

**ANALISIS TERHADAP PENGGUNAAN AKAD ISTISHNA PADA BISNIS  
JUAL BELI RUMAH PANGGUNG BONGKAR PASANG ATAU  
KNOCKDOWN DI DESA TANJUNG BATU SEBERANG OGAN ILIR**

**SKRIPSI**

**Disusun Sebagai Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:**

**RAJIB HASA JUMITRA**

**NIM: 1820104141**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH  
PALEMBANG**

**2022**

## ABSTRAK

Salah satu bagian dari fikih muamalah adalah akad istishna. Akad istishna adalah pesanan untuk dibuatkan sesuatu menurut prosedur tertentu dan bahan untuk membuat sesuatu itu berasal dari orang yang menerima pesanan. Transaksi pesanan juga digunakan pada Bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang (*knockdown*) di Desa Tanjung Batu Seberang dan biasanya ada uang muka, transaksi dilakukan atas dasar saling percaya dan kebanyakan tidak memakai bukti pembayaran disamping itu juga terdapat perjanjian tertulis dan jika terjadi pembatalan sepihak maka uang muka dianggap hangus. Permasalahan dalam penelitian ini adalah pada sektor pembiayaan serta penerapan jalannya transaksi akad dan yang menjadi fokus untuk penelitian ini tentang praktik dari akad istishna. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1. Bagaimana mekanisme praktik jual beli rumah panggung bongkar pasang (*Knockdown*) di Desa Tanjung Batu Seberang serta 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap mekanisme jual beli rumah panggung bongkar pasang (*knockdown*) di Desa Tanjung Batu Seberang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Reserch*). Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik usaha dari Rumah Panggung Bongkar Pasang (*Knockdown*) yang ada di Desa Tanjung Batu Seberang yang berjumlah 10 (sepuluh). Teknik pengumpulan data adalah dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian praktik jual beli pada bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang (*Knockdown*) di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir sepenuhnya sudah sesuai dimana pembeli (*mustashni*) memesan barang kepada penjual (*shani*) dengan bahan baku ditanggung oleh penjual. Dalam sistem pembayaran pembeli membayarkan uang muka sebagai tanda jadi dan akan dilunasi di akhir se usai barang yang di pesan selesai di buat oleh penjual. Pelaksanaan akad jual beli istishna di Desa Tanjung Batu Seberang sudah sesuai dengan Tinjauan Hukum Islam.

**Kata Kunci : Istishna, Jual beli, Knockdown, Desa Tanjung Batu**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pola Transliterasi dalam penulisan skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fath Palembang berpedoman kepada keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543B/u/1987.

### 1. Konsonan

Huruf	Nama	Penulisan	
		Huruf kapital	Huruf kecil
ا	Alif	Tidak dilambangkan	
ب	Ba	B	B
ت	Ta	T	T
ث	Tsa	Ts	Ts
ج	Jim	J	J
ح	Ha	H	H
خ	Kha	Kh	Kh
د	Dal	D	D
ذ	Dzal	Dz	Dz
ر	Ra	R	R
ز	Zai	Z	Z
س	Sin	S	S
ش	Syin	Sy	Sy
ص	Shad	Sh	Sh
ض	Dhad	Dl	Dl
ط	Tha	Th	Th
ظ	Zha	Zh	Zh
ع	‘Ain	‘	‘
غ	Ghain	Gh	Gh
ف	Fa	F	F

ق	Qaf	Q	Q
ك	Kaf	K	K
ل	Lam	L	L
م	Mim	M	M
ن	Nun	N	N
و	Waw	W	W
ه	Ha	H	H
ء	Hamzah	ء	ء
ي	Ya	Y	Y

## 2. Vokal

Sebagaimana halnya vokal bahasa Indonesia, vokal bahasa Arab terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

- a. **Vokal tunggal** dilambangkan dengan harakat.

Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh
أ	<i>Fathah</i>	A	مَنْ
إ	<i>Kasrah</i>	I	مِنْ
أُ	<i>Dhamamah</i>	U	رُفِعَ

- b. **Vokal Rangkap** dilambangkan dengan gabungan harakat dan huruf.

Tanda	Nama	Latin	Contoh
أَيَّ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	كَيْفَ
أَوْ	<i>Fathah dan waw</i>	Au	حَوْلَ

## 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang dilambangkan dengan huruf dan symbol (tanda).

Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh	Ditulis
-------	------	-------	--------	---------

	<i>Fathah dan alif</i> atau <i>Fathah dan alif</i> yang menggunakan huruf <i>ya</i>	Ā/ā	مَاتَا رَمَى	Matā/Ramā
قِي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī/ī	قِيلَ	Qīla
مُو	<i>Dhammah dan waw</i>	Ū/ū	يُمُوتُ	Yamūtu

#### 4. Ta Marbutah

Transliterasi Ta Marbutah dijelaskan sebagai berikut:

- Ta Marbutah hidup atau yang berharakat *fathah*, *kasrah* dan *dhammah* maka transliterasinya adalah huruf;
- Ta Marbutah yang sukun (mati) maka transliterasi dengan huruf *h*;  
Kata yang diakhiri Ta Marbutah diikuti oleh kata sandang *al* serta bacaan kedua kata tersebut terpisah, maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan *h*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	=	<i>Raudhatul Athfal</i>
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	=	<i>Al-Madinah Al-Munawwarah</i>
الْمَدْرَسَةُ الدِّيْنِيَّةُ	=	<i>Al-Madrasah Ad-Diniyah</i>

#### 5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid ditransliterasikan dengan manggandakan penulisan huruf yang bertanda syaddah tersebut. Misalnya:

رَبَّنَا	=	<i>Rabbana</i>	نَزَّلَ	=	<i>Nazzala</i>
الْبِرِّ	=	<i>Al-Birr</i>	الْحَجِّ	=	<i>Al-Hajj</i>

#### 6. Kata Sandang *al*

- Diikuti oleh huruf *as-Syamsiyah*, maka ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf [ʃ] diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang mengikutinya.

Contoh:

السَّيِّدُ	= <i>As-Sayyidu</i>	التَّوَابُ	= <i>At-Tawwabu</i>
الرَّجُلُ	= <i>Ar-Rajulu</i>	الشَّمْسُ	= <i>Aa-Syams</i>

- b. Diikuti oleh huruf *al-Qamariyah*, maka ditransliterasikan sesuai aturan-aturan bunyinya.

Contoh:

الْجَلالُ	= <i>Al-Jalal</i>	الْبَدِيعُ	= <i>Al-Badi'u</i>
الْكِتَابُ	= <i>Al-Kitab</i>	الْقَمَرُ	= <i>Al-Qamaru</i>

Catatan: kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-), baik diikuti huruf *al-Syamsiyah* maupun *al-Qamariyah*.

## 7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi *hamzah* yang terleta di tengah dan akhir kata. Apabila di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya berpa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	= <i>Ta'khuzuna</i>	أُمِرْتُ	= <i>Umirthu</i>
الشُّهُدَا	= <i>As-Syuhada</i>	فَأْتِ بِهَا	= <i>Fa'tibiha</i>

## 8. Penulisan Kata

Setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* pada dasarnya ditulis terpisah. Akan tetapi, suatu kata yang didalamnya ada harakat atau huruf yang tidak dibaca (dihilangkan), maka transliterasi kata seperti itu dirangkaikan dengan kata setelahnya.

Contoh:

Arab	Semestinya	Cara Transliterasi
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ	<i>Wa aufu al-kaila</i>	<i>Wa auful-kaila</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ	<i>Wa lillahi 'ala al-nas</i>	<i>Wa lillahi 'alannas</i>
يَدْرُسُ فِي الْمَدْرَسَةِ	<i>Yadrusu fi al-madrasah</i>	<i>Yadrusu fil-madrasah</i>

## 9. Huruf Kapital

Penggunaan huruf kapital sebagaimana halnya yang berlaku dalam bahasa Indonesia (EYD), antara lain huruf kapital ditulis huruf awal kalimat, awal nama tempat. Apabila awal nama atau tempat tersebut didahului kata sandang *al*, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

Kedudukan	Arab	Transliterasi
Awal kalimat	مَنْ عَرَفَ نَفْسَهُ	<i>Man 'arafa nafsahu</i>
Nama diri	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	<i>Wa ma Muhammadun illa rasul</i>
Nama tempat	مِنَ الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ	<i>Minal-Madinatil-Munawwarah</i>
Nama bulan	إِلَى شَهْرِ رَمَضَانَ	<i>Illa syahri Ramadana</i>
Nama diri didahului <i>al</i>	ذَهَبَ الشَّافِعِيُّ	<i>Zahaba as-Syafi'i</i>
Nama tempat didahului <i>al</i>	رَجَعَ مِنَ الْمَكَّةِ	<i>Raja'a min al-Makkah</i>

## 10. Penulisan kata Allah

Huruf awal kata Allah menggunakan huruf capital apabila kata tersebut berdiri sendiri. Apabila kata Allah berhubungan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf awalnya tidak menggunakan huruf kapital.

Contoh:

وَاللَّهُ	= <i>Wallahu</i>	فِي اللَّهِ	= <i>Fillahi</i>
مِنَ اللَّهِ	= <i>Minallahi</i>	لِلَّهِ	= <i>Lillahi</i>

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تُلْهِكُمْ أَمْوَالُكُمْ وَلَا أَوْلَادُكُمْ عَن ذِكْرِ اللَّهِ ۗ وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ فَأُوْلَئِكَ هُمُ الْخٰسِرُونَ

Hai orang-orang beriman, janganlah hartamu dan anak-anakmu melalaikan kamu dari mengingat Allah. Barangsiapa yang berbuat demikian maka mereka itulah orang-orang yang merugi. (QS Al-Munafiqun 9)

### PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan rasa bersyukur atas nikmat Allah SWT yang telah memberikan saya nikmat kesehatan dan kesempatan sehingga dapat menuliskan persembahan ini kepada:

1. Kedua Orang tua yang sangat saya cintai dan hargai, Ayahanda Piroili Abdullah dan Ibunda Danilah yang telah merawat, mendidik, menuntun setiap langkah dan perjuanganku dengan dukungan juga kasih sayang, serta kesabaran yang tiada habisnya yang selalu memanjatkan doa untuk keberhasilanku.
2. Kedua kakak kandung, Oki Pirdani dan Lian Aristi Agustini yang juga selalu turut memberikan dukungan dan motivasi agar bisa melihat keberhasilanku.
3. Untuk orang yang istimewa yang terkasih Vira Aprilia salah satu orang yang membantu dalam satu perjuangan yang memberikan dukungan, semangat untuk terus melangkah, memberi arahan serta dukungan demi keberhasilanku.
4. Teman-teman seperjuanganku di kursi perkuliahan Adi Suwandi dan Bagas Pati terima kasih telah memberikan uluran tangan untuk membantu dan memberikan semangat.
5. Dosen pembimbingku yaitu Dr. Syafran Afriansyah, M.Ag dan Hana Pertiwi, S.Sy., M.E. Yang selalu senantiasa membimbing dalam pembuatan serta penyesuaian skripsi.

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. Yang telah memberikan limpahan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. Shalat beserta salam senantiasa tercurah untuk baginda Nabi Muhammad SAW beserta para sahabat dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Setelah melakukan kegiatan penelitian, akhirnya skripsi yang berjudul “Analisis Terhadap Penggunaan Akad Istishna Pada Bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang Atau Knockdown Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir” dapat terselesaikan dengan baik. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, dorongan serta motivasi dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan kali ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moral maupun materi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis selalu mendapat bimbingan serta semangat dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyampaikan banyak terima kasih yang tiada henti dengan ketulusan hati dan keikhlasan, kepada:

1. Kedua orang tuaku yang tercinta, Ayahanda Piroili Abdullah dan Ibunda Danilah yang telah memberikan restu yang tulus, semangat dan doa kepada penulis selama menempuh pendidikan.
2. Prof, Dr. Nyanyu Khodijah, S.Ag., M.Si., Selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang.

3. Dr. H. Marsaid, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang.
4. Dra. Atika, M.Hum., selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatroyah Ars Himsyah, M.H.I., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang.
5. Bapak Dr. Syafran Afriansyah, M.Ag. dan Ibu Hana Pertiwi, S.Sy., M.E., selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II yang telah membagi ilmu, meluangkan waktu, dan terus memberikan arahnya untuk membimbing penulis dalam proses penyesuaian skripsi.
6. Yusida Fitriyati, M.Ag. selaku Penasehat Akademik penulis pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang dengan penuh pengabdian telah memberikan ilmu pengetahuan.
8. Kepada semua teman seperjuangan mahasiswa/i Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Fatah Palembang angkatan 2018, terkhusus Muamalah 4 yang selama ini senantiasa membantu dan selalu memberikan saran dalam penyusunan skripsi.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan anugrah pahala yang berlipat ganda atas setiap doa, bantuan, motivasi, dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis. Kemudian penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan untuk para pembaca pada umumnya serta dapat menjadi amal baik di sisi Allah SWT. *Amin Ya Rabbal'alamin.*

Palembang,

Penulis,

Rajib Hasa Junitra

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Akad Dalam Jual Beli .....	17
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Jual Beli.....	17
2. Rukun Dan Syarat Akad.....	18
3. Prinsip Akad .....	21
4. Macam-Macam Akad .....	22
5. Berakhirnya Akad.....	23
6. Hikmah Akad.....	24
B. Pengertian Jual Beli Istishna .....	24
C. Dasar Hukum Jual Beli .....	26

1. Dasar Hukum Menurut Al-Quran.....	26
2. Dasar Hukum Menurut As-Sunnah .....	27
3. Dasar Hukum Al-Ijma .....	27
4. Dasar Hukum Kaidah Fiqh.....	27
D. Rukun Dan Syarat Istishna.....	28
1. Rukun Istishna .....	28
2. Syarat Syarat Istishna .....	30
E. Panjar Dalam Jual Beli Istishna .....	30
F. Pembatalan Dalam Jual Beli Istishna .....	34

### **BAB III GAMBARAN UMUM USAHA RUMAH PANGGUNG BONGKAR PASANG DI DESA TANJUNG BATU SEBERANG**

A. Profil Lokasi Penelitian .....	39
B. Kearifan Lokal Di Desa Tanjung Batu Seberang .....	40
1. Sejarah Singkat Desa Tanjung Batu Seberang .....	44
2. Bidang Kemasyarakatan.....	45
3. Bidang Keagamaan.....	46
4. Bidang Ekonomi.....	47
5. Bidang Pendidikan.....	47
6. Bidang Budaya .....	48
7. Potensi Sarana dan Prasarana .....	49

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Mekanisme Praktik Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang Di Desa Tanjung Batu Seberang Hingga Selesai .....	51
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah Bongkar Pasang .....	63

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72

### **DAFTAR PUSTAKA .....**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....**

<b>PEDOMAN WAWANCARA .....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>81</b>

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli adalah suatu kegiatan yang berkembang dan melekat pada ruang lingkup setiap individu serta menjadi kegiatan yang lumrah dilakukan orang pada umumnya, kegiatan ini biasanya dikenal dengan istilah muamalah pada islam. Secara umum muamalah pada islam ini bukan hanya kegiatan jual dan beli saja, tidak hanya itu saja muamalah yang dikenal pada islam ini sifatnya sangat luas mencakup diantaranya transaksi sewamenyewa, simpan meminjam serta kegiatan bisnis lain yang tidak menyimpang dari *al quran* dan *hadits*

Transaksi jual beli yang telah melekat dan menjadi kebiasaan didalam masyarakat ini beraneka ragam baik itu dengan barang yang telah siap jual ataupun yang belum siap jual atau seperti barang yang belum matang mulanya hendak dipesan terlebih dahulu. Seperti kegiatan jual beli rumah bongkar pasang di desa Tanjung Batu Seberang yang biasanya di pesan oleh para konsumen.

Kegiatan transaksi yang dikenal oleh orang islam biasanya mencakup dua faktor yakni, *hablu minallah* dan *hablu minannas*. Hablu minallah ini mengatur hubungan manusia terhadap tuhannya, sementara hablu minannas ialah mengatur individu dengan individu lainnya.<sup>1</sup> kedua faktor itu saling terikat, maka dari itu hal ini tidak menyimpang dari syariat islam.

Setiap individu memerlukan hidup secara sosial, seseorang individu akan sulit memenuhi kebutuhannya setiap hari tanpa adanya peran dari orang lain sehingga diaturlah setiap aturan yang mengarah kepada hubungan sosial dan dikenal dengan muamalah. Dalam kegiatan muamalah juga mengatur hukum perjanjian, pernikahan, hak warisan, serta setiap hal yang ada kaitannya pada setiap hubungan sosial manusia.

---

<sup>1</sup>Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan kontemporer*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia 2021) Cet 1, 3.

Al-Quran telah menata setiap aturan mengenai muamalah dengan tidak mengesampingkan urusan ibadah<sup>2</sup>. Tetapi seiring perkembangan zaman mendorong setiap umat menjadi modern. Masyarakat hidup serta tumbuh sehingga semakin menambah juga keperluan yang hendak dilengkapi.

Demikian juga yang melandasi kehidupan perjual belian, adakala mendapatkan untung karena jual beli tukar, jual beli putus, kredit, mata uang, surat berharga, murabahah, salam, *istishna*, serta setiap yang berkaitan mengenai jual beli.

Dalam jual beli inilah seseorang bisa mencari rezeki serta menjadi solusi untuk memperoleh dana cepat. Selanjutnya, apabila ada system jual beli ini masyarakat dapat saling membantu untuk memenuhi kebutuhan yang ada. Pada kegiatan bisnis jual beli secara umum juga bisa membalikkan sebagian hasil dagang untuk mengembalikan modal serta setiap keuntungan lainnya. Umumnya semua praktik pada jual beli dilakukan dengan saling tukar antara penjual serta pembeli yaitu dengan membayarkan sejumlah nominal dan nominal yang telah dibayarkan akan menjadi hak seutuhnya bagi penjual.

Dalam suatu transaksi jual beli biasanya menggunakan suatu akad dan yang menjadi pembahasan disini ialah akad *istishna*. Dilihat dari segi objeknya, *istishna*' hampir sama dengan akad *salam* lantaran benda yang dipasarkan tidak siap jadi, disisi lain keduanya memiliki hal yang berbeda beda. *Istishna*' adalah salah satu wujud dari jual beli *salam*, namun yang membedakannya barang yang diperjanjikan berupa *munaufacture order* yang artinya pesanan yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk memproduksi sejumlah barang tertentu dalam jangka waktu tertentu. Jumhur *fuqaha* menjelaskan bahwasannya *istishna*' sama dengan *salam*, hanya saja Hanafiyah lebih spesifik dan membedakannya dari *salam*. Menurutnya akad *istishna* merupakan suatu akad terhadap seorang pembuat atau

---

<sup>2</sup> Ilyas, Hamim, Tentang Riba Dalam Muamalah Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan. 2018

pengrajin untuk mengerjakan atau membuat suatu barang tertentu yang ditanggihkan.

