

**WANPRESTASI DALAM AKAD ISTISHNA PADA JUAL BELI RUMAH
BONGKAR PASANG**

**(Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu,
Kabupaten Ogan Ilir)**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

AZRA LUTHFIAH

NIM: 1930104112



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

2023

ABSTRAK

Suatu perjanjian apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan semestinya, maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi (ingkar janji). Dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di Desa Tanjung Batu Seberang terdapat kasus wanprestasi. Pokok kajian dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam praktik jual beli rumah *Knock down*/Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. 2). Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap penyelesaian wanprestasi dalam praktik jual beli rumah *Knock down*/Bongkar Pasang di Desa Tanjung Batu Seberang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), jenis data yang digunakan adalah data kualitatif dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan skunder, kemudian data yang dikumpulkan dengan cara wawancara dan dokumentasi, Teknik analisis data yang digunakan deskriptif analisis kualitatif kemudian disimpulkan secara induktif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, penyelesaian terhadap wanprestasi itu adalah dengan ganti rugi yang diberikan kepada pihak konsumen berupa marongan/gazebo yang harga dan besar ukuran sesuai dengan kelalaian yang dilakukan pihak produsen. Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap penyelesaian wanprestasi jual beli rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung batu Islam Tindak Membenarkan Adanya wanprestasi karena dapat merugikan salah satu pihak dan juga tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/VI/2000, dan untuk Hukum Ekonomi Syariah penyelesaian dengan cara ganti rugi/dhman haruslah menghilangkan kerugian dengan cara mengembalikan nilai jual barang tersebut atau menggantinya dengan barang yang harganya sama dengan kerugian, proses ganti rugi ini sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi syariah dan syariat islam.

Kata kunci: Wanprestasi, Ganti Rugi, Dhaman, Hukum Ekonomi Syariah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang Universal, mengajarkan seluruh aspek kehidupan penganutnya seperti dalam hal Ibadah, Akhlaq, termasuk juga tata cara dalam kehidupan sehari-hari yang sering kita sebut dengan muamalah. Akan tetapi sebagai salah satu aspek yang sangat penting dalam kehidupan umat islam, ketentuannya tidak tercantum secara rinci dan jelas dalam Al-Qur'an sehingga perlu penjelasan yang lebih rinci dan mendalam melalui ijtihad para ulama.¹ Islam merupakan salah satu cabang ilmu yang perlu dipahami oleh setiap umat islam, agar dapat menjadikan setiap aktivitas kehidupan bernilai kebaikan yang berujung pahala. Suatu kegiatan yang pinjam meminjam dan lain sebagainya.²

Al-Qur'an merupakan pedoman bagi umat Islam untuk melengkapi keperluan hidup yang berkebenaran absolute bagi umat Islam dan sunnah Rasulullah SAW, berperan untuk menguraikan isi kandungan di dalam Al-Qur'an yang terdapat dalam kandungan ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW yang membuat manusia untuk rajin bekerja, dan termasuk dalam urusan perekonomian, perubahan ekonomi membangun tanggapan yang spesifik dalam masyarakat menyambung evaluasi tentang ekonomi kemudian dalam urusan ekonomi tertentu dipandang baik sangat dibutuhkan.

Dalam mengatasi situasi perekonomian yang terus berubah-ubah dalam melewati suatu usaha baik yang bersekala besar maupun yang bersekala kecil bisa menjadi subjek penghasilan utama ataupun subjek

¹ Syaikh, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. (Yogyakarta: K-Media, 2020), 1

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Raja Grafindo, 2010), 3

pendapatan sampingan, maka dari itu untuk melakukan suatu usaha tersebut seorang wirausaha harus bisa melaksanakannya dengan menerapkan modal pribadi, hal tersebut dapat dilakukan oleh individu maupun kelompok, akan tetapi jika dana pribadi tidak memenuhi oleh karena itu sebaiknya tindakan yang harus diambil seorang wirausaha adalah mencari pembeli dan kemudian dengan adanya pembayaran uang panjar/DP dapat dijadikan Wirausaha sebagai modal dalam pembuatan rumah yang telah dipesan.

