. "Kontribusi Ekonomi Islam Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional." *Journal of Economics and Business* 2, no. 1 (2024): 144–54. <https://doi.org/10.61994/econis.v2i1.469>.
- Hakim, Lukman. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Jakarta :Erlangga, 2012.

- Hasan, M. Iqbal. *Pokok - Pokok Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*. Jakarta Ghalia Indonesia, 2002.
<http://kin.perpusnas.go.id/DisplayData.aspx?pId=85010&pRegionCode=UNTAR&pClientId=650>.
- Hasmawati, Anisza, and Azhar Mohamad. "Potential Application of Istisna' Financing in Malaysia." *Qualitative Research in Financial Markets* 11, no. 2 (2019): 211–26.
<https://doi.org/10.1108/QRFM-07-2018-0083>.
- Hidayat, Rahmat. *Fikih Muamalah Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah. FIKIH MUAMALAH Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah*. Vol. 1, 2022.
- Hidayati, Husnul, and M Ag. *Hadis-Hadis Fiqh Muamalah*, 2024.
 "Hukum Jual Beli Dengan Pesan." Accessed April 22, 2025.
<http://abuanas-aljirani.blogspot.com/2016/04/hukum-istishna-jual-beli-dengan-pesan.html>.
- Humaira, Humaira. "Produksi Dan Perilaku Produsen Dalam Perspektif Ekonomi Islam." *Assyarikah: Journal of Islamic Economic Business* 4, no. 1 (2023): 57.
<https://doi.org/10.28944/assyarikah.v4i1.1170>.
- Inayah, Nurul, Faidatus Syiriah, Siti Zakia, Khalidah Ma, and Falda Nabila. "Analisis Akuntansi Istishna : Teori , Aplikasi , Dan Pengaruh Terhadap Laporan Keuangan Syariah," 2025.
- Karim, Adiwarman. *Bank Islam*, 2017.
- Khalid, Zuhriati. "Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online Dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 3 (2019):

- 114–23. <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1207>.
- Koko Khaerudin, and Hariman Surya Siregar. *Fiqh Mu'amalah Teori Dan Implementasi. Pt Remaja Rosdakarya*, 2019.
- Libera. “Perjanjian Notaris: Apakah Perjanjian Tetap Sah Jika Tidak Dibuat Oleh Notaris?,” 2025. <https://libera.id/blogs/perjanjian-notaris/#:~:text=Kekuatan Pembuktian Perjanjian Notaris di,tangan tersebut sesuai dengan aslinya>.
- Mardani. “Fiqh Ekonomi Syariah: Fqh Muamalah,” Cet 4. Jakarta : Kencana, 2016.
- . *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia / Mardani*. Cet 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- Margayaningsih, Dwi Iriani. “Pemberdayaan Masyarakat Desa Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan.” *Pemberdayaan Masyarakat Desa Sebagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan* 9, no. 1 (2016): 158–90. <https://journal.unita.ac.id/index.php/publiciana/article/view/77/71>.
- Maylinda, Rani, and Wirman. “Analisis Transaksi Akad Istishna’ Dalam Praktek Jual Beli Online.” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 6 (2023): 482–92. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7785395>.
- Miru, Ahmadi. “Hukum Kontrak Bernuansa Islam,” 2012.
- Miru, Ahmadi, and Sakka Pati. *Hukum Perikatan : Penjelasan Pasal 1233 Sampai 1456*. Edited by cet. 6. Depok : Rajawali Pers, 2014.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Pertama. AMZAH, 2010.
- Nofrianto, Azharsyah Ibrahim, Erika Amelia | Nashr Akbar Nur

- Kholis, and Suci Aprilliani Utami. *Pengantar Ekonomi Syariah. Departemen Ekonomi Dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia*, 2021.
- Nur Azizah & Elvi Murniasih, Mira Agusthia. “Gambaran Kondisi Rumah Melalui Syarat Rumah Sehat Di Sekitar Sungai Mahakam Kelurahan Karang Anyar Kota Samarinda.” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 5 (2023): 71–85.
- Nur, Muhammad, . Rosmawati, and Andi Arifwangsa Adiningrat. “Penerapan Akad Istishna’ Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah Pt. Syahada Muslim Group.” *Jurnal Ilmiah Manajemen “E M O R”* 6, no. 2 (2023): 274. <https://doi.org/10.32529/jim.v6i2.1996>.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). “Istishna.” *Sustainability (Switzerland)* 11, no. 1 (2019): 1–14.
- P2K Stekom. “Ensiklopedia Ketoyan, Wonosegoro, Boyolali,” n.d.
- Prabowo, Arman. “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN/MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli Istishna’ (Studi Kasus Konveksi Arda Jaya Tailor Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah) SKRIPSI.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, 5–24.
- Putri, Anggela Setiya, Rizka Widya, Devi Puspitasari, Renny Oktafia, Universitas Pembangunan, Nasional Veteran, Jawa Timur, ; Jalan, Raya Rungkut, and Madya Gunung. “Implementasi Akad Istishna Pada Bank Syariah.” *Economics And Business Management Journal (EBMJ)* Februari 3, no. 1 (2024): 1–6.
- Ramziati, Sulaiman, and Jumadiah. “Kontrak Bisnis Dalam