Sekretaris komisi fatwa DSN MUI Hasanuddin menyebutkan, “ Dalam akad *salam*, barangnya *mitsli* (mesti ada sebelumnya atau ada contoh sebelumnya). Sedangkan dalam akad *istishna'* barang bersifat *qiimi* (barang masih berbentuk gambaran, belum ada wujudnya) sehingga perlu dibuat terlebih dahulu sebelum diserahkan kepada pemesan atau pembeli.<sup>3</sup>” Sebagai contoh, barang yang sering disebutkan sebagai akad *istishna* ini adalah seperti pembuatan rumah panggung bongkar pasang. Seseorang datang kepada pelaku usaha dan meminta dibuatkan desain rumah dengan motif yang sedemikian rupa. Maka akad yang dirasa cocok untuk transaksi ini ialah akad *istishna*. Berdasarkan penganut dari Mazhab Hanafia, *istishna'* tercatat akad yang dikekang dikarenakan pendapatnya mengacu pada asas bawasanya pokok persetujuan yang dipenjualkan halnya wajib serta dimiliki oleh orang yang menjualkan, disamping itu Mazhab Hanafia menyetujui kontrak *istishna'* atas dasar *istihsan*.<sup>4</sup> Sebelumnya sudah diuraikan, tentang akad *istishna* bisa diadakan ketika seorang datang kepada pembisnis dan memesan suatu barang, seperti halnya juga yang diadakan pada bisnis permesanan rumah panggung bongkar pasang di desa Tanjung Batu Seberang. Bisnis yang dilakukan oleh penjual rumah bongkar pasang ini sudah lama berdiri sekitar zaman kerajaan Sriwijaya (856 M) dan asal mulanya dari legenda atau cerita rakyat yakni usang sungging ketika itu ini hanyalah sebuah kearifan lokal sampai akhirnya terus dilestarikan juga diwarisi kearifan lokal ini hingga sekarang ini dan akhirnya dijadikan ladang bisnis bagi pengrajin rumah panggung bongkar pasang hingga sekarang masih terus berlanjut

Pada penelitian awal yang saya lakukan dan amati dari 1.654 warga atau 435 kepala keluarga, 90 persennya bekerja dibidang usaha membuat

---

<sup>3</sup> Ghufron, Moh.Idil, “*Transaksi Akad Salam Dan Akad Istishna' Pada Jasa Pengiriman J&T Situbondo*”, *Jurnal Keadaban*, 3.1 (2021): 1-12

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani,2001), 114.

rumah panggung bongkar pasang karena usaha ini sudah dilakukan turun temurun. Tidak hanya rumah panggung tetapi juga ada bangunan seperti sekolah/pesantren, mushola, gazebo, serta bangunan lainnya menyesuaikan pesanan yang ada<sup>5</sup>

Kemudian rumah rumah panggung bongkar pasang ini juga memiliki keunikan yang memang menjadi plus bagi wisatawan manca negara tak heran rumah panggung bongkar pasang ini dipesan oleh konsumen untuk dijadikan villa dan tempat penginapan lainnya karena keunikan itu, karena rumah panggung bongkar pasang yang mencerminkan kekayaan budaya, unik dan menarik, tetapi mencerminkan cita rasa pemiliknya

Bentuk dan ukuran rumah panggung produksi Tanjung Batu Seberang ini tergantung pesanan. seperti yang ukuran 4 x 4 meter, 6 x 6 meter, 5 x 7 meter, 6 x 8 meter, 6 x 10 meter, atau 10 x 10 meter, terserah si pemesan. Desain juga bisa dibuat si pemesan. Kalau harga umumnya dipatok berdasarkan ukuran, yang kisarannya Rp 1,25 juta sampai Rp 1,5 juta per meter persegi. Juga tergantung jenis kayu yang digunakan misal seperti pada bagian tiang dalam rumah biasanya menggunakan kayu jenis punak dan bagian dindingnya memakai jenis kayu meranti semakin bagus kualitas kayu, harga semakin mahal. Jika ada yang berminat, rumah yang dipajang ataupun selesai dibuat membutuhkan waktu tujuh hari untuk memborngkarnya kembali, sedangkan untuk memasangkan kembali di tempat tujuan pembeli membutuhkan waktu sekitar 3 hari, dengan 2-3 pekerja.<sup>6</sup>

Praktek bisnis rumah panggung bongkar pasang ini dilakukan atas dasar saling percaya Antara produsen dan konsumen, karena adanya kepercayaan dari pihak produsen, mereka tidak mewajibkan kepada

---

<sup>5</sup> Zarkasih, Muhammad Restu, Retno Susanti, and Azwardi Azwardi. *The Influence of workess anda work of wooden house craftsmen on wood waste management behavior in the wooden industry Tanjung Batu Seberang Village Tanjung Batu District-Ogan Ilir Regency.* "Jurnal Geografi Gea 20.1: 84-93.

<sup>6</sup> Siswanto, Ari. "Studi Pengembangan Kontruksi Rumah Kayu Sistem Bongkar Pasang Berdasarkan Konsep Struktur Kayu Tradisional Sumatera Selatan The Study Of Knockdown Timber Construction House Based on the Concept of South Sumatra Timber House Stucture." *Jurnal Ilmu dan Teknologi Kayu Tropis* 2.2 (2004) 103-109

konsemen untuk memberikan barang jaminan agar tidak menjadi wanprestasi kepada pihak konsumen. Disisi lain jika ada pengikat akan menghindari hal yang sifatnya akan merugikan seperti penipuan oleh setiap pihak yang ada, namun dikarenakan penjual dan pembeli saling percaya produsen maupun konsumen maka penjual selaku produsen tidak mewajibkan adanya barang yang bersifat mengikat tersebut.

Agar terpenuhnya kegiatan bisnis/transaksi jual beli dengan memakai akad *istishna* “maka harus memenuhi rukun dan syarat *istihna*”. Seperti dijelaskan dibawah ini:

1. Berakal juga cakap hukum
2. Ridha atas dasar suka rela
3. Produsen (*Shani*' )
4. Konsumen (*Mustashni*' )
5. Barang (*Mashnu*' )
6. biaya (*Tsaman*)
7. *Shighat (Ijab Qabul)*<sup>7</sup>

Pada abad modern seperti sekarang ini, prosedur pada jual beli dilakukan dalam wujud pemesanan atau biasa di sebut dengan inden. Praktik kegiatan dari jual beli furniture atau rumah lazimnya memakai praktik harga diwajibkan dibayar ketika akad dilangsungkan, yakni dengan uang cash. Sama halnya yang dilakukan di desa Tanjung Batu Seberang ini menggunakan tehnik ataupun cara pembayaran cash. Pembuatan industri rumahan ini metode pembayarannya boleh dilaksanakan diawal ataupun diakhir selepas barang pesanan selesai dikerjakan. Praktek jual beli dengan cara pesanan ini umumnya sudah lama dipraktikkan oleh penjual rumah bongkar pasang yang ada di desa Tanjung Batu Seberang. Prosedur dalam aplikasi bisnis ini dilakukan penerapan pada awalnya akad pembelian dipesan sesuai detail, variasi dan letak barang diterima dan sesudahnya

---

<sup>7</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007),Cet.ke-1, 97.

pihak penjual menginformasikan jumlah biaya yang wajib dilunasi, ketika semua telah disepakati maka penjual akan meminta uang muka atau uang awal sebesar 50 persen

Ketika transaksi yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli dari rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini dilakukan tidak jarang terjadi suatu permasalahan seperti misalnya masalah pada sektor pembayaran dari sebagian konsumen serta masalah lain yang dirasa sangat penting ketika terjadinya suatu transaksi yakni penerapan suatu akad yang masih diragukan dan takutnya nanti akan menyimpang dari hal hal lain

Penjual dari rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini dikenal memakai akad secara kekeluargaan karena banyak orang yang memesan sudah dikenal baik itu keluarga maupun kenalan dari para tetangga dengan itu jual beli ini tidak memakai perjanjian secara tertulis. Namun efek memakai cara ini terkadang membuat pemilik usaha rumah bongkar pasang sedikit kecewa disaat pihak yang telah melakukan pemesanan rumah bongkar pasang dengan semua variasi bentuk yang dipesan, tetapi saat rumah sudah selesai pihak konsumen yang tadinya memesan lantas ingin membatalkan pesanan seperti misal di daerah payakabung padang dan juga di medan. Tetapi disaat menemui kejadian yang tidak diinginkan seperti ini pemilik usaha rumah bongkar pasang mengatakan seperti yang disampaikan H.Harun Nuri jika ada yang membatalkan maka uangnya tidak akan dikembalikan sepenuhnya kemudian barang yang terlanjur dibuat tadi barang yang sifatnya biasa barang akan coba ditawarkan kepada orang lain atau dipajang ditempat pembuatan tidak hanya didaerah tanjung batu seberang saja mereka sering

kali memajang didaerah daerah lain seperti di Tanjung Atap dan Tanjung Baru Petai<sup>8</sup>

Bersumber bahasan latar belakang yang dijelaskan di atas, pengkaji begitu terkesan untuk melakukan penelitian tentang “Analisis Terhadap Penggunaan Akad Istishna Pada Bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang atau Knockdown Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir” penelitian dilakukan dengan memfokuskan untuk meneliti praktik dari akad *istishna*.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme praktik jual beli Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap mekanisme jual beli Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme praktik jual beli Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap mekanisme jual beli Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Secara Teori

1. Hasil observasi ini akan menambah pemahaman terhadap ilmu pengetahuan pada sektor Fiqih Muamalah mengenai Analisis Terhadap Penggunaan Akad Istishna Pada Bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang atau *Knockdown* Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir.
2. Selanjutnya penelitian ini menjelaskan pemahaman mengenai Analisis Terhadap Penggunaan Akad Istishna Pada Bisnis Rumah Panggung

---

<sup>8</sup> Riyandi, Ages. “Strategi Pemasaran Produk Rumah Knock Down Pada Masyarakat Tanjung Batu Seberang.” *Jurnal Inovasi* 14.2 (2020): 1-17.

## Bongkar Pasang atau *Knockdown* Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir

Secara Praktik.

1. Untuk penulis ini akan memberikan tambaha ilmu pengetahuan mengenai Penggunaan Akad Istishna pada Bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang di dalam ruang lingkup suatu usaha dan juga bagian dari tugas akhir guna mencapai gelar Sarjana di Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
2. Hasil observasi ini diharapkan bisa memberikan acuan untuk penelitian selanjutnya dan diharapkan dapat memberi kontribusi berupa ilmu bagi pemilik usaha dari penjual Rumah Panggung Bongkar Pasang yang ada di desa Tanjung Batu Seberang untuk penerapan akad *istishna* di dalam jual beli rumah bongkar pasang.

### E. Kajian Pustaka

Kajian ini ialah suatu ikatan antar masalah yang akan di teliti dengan konteks teori yang digunakan juga keterhubungannya pada penelitian sebelumnya yang saling terhubung. Selanjutnya bisa ditafsirkan pada kajian pustaka ini ialah sebutan dari beberapa referensi seperti dari buku maupun jurnal yang disertai dengan pembahasan tema yang serupa atau sejenisnya.<sup>9</sup> Agar bisa memperoleh suatu info yang ada kaitannya terhadap judul yang digunakan studi tentang: **“ANALISIS TERHADAP PENGGUNAAN AKAD ISTISHNA PADA BISNIS RUMAH PANGGUNG BONGKAR PASANG ATAU KNOCKDOWN DI DESA TANJUNG BATU SEBERANG OGAN ILIR”**

1. “Tinjauan hukum Islam tentang pelaksanaan pernjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun (studi kasus di perumahan Sidosari 2 Natar)”. Yang ditulis oleh Fina Fauziah pada tahun 2017. Tujuan yang

---

<sup>9</sup> Fakultas Tarbiyah IAIN WALISONGO, *Pedoman Penulisan Skripsi Program Strata Satu (S.1)*, (Semarang IAIN Walisongo, 2010) cet 1, 12.

diangkat pada penelitian ini ialah permasalahan dengan cara apa penerapan perjanjian hak rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 natar, juga dengan cara apa hukum islam memandang mengenai kontrak hak rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 natar. Observasi ini tujuannya ingin mengetahui penerapan kontrak hak rumah yang belum dibangun juga dengan cara apa hukum islam memandang mengenai kontrak hak rumah di perumahan Sidosari 2 natar. Observasi ini tercatat sebagai jenis observasi lapangan (field research), dengan pendekatan deskriptif analisis. Cara yang digunakan untuk mengumpulkan data dilakukan dengan metode wawancara serta dokumentasi sedangkan analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan berpikir induktif<sup>10</sup>

2. “Tinjauan hukum Islam terhadap implementasi Aqad pesanan barang di konveksi kota Banda Aceh”. Ditulis oleh Muhammad Azwir pada tahun 2018. Penelitian ini tujuannya ingin memperoleh jawaban dari pertanyaan inti, yaitu dengan cara apa praktek jual beli pesanan di konveksi kota Banda Aceh, dengan cara apa tanggung jawab akan kecerobohan barang pesanan tersebut berdasarkan undang undang no 8 tahun 1999 mengenai konsumen yang dilindungi, serta dengan cara apa tinjauan hukum islam mengenai praktek pesanan barang di konveksi kota Banda Aceh. Penelitian memakai data primer serta sekunder. Keduanya dianalisa memakai cara deskriptif analisis<sup>11</sup>.
3. “Tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli pesanan/Al Istishna di Malengkeri Raya Kelurahan Mangasa kecamatan Tamalate Kota Makasar”. Yang ditulis oleh Ajeriyah pada tahun 2012. Tujuan yang diangkat dalam observasi ini untuk mengetahui permasalahan dari rancangan hukum islam mengenai jual beli pesanan/Al Istishna di

---

<sup>10</sup> Fina Fauzia, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Di Bangun* (Studi pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)”, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Fakultas Syariah, Tahun 2017.

<sup>11</sup> Muhammad Azwir, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang Di Konveksi Kota Banda Aceh*”, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darusalam Banda Aceh, Fakultas Syariah dan Hukum, Tahun 2018.

Malengkeri Raya Kelurahan Mangasa kecamatan Tamalate kota Makasar. Apabila usaha ingin mencapai maksud dan tujuan penelitian, maka yang pertama ialah ditentukan cara observasi yang dipergunakan agar mendapat data yang sesuai yakni observasi, interview, pengarsipan, kusioner, setelah itu data dianalisa dengan metode kualitatif meliputi reduksi dan sajian data serta penarikan kesimpulan dengan cara mengalir, selain itu juga memakai analisa data kuantitatif gunanya dukungan mengenai analisis kualitatif yang telah jadi tanda pertama dari penelitian ini<sup>12</sup>

4. “Penerapan Fiqh Khiyar terhadap Praktik Jual Beli Batu Bata Dengan Sistem Pesanan Di Desa gelangkulon”. Yang dibuat oleh Andri Yurinta pada tahun 2022. Observasi ini tujuannya ingin mengenal implementasi kepemilikan khiar dalam jual beli Istishna (studi kasus jual beli batu bata didesa Gelangkulon Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo). Observasi ini jenisnya observasi lapangan (field research) dengan cara mengumpulkan data pada observasi ini memakai observasi, interview, juga pengarsipan, dan metode analisa data kualitatif yang menggunakan cara berpikir induktif<sup>13</sup>
5. “Analisis kontrak jual beli rumah dengan akad Istishna pada Develover perumahan syariah (studi kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kab Tangerang)”. Yang dibuat oleh Bio Tirta Henriansyah pada tahun 2021. Pada kegiatan ini tujuannya ingin mencari tahu seperti apa pengaplikasian jual beli rumah menggunakan akad istishna pada Develover Perumahan Syariah (studi kasus PT. Unchu Multi Indonesia) juga kesesuaiannya terhadap fatwa DSN No 06/DSN-MUI/IV/2000 mengenai akad Istishna. Selanjutnyan ingin mencari tahu bagaimana PT. Unchu Multi Indonesia sebagai pabrik usaha menanggung setiap hak

---

<sup>12</sup> Ajeriyah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pesanan/Al-Istishna’ Di Malengkeri Raya Kelurahan Mangasa Kecamatan Tamalate Kota Makasar*”, Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar, Tahun 2012.

<sup>13</sup> Andri Yurinta, “*Penerapan Fiqh Khiyar Terhadap Praktik Jual Beli Batu Bata Dengan Sistem Pesanan*”, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, Tahun 2022.

konsumen bersumber dari undang undang no 8 tahun 1999 mengenai perlindungan konsumen. Setelah itu dampak hukum yang muncul mengenai diterapkannya akad Istishna itu. Kegiatan ini memakai prosedur penelitian hukum normatif-empiris yakni pendekatan susunan susunan yang sesuai dan pendekatan study kasus yang diteliti dengan prosedur study pustaka serta study lapangan meliputi wawancara setelahnya, mempelajari juga menganalisa kontrak perjanjian jual beli rumah menggunakan akad istishna yang diterapkan PT.Unchu Multi Indonesia.<sup>14</sup>

**TABEL 1**

**Persamaan dan perbedaan dengan penelitian terdahulu**

Persamaan	Perbedaan
Skripsi ini sama sama mencantumkan “populasi serta sampel” pada penelitian	Skripsi yang saya buat mencantumkan variable penelitian
Skripsi ini sama sama mencantumkan “lokasi penelitian”	Skripsi yang saya buat menggunakan metode kualitatif
Semua skripsi ini sama sama mencantumkan “variable penelitian”	Skripsi yang saya buat metode pengumpulan data dengan “kuesioner tertutup”
Semua skripsi ini sama sama membahas tentang “jual beli”	Skripsi yang saya buat mencantumkan “metode analisis data”

<sup>14</sup> Bio Tirta Hendriansyah, “Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna Pada Developer Perumahan Syariah”, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2021.