Di zaman yang sudah moderen saat ini masyarakat Desa Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir Sumatera Selatan mewarisi Kearifan lokal memproduksi rumah *knock down* atau rumah bongkar pasang, sampai detik ini rumah produksi kreatif budaya lokal yang satu ini masih banyak digandrungi masyarakat dari berbagai daerah maupun kota. Di Sumatera Selatan lebih tepatnya berada di Kabupaten Ogan Ilir Daerah yang memiliki ciri khas sebagai pengerajian rumah kayu berada di Kecamatan Tanjung Batu yaitu desa Tanjung Batu Seberang. Dari zaman kerajaan Sriwijaya semua masyarakat didesa ini terkenal akan kerajinan rumah kayu yang telah berjalan secara turun-temurun.³

Daerah Ogan Ilir merupakan salah satu daerah yang sering diterpa bencana banjir.⁴ Di daerah rawan banjir atau daerah genangan air, rawa, lebak, dan pinggiran bantaran sungai, hampir selalu didominasi oleh rumah-rumah panggung. Warisan nenek moyang yang telah berkembang menjadi sebuah industri kreatif dan menjadi sebuah mata pencarian/ pendapatan warga yang telah berkembang sejak dulu sampai sekarang terkhususnya didesa Tanjung Batu Seberang dan Tanjung Baru Petai. Permintaan produksi rumah *knock down*/bongkar pasang ini sudah dikenal dan digemari dari diberbagai kota-kota di Indonesia dan luar negeri.

Berbicara mengenai transaksi jual beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli, apakah praktik jual beli yang dilakukan sudah

³ Rasyid Yunus, *Nilai-Nilai Kearifan Lokal Sebagai Penguat Karakter Bangsa*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 201

⁴ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Alumni, 2009), 153

sesuai dengan Syariat Islam atau belum.⁵ Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, harus berusaha mencari karunia Allah SWT yang ada dimuka bumi ini sebagai sumber ekonomi. Salah satu bentuk *Muammalah* yang terjadi adalah jual beli adalah telah terjadinya kesepakatan antara dua bela pihak dan kepemilikan atas barang beralih dengan adanya penyerahan dari penjual kepada pembeli.

Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pasal 1457 Memiliki arti sebagai suatu kesepakatan yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain membayar dengan harga yang disepakati.⁶ Perjanjian jual beli adalah suatu kesepakatan yang saling menguntungkan yang mana pihak yang satu (Si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak satunya (Si pembeli) berjanji akan membayar dengan sejumlah harga yang telah disepakati atas perpindahan hak milik.⁷

Menurut Pandangan Hukum Islam, sudah dijelaskan Rukun serta syarat-syarat jual beli, jual beli sah apabila sudah terpenuhinya rukun dan syarat dari praktik jual beli. Dalam mayoritas Mahzab Hanafiyah rukun serta syarat jual beli hanya satu ijab (ungkapan membeli dari pembeli) dan qabul (ungkapan menjual dari penjual), sedangkan Menurut para Jumhur Ulama membagi rukun dan syarat jual beli ada 4 yang pertama ialah orang yang berakad atau *al-muta'qidan* (penjual dan pembeli). Yang kedua ialah adanya *sighat* (ucapan) yang meliputi ijab dan qabul. Yang ketiga adalah barang yang akan dibeli (*Ma'qud'alaih*) dan yang keempat adalah nilai tukar pengganti barang atau harga yang disepakati oleh kedua bela pihak.⁸

⁵ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), 98

⁶ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, pasal 1457.

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), 2

⁸ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh:PeNA, 2010), 85

Allah telah menerangkan bahwa jual beli itu halal dan riba adalah suatu perbuatan yang haram,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.

(Qs.al-Baqarah:275)”⁹

Akad *istishna* yang diterapkan dalam jual beli ini memiliki landasan hukum sebagai berikut: Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersapda beliau pernah memesan agar dibuatkan cincin dari perak.

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 خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِصَّةٍ. قَالَ كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ.
رواه مسلم

Diriwayatkan dari Sahabat Anas Radhiallahu ‘anhu, pada suatu hari Nabi Shallallahu ‘alaihi Wa Sallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non arab, lalu dikabarkan kepada beliau: Sesungguhnya raja-raja non arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliauupun memesan agar ia dibautkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.” (Riwayat Muslim).¹⁰ Perbuatan Nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *Istishna* adalah akad yang dibolehkan. (Fathul Qadir oleh Ibnul Humaam 7/115).¹¹

Terdapat dua cara dalam melakukan pemesanan pembuatan rumah *knock down*/bongkar pasang ini, yakni dengan cara langsung datang ketempat pembuatan rumah bongkar pasang atau dengan melakukan pemesanan lewat jejaring sosial yang mana disini sering kali warga setempat mempromosikan melalui Facebook (FB).