- Dinamika Teoritis Dan Praktis.” *Unimal Press*, 2019, hlm.63.
- Ridwan, Mohammad, Frida Eka Rahmatunnisa, and Salmah Salmah. “Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon.” *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021): 152. <https://doi.org/10.47453/ecopreneur.v2i2.439>.
- Rulli. “Merencanakan Dan Merancang Rumah Tinggal Yang Optimal.” *Jurnal Teknik Sipil Dan Arsitektur* 15, no. 19 (2019): 1–8. <https://media.neliti.com/media/publications/142813-ID-merencanakan-dan-merancang-rumah-tinggal.pdf>.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqhus Sunnah*. Pena Pundi Aksara : Jakarta, 2007.
- Saifullah, Ulinnuha, and Muh. Nashirudin. “Pembiayaan Murabahah Untuk Pembangunan Rumah BMTT Griya Sakinah Perspektif Maqashid Syariah.” *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah* 5, no. 1 (2024): 82–99. <https://doi.org/10.51339/nisbah.v5i1.1840>.
- Salsabila, Ratih Putri. “Rancangan Awal RPJMN 2025 - 2029: Meningkatkan Akses Hunian Layak, Terjangkau, Dan Berkelanjutan.” Knight Frank, 2025. https://kfmap.asia/blog/rancangan-awal-rpjmn-2025-2029-meningkatkan-akses-hunian-layak-terjangkau-dan-berkelanjutan/3748?utm_.
- Sarwat, Ahmad. *Seri Fiqih Kehidupan (7) : Muamalat*. Rumah Fiqih Publishing, n.d.
- Soemitra, Andri. “Hukum Ekonomi Syariah Dan Foqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer,” 1st ed.

- Jakarta : Kencana, 2019.
- Sonata, Depri Liber. “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum” 8, no. 1 (2014): 134.
- Statistik, Badan Pusat. *Kecamatan Wonosegoro Dalam Angka*, 2012.
- Subagyo, P Joko. *Metodologi Penelitian: Dalam Teori Dan Praktek*. Universitas Andalas: Rineka Cipta, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan RD*. Bandung : Alfabeta, 2013.
- Sukarnoto, Toto. “Trickle Down Economic, Atribut Produk Bank Syariah Dan Going Concern Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah.” *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 1, no. 2 (2020): 1. <https://doi.org/10.47453/ecobankers.v1i2.144>.
- Sumini, and Amin Purnawan. “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil” 4, no. 4 (2017): 563–66.
- Ulya, Fasichatul. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ba’I Istishna Yang Terdapat Wanprestasi (Skripsi).” Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021.
- Wahbah Az-Zuhaili. “Fiqh Islam Wa Adillatuhu 4.” *Jakarta : Gema Insani Dan Darul Fikr*, 2011, 414.
- Wandini, Rana Salsabila. “Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal (Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa),” 2022.
- Wawancara, Bapak Bayu (Pemilik Rumah) Kelurahan Ketoyan Kota Boyolali, 25 April 2025

Wawancara, Bapak Wahid (Ketua Pemborong) Kelurahan Ketoyan Kota Boyolali, 23 April 2025

Wijayanti, Adatha Aisyah, Bambang Waluyo, and Dede Abdul Fatah. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rendahnya Pembiayaan Dengan Akad Istishna Pada Perbankan Syariah.” *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam* 3, no. 3 (2021): 117–30. <https://doi.org/10.36407/serambi.v3i3.543>.

Zahirah, Putri. “Analisis Program Pembangunan Rumah Bantuan Terhadap Kesejahteraan Kaum Dhuafa Dalam Perspektif Maqashid Syariah (Studi Terhadap Masyarakat Desa Lampanah Kec. Indrapura Kab. Aceh Besar).” *Nucl. Phys.*, 2023.

Zuhdi, Muhammad Harfin. *Fatwa Ekonomi Islam Indonesia*. Edited by Ahmad Nujihadi. LP2M Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2018.

LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar pertanyaan wawancara kepada bapak wahid selaku ketua pemborong Desa Ketoyan

1. Bagaimana proses kontrak pembangunan menggunakan akad *istishna'*,
2. Apa Langkah-langkah yang diambil perusahaan untuk memastikan kesepakatan spesifikasi dengan konsumen dipahami secara jelas berdasarkan akad *istishna'*
3. Proses apa saja yang diikuti dalam pembangunan rumah sesuai dengan kontrak yang disepakati berdasarkan akad *Istishna'*
4. Apa yang menjadi pertimbangan perusahaan dalam pemilihan material dan desain untuk proyek ini berdasarkan akad *Istishna'*
5. Apa saja standar kualitas yang diterapkan perusahaan dalam pemilihan material untuk proyek pembangunan berdasarkan akad *Istishna'*
6. Apa tanggapan perusahaan terhadap keluhan konsumen mengenai kualitas material dan desain yang tidak sesuai berdasarkan akad *Istishna'*
7. Apa upaya yang dilakukan perusahaan untuk berkomunikasi dengan konsumen selama dan setelah proses pembangunan berdasarkan akad *Istishna'*
8. Apakah perusahaan memiliki kebijakan khusus terkait penanganan ketidakpuasan konsumen berdasarkan akad *Istishna'*

9. Bagaimana perusahaan melihat pentingnya hubungan baik dengan konsumen dalam jangka panjang berdasarkan akad *Istishna'*

Lampiran 2 Daftar pertanyaan wawancara kepada bapak Bayu selaku pemilik yang akan membangun rumah di desa Ketoyan

1. Bagaimana awal mula memulai pembicaraan dengan pemborong terkait pembangunan rumah ini
2. Bagaimana pemborong menjelaskan secara rinci tentang pekerjaan dan spesifikasi rumah yang akan dibangun
3. Apa langkah yang di lakukan sebelum pembangunan benar-benar dimulai? Apakah ada kontrak tertulis
4. Bagaimana bapak bayu dan pemborong berdiskusi terkait pemilihan material dan desain
5. Bagaimana bapak bayu menilai kualitas bahan dan hasil kerja pemborong selama proses Pembangunan
6. Apa yang Bapak Bayu lakukan jika ada perbedaan antara kesepakatan awal dan hasil Pembangunan
7. Bagaimana komunikasi antara bapak bayu dan pemborong selama proses pembangunan berlangsung
8. Apakah pemborong memiliki aturan khusus dalam menanggapi keluhan bapak bayu? Bagaimana proses penyelesaiannya
9. Bagaimana bapak bayu melihat pentingnya menjaga hubungan baik dengan pemborong, terutama dalam pembangunan rumah ini

Lampiran 3 Bukti wawancara dengan bapak Wahid dan bapak Bayu

Bapak Wahid



Bapak Bayu



Lampiran 4 Fatwa DSN MUI Akad Istishna'



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NO: 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

JUAL BELI ISTISHNA'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

- Menimbang :
- a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna'* (الاستصناع), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*);
 - b. bahwa transaksi *istishna'* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
 - c. bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna'* untuk menjadi pedoman.

Mengingat :

1. Hadis Nabi riwayat Timizi:

الْصُّلْحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

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

2. Hadis Nabi:

لَا تَضَرَّ وَلَا تُضَارَّ (رواه ابن ماجة والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

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

3. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

4. Menurut mazhab Hanafi, istishna' hukunnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh memukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.


Ketiga : Ketentuan Lain:

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


Ditetapkan di : Jakarta
 Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.
 4 April 2000 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,


Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,



Drs. H.A. Nazri Adlani

Lampiran 5 Bukti Transaksi

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL. (3)	SAT. (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUM. BH B x L x T (6)
PEKERJAAN PERSAPAN					
PEKERJAAN PERSAPAN					
1	Pembesian beton awal dan akhir, (untuk pembangunan masjid)	1,00	kg	2.000.000,00	2.000.000,00
2	Isirah atap	1,00	kg	50.000,00	50.000,00
3	Pengukuran dan pemasangan bucatan	1,00	kg	300.000,00	300.000,00
4	Pengukuran atap ending untuk digunakan kembali	1,00	kg	5.500.000,00	5.500.000,00
5	Pengukuran dinding ending	1,00	kg	3.000.000,00	3.000.000,00
6	Pengukuran petak dan petak untuk dipakai kembali	1,00	kg	1.500.000,00	1.500.000,00
TOTAL BAKU PEKERJAAN PERSAPAN				kg	9.340.000,00
BANGUNAN UTAMA					
A LANTAI 01					
A PEKERJAAN TANAH					
1	Galian tanah	7,60	m ³	84.375,00	640.200,00
	Galian tanah pondasi batu kali	9,90	m ³	84.375,00	835.312,50
2	Unggun tanah kembali	4,60	m ³	67.500,00	310.500,00
3	Unggun pasir bawah pondasi batu kali	1,40	m ³	25.100,00	35.140,00
4	Unggun pasir bawah pondasi bucatan	6,10	m ³	23.100,00	140.610,00
5	Unggun pasir bawah beton	5,30	m ³	23.100,00	122.430,00
				kg	4.068.091,10
B PEKERJAAN PONDASI DAN LANTAI KERJA					
1	Pengukuran pondasi batu bata	4,40	m ³	79.310,00	345.376,00
2	Pondasi beton bawah pondasi bucatan	0,50	m ³	80.380,00	40.190,00
3	Batu bata K-225	1,20	m ³	87.500,00	105.000,00
	Pembesian	88 (213 - 150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	4,80	m ³	103.100,00	494.880,00
4	Batu bata K-225	0,20	m ³	87.500,00	17.500,00
	Pembesian	88 (213 - 150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	1,10	m ³	103.100,00	113.410,00
				kg	17.080,00
Nenda Inggren Dapur					
PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN					
1	Pengukuran dinding batu bata	149,10	m ²	169.010,00	25.103.910,00
2	Pengukuran Plesteran dinding camp. 1 pc. 8 pa	288,20	m ²	47.280,00	13.624.560,00
3	Pengukuran Arkan dinding	288,20	m ²	40.000,00	11.528.240,00
				kg	4.481.654,20
PEKERJAAN BETON					
1	Batu bata K-225	1,60	m ³	87.500,00	140.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	20,00	m ³	103.430,00	2.068.600,00
2	Batu bata K-225	0,40	m ³	87.500,00	35.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	9,10	m ³	103.430,00	941.213,00
3	Batu bata K-225	1,00	m ³	87.500,00	87.500,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
				kg	3.102.900,00

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL. (3)	SAT. (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUM. BH B x L x T (6)
PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN					
1	Pengukuran dinding batu bata	149,10	m ²	169.010,00	25.103.910,00
2	Pengukuran Plesteran dinding camp. 1 pc. 8 pa	288,20	m ²	47.280,00	13.624.560,00
3	Pengukuran Arkan dinding	288,20	m ²	40.000,00	11.528.240,00
				kg	4.481.654,20
PEKERJAAN BETON					
1	Batu bata K-225	1,60	m ³	87.500,00	140.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	20,00	m ³	103.430,00	2.068.600,00
2	Batu bata K-225	0,40	m ³	87.500,00	35.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	9,10	m ³	103.430,00	941.213,00
3	Batu bata K-225	1,00	m ³	87.500,00	87.500,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
4	Batu bata K-225	1,00	m ³	87.500,00	87.500,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
5	Batu bata K-225	1,00	m ³	87.500,00	87.500,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
6	Batu bata K-225	0,40	m ³	87.500,00	35.000,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
7	Batu bata K-225	0,40	m ³	87.500,00	35.000,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
				kg	3.102.900,00
Nenda Inggren Dapur					
PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN					
1	Pengukuran dinding batu bata	149,10	m ²	169.010,00	25.103.910,00
2	Pengukuran Plesteran dinding camp. 1 pc. 8 pa	288,20	m ²	47.280,00	13.624.560,00
3	Pengukuran Arkan dinding	288,20	m ²	40.000,00	11.528.240,00
				kg	4.481.654,20
PEKERJAAN BETON					
1	Batu bata K-225	1,60	m ³	87.500,00	140.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	20,00	m ³	103.430,00	2.068.600,00
2	Batu bata K-225	0,40	m ³	87.500,00	35.000,00
	Pembesian	100(13, 19-150 mm)	kg	15.677,00	1.567.700,00
	Isirah atap	9,10	m ³	103.430,00	941.213,00
3	Batu bata K-225	1,00	m ³	87.500,00	87.500,00
	Pembesian	88 (19-150 mm)	kg	15.677,00	1.369.644,00
	Isirah atap	30,00	m ³	103.430,00	3.102.900,00
				kg	3.102.900,00