## F. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian ini pada dasarnya yaitu sebuah langkah yang dipergunakan peneliti yang hendak memperoleh data yang memiliki maksud serta manfaat tertentu.<sup>15</sup>

### 1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Observasi ini merupakan sebuah observasi lapangan (*field research*) yang menjadi pokok penelitian ialah study kasus yang tujuannya ingin mengkaji lebih mendalam latar belakang serta kolerasi dalam ruang lingkup yang kedapatan dalam suatu kumpulan sosial seperti perorangan, kelompok, maupun sebuah kelompok. Study kasus ini yakni melakukan penyelidikan mendalam mengenai kelompok sosial dengan sedemikian rupa, hingga mendapat konsep secara teratur dengan baik serta lengkap tentang kelompok sosial yang ada.<sup>16</sup>

Sementara itu penelitian ini memakai cara observasi kualitatif (*Qualitatif research*) ialah suatu observasi yang bertujuan ingin memaparkan dan menganalisa suatu kejadian, kegiatan sosial, tingkah laku, kepercayaan, pemahaman, dan pendapat setiap individu ataupun kelompok. Diantaranya deskripsi yang dipergunakan untuk menemui prinsip juga penjelasan yang tertujunya mengenai penyimpanan.

Menurut Straus dan Corbiin dalam Cresswel j. Yang dimaksudkan pada penelitian kualitatiif ialah variasi observasi yang mendapat temuan yang telah gagal didapatkan. Dengan memakai prosedural *evidensi* bahkan juga memakai metode seperti dari *kuantifikasi* (pengukuran). Observasi kualitatif ini umumnya bisa dipakai guna observasi mengenai lingkungan bermasyarakat, sejarah, tingkah laku, fungsional organisasi, aktivitas sosial, dan lainnya. Salah satu alasan digunakan pendekatan kualitatif ialah pengetahuan para pengkaji karena cara ini bisa dilakukan untuk menjumpai serta memahami apa

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metodologi penelitian Administratif*, (Bandung: Alfabeta, 2006),

<sup>16</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005)

yang tidak terlihat dibalik kejadian yang terkadang merupakan suatu yang tidak mudah agar memahami secara luas.<sup>17</sup>

## 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

### a. Data Primer

1. Semua pemilik usaha dari Jual Beli Rumah Bongkar Pasang yang seluruhnya berjumlah 10 pengusaha yang berada di Tanjung Batu Seberang.
2. Pemesan Rumah Bongkar Pasang di Tanjung Batu Seberang yang jumlahnya akan disesuaikan dengan kebutuhan

### b. Data Sekunder

Disebut dengan data sekunder karena data yang dikumpulkan hasil pustaka, buku, dokumen dan lain lain kemudian nantinya saling berkaitan mengenai akad *Istishna* yang dalam praktek jual beli Rumah Bongkar Pasang

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Tehnik yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah

### a. Tehnik dokumentasi

Biasanya cara ini digunakan dengan pengarsipan atau dokumen yang tujuannya akan serentak ditunjukkan pada topik penelitian, dokumen ini biasanya merupakan sebuah catatan, transkrip, notulen rapat, buku, koran, agenda, dan lain lainnya.<sup>18</sup>

### b. Tehnik wawancara

Bagaimana tata cara ataupun tehnik wawancara yang digunakan.

---

<sup>17</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996), 2.

<sup>18</sup> M. Iqbal Hasan, *pokok pokok materi metodologi penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 87.

Adapun responden yang penulis tandai sejumlah pertanyaan tersebut antara lain:

1. Pemilik usaha Rumah Bongkar Pasang di Tanjung Batu Seberang
2. Pemesan Rumah Bongkar Pasang di Tanjung Seberang
3. Masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang
4. Kepala Desa Tanjung Batu Seberang
5. Tokoh Masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang

#### **4. Analisa Data**

Analisa data ialah prosedur pengorganisasian menggunakan urutan data didalam pola, bagian serta satuan deskripsi mendasar sehingga bisa menemukan topik yang boleh menjadi saran oleh data.<sup>19</sup> Agar bisa menganalisis data yang sudah diproses, yang mengacu pada prosedur observasi serta inti permasalahan jadi penulis pada penelitian ini memakai prosedur analisis deskriptif kualitatif. Yang memiliki arti merumuskan satu persatu yang tujuannya ingin menggali laporan yang nantinya diidentifikasi masalahnya, kemudian dibuat skala atau evaluasi juga seperti apa respon pada waktu yang akan datang. Setelah itu kualitatif adalah data yang dikumpul berjenis kata kata, pola dan bukan merupakan sebuah angka

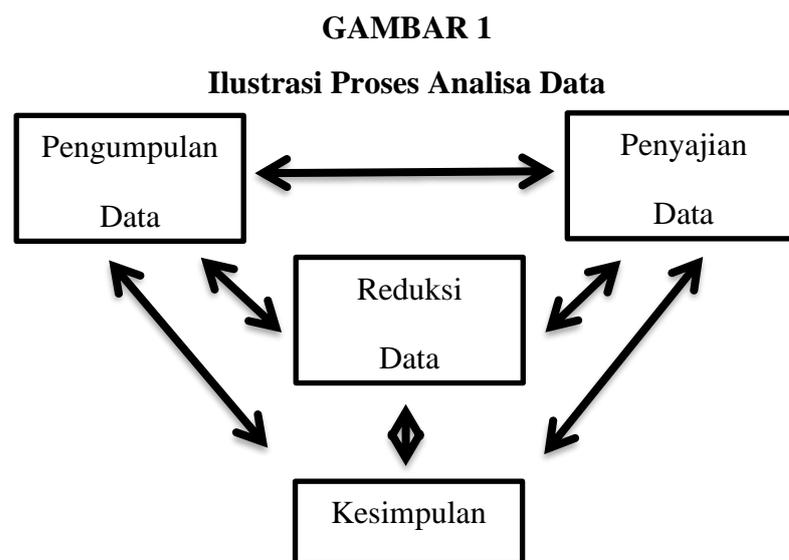
Analisis data yang diperoleh untuk menggali juga menyusunnya dengan terstruktur data yang terkumpul dari hasil wawancara, catatan, lapangan, dan dokumentasi, dengan prosedur pengorganisasian data didalam kategori, mengurutkan kedalam sebuah komponen, memakai sinetis, disusun ke dalam pola, serta dipilihlah apa yang terpenting kemudian akan dikaji, selanjutnya dibuatlah kesimpulan agar bisa dimengerti oleh individu maupun orang lain yang melihatnya

Analisis data kualitatif sifatnya induktif, ialah suatu analisis yang berlandaskan pada data yang diperoleh, dan seterusnya ditumbuhkan

---

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabet, 2006), 244

menjadi hipotesis. Berlandaskan pada hipotesis yang dijelaskan dalam data itu, setelah itu mencari data lagi secara terus menerus hingga setelahnya bisa dibuat kesimpulan apakah hipotesis itu dapat diterima ataupun ditolak yang bersumber dari data yang disimpulkan. Apabila bersumber dari data yang dapat terkumpul terus menerus dengan teknik triangulasi, berarti hipotesis bisa diterima, maka hipotesis itu berkembang menjadi teori.<sup>20</sup> Konsepsi analisa data pada observasi ini memakai tata cara yang dicetuskan oleh Miles dan Huberman yakni pemilihan data, penyajiannya, serta penarikan kesimpulan. Adapun progres analisis tersebut dalam penulisan kualitatif ini seperti pada ilustrasi dibawah ini:



Ilustrasi ini ialah gambaran bahwa proses pemilihan data juga penyajiannya (*display data*) dipergunakan yang tujuannya menarik kesimpulan dan verifikasi.<sup>21</sup> Dimana hal ini sejumlah data hasil pengamatan, wawancara, dan dokumentasi dipergunakan tujuannya sebuah penyajian data atau menginterpretasikan sehingga dapatlah

<sup>20</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2006), 55.

<sup>21</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2006), 15.

analisis dari Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *Istishna* pada bisnis Jual Beli Rumah Bongkar Pasang. Selanjutnya, kesimpulan diteruskan berdasarkan analisa tersebut.

#### **G. Sistematika Penulisan/Outline**

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan kemudahan berupa penangkapan secara sistematis, yang selanjutnya penulis menata skripsi ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab satu, pendahuluan. Pada bagian ini memuat rancangan umum mengenai observasi yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, maksud penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, cara observasi, dan sistematika penelitian.

Bab dua, landasan teori mengenai yang diteliti pada bab ini selanjutnya membahas ketetapan umum mengenai *istishna* yang terdiri dari arti akad jual beli *Istishna*, dasar hukum dari pada jual beli *Istishna*, rukun dan juga syarat *Istishna*, metode panjar dalam *Istishna*, dan juga upaya pembatalan dalam jual beli *Istishna* yang sebenar benarnya

Bab tiga, jual beli Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, memuat gambaran umum desa Tanjung Batu Seberang yang meliputi letak geografis, pemerintah serta ekonomi penduduk. Gambaran umum mengenai profil dari usaha Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini meliputi sejarah berdirinya usaha Rumah Bongkar Pasang, pembuatan, karyawan, serta juga pemasaran. Pada bagian ini turut membahas tentang akad *Istishna* pada praktek bisnis jual beli Rumah Bongkar Pasang, juga pendapat hukum islamnya mengenai akad *Istishna* dalam praktek jual beli yang diterapkan oleh penjual Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang.

Bab empat, hasil dari dan pembahasan seperti hasil wawancara dan lain lainnya

Bab kelima, merupakan bab yang berisi kesimpulan, saran saran, serta penutup.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Akad Dalam Hukum Islam**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Akad Dalam Islam**

Pengertian akad berasal dari bahasa Arab, *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan, dan pemufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan (الرَّبْطُ) dan (الإِتِّفَاقُ) kesepakatan. Secara istilah fiqh, akad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat, maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak *syara'*. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata berpengaruh kepada objek perikatan maksudnya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan qabul).<sup>22</sup>

Hasbi Ash-Shiddieqy mengutip definisi yang dikemukakan oleh Al-Sanhury, akad ialah perikatan ijab qabul yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak. Adapula yang mendefinisikan akad ialah ikatan pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak.<sup>23</sup> Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad adalah pertalian ijab (ungkapan tawaran disatu pihak yang mengadakan kontrak) dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang memberikan pengaruh pada suatu kontrak. Dasar hukum dilakukannya akad dalam AlQur'an adalah surah Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut :

---

<sup>22</sup> Abdul Rahman Ghazaly, "*Fiqh Muamalat*" (Jakarta : Kencana, 2010), 25

<sup>23</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, "*Fiqh Muamalat*", (Jakarta : Amzah, 2010), 15.

مُجَلَّى غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُنْتَلَى مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةً لَكُمْ أَجَلْتِ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا  
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيِّدُ

Artinya :

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S Al-Maidah : 1)<sup>24</sup>*

Pada ayat diatas menjelaskan tentang perintah kepada orang orang beriman untuk memenuhi akad. Akad yang dimaksud adalah perjanjian yang telah dibuat dengan Allah sebelumnya.

Tafsir Al-Mukhtasar menjelaskan bahwa orang orang beriman diminta untuk menyempurnakan perjanjian yang saling mengikat kuat antara mereka dengan sang pencipta.

## 2. Rukun dan Syarat Akad

### a. Rukun-Rukun Akad

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut :

- 1) *Aqid* adalah orang yang berakad (subjek akad). Terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing masing pihak satu orang berbeda dengan ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma'qud Alaih* adalah benda-benda yang akan di akadkan (objek akad), seperti benda-benda yang di jual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai, dan utang.
- 3) *Maudhu al Aqid* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.

---

<sup>24</sup> Depag RI, “Al-Qur’an dan Terjemahnya”, (Semarang : PT Karya Toha Putra, 2002),141.

4) *Shighat al Aqid* yaitu ijab qabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian ijab qabul dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.<sup>25</sup>

Dalam ijab qabul terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai berikut :

- a. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya : “*aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian*”.
- b. Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul
- c. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.
- d. Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di ancam atau di takut-takuti oleh orang lain karena dalam tjarah (jual beli) harus saling merelakan.

Beberapa cara yang di ungkapkan dari para ulama fiqh dalam berakad, yaitu :

- a. Dengan cara tulisan atau kitabah, misalnya dua aqid berjauhan tempatnya maka ijab qabul boleh dengan kitabah atau tulisan.
- b. Isyarat, bagi orang tertentu akad atau ijab qabul tidak dapat di laksanakan dengan tulisan maupun lisan, misalnya pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat.

---

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuwaini, ”*Pengantar Fiqh Muamalah*”, (Yogyakarta : Pustaka Kencana, 2010), 51

- c. Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad selain dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang di belinya.
- d. Lisan *al-Hal*. Menurut sebagian ulama, “*apabila seseorang meninggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang di tinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu di pandang telah ada akad ida*” (*titipan*).

**b. Ijab qabul akan di nyatakan batal apabila :**

- a. Penjual menarik kembali ucapannya sebelum terdapat qabul dari si pembeli,
- b. Adanya penolak ijab qabul dari si pembeli,
- c. Berakhirnya majlis akad. Jika kedua pihak belum ada kesepakatan, namun keduanya telah pisah dari majlis akad. Ijab dan qabul di anggap batal,
- d. Kedua pihak atau salah satu, hilang kesepakatannya sebelum terjadi kesepakatan,
- e. Rusaknya objek transaksi sebelum terjadinya qabul atau kesepakatan.

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang di tempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad. Para ulama fiqh menerangkan beberapa cara yang di tempuh dalam akad,<sup>26</sup> yaitu :

- 1) Dengan cara tulisan (kitabah), misalnya dua aqid berjauhan tempatnya, maka ijab qabul boleh dengan kitabah. Atas dasar inilah para ulama membuat kaidah : “*Tulisan itu sama dengan ucapan*”.
- 2) Isyarat. Bagi orang-orang tertentu akad tidak dapat di laksanakan dengan ucapan atau tulisan, misalnya seseorang yang bisu tidak dapat mengadakan ijab qabul dengan tulisan. Maka orang yang bisu dan tidak pandai baca tulis tidak dapat melakukan ijab qabul dengan ucapan dan

---

<sup>26</sup> Hasby Ash-Shiddieqy, “Pengantar Fiqh Muamalah”, (Jakarta : Bulan Bintang, 1997),

tulisan. Dengan demikian, qabul atau akad di lakukan dengan isyarat. Berdasarkan kaidah sebagai berikut : “Isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah”.

a. Syarat-Syarat Akad

Syarat-syarat dalam akad<sup>27</sup> adalah sebagai berikut :

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti pengampuan, dan karena boros.
- b. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya,
- c. Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang,
- d. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*, seperti jual beli *mulasamah*. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan),
- e. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi qabul. Maka apabila orang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul maka batallah ijabnya,
- f. Ijab dan qabul harus bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

### 3. Prinsip-Prinsip Akad

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam<sup>28</sup> :

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat.

---

<sup>27</sup> Ariswanto, Dery. "Analisis Syarat In'iqad Dari 'Aqidain Dan Shigat Dalam Pembentukan Sebuah Akad Syariah." *Tahkim (Jurnal Peradaban dan Hukum Islam)* 4.1 (2021): 59-78.

<sup>28</sup> Ahmad Azhar Basyir, “*Asas-Asas Hukum Muamalat*”, (Yogyakarta : UII Pres, 1982),65.

- c. Prinsip kesepakatan bersama.
- d. Prinsip ibadah.
- e. Prinsip keadilan dan kesemimbangan prestasi.
- f. Prinsip kejujuran (amanah).
- g.

#### 4. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dan dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari keabsahannya menurut *syara'*, akad dibagi menjadi dua<sup>29</sup>, yaitu sebagai berikut :

##### a. Akad Shahih

Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua macam<sup>30</sup>, yaitu:

- 1) Akad *Nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), adalah akad yang dilaksanakan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya,
- 2) Akad *Mawquf*, adalah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilaksanakan oleh anak kecil yang *mumayyiz*. Jika dilihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang shahih itu, para ulama fiqh membaginya kepada dua macam, yaitu :
  - a) Akad yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain, seperti akad jual beli dan sewa menyewa,
  - b) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, seperti akad *al-wakalah* (perwakilan), *al-ariyah* (pinjam meminjam), dan *al-wadi'ah* (barang titipan).

---

<sup>29</sup> Syah, Ulil Amri. "Macam-macam akad dan penerapannya dalam lembaga keuangan Syariah." Universitas Islam Negeri Alauddin Tahun 2019.

<sup>30</sup> Adam, Panji. *Fikih Muamalah Kontemporer Perkembangan Akad-akad dalam Hukum Ekonomi Syariah*. Intelegensia Media (Kelompok Intrans Publishing), 2021.

#### b. Akad tidak Shahih

Akad yang tidak shahih adalah akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.<sup>31</sup> Akad yang tidak shahih di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- 1) Akad *Bathil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syara'*. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.
- 2) Akad *Fasid* adalah akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak ditunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan di jual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang di jual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menyatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.

### 5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir di sebabkan oleh beberapa hal, di antaranya sebagai berikut :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad. Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.
- b. Dibatalkan oleh pihak pihak yang berakad. Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatannya perjanjian itu terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan ini bisa menyangkut objek perjanjian (*error in objecto*) maupun bisa menyangkut subyek (*error in persona*).

---

<sup>31</sup> Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual-beli* (Jakarta : Rumah Fiqih Publishing, 2018), 44

- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang dan barang, maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya. Sebagai contoh ketika orang yang membuat perjanjian pinjam uang, kemudian meninggal, maka kewajiban untuk mengembalikan hutang menjadi tanggung jawab ahli waris.

Sedangkan dalam KHES tidak diatur secara jelas mengenai berakhirnya suatu akad namun dimuat dalam pasal 47 bahwa suatu akad dapat dibatalkan oleh pihak yang berpiutang jika yang berhutang terbukti melakukan perbuatan yang merugikan pihak yang berpiutang. Artinya jika hal tersebut terjadi maka akad diantara keduanya bisa berakhir.<sup>32</sup>

## 6. Hikmah Akad

Akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, diantara hikmah di adakannya akad adalah sebagai berikut :

- a. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah di atur secara syar'ī.
- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.<sup>33</sup>

### B. Pengertian Jual Beli Istishna

*Istishna'* secara etimologis adalah meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Sedangkan secara terminologis *istishna* adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang diisyaratkan untuk mengerjakan. Objek

---

<sup>32</sup> Shofi, Muhammad Aminuddin, and Muhammad Alwi Sihab Bashar. "Penafsiran Akad dan Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Perikatan Perspektif Kaidah Fikih Muammalah Kulliyah (Studi Komparasi KHES dan KUHPerdato)." *JURISY: Jurnal Ilmiah Syariah* 2.1 (2022): 88-115.

<sup>33</sup> Ghazaly, H. Abd Rahman. *Fiqh muamalat*. Prenada Media, 2016.

transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang tersebut.

Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istishna* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.