⁹ *Al-Qur'an al-Karim*, (Semarang: PT KARYA TOHA PUTRA, 2005), 48

¹⁰ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 91

¹¹ Mutholib, *Akad Istishna*, (Jakarta: Pengusaha Muslim, 2019), 11

Melakukan pemesanan lewat online ini biasanya dilakukan oleh orang-orang yang berada diluar daerah, seperti Palembang, Lampung, Jawa, Bali, Surabaya dan kota-kota lainnya. Cara pemesanan yang dilakukan lewat FB ini dilakukan dengan pengecekan jenis-jenis rumah, harga dan kualitas kayu yang digunakan. Pembuatan rumah kayu ini juga bisa menentukan sendiri jenis dan ukuran rumah yang diinginkan dengan cara langsung mengonfirmasi kepada pihak penjual dan pihak pembeli akan menyebutkan ukuran rumah seperti contoh Tipe rumah B dengan ukuran 20 X 20 M dan pihak penjual menyetujui permintaan dengan harga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dengan syarat pihak pembeli harus melakukan pembayaran diawal (DP) dengan jumlah seperempat harga yang telah ditentukan.

Perjanjian ialah ikatan yang memiliki kekuatan yang legal dimata hukum dalam ruang lingkup harta benda antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berjanji untuk mengerjakan isi perjanjian atau tidak mengerjakan isi perjanjian mengenai hak dan kewajiban, sementara pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut penerapan akan janji tersebut.¹²

Perjanjian jual beli dengan akad *istishna* ' ini sangat begitu penting, karena si penjual barang yang akan menjual barang yang telah dipesan oleh pihak pembeli bisa sama-sama mendapatkan keuntungan dan manfaat seperti jamina untuk mendapat barang yang sesuai dengan yang pembeli/pemesan inginkan, penjual mendapatkan modal dengan besaran yang telah disepakati di awal untuk membuat barang pesanan.¹³

Ketika perjanjian telah disepakati Maka setiap pihak wajib melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Namun dalam Sebuah Perjanjian sering kali terjadinya hal-hal yang tidak di inginkan. Di dalam sebuah perjanjian jika para pihak tidak melakukan kewajiban serta haknya yang telah tercantum didalam kontrak sebagaimana mestinya, maka akan

¹² R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Granit, 2011), 9

¹³ Juhaja Pradja, *Ekonomi Syariah*. (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 209

terjadi Tindakan wanprestasi oleh salah satu pihak yang terikat didalam perjanjian tersebut.

Pada perjanjian jual beli Rumah *Kncok Dwon/Bongkar Pasang* ini tentu tidak semuanya dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya. Perjanjian tersebut tidak dapat terpenuhi karena munculnya faktor kelalaian dari pihak penjual, yang mana tidak dapat memberikan besaran ukuran rumah yang telah disepakati, pada hari di mana pesanan rumah diantar dan setelah dilakukanya pengukuran Kembali oleh pihak pembeli. Pihak penjual tidak menduga akan terjadi hal yang di luar perjanjian sehingga terjadilah wanprestasi.

Di dalam melakukan perjanjian sering kali para pihak melakukan penyimpangan dari hal yang telah disepakati pada sebuah kontrak walaupun sudah disajikan dalam kontrak perjanjian diatas kertas, seperti halnya yang terjadi dalam jual beli rumah *knock dwon/bongkar pasang* ini. Wanprestasi artinya suatu perbuatan cidera atau Tindakan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam memberikan prestasi yang sudah di muatkan dalam isi kontrak.¹⁴

Dalam hal ini sebuah perjanjian akan berjalan dengan sebagai mana mestinya apabila setiap pihak yang terlibat memenuhi kewajiban yang ada di dalam perjanjian tersebut dengan niatan yang baik, tetapi jika salah satu diantara pihak tidak beritikad baik atau tidak terpenuhinya kewajiban dalam melaksanakan isi perjanjian kontrak maka terjadilah sebuah Tindakan wanprestasi.

Dalam hal kasus yang penulis pilih untuk dijadikan bahan penulisan skripsi ialah kasus jual beli rumah *knock dwon/bongkar pasang*. Adapun pihak yang menjual rumah tersebut adalah Bapak Muhammad Aidillah Selaku warga Desa Tanjung Batu Seberang, beliau menjual rumah yang ia

¹⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni,2019), 44

buat sendiri kepada salah satu warga Palembang.¹⁵ Pada Kegiatan Jual beli kali ini si pembeli menghubungi pihak penjual melalui aplikasi media sosial Fecebook yang mana kedua pihak telah melakukan percakapan untuk memesan rumah bongkar pasang tersebut dan pihak penjual mengiyakan pesanan yang di pesan oleh pihak pembeli secara tidak langsung kedua belah pihak sudah menyepakati apa yang telah mereka perjanjian didalam percakapan aplikasi media sosial Fecebook, kemudian selang beberapa hari untuk lebih menguatkan perjanjian jual beli tersebut supaya tidak ada kesalahan atau kelalaian dari kedua belah pihak serta untuk berjaga-jaga jika dikemudian hari ada salah satu pihak tidak memenuhi kewajibanya, maka pihak pembeli mendatangi langsung lokasi pembuatan rumah tersebut untuk melakukan dan melaksanakan sebuah kontrak perjanjian dalam jual beli, setelah perjanjian ditanda tangani oleh kedua bela pihak.¹⁶