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL (3)	SAT (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUMAH B x 1 x 1
1	Berkas Baku plastik 150 x 200 mm				
	Bahan muka K-225	2,20 m ²	%	97.850,00	Rp 2.150.000,00
	Perforasi	28,40 m ²	%	16.877,00	Rp 4.780.000,00
	Anggah	28,40 m ²	%	115.136,00	Rp 3.270.000,00
2	Berkas Baku plastik 150 x 100 mm				
	Bahan muka K-225	6,70 m ²	%	97.850,00	Rp 647.715,00
	Perforasi	38,90 m ²	%	16.877,00	Rp 655.600,00
	Anggah	4,60 m ²	%	115.136,00	Rp 527.760,00
				Rp	7.573.365,00
C. PEKERJAAN PRU DIKUR ANJELTA					
1	Penyambatan uk. 12 x 16 mm (penyambatan jahit) (samping)	2,00 m	%		
	Penambatan jahit	2,00 m	%	50.000,00	Rp 100.000,00
	Spindel ke. 20 mm	4,00 m	%	48.000,00	Rp 192.000,00
	Ukiran tembok ke. 20 mm	2,00 m	%	210.000,00	Rp 420.000,00
	Pengukuran dari jahit ke. 10 mm	2,00 m	%	40.000,00	Rp 80.000,00
2	Meja kamar masak (pembuat)	1,00 m	%	800.000,00	Rp 800.000,00
3	Jendela kamar tidur kanan, uk. 100 x 120 cm	1,00 m	%		
	Bahan aluminium	11,40 m ²	%	150.707,00	Rp 1.718.059,00
	Frame dari plastik aluminium	2,00 m	%	47.304,00	Rp 94.608,00
	Kaca bening 5 mm	5,60 m ²	%	179.450,00	Rp 1.002.720,00
	Penambatan jahit	2,00 m	%	30.000,00	Rp 60.000,00
4	Jendela kamar tidur sebelah, uk. 100 x 120 cm	1,00 m	%		
	Bahan aluminium	4,90 m ²	%	150.707,00	Rp 738.464,00
	Frame dari plastik aluminium	2,00 m	%	47.304,00	Rp 94.608,00
	Kaca bening 5 mm	9,90 m ²	%	179.450,00	Rp 1.776.555,00
	Penambatan jahit	2,00 m	%	30.000,00	Rp 60.000,00
5	Jendela ruang keluarga, uk. 100 x 120 cm	1,00 m	%		
	Bahan aluminium	7,40 m ²	%	150.707,00	Rp 1.115.231,00
	Frame dari plastik aluminium	1,00 m	%	50.000,00	Rp 50.000,00
	Kaca bening 5 mm	2,10 m ²	%	179.450,00	Rp 376.845,00
	Penambatan jahit	1,00 m	%	30.000,00	Rp 30.000,00
6	Jendela ruang tidur, uk. 100 x 80 cm	1,00 m	%		

Summa Anggaran Biaya

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL (3)	SAT (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUMAH B x 1 x 1
	Bahan aluminium	7,20 m ²	%	150.707,00	Rp 1.095.090,00
	Frame dari plastik aluminium	3,00 m	%	49.870,00	Rp 1.496.100,00
	Kaca bening 5 mm	1,10 m ²	%	179.450,00	Rp 197.395,00
	Penambatan jahit	3,00 m	%	30.000,00	Rp 90.000,00
7	Jendela kamar mandi, uk. 40 x 60 cm	1,00 m	%		
	Bahan aluminium	2,00 m ²	%	150.707,00	Rp 301.414,00
	Kaca bening 5 mm	0,20 m ²	%	179.450,00	Rp 35.890,00
8	Meja makan aluminium, uk. 80 x 180 cm	2,00 m	%	4.000.000,00	Rp 8.000.000,00
				Rp	8.388.975,00
D. PEKERJAAN PLATFOND					
1	Pengaplikasian gipsium + rangka halus	34,10 m ²	%	17.386,00	Rp 592.962,00
				Rp	592.962,00
E. PEKERJAAN PENUTUP DINDING DAN LANTAI					
1	Pemasangan gres keramik 600 x 600 mm (pabrik) net	36,00 m ²	%	20.215,00	Rp 727.740,00
2	Pemasangan plester gres keramik 100 x 400 mm	40,20 m ²	%	40.270,00	Rp 1.638.954,00
3	Pemasangan lembaran keramik gres 600 x 600 mm	3,00 m ²	%	80.700,00	Rp 242.100,00
4	Pemasangan dinding keramik keramik 300 x 600 mm	12,07 m ²	%	228.075,00	Rp 2.750.380,00
	Wangi 1,8 meter				Rp 16.807.080,00
F. PEKERJAAN PENGEDATAR					
1	Pengaplikasian gipsium + rangka halus	34,10 m ²	%	17.386,00	Rp 592.962,00
				Rp	592.962,00