*Istishna* adalah bentuk *ism mashdar* dari kata dasar *istishna'a-yastashni'u* artinya meminta orang lain untuk membuatkan sesuatu untuknya. Dikatakan : *istishna'a fulan baitan*, meminta seseorang untuk membuatkan rumah untuknya.<sup>34</sup>

Sedangkan menurut sebagian kalangan ulama dari mazhab Hanafi, *istishna* adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung jawab dengan syarat mengerjakannya. Sehingga bila seseorang berkata kepada orang lain yang punya keahlian dalam membuat sesuatu, “buatkan untuk aku sesuatu dengan harga sekian dirham”, dan orang itu menerimanya, maka akad *istishna* telah terjadi dalam pandangan mazhab ini.<sup>35</sup>

Senada dengan definisi diatas, kalangan ulama dari mazhab Hambali menyebutkan jual beli barang yang tidak dimilikinya yang tidak termasuk akad salam. Dalam hal ini akad *istishna* mereka samakan dengan jual beli dengan pembuatan.

Namun kalangan Al-Malikiyah dan Asy-Syafi'iyah mengaitkan akad *istishna* ini dengan akad *salam*. Sehingga definisinya juga terkait, yaitu suatu barang yang diserahkan kepada orang lain dengan cara membuatnya.

Jadi secara sederhana, *istishna* boleh disebutkan sebagai akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak 1 dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak ke 2, agar pihak ke 2 membuatkan

---

<sup>34</sup> Gita Dana Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 122

<sup>35</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 30

suatu barang sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pihak 1 dengan harga yang disepakati antara kedua belah pihak.<sup>36</sup>

### C. Dasar Hukum Jual Beli Istishna

Akad *istishna* adalah akad yang halal dan didasarkan secara syar'i di atas petunjuk Al-Quran, *As-Sunnah* dan *Al-Ijma'* dikalangan muslimin

#### 1. Dasar Hukum menurut Al-Quran:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya : ... "Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan *riba*."... (Qs. Al-Baqarah: 275)<sup>37</sup>

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Baqarah ayat 275 bahwa orang-orang yang memakan *riba*, artinya mengambilnya. *Riba* itu ialah suatu tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai banyaknya maupun mengenai waktunya, (tidaklah bangkit) dari kubur-kubur mereka (seperti bangkitnya orang yang kemasukan setan disebabkan penyakit gila) yang menyerang mereka: misal masih berkaitan dengan *yaquumuuna*. (Demikian itu), maksudnya yang menimpa mereka itu (adalah karena), maksudnya disebabkan mereka (mengatakan bahwa jual beli itu seperti *riba*) dalam soal diperbolehkannya. Berikut ini kebalikan dari persamaan yang mereka katakan itu secara bertolak belakang, maka firman Allah menolaknya, (padahal Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan *riba*. Maka barang siapa yang datang kepadanya), maksudnya sampai kepadanya (pelajaran) atau nasihat (dari tuhaninya, lalu ia menghentikannya), artinya tidak merupakan *riba* lagi (maka baginya apa yang telah berlalu), artinya sebelum datangnya larangan dan doa tidak diminta untuk mengembalikannya (dan urusannya) dalam memaafkannya terserah (kepada Allah, dan orang-orang yang mengulangi) memakannya

<sup>36</sup> Dimiyuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), 115

<sup>37</sup> M Quraish Shihab *Al-Qur'an al-Karim*, (Semarang: PT KARYA TOHA PUTRA, 2005), 48

dan tetap menyamakannya dengan jual-beli tentang halnya, (maka mereka adalah penghuni neraka, kekal mereka di dalamnya).<sup>38</sup>

Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

2. dasar hukum menurut as-Sunnah:

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فَيَبِيدُهُ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya : “Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak, Anas memisahkan: seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilauan putih tangan beliau” (HR. Muslim)

Perbuatan Nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna* adalah akad yang diperbolehkan.<sup>39</sup>

3. Dasar hukum *al-Ijma'*

Sebagian ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara *de-facto* telah bersepakat merajut konsensus (*ijma'*) bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian, tidak ada alasan untuk melarangnya.<sup>40</sup>

4. Dasar hukum kaidah fiqh

Para ulama di sepanjang masa dan di setiap mazhab fiqh yang ada di tengah umat islam telah menggariskan keadaan dalam segala hal selain ibadah:

إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ، وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى

<sup>38</sup> M Quraish Shihab, Tafsir al-Misbah, (Jakarta: Lentera Hati, 2000), 549

<sup>39</sup> Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 89

<sup>40</sup> Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 91

Artinya : “*Sesungguhnya amal itu tergantung niat, dan seseorang akan mendapatkan sesuai niatnya.*” (Hr. Bukhari, Muslim, Abu Dawud, dan Ibnu Majah)<sup>41</sup>

## **D. Rukun dan Syarat Istishna**

### **1. Rukun Istishna**

Menurut pendapat ulama mazhab al-Hanafi rukun-rukun dalam *istishna*, antara lain:

#### *a. Transaktor*

*Transaktor* adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan *mustashni* sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang diistilahkan dengan sebutan *shani*.<sup>42</sup>

Kedua *transaktor* diisyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baliq dan memiliki kemampuan untuk memilih yang optimal seperti tidak gila, tidak sedang dpaksa dan lai lain yang sejenisnya. Adapun dengan transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari wilayah. Terkait dengan penjual, mengharuskan penjual agar penjual menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang telah disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

Dalam hal pesanan sudah sesuai dengan kesepakatan, hukumnya wajib bagi pembeli untuk menerima barang *istishna'* dan melaksanakan semua ketentuan dalam kesepakatan *istishna'*. Akan tetapi, sekiranya ada barang yang dilunasi terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

#### *b. Objek Istishna*

Barang yang dilaksanakan atau yang disebut dengan *al-mahal* adalah rukun yang kedua dalam akad ini. Sehingga yang menjadi objek

---

<sup>41</sup> Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 99

<sup>42</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana 2015), 126

dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan.

Namun menurut sebagian kalangan mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua ini, yang disepakati adalah jasa bukan barang. Syarat-syarat objek akad menurut Fatwa DSN MUI, yaitu:<sup>43</sup>

- 1) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 2) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- 3) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 4) Pembeli ( *mustashni* ) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 5) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- 6) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
- 7) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang misal.

#### c. *shighat* (ijab qabul)

Ijab qabul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan qabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu.

Pelafalan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat (bagi yang tidak bisa bicara), tindakan maupun tulisan, bergantung pada praktik yang lazim di masyarakat dan menunjukkan keridhaan satu pihak untuk menjual barang *istishna* dan pihak lain untuk membeli barang *istishna*. *Istishna* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:

- 1) Kedua belah pihak setuju untuk membatalkannya.

---

<sup>43</sup> Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*. Unisnu Press, 2019.

- 2) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.<sup>44</sup>

## 2. Syarat-syarat Istishna

Syarat *istishna* menurut pasal 104 s/d pasal 108 kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

- a. *Ba'i istishna* mengikuti setelah masing masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b. *Ba'i istishna* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
- c. Dalam *ba'i istishna*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan
- d. Pembayaran dalam *ba'i istishna* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- e. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah yang sudah disepakati.
- f. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.<sup>45</sup>

## E. Panjar dalam Jual Beli Istishna

Panjar atau *Down Payment* (DP) adalah uang muka yang harus dibayarkan secara tunai diawal saat anda ingin membeli suatu barang secara pesanan maupun cicilan. Dalam bahasa Arab, adalah "*urbun*" secara bahasa artinya yang kata jadi transaksi dalam jual beli. Bentuk jual beli ini dapat diberi gambaran sebagai berikut:

Sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.

---

<sup>44</sup> Pekerti, Retno Dyah, et al. "Implementasi Akad Istishna (PSAK Syariah 104) dalam Transaksi Jual Beli Online." *AKTSAR: Jurnal Akuntansi Syariah* 4.1 (2021): 19.

<sup>45</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007),

Atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang dan menyatakan, “apabila saya ambil barang tersebut maka ini adalah bagian dari nilai harga, dan bila tidak jadi saya ambil maka uang (DP) tersebut untukmu. Atau seorang membeli barang dan menyerahkan satu dirham atau lebih kepada penjualnya, dengan ketentuan apabila si pembeli mengambil barang tersebut maka uang panjar tersebut dihitung pembayaran, dan bila gagal maka uang itu milik penjual.”<sup>46</sup>

Ketentuan ini memperlihatkan adanya dua tujuan *‘urbun*. Pertama *urbun* yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lainnya. Dengan demikian, *urbun* merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian pembayaran yang dipercepat. Kedua *urbun* juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan *urbun* yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar *urbun*, maka ia kehilangan *urbun* tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang dalam waktu yang sama menjadi hak penerima *urbun*.

Sebaliknya apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima *urbun*, ia wajib mengembailkan *urbun* yang telah dibayar mitranya disamping tambahan sebesar jumlah *urbun* tersebut sebagai kompensasi kepada mitranya atas tindakannya membatalkan akad.

Para ulama memberikan pendapat, terkait dengan hukum jual beli *urbun*, yaitu sebagai berikut:

1. Ulama madzhab Hambali berpendapat bahwa jual beli *urbun* hukumnya boleh, namun harus ditentukan batas waktu khiyar (pilihan apakah jual

---

<sup>46</sup> Adiwarmanto A Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 26

beli jadi atau tidak jadi) bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu<sup>47</sup>

2. Ulama madzhab Maliki dan Syafi'i menyatakan ketidaksahannya, karena adanya hadits dan karena terdapat syarat *fasad* dan *al-gharar*. Karena hal ini juga termasuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan batil
3. Sedangkan ulama madzhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli *urbun* hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal
4. Jumhur ulama berpendapat, bahwa jual beli *urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah, berdasarkan larangan Nabi SAW atas jual beli ini, dan juga karena *urbun* mengandung unsur *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara bathil. Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah imam Syaukani dalam Nainul Authar nya.

Ulama mengemukakan bahwa diantara '*illat* (sebab) dilarangnya jual beli *urbun* adalah sebagai berikut:

- a. Adanya unsur *gharar*, yaitu umumnya terjadi pada dua hal yaitu,
  - 1) Ketidak jelasan, apakah pembeli jadi membeli barangnya atau tidak.
  - 2) Ketidak jelasan, dalam jangka waktu kepastian, jadi atau tidaknya pembeli akan membeli atau membatalkannya.
- b. Adanya unsur *masyir* (spekulasi) yaitu oleh karena adanya unsur *gharar* atau ketidakjelasan dari pembeli, maka dengan sendirinya muncul *masyir* (spekulasi) sehingga ia tidak menjualnya kepada orang lain. Padahal calon pembeli belum tentu membeli.
- c. Mengambil harta orang lain tanpa imbalan (batil) yaitu dalam hal ketika pembeli tidak jadi membeli, maka uang muka yang memang sejak awal dimaksudkan sebagai alat bayar, akan berpindah kepemilikannya menjadi milik si penjual tanpa ada kompensasi apapun buat si pembeli.<sup>48</sup>

Begitupun penerapan uang muka dalam akad jual beli *istishna'* dimana uang muka tersebut dijadikan sebagai tanda jadi dalam transaksi jual

---

<sup>47</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 347-349

<sup>48</sup> Muhammad Syafii Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 159

belinya. Pihak pembeli memesan sejumlah barang kepada penjual, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang muka kepada pihak penjual sebagai tanda jadi dan penguat bahwa pembeli benar benar serius akan membeli barang tersebut.

Adapun fatwa DSN MUI tentang jual beli *istishna*' Nomor: 06/DSN-MUI/I/IV/2000 menetapkan:

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 utang

Kedua, ketentuan tentang barang

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 5) Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>49</sup>

#### **F. Pembatalan Jual Beli Istishna**

Dalam transaksi jual beli, kadang-kadang terjadi penyesalan yang dialami oleh salah satu pihak yang bertransaksi atau transaksi yang telah sah dan ingin membatalkannya. Untuk mengantisipasi kejadian-kejadian seperti ini, perlu adanya aturan tentang pemutusan transaksi (*fasakh*). Tentu saja dalam pemutusan akad ini kadang-kadang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, untuk menjamin tergantinya kerugian itu dan agar pihak

---

<sup>49</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 147

yang berakad seenaknya sendiri dalam membatalkan akad, maka diperlukan semacam jaminan berupa panjar (uang muka). Nabi Muhammad SAW kemudian menetapkan “siapa pun yang membayar uang muka haruslah untuk kualitas, ukuran, dan berat yang telah ditetapkan dan diketahui bersamaan dengan harga dan waktu penyerahan”.<sup>50</sup>

Begitupun pembatalan dalam akad jual beli *istishna*, sama halnya dengan jual beli seperti umumnya hanya saja dalam akad jual beli yang bersistem tidak tunai seperti akad *istishna* ini akan menimbulkan sebuah akibat hukum bagi para *transaktor*. Seperti yang tertuang dalam fatwa DSN tentang *istishna* yang kemudian diaplikasikan dalam peraturan BI Nomor 7/46/PBI/2005, yang berbunyi: “Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif uang muka, maka:

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib menutupi kekurangannya.”

Sedangkan kontrak *Istishna* bisa berakhir berdasarkan kondisi kondisi seperti berikut ini:

- 1) Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua pihak.
- 2) Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak.
- 3) Pembatalan hukum kontrak ini jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontrak atau penyelesaiannya, dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.

Secara umum tentang pembatalan perjanjian (jual beli) tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

- a. Jangka waktu (perjanjian telah berakhir)

---

<sup>50</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009), 376

Lazimnya suatu perjanjian sudah didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batal lah perjanjian yang telah diadakan para pihak.<sup>51</sup>

b. Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan pada ketentuan Al-Quran surat At-Taubah ayat 7.

c. Jika ada kelancangan dan bukti penghianatan (penipuan)

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan penghianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

Pembolehan pembatalan dalam hal adanya kelancangan dan bukti penghianatan ini dapat dipahamkan dari bunyi kalimat “jika kamu khawatir akan (terjadi) penghianatan, maka kembalikanlah perjanjian itu”. Dari bunyi kalimat yang demikian berarti perjanjian itu dapat dibatalkan apabila ada suatu bukti penghianatan.

Adapun prosedur pembatalan perjanjian ialah dengan cara terlebih dahulu kepada pihak yang tersangkut dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian atau kesepakatan yang telah diikat akan dihentikan (dibatalkan), hal ini tentunya harus juga diberitahu alasan pembatalannya.

Setelah berlaku waktu yang memadai barulah perjanjian dihentikan secara total. Maksud setelah berlaku waktu yang memadai adalah agar pihak yang tersangkut dalam sebuah perjanjian mempunyai waktu untuk bersiap-

---

<sup>51</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4-

siap menghadapi resiko pembatalan. Adapun dasar hukum ketentuan ini adalah dilandaskan kepada ketentuan hukum yang terdapat dalam surat Al-Anfal ayat 58:

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَأَنْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

Artinya: “jika kamu khawatir akan (terjadinya) penghianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.” (QS. Al-Anfal: 58)<sup>52</sup>

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Anfal ayat 58. Allah SWT berfirman kepada nabi nya:

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ

Artinya: “Yaitu yang telah mengadakan perjanjian perdamaian dengan kamu.” (QS. Al-Anfal:58)

Yakni beritahukanlah kepada mereka bahwa kamu membatalkan perjanjian dengan mereka karena mereka telah merusaknya (melanggarnya), sehingga dari pihakmu dan pihak mereka telah diketahui bahwa tidak ada lagi perjanjian yang mengikat. Kini mereka adaah musuhmu dan kamu adalah musuh mereka secara terang terangan.

Al-Walid Ibnu Muslim mengatakan sehubungan dengan makna firman-Nya: “maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur” (QS Al-Anfal:58).

Yang dimaksud dengan sawa’un ialah dengan cara yang hati-hati. “sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat (QS Al-Anfal: 58)”. Yakni sekalipun berkhianat terhadap orang-orang kafir, Allah tidak menyukai pula.<sup>53</sup>

Imam Ahmad mengatakan, telah menceritakan kepada kami Muhammad Ibnu Ja’far. Telah menceritakan kepada kami Syu’bah, dari Abul Faid, dari Salim Ibnu Amir yang mengatakan bahwa Mu’awiyah berjalan (bersama pasukannya) di negeri Romawi, sedangkan saat itu telah

<sup>52</sup> Abidin, Zainal *Al-Qur’an al-Karim* (Semarang: PT. KARYA TOHA PUTRA, 2005),

<sup>53</sup> Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi’i, 2004), 120

ada perjanjian gencatan senjata antara dia dari mereka. Untuk itu Mu'awiyah bertujuan mendekati mereka dengan maksud bila masa gencatan senjata telah habis, dia akan langsung menyerang mereka. Tetapi tiba tiba muncul seorang tua yang berkendaraan seraya berkata, "Allah mahabesar, Allah mahabesar. Tepatilah perjanjian itu, jangan dilanggar." Orang tua itu mengatakan bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: "Barang siapa yang antara dia dan suatu kaum terdapat suatu perjanjian, maka jangan sekali-sekali ia membuka ikatan, jangan pula mengencangkannya sebelum masa berlakunya habis, atau (sebelum) perjanjian itu sampai kepada Mu'awiyah, maka Mu'awiyah kembali lagi (ke negeri Syam, pusat pemerintahannya). Dan ternyata orang tua itu adalah Amr Ibnu Ansabah r.a, salah seorang sahabat Rasulullah SAW (yang saat itu masih hidup). Hadits ini diriwayatkan oleh Abu Daud At-Tirmidzi, Imam Nasai, dan Imam Ibnu Hibban di dalam kitab Shahih-nya telah mengetengahkan hadis ini melalui berbagai jalur dari Syu'bah. Imam Tirmidzi mengatakan bahwa hadis ini sahih hasan.<sup>54</sup>

Imam Ahmad mengatakan pula: telah menceritakan kepada kami Muhammad Ibnu Abdullah Az-Zubairi. Telah menceritakan kepada kami Israil, dari Ata Ibnu Saib, dari Abul Buhturi. Dari Salman ( yakni Al-Farisi r.a.) bahwa ia sampai disuatu benteng atau suatu kota (musuh). Lalu ia berkata kepada teman temannya. "biarkanlah aku menyeru mereka, seperti yang pernah aku lihat Rasulullah SAW melakukannya saat menyeru mereka." Kemudian Salman Al-Farisi berkata, "sesungguhnya aku adalah seorang lelaki dari kalangan kalian, kemudian Allah SWT memberiku petunjuk masuk Islam. Maka jika kalian masuk Islam, maka bagi kalian berlaku hukum seperti yang berlaku pada kami; dan jika kalian tidak mau. Maka tunaikanlah jizyah, sedangkan kalian dalam keadaan kalah. Dan jika kalian ttap membangkang, maka kami kembalikan kepada kalian cara yang jujur. " sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat" (Al-Anfal: 58). Salman Al-Farisi menyuruhkan kalimat tersebut selama tiga

---

<sup>54</sup> Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), 120

hari, kemudian pada hari keempatnya pasukan kaum muslimin menyerang mereka dan berhasil membukanya dengan pertolongan Allah. Larangan syara' dalam perdagangan pada garis besarnya dibagi atas tiga komponen:

Pertama, meliputi barang atau zat yang terlarang diperjual belikan, misalnya: babi, minuman keras, berhala (patung yang disembah), anjing, alat-alat maksiat dan barang-barang yang samar.