Pihak penjual kemudian membuatkan pesanan rumah yang telah dipesan oleh salah satu warga Palembang dengan ukuran 10M x 20M dan dengan jenis rumah Tipe B. Dalam kasus ini kedua belah pihak telah sepakat dan terikat akan sebuah perjanjian yang mana jual beli yang dimaksud telah terikat dalam sebuah perjanjian jual beli dengan perjanjian diatas kertas dengan disaksikan oleh dua orang saksi yaitu saudara Amal selaku saksi dari pihak kedua yang mana ia adalah teman dari pihak kedua dan satu orang saksi lainnya yaitu Saudara Akbar selaku karyawan pihak pertama. Dalam kasus ini parah pihak telah terikat sepakat dalam jual beli rumah yang dimaksud, setelah sepakat pembeli diminta oleh penjual untuk melakukan pembayaran Uang muka atau DP terlebih dahulu sebagai salah satu syarat akad *Istishna'* yang diterapkan dalam jual beli dengan sistem pesanan ini yang harus melakukan pembayaran diawal akad atau di awal perjanjian

¹⁵ Wawancara Bersama Bapak Aidil selaku pihak Produsen rumah, Pada Tanggal 16 Februari 2023

¹⁶ Observasi dan Wawancara Bersama Ramadhon selaku masyarakat Tanjung Batu Seberang

kontrak.¹⁷ Dan sudah ada pembayaran uang muka dengan jumlah Rp.50.000.000.00 (Lima Puluh Juta Rupiah), dalam perjanjian tersebut tidak ada addendum atau sesuatu tambahan jika dikemudian hari pihak penjual maupun pembeli melakukan ingkar janji hal tersebut tidak dimuatkan dalam isi perjanjian jual beli.

Sehingga Pada saat rumah tersebut diantar, dan didirikan langsung oleh pihak karyawan Bapak Aidil, pihak pembeli telah melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp.35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) Pihak pembeli meminta langsung kepada Bapak Rahmat selaku karyawan untuk melakukan pengukuran ulang, untuk berjaga-jaga dan memastikan bahwa pihak penjual sudah memenuhi tanggung jawabnya akan isi kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan setelah dilakukan pengukuran ulang terdapat perbedaan ukuran yang disepakati di dalam kontrak perjanjian yang mana didalam kontrak pihak pembeli menginginkan rumah dengan ukuran 10M x 20M dan dengan Tipe B dan pada saat tiba memang benar rumah dengan tipe B tetapi dengan ukuran yang berbeda yaitu rumah dengan ukuran 10M x 18M di sini terdapat kekurangan terhadap ukuran rumah lebih kurang yaitu sebesar 2 Meter, dan pihak karyawan bapak Aidil yang mengetahui ada kekurangan tersebut langsung melaporkan atau memberi tahu Bapak Aidil bahwa ada kekurangan ukuran rumah yang telah dipesan oleh Ibu Apriyanti, kemudian bapak Aidil melakukan negosiasi dengan pihak pembeli untuk memberikan addendum atau penambahan sesuatu pada perjanjian guna memenuhi kekurangan ukuran rumah tersebut yang mana bapak Aidil berjanji akan memberikan jaminan untuk membuatkan Marongan/Gazebo sebagai ganti atas kekurangan ukuran rumah yang dipesan tetapi dari hasil negosiasi tersebut mereka akan memberikan marongan pada satu minggu setelah negosiasi ini dilaksanakan, Namun setelah satu bulan dari hasil yang didapat

¹⁷ Beni Ahnad Saebani, *Hukum Ekonomi & Akad Syariah Di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2018), 73

dari negosiasi tersebut tak kunjung juga pihak produsen memberikan ganti rugi dari apa yang telah menjadi keputusan kedua belah pihak.¹⁸ Dalam hal ini apabila ada kecacatan atau penyimpangan dari apa yang telah diperjanjian disebut wanprestasi.