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL (3)	SAT (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUMAH B x 1 x 1
	Bahan aluminium	7,20 m ²	%	150.707,00	Rp 1.095.090,00
	Frame dari plastik aluminium	3,00 m	%	49.870,00	Rp 1.496.100,00
	Kaca bening 5 mm	1,10 m ²	%	179.450,00	Rp 197.395,00
	Penambatan jahit	3,00 m	%	30.000,00	Rp 90.000,00
7	Jendela kamar mandi, uk. 40 x 60 cm	1,00 m	%		
	Bahan aluminium	2,00 m ²	%	150.707,00	Rp 301.414,00
	Kaca bening 5 mm	0,20 m ²	%	179.450,00	Rp 35.890,00
8	Meja makan aluminium, uk. 80 x 180 cm	2,00 m	%	4.000.000,00	Rp 8.000.000,00
				Rp	8.388.975,00
D. PEKERJAAN PLATFOND					
1	Pengaplikasian gipsium + rangka halus	34,10 m ²	%	17.386,00	Rp 592.962,00
				Rp	592.962,00
E. PEKERJAAN PENUTUP DINDING DAN LANTAI					
1	Pemasangan gres keramik 600 x 600 mm (pabrik) net	36,00 m ²	%	20.215,00	Rp 727.740,00
2	Pemasangan plester gres keramik 100 x 400 mm	40,20 m ²	%	40.270,00	Rp 1.638.954,00
3	Pemasangan lembaran keramik gres 600 x 600 mm	3,00 m ²	%	80.700,00	Rp 242.100,00
4	Pemasangan dinding keramik keramik 300 x 600 mm	12,07 m ²	%	228.075,00	Rp 2.750.380,00
	Wangi 1,8 meter				Rp 16.807.080,00
F. PEKERJAAN PENGEDATAR					
1	Pengaplikasian gipsium + rangka halus	115,00 m ²	%	40.108,00	Rp 4.612.420,00
	Pengaplikasian dinding keramik	100,00 m ²	%	30.000,00	Rp 3.000.000,00
	Penambatan jahit	25,00 m ²	%	25.000,00	Rp 625.000,00
				Rp	8.637.420,00
G. PEKERJAAN ELEKTRIKAL					
PEKERJAAN KEBUDURUKAN UTAMA					
1	Meja tidur	1,00 m	%	300.000,00	Rp 300.000,00
PEKERJAAN INSTALASI TITIK LAMPU DAN STOP KONTAK					
1	Instalasi titik lampu, kabel 100 x 100 x 1 mm	17,00 m	%	202.907,00	Rp 3.449.419,00
2	Instalasi titik lampu, kabel 100 x 100 x 1 mm	17,00 m	%	300.000,00	Rp 5.100.000,00
3	Pemasangan lampu (samping)	0,10 m	%	12.000,00	Rp 1.200.000,00
4	Pemasangan lampu (samping)	2,00 m	%	60.000,00	Rp 120.000,00
5	Lampu gantung	1,00 m	%	40.000,00	Rp 40.000,00
6	Lampu gantung	1,00 m	%	50.000,00	Rp 50.000,00
7	Lampu tidur	0,10 m	%	17.000,00	Rp 1.700.000,00