Kedua, meliputi segala usaha atau objek dagang yang terlarang seperti: usaha pelacuran, pertarungan, perjudian, pengangkutan barang-barang haram dan lain sebagainya.

Ketiga, meliputi cara-cara dagang atau jual beli yang terlarang, misalnya: persaingan dengan sesama Muslim, banyak sumpah, penghadangan kafilah, penimbunan barang dan sebagainya.<sup>55</sup>

Dasar pembolehan tercakup dalam kalimat “kembalikanlah perjanjian kepada mereka dengan cara yang baik:, cara yang baik disini ditafsirkan sebagai pemberitahuan dan adanya waktu yang wajar untuk pemutusan perjanjian secara total.<sup>56</sup>

Jalaludin Al-Suyutiy menyatakan bahwa ayat ini merupakan seruan kepada Nabi Muhammad seakan-akan Allah mengatakan jika engkau merasakan ada penghianatan pada kaum yang melakukan perjanjian denganmu maka kembalikanlah atau paparkanlah perjanjian itu kepada mereka dengan terang dan jelas.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), 120

<sup>56</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004) 4-

<sup>57</sup> Jalaludin al-Suyutiy, *al-Dur al-Mansur fi al-Makstur Juz IV*, (t.t : Dar al-Fikr, t. Th), 82

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM USAHA RUMAH PANGGUNG BONGKAR PASANG DI DESA TANJUNG BATU SEBERANG**

##### **A. Profil Lokasi Penelitian**

Keadaan wilayah Kabupaten Ogan Ilir yaitu bagian utara merupakan hamparan dataran rendah dan berawa yang sangat luas mulai dari Kecamatan Pemulutan sampai dengan Indralaya, sedangkan Kecamatan Tanjung Batu dan Kecamatan Muara Kuang relatif tinggi dengan ketinggian 10 meter di atas permukaan air laut. Dengan demikian keadaan wilayah Kabupaten Ogan Ilir terdiri dari daratan mencapai 65% dan daerah rawa 35% kondisi daerah rawa tersebut umumnya merupakan rawa lebak yang tersebar di beberapa Kecamatan, sedangkan di Kecamatan Tanjung Batu daerah rawanya tidak begitu luas. Usianya memang belum lama. Pemerintahannya saja baru efektif berjalan sejak Januari 2004. Namun, Kabupaten hasil pemekaran dari Kabupaten Ogan Komering Ilir melalui Undang Undang Nomor 37 Tahun 2003 ini sudah diberkahi sejumlah kemudahan. Satu diantaranya adalah lokasi yang strategis.<sup>58</sup>

Dalam hal ini terdapat kerajinan Rumah Knockdown yang merupakan warisan turun temurun dari nenek moyang yang diteruskan sampai sekarang dan menjadi penghasilan utama dari masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang. Di Desa Tanjung Batu Seberang ini masyarakat yang bermata pencaharian sebagai pengrajin rumah kayu sangat mendominasi, sekitar 90% dari jumlah penduduk yang bekerja. Desa Tanjung Batu Seberang menjadi tempat atau daerah yang tepat untuk melakukan sebuah pengabdian kepada masyarakat dikarenakan potensi yang dimiliki di Desa Tanjung Batu Seberang. Oleh karena itu alangkah baiknya jika berbagai sarana tersebut lebih dikembangkan lagi, dengan prinsip pendekatan penelitian ini gunanya semua mengarah kepada konteks pemahaman dan internalisasi aset, potensi,

---

<sup>58</sup> [http://www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman\\_detil&id](http://www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman_detil&id), diakses tanggal 17 Oktober Tahun 2022

kekuatan, dan sumber pemberdayaan secara maksimal. Kantor Kecamatan Tanjung Batu terletak di Desa Tanjung Batu Induk. Bagi Warga Desa Tanjung Batu Seberang yang hendak ke kantor kecamatan, jaraknya sekitar 1 kilometer dan membutuhkan waktu sekitar 5 menit. Sementara jarak dari Desa Tanjung Batu Seberang ke Ibu Kota Kabupaten Ogan Ilir memakan waktu sekitar 35 menit bila ditempuh dengan sepeda motor dengan jarak sekitar 36 kilo meter. Desa Tanjung Batu Seberang terdiri dari 1 dusun dan 2 RT (Rukun Tetangga). Desa Tanjung Batu Seberang sebagai wilayah penelitian ini yang berada di wilayah Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir, Provinsi Sumatera Selatan yang memiliki luas wilayah 647 hektar terdiri dari 27 hektar wilayah perkarangan, dan 620 hektar lahan kering. Adapun perbatasan Desa Tanjung Batu Seberang sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Fajar Bulan.
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Tanjung Baru Petai.
3. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Tanjung Batu Timur.
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Tanjung Tambak.<sup>59</sup>

## **B. Kearifan Lokal Di Desa Tanjung Batu Sebarang**

### **A. Sosial**

Dalam kehidupan bermasyarakat kita tidak terlepas dari aturan aturan adat istiadat yang berlaku di lingkungan tempat kita tinggal dan bergaul dalam kegiatan sehari hari, kesatuan yang paling dekat adalah kesatuan kekerabatan, yaitu keluarga inti dan kerabat yang lain.

Pada masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir telah hadir dan tumbuh berkembang dalam kehidupan. Terbukti dengan adanya 4 (tiga) organisasi sosial yaitu Karang Taruna (KT), Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK), Majelis Ta'lim ,dan Ikatan Remaja Masjid (IRMA) yang terus berkembang dengan baik. Kerukunan masyarakat yang terjalin dengan baik, sikap ramah

---

<sup>59</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Ogan\\_Iilir#Perbatasan\\_Kabupaten](http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ogan_Iilir#Perbatasan_Kabupaten) Akses 17 Oktober Tahun 2022

tamah, sikap tolong menolong antar warga yang ingin meningkatkan keagamaan dan perekonomian sangat tinggi.

## **B. Budaya**

### 1. Bahasa

Bahasa merupakan alat komunikasi verbal yang biasa digunakan dalam kehidupan sehari-hari, tanpa bahasa orang akan mengalami kesulitan dalam berkomunikasi dan susah untuk memahami apa maksud dari tujuan apa yang ingin dibicarakan. Beragam suku bahasa yang ada di Indonesia tentu beragam pula bahasa yang digunakan sebagai alat berkomunikasi. Disamping bahasa Indonesia adalah pemersatu, kita juga tentunya mengenal adanya bahasa daerah. Desa Tanjung Batu Seberang bahasa daerahnya mempunyai ciri khas tersendiri yang mana bahasa mereka hampir sama dengan bahasa Palembang, tetapi ada salah satu beberapa huruf dan logat yang berbeda

### 2. Kesenian

Seni merupakan ungkapan perasaan pencipta yang disampaikan kepada orang lain agar dapat merasakan apa yang sedang dirasakan oleh pelaku. Dimana seluruh sejarah kebudayaan manusia pun ditandai dengan gerak dinamika jiwa seni sebagaimana terungkap dalam berbagai karya seni. Kesenian yang ada di Desa Tanjung Batu Seberang mereka memuat karya seperti anyaman tikar dan tenun songket.

### 3. Agama dan Tradisi

Masyarakat desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir mayoritas beragama Islam, dan memiliki tradisi yang sangat unik bahkan adat ini memang telah di pakai oleh seluruh masyarakat yaitu jika ada acara 17 Agustus hari Kemerdekaan desa Tanjung Batu Seberang sering mengadakan acara lomba-lomba yang antusias disambut masyarakat baik dari kalangan anak-anak hingga orang dewasa.

### 4. Pengetahuan

Pengetahuan yang dimiliki oleh masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu menyebabkan masyarakat tersebut dapat memanfaatkan tanahnya yang subur sebagai lahan pertanian, sehingga mampu memenuhi kebutuhan hidupnya. Pengetahuan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu masih bersifat tradisional, namun pada saat ini masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang sudah memiliki pengetahuan yang modern mengenai cara mengelola lahan pertanian. Dalam bidang pendidikan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang memiliki tingkat pendidikan yang cukup tinggi dimana lulusan SMA bahkan dapat ditemui banyaknya para sarjana tua maupun sarjana muda yang berada di desa Tanjung Batu Seberang.

Sedangkan pendidikan Nonformal diambil peran oleh orang tua dan keluarga yang berperan aktif untuk memberikan pengetahuan yang bersifat praktis terutama pengetahuan dalam bidang membuat Rumah Bongkar Pasang ini kemampuan yang diwarisi turun temurun. Sedangkan untuk mendapatkan ilmu keagamaan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang biasanya mengikuti kegiatan pengajian di Masjid dan Taman Pendidikan Al-Quran (TPA) dengan belajar bersama Ustadz. Dengan terus berkembangnya pengetahuan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang diharapkan dapat mempunyai masa depan pemikiran yang cerah dengan dukungan kemampuan finansial yang mapan dan cukup untuk memberikan pendidikan pada tingkat sekolah untuk anak anak mereka hingga tingkat perguruan tinggi.<sup>60</sup>

Sebagaimana pemerintahan pada daerah daerah lain, tentunya Desa Tanjung Batu Seberang memiliki sejumlah struktur desa yang meliputi diantaranya, struktur pemerintah, struktur BPD, dan juga jumlah kependudukan sebagai berikut:

---

<sup>60</sup> <http://tanjungbatuseberang.com/index.php/first/statistik/0>

**TABEL 2****Struktur Pemerintahan Desa Tanjung Batu Seberang**

<b>No</b>	<b>Nama</b>	<b>Jabatan</b>
1	Jamhari	Kepala Desa
2	M. Akif	Sekretaris Desa
3	Akhmad Danil	Kasi Keuangan
4	Eri Sukardi	Kasi Kesejahteraan
5	Andriansyah	Kasi Pelayanan
6	Adi Andriansyah	Kasi Pemerintahan
7	Darul Maulid	Kaur perencanaan
8	Sarwani	Kaur Umum
9	Hidayat	Kepala Dusun 1

**Sumber Data: Olah data 2022**

**TABEL 3****Struktur BPD Desa Tanjung Batu Seberang**

<b>No</b>	<b>Nama</b>	<b>Jabatan</b>
1	Andy, S.P	Ketua BPD
2	M. Zamhari	Wakil Ketua BPD
3	Ismun	Sekretaris

4	1. Eri Sukardi 2. Leni Martini	Anggota
---	-----------------------------------	---------

**Sumber Data: Olah data 2022**

**TABEL 4**

**Kependudukan Desa Tanjung Batu Seberang**

No	Jumlah	Kependudukan
1	1	Jumlah Dusun
2	1654	Jumlah Penduduk
3	435	Jumlah Kartu Keluarga (KK)

**Sumber Data: Olah data 2022**

**1. Sejarah Singkat Desa Tanjung Batu Seberang**

Pada awalnya semua masyarakat desa Tanjung Batu Seberang tinggal di Desa Lamo (sekarang Petai Lamo), dan wilayah Tanjung Batu Seberang sebagian besar masih berupa lahan perkebunan warga dan masih banyak tergenang air. Di lahan perkebunan tersebut masyarakat juga membuat hunian berupa rumah pondok dari kayu yang bisa dibongkar-pasang dilahan masing-masing. Pembuatan rumah pondok dilahan ini bertujuan untuk tempat berteduh dan beristirahat bagi masyarakat yang sedang berkebun, dan seringkali juga dijadikan tempat menginap dikarenakan jarak dari kebun ke desa Lamo terbilang cukup jauh, kurang lebih 3km. Lama-kelamaan banyak masyarakat yang membuat rumah hunian dilahan tersebut dan mereka masing-masing mengajak sanak-saudara untuk pindah membuat rumah hunian tetap di kawasan Tanjung Batu Seberang tersebut. Hal ini dikarenakan jarak wilayah Tanjung Batu Seberang lebih dekat dibandingkan

dengan jarak Desa Lamo ke pusat, kemudian akses dari Desa Lamo ke Tanjung Batu Seberang cukup sulit. Karena sudah cukup banyak masyarakat dari Desa Lamo (petai lamo) pindah membuat hunian tetap di kawasan Tanjung Batu Seberang maka salah satu tokoh masyarakat di Desa Lamo (petai lamo) yang disebut Krio mengajukan administrasi desa untuk pemekaran desa Tanjung Batu Seberang. Asal mula terbentuknya nama Tanjung Batu Seberang yaitu karena wilayahnya yang berseberangan dengan desa Tanjung Batu, jadi dinamakan desa Tanjung Batu Seberang.

## **2. Bidang Kemasyarakatan**

Bidang kemasyarakatan, kearifan lokal yang paling dominan di desa Tanjung Batu Seberang yaitu Rumah Bongkar-pasang, masyarakat yang sangat pandai bersosialisasi. Keramahan dengan warga pendatang sudah bisa dirasakan ketika berkunjung ke desa tersebut. Hampir seluruh masyarakat, baik anak-anak sampai orang dewasa sangat aktif untuk saling tegur sapa. Pergaulan yang mereka ciptakan membuat orang begitu mudah untuk berbaur dan bercengkrama di antara mereka dan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang cukup kompak, terlihat pada saat saya melakukan penelitian awal. Masyarakat desa Tanjung Batu Seberang setiap harinya selalu bekerja, dimana mayoritas mereka yaitu pengrajin dan petani. Alhamdulillah, masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang mengayomi dan membantu dalam penelitian yang melibatkan Rumah Bongkar Pasang yang tentunya menjadi kebanggaan dari masyarakat disana, terlihat pada saat silaturahmi dan bermusyawarah di rumah kepala desa bersama karang taruna. Sehingga, dengan keramahan dan kekompakkan masyarakat di Tanjung Batu Seberang, sangat memudahkan saya dalam melaksanakan penelitian ini. Kelebihan inilah yang menjadi keunggulan dari Desa Tanjung Batu Seberang tersebut. Maka, dapat kami simpulkan dalam kearifan lokal di Desa Tanjung Batu Seberang yaitu penduduknya sungguh ramah dan kompak.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Zarkasih, Muhammad Restu, Retno Susanti, and Azwardi Azwardi. "The Influence Of Workers And Work Commitments Of Wooden House Craftsmen On Wood Waste Management

### 3. Bidang Keagamaan

Dalam bidang keagamaan mayoritas penduduk Desa Tanjung Batu Seberang menganut agama Islam dalam kehidupan dan kesadaran melaksanakan ibadah keagamaan, khususnya pada agama Islam sangat berkembang dengan baik di desa tersebut. Tempat beribadahnya terdapat 1 masjid dan 4 musholah di Desa Tanjung Batu Seberang yaitu berada di tengah dusun, laut dusun, dan darat dusun. dalam melaksanakan ibadah shalat Jum'at atau shalat hari raya Idul fitri dan Idul Adha maka dimasjid inilah yang menjadi tempat berlangsungnya ibadah tersebut.

Selain sebagai tempat beribadah, masjid juga digunakan untuk melaksanakan aktifitas kajian Islam, misalnya ibu-ibu yang rutin melaksanakan pengajian dan kegiatan IRMA (Ikatan Remaja Masjid). Biasanya juga masjid digunakan untuk kegiatan keislaman seperti memperingati hari-hari besar Islam. kearifan lokal yang teramati dalam bidang keagamaan yakni terdapat adat istiadat ketika akan memulai sebuah acara maka mereka membiasakan membaca Surah Al-Fatihah 3x, Al-Ikhlâs 3x, Al-Falaq 1x, dan An-Nas 1x kemudian ditutup dengan sholawat kepada Nabi Muhammad sebanyak 3x. Masyarakat disana juga memiliki tradisi mengadakan takziah/ruwahan untuk menyambut bulan suci ramadhan, dan ketika ada yang meninggal mereka akan datang untuk takziah dari sebelum maghrib untuk melaksanakan sholat Maghrib dan Isya berjamaah di rumah duka. Selanjutnya gelar pernikahan di tandai dengan penyerahan barang-barang yang sudah di siapkan kepada calon, sebagai tanda kesiapan dalam mengarungi rumah tangga dan juga terdapat janji mempelai pria nya untuk mengayomi wanita nya.<sup>62</sup>

---

Tanjung Batu Seberang Village Tanjung Batu District-Ogan Ilir Regency.” *Jurnal Geografi Gea* 20. 1: 84-93.

<sup>62</sup> Adawiyah, Robiatul. *Sedekah Riaroan Di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir (Kajian Antropologi Dan Histori)*. Diss. Uin Raden Fatah Palembang, 2018.

#### 4. Bidang Ekonomi

Kondisi perekonomian masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang adalah pertanian, peternakan, kerajinan dan buruh tani. Perekonomian masyarakat desa didominasi oleh bidang kerajinan. Dari 420 Keluarga di Desa Tanjung Batu Seberang diantaranya adalah keluarga pengrajin rumah bungkak pasang (Knock Down). Kemudian Buruh tani mereka yaitu perkebunan karet. Untuk peternakan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang adalah Sapi dan Kambing. Tetapi yang menjadi mata pencarian utama masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang adalah membuat kerajinan rumah kayu bongkar pasang (knock down). Perekonomian masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang ini termasuk maju karena selain sistem perdagangan offline yang baik masyarakat juga sudah banyak menggunakan sistem perdagangan online. Desa ini cukup modern karena berdasarkan pengamatan pada penelitian ini masyarakat masih bisa memenuhi kebutuhan sehari-hari. Terdapat warung-warung yang setara dengan warung-warung dikota, dan pasar desa (kalangan) yang digelar 2 kali seminggu pada hari Senin dan Kamis.<sup>63</sup>

#### 5. Bidang Pendidikan

Berdasarkan data yang kami peroleh tersebut juga pengamatan kami di lapangan, Desa Tanjung Batu Seberang ini memiliki tingkat kesadaran yang tinggi dibidang pendidikan terutama pendidikan agama baik bagi anak-anak, remaja maupun orang tua. Oleh karena itu pendidikan di Desa Tanjung Batu Seberang sudah ternilai baik karena telah memiliki lembaga pendidikan yang mumpuni. Untuk menggambarkan kesejahteraan sosial sebagai indikator diantaranya adalah pendidikan. Berikut jumlah data bidang pendidikan di Desa Tanjung Batu Seberang:<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Suryani, Ika., Alian Sair, and S. Syarifuddin. "Kehidupan sosial ekonomi pengrajin di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu tahun 2007-2018." *Agastya: Jurnal Sejarah Dan Pembelajarannya* 12.2 (2022): 169-180

<sup>64</sup> Mursriadi, Mursriadi. "Pengaruh Kepemimpinan Kepala Desa Terhadap Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan di Desa Tanjung Batu Kecamatan Tenggara Seberang." *Mahakam: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial* 1.1 (2012).