Dari paparan di atas dijelaskan bagaimana perjanjian yang baik itu harus dilaksanakan, namun sering kali masih banyak permasalahan yang muncul karena tidak bisa terpenuhinya kewajiban-kewajiban yang telah ditulis didalam isi kontrak perjanjian yang sudah dibuat di dalam kontrak. Sesuai dengan latar belakang masalah yang dipaparkan tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP WANPRESTASI DALAM PRAKTIK JUAL BELI RUMAH *KNOCK DOWN*/BONGKAR PASANG (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir)”**

B. Rumusan Permasalahan

1. Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rumah Knock Down/Bongkar Pasang (Studi Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir)?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rumah *Knock Down*/ bongkar (Studi Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir)?

C. Tujuan dan kegunaan Penelitian

a. Tujuan

1. Untuk Mengetahui Penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rumah *Kncok Down*/ Bongkar Pasang (Studi Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir).

¹⁸ Observasi dan Wawancara Bersama Bapak Aidil, pada tanggal 16 Februari 2023

2. Untuk Mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Praktik Jual Beli Rumah *Knock Down/* Bongkar Pasang (Studi Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang, Kecamatan Tanjung Batu, Kabupaten Ogan Ilir).

b. Kegunaan Penelitian

1. Aspek Teoritis

Hasil study bisa memperjelas bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah mengenai wanprestasi dalam praktik jual beli *knock down House/* rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Kecamatan Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir. Dapat dijadikan sebagai rujukan dan informasi untuk menambah pengetahuan dan wawasan secara mendalam, dan Hasil penelitian ini mampu menjadi salah satu sumber referensi untuk menambah pengetahuan dan menjadi bahan acuan bagi penelitian sejenis yang akan datang, mengkaji ataupun menelaah lebih lanjut secara luas tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah *Knock Down/Bongkar Pasang* yang ada di Desa Tanjung Batu serta dapat memberikan kontribusi bagi dunia Pendidikan dan ekonomi dalam memperkaya pengembangan dibidang ilmu Hukum Ekonomi Syariah.¹⁹

2. Aspek Praktis

Hasil Study penelitian secara praktis sebagai referensi bagi mahasiswa dan masyarakat mengenai terhadap pelaksanaan praktik jual beli dalam masalah wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah *Knock Down/Bongkar pasang* di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir.

D. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran literatur diketahui penelitian yang membahas tentang wanprestasi jual beli adalah : *Pertama* Alyani Mahfuzh, Kholis Roisah dalam penelitiannya yang berjudul “ wanprestasi dalam

¹⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum. Cet: III.* (Jakarta: Granit, 2011), 82

perjanjian jual beli kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)”. Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pada bulan September 2014 Penggugat bernama Bapak Langsung menyewa tanah selama satu tahun dengan melakukan perjanjian sewa tanah dengan Pemilik Tanah bernama ibu Katharina Suban Raya buat menciptakan sebuah kios dengan bangunan darurat berukuran ±10m x 20m. setelah masa sewa tersebut habis di bulan September 2015, akan dilanjutkan lagi sewa tadi sang ibu Dorce Ndoen, yang dalam perkara ini diklaim sebagai Tergugat. di bulan April 2015, Penggugat melakukan penyerahan kios tadi pada Tergugat, yang waktu itu masih pada tenggang ketika sewa antara Penggugat dengan Pemilik Tanah.

Penggugat menjual kios tersebut beserta segala isi dagangannya yang terdiri dari 1 (satu) unit depot air minum, dua (2) butir kulkas/lemari Es, 6 (enam) butir etalase, dan barang dagangan kios menggunakan total penjualan sejumlah Rp. 125.000.000,- (“seratus 2 puluh lima juta rupiah”) kepada Tergugat. Keduanya sudah setuju bila sehabis ditandatanganinya surat perjanjian jual beli sinkron akta di bawah tangan yakni tanggal 21 April 2015, Tergugat akan mentransfer sejumlah uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi tahap pertama dan sisanya akan dibayar lalu yakni sebesar Rp.25.000.000,- (2 puluh 5 juta rupiah). Bahwa setelah jatuh tempo sesuai menggunakan perjanjian jual beli ternyata Tergugat belum menyetor uang termin pertama tadi, sampai pada bulan November 2015 selesainya Penggugat menemui serta menagih Tergugat akhirnya Tergugat menyerahkan uang panjar tahap pertama sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan membayar lagi sisa panjar pada lepas lima Desember 2015.