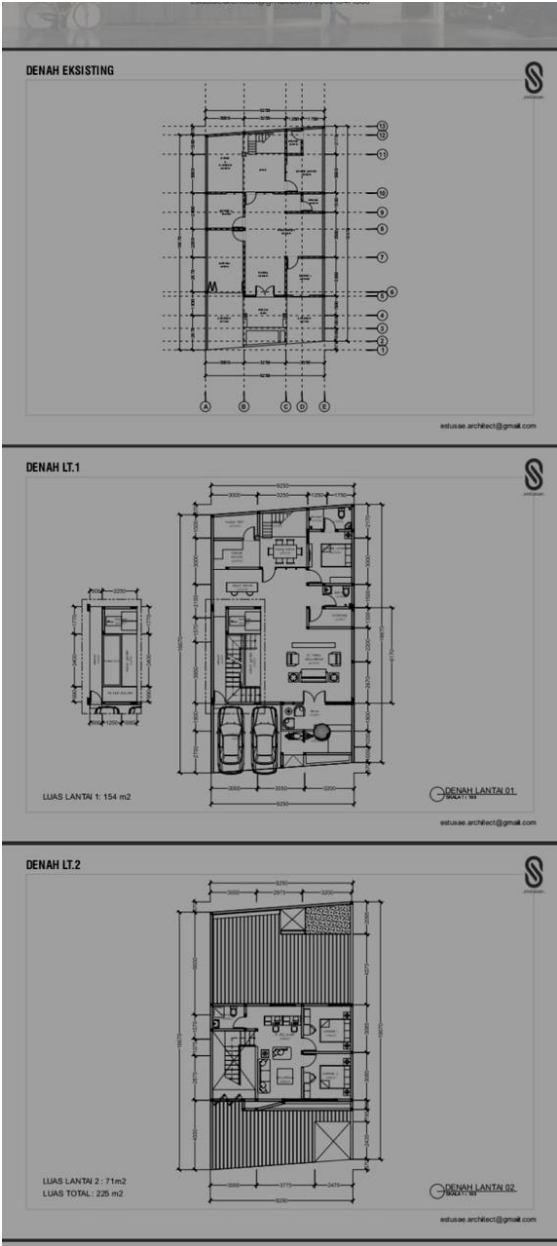
Summa Anggaran Biaya

No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL (3)	SAT (4)	HARGA MATERIAL (5)	SUB JUMAH B x 1 x 1
PEKERJAAN INSTALASI STOP KONTAK, AC					
1	Instalasi titik lampu, kabel 100 x 100 x 1 mm	2,00 m	%	200.000,00	Rp 400.000,00
2	Meja tidur AC	1,00 m	%	80.000,00	Rp 80.000,00
				Rp	480.000,00
PEKERJAAN MEKANIKAL					
1	Instalasi air bersih				
	Pipa PVC 40 x 10'	20,00 m	%	30.000,00	Rp 600.000,00
	Pipa PVC 40 x 10'	10,00 m	%	7.000,00	Rp 70.000,00
	Pipa PVC 40 x 10'	8,00 m	%	2.000,00	Rp 16.000,00
	Pipa PVC 40 x 10'	8,00 m	%	40.000,00	Rp 320.000,00
2	Instalasi air kotor-kotor				
	Pipa PVC 40 x 10'	6,00 m	%	68.000,00	Rp 408.000,00
	Pipa PVC 40 x 10'	10,00 m	%	100.000,00	Rp 1.000.000,00
3	Pemasangan Floor Drain	1,00 m	%	1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
4	Pemasangan Floor Drain	1,00 m	%	200.000,00	Rp 200.000,00
5	Pemasangan Floor Drain	1,00 m	%	2.000.000,00	Rp 2.000.000,00
6	Pemasangan Floor Drain	1,00 m	%	1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
7	Pemasangan Floor Drain	1,00 m	%	1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
				Rp	14.800.000,00

No.	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL. (3)	SAT. (4)	BIAYA MATERIAL (5)	SUB JUMAH P x V x S (6)
PEKERJAAN INSTALASI STOP KONTAK AC					
1	Instalasi Stop kontak kabel NYA 2x1,5 1 meter	1,00	buah	Rp 200.000,00	Rp 200.000,00
2	Stop kontak AC	1,00	buah	Rp 88.111,30	Rp 88.111,30
					Rp 288.111,30
PEKERJAAN MEKANIKAL					
Instalasi AC rumah					
1.1	1 PIPA PVC 400 1/2"	20,00	m	Rp 24.310,00	Rp 486.200,00
1.2	1 PIPA PVC 400 3/4"	12,00	m	Rp 27.271,25	Rp 327.255,00
1.3	1 PIPA PVC 400 2"	8,00	m	Rp 31.544,00	Rp 252.352,00
1.4	1 PIPA PVC 400 1 1/2"	8,00	m	Rp 42.881,00	Rp 343.048,00
Instalasi AC rumah kantor					
2.1	1 PIPA PVC 400 2"	9,00	m	Rp 31.544,00	Rp 283.896,00
2.2	1 PIPA PVC 400 1 1/2"	12,00	m	Rp 42.881,00	Rp 514.572,00
3	Pemasangan Wastafel baru	1,00	unit	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
4	Pemasangan Toilet air	1,00	unit	Rp 200.000,00	Rp 200.000,00
5	Pemasangan Pancuran	1,00	unit	Rp 200.000,00	Rp 200.000,00
6	Pemasangan Shower	1,00	unit	Rp 1.800.000,00	Rp 1.800.000,00
7	Pemasangan Meubelair dinding	1,00	unit	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
					Rp 9.486.668,00
PEKERJAAN ATAP					
ATAP 30 METER					
1	Pemasangan rangka atap baja ringan	48,12	m ²	Rp 105.000,00	Rp 5.054.560,00
2	Atap Galvalum 750mm	48,12	m ²	Rp 100.000,00	Rp 4.812.000,00
3	Salang 10x10	8,00	m ²	Rp 100.000,00	Rp 800.000,00
ATAP 17 METER					
1	Pemasangan rangka atap baja ringan	48,12	m ²	Rp 105.000,00	Rp 5.054.560,00
2	Pemasangan tembok penutup atap genteng miring	48,12	m ²	Rp 30.000,00	Rp 1.443.600,00
3	Pemasangan Isolasi genteng atap	8,00	m ²	Rp 100.000,00	Rp 800.000,00
4	Isolasi LDC 100 Cm	17,66	m ²	Rp 100.000,00	Rp 1.766.000,00
					Rp 9.104.160,00
PEKERJAAN LAIN LAIN					
PEKERJAAN PASANG					
1	Pemasangan air	30,00	m ³	Rp 10.000,00	Rp 300.000,00
2	Pemasangan listrik LDC	1,00	unit	Rp 1.700.000,00	Rp 1.700.000,00
					Rp 2.000.000,00
Rencana Anggaran Biaya					