**TABEL 5**  
**Data Pendidikan Di Desa Tanjung Batu Seberang**

No	Data Desa Bidang Pendidikan	Jumlah
1	Sekolah Dasar Negeri (SDN)	1
2	Sekolah Islam Terpadu (SD IT)	1
3	Madrasah Diniyah	1
4	SMP Islam Terpadu	1
5	SMA Islam Terpadu	1
6	Majelis Taklim Ibu Ibu	2
7	Majelis Taklim Bapak Bapak	2

**Sumber Data: Olah data 2022**

## **6. Bidang Budaya**

Salah satu budaya yang ada di Desa Tanjung Batu Seberang berupa peninggalan sejarah yang sudah cukup terkenal. Peninggalan sejarah Desa Bulang tersebut berupa makam leluhur mereka yang dikenal dengan Makam Usang Sungging juga terdapat kuburan kuno berukuran kecil dan kuburan panjang sekitar 2 meter disekitarnya. Masyarakat di sana menyakini bahwa puyang-puyang mereka adalah orang-orang pertama yang menyebarkan agama Islam di kawasan Tanjung Batu dan sekitarnya. Desa Tanjung Batu Seberang juga memiliki budaya ketika air sungai surut mereka akan melakukan makanan khas seperti Kemplang Panggang yang biasanya mereka jadikan makanan cemilan atau lauk, juga Tempoyak dan Sambal

Macan Kumbang. Desa Tanjung Batu Seberang juga memiliki ciri khas dalam hal kesenian berupa Saropal Anam dan orgen tunggal dalam pesta pernikahan. Namun, ada beberapa kesenian yang merupakan adopsi dari daerah lain. Tetapi menjadi hal yang lumrah dalam masyarakat yaitu hadroh.

### 7. Potensi Sarana & Prasarana

Terdapat sarana gedung kantor kepala desa dengan kondisi baik. Fasilitas berupa listrik dan air bersih sudah cukup baik juga, koneksi sinyal di Desa Tanjung Batu Seberang sudah sangat baik walaupun terdapat kartu provider yang masih sulit menjangkau sinyal. Selain itu, terdapat sarana kesehatan yang biasanya digunakan untuk posyandu, Berikut data potensi sarana dan prasarana Desa Tanjung Batu Seberang<sup>65</sup>:

**TABEL 6**  
**Sarana & Prasarana Desa Tanjung Batu Seberang**

No	Fasilitas	Jumlah
1	Kantor Desa	1 Unit
2	Masjid	1 Unit
3	Musholla	4 Unit
4	TK	1 Unit
5	SD/MI	3 Unit
6	SMP IT	1 Unit
7	SMA IT	1 Unit

<sup>65</sup> <https://tanjungbatuseberang.com/index.php/first/statistik/0>

8	Puskesmas	1 Unit
9	Gedung Serbaguna	1 Unit

**Sumber Data: Olah data 2022**

**TABEL 7**

**Mata Pencarian Penduduk Desa Tanjung Batu Seberang**

<b>NO</b>	<b>Mata Pencarian</b>	<b>Jumlah</b>
1	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	23 Jiwa
2	Pengusaha/Tukang Rumah Bongkar Pasang	621 Jiwa
3	Polisi	7 Jiwa
4	TNI	2 Jiwa
5	Pedagang	13 Jiwa
6	Wiraswasta	100 Jiwa
7	Petani Karet	15 Jiwa
8	Pelajar/Mahasiswa	713 Jiwa
9	Belum/Tidak Bekerja	55 Jiwa
10	Lainnya	105 Jiwa
	Jumlah	1.654 Jiwa

**Sumber Data: Olah data 2022**

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Mekanisme Praktik Jual Beli Rumah Bongkar Pasang Di Desa Tanjung Batu Seberang Hingga Selesai

Lafal *istishna* berasal dari akar kata *shana'a* ditambah *alif*, *sin*, dan *ta'* menjadi *istisna* yang sinonimnya, artinya: “meminta untuk dibuatkan sesuatu”. Pengertian *istishna* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan menurut bahasa. Definisi *Istishna* adalah suatu permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang tertentu menurut cara tertentu yang materinya (bahannya) dari pihak pembuat (tukang). *Istishna* berarti minta dibuatkan. Secara terminologi muamalah berarti akad jual beli dimana *shani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) dan *mustashni'* (pemesan). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.

Transaksi menggunakan akad *istishna* membuat masyarakat menjadi mudah sehingga perekonomian masyarakat masih bisa teratasi karena proses transaksi jual beli atau bisa kita sebut dengan *istishna* membuat masyarakat menjadi lebih mudah karena transaksinya bisa dilakukan secara cicil dalam waktu yang telah ditentukan. Transaksi *istishna* merupakan suatu transaksi yang menggunakan syariat islam sehingga transaksi tersebut diperbolehkan.<sup>66</sup> Jual beli *istishna* adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh orang orang yaitu penjual dan pembeli (produsen & konsumen) seperti yang terjadi pada Bisnis Rumah Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. Salah satu pengusaha bisnis rumah bongkar pasang yang ada di Desa Tanjung Batu Seberang yang telah menjalankan usahanya sejak tahun 2000 meneruskan apa yang telah dikerjakan oleh orang tuanya. Narasumber

---

<sup>66</sup> Madjid, St Salehah. "Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2.1 (2018): 14-28.

yang didapat yang bernama Dadang memiliki usaha membuat rumah berbahan baku kayu meranti dan bisa dibongkar pasang sesuai kehendak konsumen.

Dari hasil wawancara dengan Pak Dadang “kita usaha rumah kayu knock down atau bongkar pasang. Jadi konsumen hanya menyiapkan sebidang tanah, kita sebagai penjual menyediakan rumah kayu bongkar pasang”.<sup>67</sup>

Bisnis rumah bongkar pasang ini dapat dikatakan ada 2 (dua) kategori yang disebut sebagai penjual rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. Kategori pertama, ialah penjual rumah panggung bongkar pasang sebagai pemilik modal dan sekaligus juga sebagai tukang (75%). Dalam kategori pertama ini pemilik modal memiliki keahlian menukang, dibantu oleh tukang lain untuk membuat rumah panggung bongkar pasang. Kategori kedua, penjual yang berstatus modal saja (25%) dan menyuruh/mengupah pihak lain (tukang) untuk membuat rumah panggung bongkar pasang.

Tipe dari rumah yang dijual pada bisnis rumahan ini bermacam macam. Layaknya rumah tapak biasa, penjual menawarkan diantaranya tipe 4x4, 5x7, 6x6, dan 6x8 dan masih banyak tergantung dengan model yang diinginkan pembeli. Tentu saja, beda tipe beda juga harga jualnya. Kisaran harga yang ditawarkan mulai dari Rp 40.000.000.000 hingga Rp 80.000.000.000 per unit.

Dalam penjual rumah panggung bongkar pasang ada beberapa macam bentuk perjanjian yang dipakai oleh penjual yaitu secara lisan (66,33%) kemudian perjanjian secara tertulis (34,83%). Namun kalau dihitung dengan kasat mata, perjanjian secara lisan ini lebih banyak digunakan jika dibandingkan dengan perjanjian secara tertulis. Karena perjanjian secara

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Dadang. Pengusaha Bisnis Rumah Bongkar Pasang, tanggal 20 Mei 2022, Pukul 13.00 WIB.

lisan ini didasari adanya unsur kepercayaan antara para pihak dan dirasakan lebih simpel prosesnya dibandingkan dengan perjanjian tertulis. Dengan menggunakan perjanjian secara lisan, penjual tidak perlu memikirkan untuk membuat isi perjanjian karena terbatasnya kemampuan dan ilmu pengetahuan untuk membuat perjanjian.

Awalnya perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli dengan menggunakan bukti pembayaran kwitansi. Keadaan seperti ini sudah lama berlangsung pada masyarakat yang menjalankan bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. Walaupun perjanjian secara lisan masih banyak digunakan, namun sudah ada pergeseran di masyarakat untuk menggunakan perjanjian tertulis. Fakta menunjukkan bahwa secara bertahap dan pasti, bentuk bentuk kontrak yang digunakan di dalam masyarakat Indonesia termasuk masyarakat industri rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang mengalami perkembangan. Semula kontrak dipahami sebagai ketentuan dan persyaratan yang disepakati para pihak sebagai hasil perundingan atau negosiasi antara para pihak yang membuatnya. Berubah atau berkembang menjadi sebuah perjanjian yang dibuat secara sepihak yaitu oleh pihak penjual (produsen dari bisnis rumah panggung bongkar pasang).

Umumnya perjanjian tertulis dibuat atau disiapkan oleh pihak yang kedudukannya lebih tinggi, misalnya penjual. Seperti diketahui perjanjian tertulis adalah sebuah kontrak baik isi, bentuk, maupun cara penutupannya dirancang, dibuat, ditetapkan, digandakan, serta disebar luaskan secara sepihak oleh salah satu pihak (biasanya pelaku usaha), tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya (konsumen). Namun dalam konteks ini pihak pembeli justru kedudukannya lebih kuat dari pihak penjual. Pihak penjual mempunyai kedudukan yang lemah, baik di bidang ekonomi maupun pengetahuannya, karena sebagian besar mereka berpendidikan Sekolah Dasar (50%) seperti disebutkan sebelumnya. Untuk itulah masyarakat yang

menjalankan bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang perlu diberikan perlindungan terhadap hak haknya juga kewajibannya yang dituangkan dalam model perjanjian tertulis.

Selama terjadinya perjanjian jual beli pada bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang baik secara lisan maupun tulisan sangat jarang terjadi sengketa, walaupun pernah terjadi perselisihan dapat diselesaikan secara musyawarah. Perselisihan yang pernah terjadi adalah masalah keterlambatan dalam pembayaran sehingga menimbulkan kerugian (wanprestasi) dari pihak pembeli

Adapun anatomi dari suatu model perjanjian dari bisnis rumah panggung bongkar pasang dalam bentuk perjanjian tertulis yang biasa digunakan oleh penjual dalam transaksi jual beli, terdiri dari

- a. Judul
- b. Pembukaan
- c. Komparasi para pihak
- d. Isi perjanjian
- e. Penutup
- f. Tanda tangan
- g. Saksi saksi
- h. Lampiran (berita acara penyerahan rumah panggung bongkar pasang)

Dalam perjanjian jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang mempunyai karakter sebagai berikut:

- A. Rumah panggung bongkar pasang adalah termasuk benda bergerak yang penyerahannya dapat dilakukan dari tangan ke tangan
- B. Harga rumah dijual per-meter. Saat ini harga 1 (satu) meter persegi Rp 1.500.000, jadi harga 1 (satu) unit rumah adalah luas rumah dikali dengan harga permeter
- C. Harga rumah tidak termasuk tiang dan atap rumah

- D. Pembayaran jual beli rumah panggung bongkar pasang umumnya dilakukan tiga tahap. Tahap pertama, dibayar 50% dari harga rumah. Sisanya dibayar pada tahap berikutnya, dengan syarat tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak. Tahap kedua, dibayar pada saat rumah selesai dibangun atau waktu mau dibongkar. Sedangkan tahap ketiga dibayarkan pada waktu rumah selesai dibangun atau dipasang di lokasi yang telah ditentukan oleh pihak pembeli
- E. Biaya pemasangan/pembangunan rumah panggung bongkar pasang di lokasi pembeli adalah tanggung jawab penjual. Jadi biaya jasa/upah tukang yang memasang/membangun rumah tersebut sudah termasuk harga rumah yang dibeli. Namun akomodasi tukang ditanggung oleh pihak pembeli
- F. Jika terjadi kenaikan harga bahan baku maka pihak penjual tetap akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tanpa meminta biaya tambahan (sesuai dengan harga rumah yang telah disepakati)

Adapun proses pemesanan rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang pembuat rumah kayu (*produsen*) menerima pesanan dari pemesan rumah kayu (*konsumen*), produsen lalu melakukan proses membuat barang pesanan dengan spesifikasi yang sebelumnya telah disepakati oleh produsen dan konsumen. Kedua belah pihak melakukan kesepakatan seperti untuk pemilihan jenis kayu yang akan digunakan untuk pembuatan rumah, kemudian membicarakan mengenai kesepakatan harga serta sistem pembayaran yaitu bisa membayar di muka, atau menggunakan uang *Down Payment* (DP).<sup>68</sup>Pemesanan rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang yaitu produsen menerima suatu orderan dari pembeli yang langsung datang pada bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, pembeli juga boleh memesan barang melalui via telepon kemudian pembeli memberikan gambaran secara terperinci dengan

---

<sup>68</sup> Siswanto, Ari. "Studi Pengembangan Konstruksi Rumah Kayu Sistem Bongkar Pasang Berdasarkan Konsep Struktur Kayu Tradisional Sumatera Selatan The Study of Knock Down Timber Construction House Based on the Concept of South Sumatra Timber House Structure." *Jurnal Ilmu dan Teknologi Kayu Tropis* 2.2 (2004): 103-109.

jelas bagaimana bentuk, motif, ukuran, dan bahan yang digunakan untuk barang yang diinginkan serta melakukan kesepakatan harga dan waktu penyelesaian pembuatannya.

Setelah spesifikasi pesanan sudah diberikan konsumen, maka penjual langsung melakukan proses pembuatan rumah bongkar pasang yang sesuai dengan apa yang diinginkan konsumen. Untuk pihak konsumen sendiri diperintahkan untuk menyiapkan sebidang tanah serta kayu tiang sebagai penyanggah untuk rumah bongkar pasang ketika dipasangkan di tempat tujuan.

Menurut hasil wawancara kepada konsumen pembayaran pemesanan rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini biasanya dilakukan pada awal sebagai uang muka untuk tanda jadi dari pemesanan (biasanya setengah dari jumlah harga) dan pelunasannya setelah pesanan atau barang yang di pesan sudah siap terpasang di tempat yang konsumen tentukan. Ada juga konsumen atau pembeli yang melakukan pembayaran setelah pemesanan selesai terpasang di tempat pemesan, hal ini disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, penjual yang memiliki objek (rumah panggung) yang ingin dijual belum dibuat/dibangun tetapi menunggu pesanan terlebih dahulu dari pihak pembeli sesuai dengan kriteria yang diinginkan, misalnya ukuran rumah, bentuk rumah, bahan (kayu yang digunakan) dan lokasi tempat pemasangan rumah, yang nantinya akan mempengaruhi harga rumah. Kemudian dilakukan transaksi sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan yang mana pihak penjual dan pembeli telah melakukan akad diawal transaksi. Dan waktu penyelesaian barang juga disepakati oleh kedua belah pihak pada awal transaksi. Bagi pembeli yang melakukan pesanan rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang,

pihak produsen memulai membuat pesanan sesuai dengan spesifikasi yang diberikan konsumen.

Bentuk pesanan atau ukuran yang dibuatkan untuk membuat rumah bongkar pasang menjadi penentu penyelesaian setiap rumah yang di produksi oleh Desa Tanjung Batu Seberang ini, tergantung dengan spesifikasi seperti apa dan tipe berapa yang dipesan konsumen. Butuh waktu hingga 3 bulan untuk memotong, mendesain, hingga mengumpulkan bahan baku sampai menjadi sebuah rumah yang masih berbentuk sebuah kerangka rumah saja. Namun mereka tidak butuh waktu lama untuk memasang rangka rangka tersebut.

Seperti hasil wawancara kepada Pak Modon sebagai tukang dari rumah panggung bongkar pasang. “waktu pengerjaan rumah bisa memakan waktu 3 bulan, namun hanya butuh 2 sampai 3 hari saja untuk memasang rangka rangka itu”.<sup>69</sup>

Pembayaran pembelian rumah panggung bongkar pasang yang dilakukan melalui pemesanan biasanya dilakukan dengan 3 (tiga) tahap. Tahap pertama yaitu pembayaran dimuka (DP) biasanya 50% dari harga rumah. Pembayaran awal yang sudah diserahkan kepada pihak penjual dengan cara pemesanan biasanya akan digunakan penjual untuk modal membeli bahan baku dan upah pembuatan rumah. Hal ini disebabkan karena penjual terbatas dengan modal yang dimiliki. Tahap kedua, pembeli membayar sisa harga rumah kepada penjual yang besarnya sesuai dengan kesepakatan (25%) apabila rumah tersebut telah selesai dibangun dan siap dibongkar. Sedangkan tahap ketiga, pembayaran sisa harga rumah (25%) yang diserahkan oleh pembeli kepada pihak penjual apabila rumah tersebut sudah selesai dibangun/dipasang kembali di lokasi pembeli sesuai kesepakatan.

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Modon, pekerja tukang pembuatan rumah bongkar pasang 20 Mei 2022, Pukul 13.25 WIB.

### **Bagian pertama: Ketentuan tentang pembayaran**

1. Alat bayar jumlah dan bentuknya harus diketahui, baik berupa uang, barang atau manfaat.

Dalam poin ini penulis mendapatkan informasi dari narasumber bahwa sebelum pesanan dikerjakan lebih lanjut oleh produsen, kedua belah pihak (konsumen dan produsen) terlebih dahulu melakukan pertemuan untuk melakukan kesepakatan berupa biaya dan juga spesifikasi rumah kayu bongkar pasang yang diinginkan oleh konsumen, seperti dikutip dari pernyataan narasumber Ramadhan, sebagai berikut:

“sebelum melakukan transaksi biasanya terjadi kesepakatan terlebih dahulu, pembeli akan menjelaskan detail produk yang diinginkan berapa lalu akan disepakati jumlah harga yang harus dibayarkan”.<sup>70</sup>

2. Pembayaran harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

Setelah harga dan spesifikasi rumah kayu bongkar pasang disepakati maka selanjutnya produsen akan meminta *Down Payment* (DP) 20% hingga 50% namun tidak jarang ada pula konsumen yang meminta untuk bayar setelah rumah bongkar pasang telah selesai dibuat dan terpasang di tempat. Seperti hasil wawancara yang dikutip dari pernyataan Abdul Gani sebagai berikut:

“Transaksi Pembayaran dapat dilakukan secara tunai dan non tunai, biasanya kita minta DP lebih dulu untuk biaya pembuatan rumah bongkar pasang, setelah rumah kayu itu sudah jadi dan sudah sesuai dengan keinginan konsumen barulah sisa pembayaran dilunasi oleh konsumen. Namun terkadang ada juga yang mau bayar setelah rumahnya telah usai dikerjakan”.<sup>71</sup>

3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Dalam prosesnya pembayaran akan dilakukan sesuai dengan akad awal dari kesepakatan antara produsen dan konsumen, jika pembayaran

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Ramadhon, Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 10.00 WIB.