Kemudian, pada lepas lima Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat buat menagih residu uang panjar tersebut, tetapi Tergugat mengusir Penggugat menggunakan meminta kembali uang yang telah dibayarnya serta menyuruh Tergugat buat mengangkat balik barang-barang

dagangannya, padahal barang dagangan milik Penggugat sudah dijual sang Tergugat dan Tergugat telah mengisi kembali barang dagangan yang telah dijualnya dengan barang dagangan baru. sampai dengan gugatan tadi diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas dia Kupang, Tergugat belum membayar pada Penggugat sinkron dengan isi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 April 2015. Penyelesaian terhadap sengketa terhadap Wanprestasi oleh Pihak tergugat kepada Bapak Langsung ialah dalam bentuk membayar uang residu pembayaran jual beli kios besarama isi dagangannya.²⁰

Kedua, Retno Setiyo Pamungkas dalam penelitiannya yang berjudul “ Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah “. Dari penelitiannya dapat disimpulkan bahwa bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah yaitu terjadinya ketidak selarasan dengan isi perjanjian awal tentang luas tanah yang mana awal mula pada isi kontrak perjanjian luas tanah sebesar 10.000M2 dan pada saat dipecahan sertifiikat luas tanah melebihi luas yang ada diperjanjian maka pihak pembeli wajib membayar uang tambahan sebesar Rp. 1.000.000, _ kepada pembeli/developer. Penyelesaian untuk perkara ini diberikan dua sanksi yang berupa sanksi administrasi dan sanksi pidana.²¹

Ketiga, Uswatun Hasanah Dengan judul penelitiannya “ Wanprestasi pembayaran jual beli tanah ditinjau dari pendapat Imam Syafi’I”. Dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan yaitu terjadinya suatu wanprestasi pembayaran jual beli tanah yang dilakukan Bapak Askara serta ibu Miani, Bapak Askara sebagai pihak penjual tanah serta ibu Miani sebagai Pihak pembeli.

²⁰ Alyana Mahfuzh, Kholis Roisah ” *Wanprestasi Dalam perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)*”, (Skripsi : FH UN Diponegoro, 2019)

²¹ Retno Setiyo Pamungkas “*Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah*”, (Skripsi : FH UPN Jawa Timur, 2018)

Pada transaksi jual beli tanah, Bapak Askara dan ibu Miani memiliki kesepakatan mengenai bahwasannya sebelum pembayaran lunas dikarenakan tanaman sawit yang masih berada di atas tanah tersebut masih menjadi hak milik Bapak Askara yang tercantum didalam surat perjanjian, namun sebenarnya yang terjadi sebelum pembayaran pelunasan yang dilakukan oleh ibu Miana, ternyata beliau terlebih dahulu meratakan tanah dan menebang seluruh tumbuhan yang berada diatas tanah tersebut tanpa sepengetahuan bapak Askar. Selang beberapa hari dari isi kesepakatan kontrak ibu Miani ingkar janji terhadap kesepakatan yang dilakukan diawal perjanjian, dan bapak Askar yang baru mengetahui tanaman kelapa sawitnya telah habis ditebang pada hari itu juga mengakibatkan bapak Askar meminta ganti kerugi kepada ibu Miani terkait tanaman kelapa sawit tersebut yang masih merupakan hak atas bapak Askar sebelum pembayaran lunas.

Akhirnya bu Miani melakukan negosiasi dengan bapak Askar Mengutarakan tujuannya untuk membeli kelapa sawit yang telah di ratakan dan di tebang tersebut. Tetapi bapak Askar enggan menjual kelapa sawit tersebut dengan menggunakan alasan bahwa tanaman kelapa sawit tersebut merupakan sumber dari pendapatan setiap bulannya, tidak berhenti sampai disitu saja, setelah kejadian tadi bapak Askar berinisiatif dan memberikan solusi agar ibu Miani memberi atau membayar hasil kebun yang sudah ditebang tadi setiap bulannya berdasarkan kesepakatan telah dibuat bapak Askar karena itu merupakan salah satu pendapatan yang didapat bapak Askar setiap bulannya dan Akhirnya mau tidak mau ibu Miani menyetujui dan menyanggupi permintaan dari bapak Askar.²²

E. Metodeologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

²² Uswatu Hasana “*Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Tanah Di Tinjau Dari Pendapat Imam Syafi’I*” (Skripsi : FSH, UIN Sumatera Utara Medan, 2019)

Pada penelitian ini penulis menggunakan penelitian *field research* (penelitian lapangan)²³ artinya suatu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa yang terjadi pada kelompok masyarakat.²⁴ Yaitu penulis melakukan penelitian dengan cara datang langsung kelapangan untuk mencari terkait informasi dimana tempat penelitian tersebut dilakukan dan melakukan pendekatan kepada kedua belah pihak.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ialah sumber data yang langsung diberikan kepada pengumpul data, sudut pandang/keterangan yang didapatkan peneliti dengan cara langsung dari pihak pertama.²⁵ Menggunakan cara untuk mendapatkan data primer ini ialah Teknik wawancara atau *interview* dan didapat dari dokumen, catatan-catatan yang diperoleh dari pemilik dan penjual rumah *Knock down*/bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah sumber data penunjang objek pada penelitian tersebut dengan kata lain sumber yang secara tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data Sekunder bisa di dapatkan melalui media perantara atau dengan tidak langsung seperti literatur seperti, Peraturan Perundang-undangan, dan buku seperti buku Fiqh muamalah, fiqh kontemporer beserta buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