No.	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL. (3)	SAT. (4)	BIAYA MATERIAL (5)	SUB JUMAH P x V x S (6)
PEKERJAAN TANGGA DAN RILLING					
1	Tangga besi	1,00	unit	Rp 2.200.000,00	Rp 2.200.000,00
2	Tangga tangga	0,80	unit	Rp 600.000,00	Rp 480.000,00
					Rp 2.680.000,00
PEKERJAAN KOLAM KUBI					
1	Pembuatan kolam kubi air tangpa Mat. rebar ukuran 8x12m	1,00	unit	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
					Rp 1.000.000,00
PEKERJAAN KAMPUNG DAN PRTU GERANG					
Pembuatan kampung kandi mading, atap, dinding rebar					
1	Pembuatan pondasi setiap pondasi	30,75	unit	Rp 67.000,00	Rp 2.060.250,00
2	Pembuatan pondasi setiap pondasi rebar	1,00	unit	Rp 10.000,00	Rp 10.000,00
3	Dinding beton rebar	2,24	m ²	Rp 16.840,00	Rp 37.700,00
4	Instalasi AC setiap kamar 10x10, 20x10 + wc	1,00	unit	Rp 20.000,00	Rp 20.000,00
5	Pembuatan kamar mandi 10x10	1,00	unit	Rp 12.000,00	Rp 12.000,00
6	Tangga setiap kamar	1,00	unit	Rp 40.000,00	Rp 40.000,00
7	Pembuatan jalan pejalan air 10x120 m	1,00	unit	Rp 170.000,00	Rp 170.000,00
					Rp 2.340.750,00
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN					
					Rp 520.671.822,1

Rencana Anggaran Biaya					
No. (1)	ITEM PEKERJAAN (2)	VOL. (3)	SAT. (4)	BIAYA MATERIAL (5)	SUB JUMAH P x V x S (6)
PEKERJAAN TANGGA DAN RAILING					
1	Tangga kayu	1,00	unit	Rp 22.000.000,00	Rp 22.000.000,00
2	Railing tangga	10,00	m	Rp 400.000,00	Rp 4.000.000,00
					Rp 26.000.000,00
PEKERJAAN KOLAM KUBI					
1	Pembuatan kolam beton ukuran 10m x 10m x 1,5m (taman dan kolam)	1,00	unit	Rp 10.000.000,00	Rp 10.000.000,00
					Rp 10.000.000,00
PEKERJAAN KAMPUNG DAN PRITU GEMANG					
1	Pembuatan rangka rumah miring atap aloune tembok	30,75	m ²	Rp 87.000,00	Rp 2.680.875,00
2	Pemasangan genteng atap galvalum tembok	30,75	m ²	Rp 100.000,00	Rp 3.075.000,00
3	Plafon beton cor	2,42	m ²	Rp 800.000,00	Rp 1.936.000,00
4	Instalasi AC rumah 10m x 10m x 1,5m	1,00	unit	Rp 200.000,00	Rp 200.000,00
5	Pemasangan listrik 1000watt	1,00	unit	Rp 100.000,00	Rp 100.000,00
6	Salur air	1,00	unit	Rp 40.000,00	Rp 40.000,00
7	Pemasangan pintu gerbang 10 x 10 x 200 cm	1,00	unit	Rp 2.760.000,00	Rp 2.760.000,00
					Rp 11.884.775,00
TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN					Rp 92.827.822,71



Lampiran 6 Spesifikasi Gambar Kramik Granit dalam Pembangunan Rumah



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang betanda tangan dibawah ini:

Nama : Maya Aulia'
Tempat/Tanggal Lahir : Boyolali, 01 Mei 2003
Alamat : Gagatan, Ketoyan, Kec. Wonosegoro,
Kab. Boyolali
Jenis Kelamin : Perempuan
No. Hp : 08812758080
Email : mayaaulia1503@gmail.com

Riwayat Pendidikan

MI Darul Ulum Karangasem

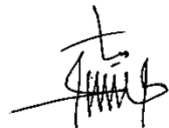
MTs Ma'arif Andong

MAN 1 Semarang

UIN Walisongo Semarang

Demikian daftar Riwayat hidup saya, hal ini dibuat dengan
sebenar-benarnya

Semarang, 28 Mei 2025



Maya Aulia'