<sup>71</sup> Wawancara dengan Abdul Gani, Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Tanggal 26 Mei Pukul 10.30 WIB.

dengan DP terlebih dahulu, maka setelah rumah bongkar pasang telah selesai konsumen wajib melunasi sisanya. Jika konsumen menginginkan pembayaran setelah rumah bongkar pasang selesai maka konsumen juga wajib untuk melunasi rumah tersebut sesuai dengan harga kesepakatan yang sudah dibicarakan di awal. Seperti wawancara dengan Rita Hasanah (Konsumen) sebagai berikut:

“pembayaran dilakukan secara tunai, setelah rumah yang dibuat sudah terpasang di tempat yang telah ditentukan”.<sup>72</sup>

### **Bagian Kedua: Ketentuan tentang barang**

#### 1. Barang dapat diakui sebagai hutang dan harus jelas ciri cirinya

Proses transaksi pada bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang lebih mengutamakan sistem kekeluargaan dan saling percaya, tetapi disisi lain jika adanya konsumen dari luar Kota hingga luar Negara terkadang juga masih saling percaya dan ada beberapa yang dibuatkan kesepakatan diatas kertas atau kwitansi. Para konsumen rata rata sudah mengetahui dan mengenal produsen yang memesan rumah, namun produsen tetap akan menjelaskan detail produk yang diinginkan oleh konsumen. Seperti wawancara yang saya dapat dari Roma Deni (produsen) sebagai berikut:

“sebelum rumah dipesan oleh konsumen terlebih dahulu akan dijelaskan secara detail rumah yang seperti apa yang diinginkan oleh konsumen, jika sudah mencapai sepakat, baru lah kami menjalankan untuk menyepakati harga”.<sup>73</sup>

#### 2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya

Terdapat macam macam model pesanan barang yang bisa di pesan pada bisnis rumah bongkar pasang misalnya beragam macam ukuran rumah 4x4, 4x6, 6x6, 6x8, dan 6x10 dan lainnya, kemudian bisa juga meminta dibuatkan Vila, Mushola, dan gazebo dan lain sebagainya. Konsumen

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Rita Hasanah, Konsumen, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 13.00 WIB.

<sup>73</sup> Wawancara dengan Roma Deni, Produsen, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 14.00 WIB.

dapat melakukan pesanan sesuai yang diinginkan dan ingin spesifikasi dan motif yang seperti apa. Seperti yang disampaikan oleh Marda Lena berikut:

“sebelum akad dilakukan pembuat rumah akan menjelaskan secara rinci tentang rumah yang akan dibuat, jika bentuk, bahan, dan waktu penyelesaian sudah disepakati, maka akan dilakukan kesepakatan mengenai pembayaran”.<sup>74</sup>

### 3. Penyerahan dilakukan kemudian

Setelah rumah bongkar pasang selesai dikerjakan lalu rumah kayu akan dibongkar kembali kemudian diantarkan ke alamat tujuan dan dipasangkan lagi di tempat konsumen. Seperti wawancara dengan Husni Tamrin (konsumen) sebagai berikut:

“pesanan diselesaikan tepat waktu oleh pembuat rumah, lalu pembayaran langsung dilunasi saat itu juga”.<sup>75</sup>

### 4. Tempat dan waktu penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan

Pada kesepakatan yang telah dilakukan oleh produsen dan konsumen juga meliputi pembicaraan mengenai tenggat waktu dan rumah/alamat konsumen. Dari hasil wawancara dengan Amri (produsen) sebagai berikut:

“pesanan rumah kayu bisa diselesaikan dalam waktu kurang lebih 3 bulan tergantung besar ukuran rumah yang dipesan”.<sup>76</sup>

### 5. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.

Mekanisme pemesanan rumah panggung bongkar pasang ini adalah bentuk barang jadi yang hanya dapat diselesaikan oleh produsen dan ketika barang selesai akan dibongkar kembali dan akan dipasangkan di alamat konsumen kemudian pihak konsumen mempunyai kewajiban

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Marda Lena, Masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang, Tanggal 27 Mei 2022, Pukul 10.15 WIB.

<sup>75</sup> Wawancara dengan Husni Tamrin, Konsumen, Tanggal 29 Mei 2022, Pukul 12.45 WIB.

<sup>76</sup> Wawancara dengan Amri, Produsen, Tanggal 29 Mei 2022, Pukul 15.00 WIB.

melunasi setelah rumah bongkar pasang selesai dipasang kembali. Dari wawancara dengan M. Khadir (konsumen) sebagai berikut:

“sebelum akad dilakukan pembuat rumah akan menjelaskan secara rinci mengenai spesifikasi rumah dan jumlah harga. Biasanya konsumen memberikan uang muka setengah dari harga rumah dan kalau rumah selesai didirikan di tempat tujuan konsumen harus melunasi sisanya”.<sup>77</sup>

6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan

Rumah yang sudah dipesan tidak boleh dibatalkan, jika hal itu terjadi maka produsen menganggap DP yang sudah dibayarkan oleh konsumen akan dianggap hangus dan menjadi hak produsen, namun ada pula produsen yang meminta untuk mengganti motif yang sudah diproduksi saja selama rumah masih bisa diubah sesuai yang diinginkan oleh konsumen. Seperti yang dikatakan oleh Didik Prasetyo (produsen) sebagai berikut:

“teralis yang sudah dipesan dan dibuatkan tidak bisa dibatalkan oleh sebelah pihak, jika akad sudah terjadi maka DP yang dibayarkan pembeli akan dianggap hangus”.<sup>78</sup>

7. Pemesan memiliki hak *khiyar* (hak milik) untuk melanjutkan atau membatalkan akad jika terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan.

Jika pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh konsumen dan terjadi kecacatan maka produsen akan mengganti atau memperbaiki rumah tersebut. Seperti hasil wawancara dengan Suprianto (konsumen) sebagai berikut:

“jika pesanan tidak sesuai dengan yang diinginkan maka pembuat rumah bongkar pasang ini memberikan tanggung jawab dengan memperbaiki dan melengkapi rumah tersebut”.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan M. Khadir, Konsumen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 10.30 WIB.

<sup>78</sup> Wawancara dengan Didik Prasetyo, produsen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 10.35 WIB.

### **Bagian Ketiga: Ketentuan Lain**

1. Hukumnya mengikat jika pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan

Jika pesanan sudah sesuai dengan keinginan konsumen maka kesepakatan tetap berlaku hingga rumah bongkar pasang selesai dikerjakan. Namun selama proses pembuatan rumah konsumen tidak dapat membatalkan pesanan bahkan jika tenggat waktu yang diberikan melampaui batas. Seperti pernyataan dari Iwan (tukang/pekerja rumah bongkar pasang) berikut ini:

“jika terjadi keterlambatan waktu pengerjaan maka pesanan tersebut tidak bisa dibatalkan. Jika dibatalkan maka DP akan dianggap hangus”.<sup>80</sup>

2. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istishna*.

Dalam hal ini transaksi akad yang berlaku pada bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang adalah menggunakan akad *istishna*

3. Penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah jika salah satu pihak tidak menunaikannya atau jika perselisihan di antara kedua belah pihak.

Dikarenakan bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang menggunakan sistem saling percaya atau memakai hubungan akad ‘kekeluargaan’ maka kesepakatan lebih banyak dilakukan secara lisan. Tidak ada perjanjian tertulis. Terkhusus jika pemesan dari luar kota atau luar negara yang tidak dikenal produsen maka biasanya akan ada kesepakatan tertulis.

Seperti wawancara dengan pemuka adat Desa Tanjung Batu Seberang Harun Nuri:

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Suprianto, Konsumen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 11.00 WIB.

<sup>80</sup> Wawancara dengan Iwan, tukang/pekerja, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 11.05 WIB.

“akad dalam usaha teralis ini ada tertulis dan lebih sering secara lisan. Soalnya kita saling percaya saja dan yang pesan kadang rekan kerabat yang dikenalkan atau dari kenalan tetangga sekitar, kalau orang luar kota atau luar negeri yang tidak dikenal maka kita lakukan perjanjian tertulis”.<sup>81</sup>

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah Bongkar Pasang**

Jual beli merupakan bagian dari saling tolong menolong (*ta'awun*). Bagi pembeli menolong penjual yang membutuhkan uang (keuntungan), sedangkan bagi penjual juga artinya menolong pembeli yang sedang membutuhkan barang. Jual beli merupakan perbuatan yang mulia dan pelakunya mendapat keridhaan Allah SWT. Dalam kegiatan jual beli, banyak hal yang harus diperhatikan berkaitan dengan sah dan tidaknya akad jual beli yang dilakukan. Akad yang sah dapat dilihat dari terpenuhinya rukun dan syarat-syarat transaksi jual beli sesuai hukum islam. Penulis akan menganalisis bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, ada beberapa yang yang perlu dianalisis yaitu:

### **Ditinjau dari pihak penjual dan pembeli**

Dalam kegiatan bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang terdiri dari dua belah pihak yaitu masyarakat yang memiliki bisnis selaku penjual dan pembeli rumah panggung bongkar pasang yaitu masyarakat Tanjung Batu Seberang sendiri dan juga masyarakat yang tentunya telah mengenal rumah bongkar pasang baik dari luar provinsi maupun luar negara. Para pihak yang terlibat dalam aqad jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang secara umum telah memenuhi syarat untuk melakukan jual beli. Sehat akal nya (tidak gila atau mabuk) yang bisa membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik, tidak dalam keadaan paksaan dan dilakukan atas dasar suka rela. Hukum Islam telah mengemukakan bahwa antara penjual

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Harun Nuri, Pemuka Adat, Tanggal 4 Juni 2022, Pukul 10.00 WIB.

dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai berikut: bukan paksaan dan sehat akal sedangkan menurut syarat berkaitan dengan aqid para penjual dan pembeli, semua madzab sepakat bahwasanya seorang aqid harus mumayiz. Aqid jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli adalah orang dewasa, aqid tersebut dilakukan sendiri tidak dipaksakan dan dasar atas suka sama suka. Dengan demikian para pihak yang beraqid dalam aqid jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang telah memenuhi persyaratan serta rukun jual beli mengenai subyek (penjual dan pembeli)

Transaksi yang dipakai dalam bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini menggunakan akad *istishna*. Jual beli menggunakan akad *istishna* ini dari segi tinjauan hukum islam dan menurut fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang pelaksanaan *istishna* yaitu merupakan kontrak penjualan antara *mustashni* (pembeli) dan *shani* (penjual) dimana pihak produsen menerima pesanan dari konsumen menurut spesifikasi yang diinginkan. Pembayaran dapat dilakukan dimuka, cicilan, atau ditangguhkan hingga waktu tertentu.<sup>82</sup>

#### **Ditinjau dari ma'qud alaih (objek akad)**

Syarat-syarat barang yang menjadi objek aqid dalam jual beli harus diketahui kadar, sifat, wujud, dan diketahui pula massanya, serta dapat diserahkan terimakan sehingga terhindar dari kesamaran dan riba. Hukum Islam melarang memperjual belikan barang yang dikategorikan barang najis dan diharamkan oleh syara'. Karena bentuk dan jumlahnya sudah jelas ketika ditransaksikan. Namun untuk cara pembayarannya yaitu dihitung berdasarkan jumlah dan ukuran seperti seberapa besar ukuran rumah panggung bongkar pasang. Objek yang ditransaksi yang akan ditasawufkan merupakan milik

---

<sup>82</sup> Firdaus, Rahmat, and Melisantri Okvita. "Kesesuaian Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang." *Ekonomika Syariah: Journal of Economic Studies* 4.2 (2020): 208-221.

murni penjual, dalam arti penjual haruslah pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi, sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya. Maka tidak sah menjual barang yang masih belum berada dalam kekuasaan penjual. barang yang tidak mampu diserahkan dan barang yang ada ditangan seseorang yang tidak memilikinya.

Jual beli barang yang ada di tangan orang yang bukan pemiliknya dalam fiqh mu'amalah dikenal dengan sebutan jual beli *fudhuli*. Hukum jual beli ini sah jika disertai dengan ikrar *taukil* (ikrar pelimpahan) dari pemilik barang tersebut atau atas seizin yang memiliki barang (bagi penjual) atau atas izin orang tertentu (bagi pembeli) Dalam praktik bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, benda yang ditransaksikan ini sudah pasti yang ingin membeli sudah mengetahui pemilik bisnis rumah karena bisa diketahui dari mulut kemulut dan juga bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang ini sangat banyak. Artinya pembeli sudah pasti mengetahui terlebih dahulu di tempat mana mereka ingin membeli rumah. Jadi berdasarkan Proses dan konsep kepemilikan objek dalam hukum Islam bisnis rumah panggung bongkar pasang ini cukup jelas dan sesuai dengan hukum islam

Jual beli yang terjadi pada Bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang (*Knock Down*) di Desa Tanjung Batu Seberang mekanisme yang digunakan merupakan sistem jual beli dengan akad *istishna* dilakukan secara pemesanan terlebih dahulu yang dilakukan oleh orang orang (produsen dan konsumen) yang sudah dewasa. Proses awal akad *istishna* yang dilakukan di Desa Tanjung Batu Seberang yaitu:<sup>83</sup>

1. Konsumen mendatangi tempat atau lokasi produsen bisnis rumah bongkar pasang untuk memesan barang dan memilih desain yang ingin dibuatkan. Selanjutnya konsumen melakukan pemesanan pada produsen

---

<sup>83</sup> Qurnia, Faridh, Nurlina Tarmizi, and Suhel Suhel. *Analisis Kinerja Industri Rumah Panggung Bongkar Pasang di Kabupaten Ogan Ilir (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang)*. Diss. Sriwijaya University, 2013.

agar dibuatkan sebuah rumah panggung bongkar pasang (bentuk, ukuran, jenis kayu, dan motif). Setelah spesifikasi dan model yang di inginkan konsumen diketahui oleh produsen, maka selanjutnya mereka melakukan kesepakatan dalam hal sistem pembayaran, terakhir pembeli akan menyerahkan uang muka sebagai tanda jadinya pemesanan kemudian produsen menyelesaikan pemesanan tersebut.

2. Dalam proses pembayaran yang diperoleh dari hasil wawancara di kawasan bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang terkait dengan pelaksanaan jual beli *istishna* dalam hal pelaksanaan akad, apabila pembeli (*mustashni*), akan membeli produk, maka penjual rumah panggung bongkar pasang melakukan pengerjaan dengan dibantu para tukang yang tersedia dan sesuai dengan apa yang diinginkan pembeli itu sendiri. Biasanya konsumen melakukan pemesanan rumah dilakukan dengan memberikan *Down Payment* (DP) berkisaran 20% sampai 50% atau biasa dikenal dengan istilah uang muka sebagai tanda jadi antara pihak pemilik bisnis dan konsumen yang mana hal ini telah disepakati pada awal akad.

Pembayaran *Down Payment* (DP) akan mempermudah pihak produsen untuk melakukan pekerjaannya. Karena dapat membantu sedikit uang modal untuk membeli bahan baku. Ketika produk pesanan telah benar benar seratus persen selesai dalam pengerjaannya, maka konsumen wajib melakukan pelunasan dari sisa pembayaran tersebut. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan pembayaran.<sup>84</sup>

3. Umumnya untuk melakukan transaksi pesanan akadnya menggunakan sistem saling percaya dimana dalam prosesnya tidak ada jaminan yang ditangguhkan dan beberapa bisnis rumah panggung bongkar pasang lainnya juga melakukan hal yang sama dengan tidak perlu menggunakan kwitansi atau perjanjian tertulis, dikarenakan antara produsen dan

---

<sup>84</sup> A'yun, Qonita Qurrota. *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istisna Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. Diss. IAIN Ponorogo, 2021.

konsumen umumnya banyak yang cukup kenal, sehingga perjanjian dilakukan hanya sebatas lisan saja. Disisi lain dikarenakan produk ini cukup dikenal di luar kota hingga luar negara yang tidak dikenal maka pemilik dari bisnis rumah bongkar pasang (*Knock down*) terkadang juga menggunakan perjanjian secara tertulis dan memakai kwitansi.

Akad yang dipergunakan pada bisnis rumah bongkar pasang ini akad *istishna* adalah sebuah bentuk akad yang mana pembelian barang dilakukan dengan cara memesan dan biasanya pembayaran akan disepakati kedua belah pihak, dengan masa tenggat waktu penyelesaian barang yang telah ditentukan oleh penjual dan pembeli pada awal akad. Artinya setiap pelanggan sebelum melakukan order pesanan suatu barang wajib membayar sesuai kesepakatan pada akad *istishna* dan memiliki jangka waktu yang sudah ditentukan. Dengan demikian *istishna* bukan pesan langsung jadi karena pesanan butuh waktu untuk dibuatkan agar barang dapat diselesaikan dahulu oleh produsen untuk kemudian diantarkan kepada pelanggan.<sup>85</sup>

4. Pada umumnya transaksi pembelian secara langsung ataupun tidak langsung dalam hukum *istishna* tidak boleh menjual barang/jasa yang haram, dimana harus mengutamakan aspek kahalalan suatu produk. Jual beli dengan sistem *istishna* membuat konsumen hanya dapat melihat barang melalui gambaran yang diberikan oleh penjual. Baik berupa foto maupun video, foto maupun video yang diberikan oleh penjual harus dibuatkan sejelas jelasnya termasuk dekskripsi terhadap produk tersebut guna menghindari ketidak jelasan terhadap produk tersebut. Hal ini dilakukan agar tidak terdapat *ghara* (ketidak jelasan) dalam produk yang dijual. Dalam kasus ini produsen bisnis rumah panggung bongkar pasang dapat memperlihatkan rumah yang sudah pernah dibuatnya

---

<sup>85</sup> Hulam, Taufiqul. "Jaminan Dalam Transaksi Akad Istishna Pada Perbankan Syariah." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22.3 (2010): 520-533.