²³ Sukandarrumidd, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Gaja Mada Universitas Pers, 2012), 104

²⁴ Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, CV, 2017), 190

²⁵ Nazir, *Metode penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), 93-96

c. Data Tersier

Sumber data tersier yaitu sumber data penunjuk yang dapat memberikan penjelasan dan petunjuk terkait sumber data primer dan sumber data sekunder.²⁶

Sumber data tersier dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh melalui ensiklopedia, internet, serta literatur lainnya.

d. Populasi dan Sampel

Populasi adalah jumlah dari keseluruhan atas objek penelitian yang mempunyai sifat individual yang sama. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah Masyarakat yang bekerja sebagai produsen rumah bongkar pasang yang didapat dari data yang diberikan oleh Bapak Robi M. Zanni Selaku kepala desa Tanjung Batu Seberang yaitu Jurnal Suryani, Ika., Alian Sair, and S. Syarifuddin. Tentang “Kehidupan sosial ekonomi pengerajin di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu tahun 2007-2022” yang memberikan informasi mengenai jumlah prosuden/pekerja rumah bongkar pasang sebanyak 420 jiwa berdasarkan informasi yang diberikan bapak Robi melalui Jurnal tersebut.

Sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti dalam penelitian ini, peneliti akan mengambil beberapa sampel produsen rumah bongkar pasang di desa Tanjung Batu Seberang yang terjadi masalah wanprestasi pada tahun 2022 dengan Teknik wawancara Bersama bapak Robii selaku kepala Desa yang mengetahui tentang masalah wanprestasi yang terjadi dalam jual beli rumah bongkar pasang ini, Bapak Robi menjelaskan bahwa selama tahun 2022 ada empat tempat yang pernah mengalami masalah wanprestasi yang peneliti angkat dan saya selaku peneliti langsung diarahkan untuk datang ketempat produsen tersebut,

²⁶ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), 86

namun yang menjadi focus penelitian ini dari keempat masalah wanprestasi tersebut hanya satu.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian penulis dilakukan di lokasi atau daerah yaitu di Kabupaten Ogan Ilir kecamatan Tanjung Batu Desa Tanjung Batu Seberang. Adanya praktik jual beli rumah *knock down*/bongkar pasang.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi Merupakan metode pengumpulan data dengan cara pengamatan secara langsung maupun tidak langsung.²⁷ Yaitu pengamatan langsung kepada pemilik usaha rumah bongkar pasang, Serta langsung bertanya tentang segala kegiatan dan aktifitas jual beli rumah bongkar pasang.

b. Wawancara

Wawancara adalah perhimpunan kedua pihak untuk saling bertukar pikiran dan informasi dengan cara berdiskusi tanya jawab, sehingga bisa masuk kedalam pembahasan tertentu.²⁸ Wawancara Yang dipakai adalah wawancara tertata yang mana peneliti sudah menyiapkan pertanyaan-petanyaan dan nantinya akan ditanyakan oleh setiap responden diberikan pertanyaan yang sama. Dengan melakukan wawancara, peneliti dapat lebih mudah untuk mengetahui secara mendalam tentang peristiwa atau fenomena dan situasi yang ada di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode yang bisa digunakan peneliti untuk mendapatkan data atau informasi, melalui buku-buku bacaan,

²⁷ Adi Rianto, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2010), 96

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), 72

catatan-catatan, lembaran media seperti koran dan majalah, media internet maupun sumber-sumber yang berbentuk tulisan dan gambar.²⁹ Yaitu melalui dokumen-dokumen yang ada di usaha rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data diklaim menjadi pengolahan data. Analisis data ialah suatu rangkaian kegiatan penelaah, sistematika, pengelompokan dan penafsiran data. Yaitu data yang sudah terkumpul kemudian dilakukan penganal (Prodjodikoro), analisis data yg dipergunakan yaitu data deskriptif kualitatif yakni data yang diperoleh kemudian digambarkan apa adanya, sinkron dengan kabar yg terjadi dilapangan.³⁰

F. Sistematis Pembahasan

Untuk pembahasan masalah diatas lebih jelas dan terarah, maka penulis membagi kedalam beberapa bab dari bab tersebut dapat sub-sub bahasan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini adalah pendahuluan dasar dari penulisan skripsi meliputi latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, peneliti terdahulu, metodologi penelitian, teknik analisis data dan sistematika pembahasan.