### **Ditinjau dari aqad (ijab qabul)**

Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qabul dilakukan, sebab ijab dan qabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya ijab dan qabul dilakukan dengan lisan, tetapi apabila tidak mungkin misalnya bisu atau yang lainnya boleh ijab dan qabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan qabul. Dalam praktik bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir dalam melakukan ijab qabul yang dikedepankan adalah unsur kekeluargaan dan kepercayaan, Karena dalam jual beli tersebut tidak disertai surat surat tertulis. Pembeli atau penjual saling mempercayai karena sudah saling mengenal sehingga dapat dipercaya. Dalam hukum Islam agar ijab qabul benar-benar mempunyai akibat hukum terhadap objek aqad, Diperlukan beberapa syarat ijab dan qabul ini memenuhi beberapa syarat:

- a. Keadaan ijab dan qabul berhubungan.
- b. Adanya kemufakatan keduanya.
- c. Keadaan keduanya tidak disangkut pautkan dengan keadan yang lain. Seperti: “kalau saya jadi pergi saya jual barang ini sekian”.
- d. Waktunya tidak dibatasi, dalam arti pembeli tidak boleh menekan pihak penjual dengan meminta agar lebih cepat diselesaikan dari jangka waktu kesepakatan yang telah ditentukan.

Ijab qabul yang dilakukan dalam bisnis jual beli rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang adalah saling berhubungan atau berhadapan. Hal itu bisa terlihat kedua belah pihak yang melakukan transaksi, pihak pembeli datang ketempat penjual dan ijab qabul dilakukan di rumah penjual dengan tujuan memesan rumah dan menetapkan metode pembayaran dan jika disepakati rumah akan dikerjakan. Setelah pengerjaan selesai diserahkan siap untuk diantar ke lokasi yang ditentukan pembeli. Sedangkan untuk penentuan harganya itu tergantung kesepakatan awal dari

kedua belah pihak. Ijab qabul yang diucapkan dalam akad jual beli rumah panggung bongkar pasang menggunakan akad *istishna* (pesanan) yang dilakukan secara langsung yaitu menggunakan lisan. Seperti yang diketahui bahwa ijab ialah perkataan, seperti “saya menjual barang sekian” dan qabul adalah pekatan pembeli, seperti “saya membeli barang tersebut dengan harga sekian”. Akan tetapi dalam bisnis jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang dengan menggunakan perkataan lain tetapi menunjukkan maksud yang sama di dalam ijab qabul tersebut. Hal semacam itu terlihat timbal balik atau kewajiban antara kedua belah pihak telah terpenuhi dengan adanya ijab qabul.

Dalam Islam memberikan ajaran bahwa dalam melakukan aqad masing masing pihak harus memenuhi setiap aqad yang telah disepakati bersama tersebut. Aqad jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang mengenai aspek orang yang beraqad yaitu antara penjual dan pembeli maupun objeknya jual beli telah memenuhi syarat dan rukun jual beli ijab qabul yang dilakukan secara langsung yaitu dengan lisan. Dari situ dapat disimpulkan bahwa jual beli rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang sesuai dengan hukum Islam dimana ada kesepakatan yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak dengan tidak adanya paksaan. Seperti yang di paparkan di atas pelaksanaan akad yang merujuk pada *istishna* (pemesanan) pada bisnis rumah panggung bongkar pasang (*knock down*) di Desa Tanjung Batu Seberang ini sudah sesuai dengan ketentuan ketentuan tinjauan hukum islam

Namun masih ada beberapa hal yang menimbulkan sedikit kekeliruan yang terjadi ketika praktik lapangan pada bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang dimana setelah akad *istishna* terjadi, ketika rumah sudah selesai dikerjakan oleh produsen maka konsumen akan melakukan pelunasan. Sebaliknya terkadang pihak produsen dari bisnis rumah panggung bongkar pasang ini menemui kendala yang terjadi akibat ulah sebagian konsumen yang melakukan pembayaran dengan molor seakan

tidak ada kesiapan dalam menyiapkan biaya dari pembelian rumah panggung bongkar pasang. Untuk menyiasatinya produsen akan memberikan kelonggaran waktu dalam hal pelunasan pembayaran rumah. Namun jika terjadi kesalahan dari pihak produsen mengenai spesifikasi yang diinginkan oleh konsumen dan hasil rumah panggung bongkar pasang yang sudah dikerjakan produsen, maka pihak konsumen tidak berhak membatalkan pesanan tersebut, tetapi rumah akan kembali diperbaiki atau diganti oleh produsen.

Hal itu cukup sesuai dengan tinjauan hukum islam dengan melihat fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/VI/2000 pada ketentuan tentang barang, bahwa dalam hal tersebut terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan ketika melakukan akad, pemesan seharusnya memiliki hak *khiyar* (hak milik) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>86</sup> Akan tetapi untuk menyiasati kejadian seperti ini ditakutkan nanti akan menyimpang dalam hal lain. Maka dari itu disini pihak penjual sangat mengerti dan akan berusaha untuk membenahi hal jika rumah tidak cocok dengan keinginan konsumen terhadap rumah bongkar pasang, jika konsumen memutuskan untuk membatalkan transaksi yang tidak sesuai spesifikasinya. Penjual rumah panggung bongkar pasang akan berusaha mencoba sebaik mungkin membuatkan ulang atau memperbaiki rumah sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pihak konsumen.

---

<sup>86</sup> Fathoni, Nur. "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1 (2013): 51-82.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Istilah jual beli memang tidak bisa dipisahkan dengan kehidupan sehari-hari, salah satunya adalah akad *istishna*, yaitu praktek jual beli dengan cara pemesanan. Seiring berjalannya waktu praktek jual beli ini semakin dikenal dikalangan masyarakat, seperti bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang (*knockdown*) di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir. Setelah mengkaji dan menganalisis tentang praktek jual beli *istishna* pada bisnis pembuatan Rumah Panggung Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Konsep akad jual beli secara *istishna* dari segi mekanisme praktik jual beli Rumah Panggung Bongkar Pasang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pembeli (*mustashni*) dan penjual (*shani*). Alat bayar yang digunakan harus diketahui jumlah dan bentuknya dan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan. Jika selama proses pengerjaan terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka pemesan memiliki hak milik (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan akad, juga penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi kesalahan dalam pengerjaan dengan memperbaiki rumah dan pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
2. Sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSNMUI/VI/2000 tentang jual beli *istishna* proses pelaksanaan dari jual beli *istishna* pada bisnis Rumah Panggung Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir sepenuhnya sudah sesuai dimana *mustashni* sebagai konsumen memesan barang kepada *shani* selaku produsen dengan bahan baku ditanggung oleh *shani* (penjual). Dalam sistem pembayaran *mustashni* (pembeli) membayarkan uang muka sebagai tanda jadi dan

akan di lunasi di akhir sesuai dengan barang yang di pesannya selesai di buat oleh *shani* (penjual).

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai analisis terhadap penggunaan akad istishna pada bisnis rumah panggung bongkar pasang atau knockdown di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir, maka penulis memberikan beberapa saran diantaranya sebagai berikut:

### 1. Saran kepada penjual (produsen)

Sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 pada ketentuan tentang barang, bahwa dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak milik) untuk melanjutkan atau membatalkan akad. Dalam hal ini produsen bisnis rumah panggung bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang sebaiknya memberikan kelonggaran kepada konsumen untuk membatalkan pesanan tanpa DP yang dibayarkan hangus.

### 2. Saran kepada pembeli (konsumen)

Sebaiknya perjanjian dilakukan secara tertulis agar jika terjadi kesalahan pada pesanan konsumen dapat menyelesaikan permasalahan tersebut secara jelas dan transparan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual-beli* (Jakarta : Rumah Fiqih Publishing, 2018)
- A Karim Adiwarmanto, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010)
- Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001)
- Antoni Syafii Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010)
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Ash-Shiddieqy Hasby, "Pengantar Fiqh Muamalah", (Jakarta : Bulan Bintang, 1997)
- Ayub Muhammad, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009)
- Azzam Muhammad Abdul Aziz, "*Fiqh Muamalat*", (Jakarta : Amzah, 2010)
- Azwar Saifudin, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005)
- Basyir Ahmad Azhar, "*Asas-Asas Hukum Muamalat*", (Yogyakarta : UII Pres, 1982)
- Depag RI, "*Al-Qur'an dan Terjemahnya*", (Semarang : PT Karya Toha Putra, 2002)
- Djuwaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008)
- Djuwaini Dimyauddin, "*Pengantar Fiqh Muamalah*", (Yogyakarta : Pustaka Kencana, 2010)
- Ghazaly Abdul Rahman, "*Fiqh Muamalat*" (Jakarta : Kencana, 2010)
- H. Abd Rahman, Ghazaly. *Fiqh muamalat*. Prenada Media, 2016

Hasan M. Iqbal, *pokok pokok materi metodologi penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002)

Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011)

Katsir Ibnu, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004)

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana 2015)

Muhadjir Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996)

Nawawi Islam, *Fikih Muamalah Klasik dan kontemporer*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia 2021)

Pasaribu Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)

Pranata Gita Dana, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013)

Sarwat Ahmad, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)

Shihab M Quraish, *Tafsir al-Misbah*, (Jakarta: Lentera Hati, 2000)

Sugiyono, *Metodologi penelitian Administratif*, (Bandung: Alfabeta, 2006)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabet, 2006)

Zainal Abidin, *Al-Qur'an al-Karim* (Semarang: PT. KARYA TOHA PUTRA, 2005)

#### **Jurnal :**

Ages, Riyandi. "Strategi Pemasaran Produk Rumah Knock Down Pada Masyarakat Tanjung Batu Seberang." *Jurnal Inovasi* 14.2 (2020)

Alwi Sihab Bashar Shofi Muhammad, Muhammad Aminuddin, and. "Penafsiran Akad dan Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Perikatan Perspektif Kaidah Fikih Muammalah Kulliyah (Studi Komparasi KHES dan KUHPerdato)." *JURISY: Jurnal Ilmiah Syariah* 2.1 (2022)

Azwardi, Susanti Retno, Restu Muhammad, Zarkasih, and. "The Influence of workess anda work of wooden house craftsmen on wood waste management behavior in the wooden industry Tanjung Batu Seberang

*Village Tanjung Batu District-Ogan Ilir Regency.” Jurnal Geografi Gea 2021*

Dery, Ariswanto. "Analisis Syarat In'iqad Dari 'Aqidain Dan Shigat Dalam Pembentukan Sebuah Akad Syariah." *Tahkim (Jurnal Peradaban dan Hukum Islam)* 4.1 (2021)

Dyah Retno, et al. "Implementasi Akad Istishna (PSAK Syariah 104) dalam Transaksi Jual Beli Online." *AKTSAR: Jurnal Akuntansi Syariah* 4.1 (2021)

Idil. Moh, Ghufroon, "Transaksi Akad Salam Dan Akad Istishna' Pada Jasa Pengiriman J&T Situbondo", *Jurnal Keadaban*, 3.1 (2021)

Mursriad. "Pengaruh Kepemimpinan Kepala Desa Terhadap Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan di Desa Tanjung Batu Kecamatan Tenggarong Seberang." Mahakam: *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial* 1.1 (2012)

Nur Fathoni. "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1 (2013)

Okvita Melisantri and Firdaus Rahmat. "Kesesuaian Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang." *Ekonomika Syariah: Journal of Economic Studies* 4.2 (2020)

Sair Alian, Suryani Ika, and Syarifuddin S.. "Kehidupan sosial ekonomi pengrajin di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu tahun 2007-2018." *Agastya: Jurnal Sejarah Dan Pembelajarannya* 12.2 (2022)

Salehah St Madjid. "Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2.1 (2018)

Siswanto Ari. "Studi Pengembangan Kontruksi Rumah Kayu Sistem Bongkar Pasang Berdasarkan Konsep Struktur Kayu Tradisional Sumatera Selatan *The Study Of Knockdown Timber Construction House Based on the Concept of South Sumatra Timber House Stucture.*" *Jurnal Ilmu dan Teknologi Kayu Tropis* 2.2 (2004)

### **Tesis, Skripsi :**

Adawiyah, Robiatul. *Sedekah Riaroan Di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir (Kajian Antropologi Dan Histori)*. Diss. Uin Raden Fatah Palembang, 2018

Ajeriyah, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pesanan/Al-Istishna’ Di Malengkeri Raya Kelurahan Mangasa Kecamatan Tamalate Kota Makasar”*, Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar, Tahun 2012

Amri Ulil, Syah. "Macam-macam akad dan penerapannya dalam lembaga keuangan Syariah." Universitas Islam Negeri Alauddin Tahun 2019

Ayun, Qonita Qurrota. *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istisna Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. Diss. IAIN Ponorogo, 2021

Azwir Muhammad, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang Di Konveksi Kota Banda Aceh”*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darusalam Banda Aceh, Fakultas Syariah dan Hukum, Tahun 2018

Fauzia Fina, *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Di Bangun (Studi pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)”*, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Fakultas Syariah, Tahun 2017

Hendriansyah Bio Tirta, *“Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna Pada Developer Perumahan Syariah”*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2021

Ilyas, Hamim, *Tentang Riba Dalam Muamalah* Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sunan. 2018

Qurnia, Faridh, Nurlina Tarmizi, and Suhel. *Analisis Kinerja Industri Rumah Panggung Bongkar Pasang il Kabupaten Ogan Ilir (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang)*. Diss. Sriwijaya University, 2013

Yurinta Andri, *“Penerapan Fiqh Khiyar Terhadap Praktik Jual Beli Batu Bata Dengan Sistem Pesanan”*, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, Tahun 2022

#### **Sumber Lain :**

<https://tanjungbatuseberang.com/index.php/first/statistik/0>

[Http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Ogan\\_Iilir#Perbatasan\\_Kabupaten](http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ogan_Iilir#Perbatasan_Kabupaten) Akses 17 Oktober Tahun 2022

[Http//www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman\\_detil&id](http://www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman_detil&id), diakses tanggal 17 Oktober Tahun 2022

Wawancara dengan Dadang. Pengusaha Bisnis Rumah Bongkar Pasang, tanggal 20 Mei 2022, Pukul 13.00 WIB

Wawancara dengan Modon, pekerja tukang pembuatan rumah bongkar pasang 20 Mei 2022, Pukul 13.25 WIB

Wawancara dengan Ramadhon, Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 10.00 WIB

Wawancara dengan Abdul Gani, Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Tanggal 26 Mei Pukul 10.30 WIB

Wawancara dengan Rita Hasanah, Konsumen, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 13.00 WIB

Wawancara dengan Roma Deni, Produsen, Tanggal 26 Mei 2022, Pukul 14.00 WIB

Wawancara dengan Marda Lena, Masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang, Tanggal 27 Mei 2022, Pukul 10.15 WIB

Wawancara dengan Husni Tamrin, Konsumen, Tanggal 29 Mei 2022, Pukul 12.45 WIB

Wawancara dengan Amri, Produsen, Tanggal 29 Mei 2022, Pukul 15.00 WIB

Wawancara dengan M. Khadir, Konsumen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 10.30 WIB

Wawancara dengan Didik Prasetyo, produsen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 10.35 WIB

Wawancara dengan Suprianto, Konsumen, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 11.00 WIB

Wawancara dengan Iwan, tukang/pekerja, Tanggal 3 Juni 2022, Pukul 11.05 WIB

Wawancara dengan Harun Nuri, Pemangku Adat, Tanggal 4 Juni 2022, Pukul 10.00 WIB

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

Nama : Rajib Hasa Jumiitra  
 Tempat/Tanggal Lahir : Tanjung Raja/25 Juli 2000  
 Agama : Islam  
 NIM : 1820104141  
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Alamat Rumah : Dusun II Lubuk Sakti, Kecamatan Indralaya,  
 Kabupaten Ogan Ilir, Provinsi Sumatera Selatan

### B. Nama Orang Tua

Ayah : Piroili Abdullah  
 Ibu : Danilah

### C. Pekerjaan Orang Tua

Ayah : Pegawai Negeri Sipil (PNS)  
 Ibu : Pegawai Negeri Sipil (PNS)

### D. Riwayat Pendidikan

TK Pertiwi Tanjung Raja	2005-2006
SD Negeri 03 Tanjung Raja	2006-2012
SMP Islam Terpadu Raudhatul Ulum Sakatiga	2012-2015
SMA Negeri 02 Tanjung Raja	2015-2018
UIN Raden Fatah Palembang	
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah	2018-2023

Palembang 07 Januari 2023

Rajib Hasa Jumiitra  
 NIM: 1820104141

## DAFTAR WAWANCARA

### A. Pengantar

Saya Rajib Hasa Junitra adalah salah seorang mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang. Sedang menjalani proses penelitian skripsi untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Penelitian yang dilakukan berjudul Analisis Terhadap Penggunaan Akad Istishna Pada Bisnis Jual Beli Rumah Panggung Bongkar Pasang Atau *Knockdown* Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir. Sejalan dengan hal tersebut, bapak/ibu sebagai responden terpilih dalam penulisan ini dan telah berkenan menjawab pertanyaan yang saya berikan. Semua jawaban yang bapak/ibu berikan hanya akan saya jadikan sebagai bagian dari proses penulisan skripsi saya bukan untuk kepentingan lainnya.

### B. Data Responden

1. Nama : Dadang  
Usia : 55 Tahun  
Aktivitas : Pemilik Usaha Rumah Panggung Bongkar Pasang
  
2. Nama : Modon  
Usia : 25 Tahun  
Aktivitas : Pekerja Tukang
  
3. Nama : Abdul Gani  
Usia : 43 Tahun  
Aktivitas : Masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang
  
4. Nama : Rita Hasanah  
Usia : 38 Tahun  
Aktivitas : Konsumen
  
5. Nama : Amri  
Usia : 40 Tahun  
Aktivitas : Produsen

### C. Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana perkembangan jual beli rumah panggung bongkar pasang?
2. Apa yang bapak/ibu pahami tentang jual beli Istishna?
3. Bagaimana mekanisme praktik pada jual beli rumah panggung bongkar pasang?

4. Bagaimana respon pembeli yang melakukan pembelian rumah panggung bongkar pasang di desa tanjung batu seberang?
5. Apa tanggapan bapak/ibu terkait permasalahan yang ada ketika melakukan kesepakatan dengan pembeli?
6. Apakah yang menjadi faktor bapak/ibu menjalankan bisnis rumah panggung di desa tanjung batu seberang

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**  
**GAMBAR WAWANCARA RESPONDEN**