BAB II : TINJAUAN UMUM

Bab ini membuat tujuan umum mengenai Pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun dan syarat Jual Beli, macam-macam jual beli, kewajiban penjual dan pembeli, manfaat dan kegunaan jual beli, wanprestasi dalam jual beli.

²⁹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014), 213

³⁰ Umarti, *Analisis Data Kualitatif*, (Makasar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2020), 85

BAB III : HISTORIS TEMPAT PENELITIAN

Bab ini yang berisi tentang sejarah tempat penelitian, visi misi dan tujuan, kepengurusan, pembagian, dan program kerja yang akan diteliti.

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap mekanisme Penambahan barang pada pelaksanaan jual beli rumah *knock down* /bongkar pasang sebagai ganti dalam kekurangan ukuran rumah yang dipesan di Desa Tanjung Batu Seberang.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang Penutup, yang berisikan kesimpulan beserta saran, kesimpulan dari hasil penelitian yaitu akan menjawab pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini, dengan menyertakan saran untuk perbaikan dalam penelitian tentang Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah *Knock down*/bongkar pasang

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Ekonomi disebut *Al-Muamalah Al-Madiyah* yaitu aturan-aturan tentang pergaulan atau perhubungan mengenai kebutuhan hidupnya dan disebut juga *Al-Iqrishad* yaitu pengaturan soal-soal penghidupan manusia dengan sehemat-hematnya. Dalam istilah, pengertian Ekonomi Islam dikemukakan dengan redaksi yang beragam dikalangan para pakar Ekonomi Islam.³¹

Hukum Ekonomi adalah keseluruhan norma-norma yang di buat oleh pemerintah atau penguasa sebagai suatu personifikasi dari masyarakat yang mengatur kehidupan ekonomi dimana kepentingan individu dan masyarakat saling berhadapan.

Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak berkomersial menurut prinsip Syariah.

Hukum Bisnis Syariah ialah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik bisnis seperti jual beli, perdagangan, dan perniagaan yang didasarkan pada Hukum Islam.

Hukum Ekonomi Syariah adalah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik edar dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial dan di dasarkan pada Hukum Islam. Berdasarkan uraian definisi di atas dapat dipahami terdapat dua konsep yang umum muncul dalam Hukum Ekonomi Syariah, yakni konsep yang lebih sempit yaitu Hukum Bisnis Syariah yang merupakan

³¹ Idri, *Hadist Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana, 2015), 2

kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik bisnis, seperti jual beli perdagangan dan perniagaan yang didasarkan pada Hukum Islam dan konsep yang lebih luas lagi yakni Hukum Ekonomi Syariah yang merupakan kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik Ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial yang di dasarkan pada Hukum Islam.³²

Hukum dan Ekonomi dua hal yang tidak bisa dipisahkan sebab dua hal ini sangat melengkapi satu sama lainnya seperti dua sisi mata uang. Hukum Ekonomi merupakan kajian tentang hukum yang berkaitan dengan Ekonomi secara interdisipliner dan multidimensional.³³

2. Kedudukan Ekonomi Syariah Dalam Hukum Islam Dan Hukum Indonesia

Kajian Hukum Ekonomi Syariah dalam studi kasus Hukum Islam termasuk dalam kajian *Al-Ahkam Al-Iqtishadiyah Wa Al-maliyah* (Hukum-Hukum Ekonomi dan harta benda) yang merupakan bagian dari studi *Al-Ahkam Al-Muamalah* (Hukum-Hukum Muamalah).

Dalam penjelasan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah ialah tindakan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip Syariah, seperti : (a). Bank Syariah (b). Lembaga keuangan Mikro (c). Asuransi Syariah (d). Reasuransi Syariah (e). Reksadana Syariah (f). Obligasi dan surat berharga berjangka menengah Syariah (g). Rekuritas Syariah (h). Pembiayaan Syariah (i). Pengadaian Syariah (j). Dana pensiun lembaga keuangan syariah dan (k). Bisnis Syariah. Semua ini memberikan penjelasan secara khusus mengenai konteks Indonesia, Hukum Ekonomi Syariah, sejumlah lembaga ekonomi tersebut dan masih ada kemungkinan mengalami perkembangan lebih lanjut.

³² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqih Muamalah*, (Medan: Pustaka Media, 2018), 1

³³ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Griya Indor, 2016), 5

Dalam rangka rangka memenuhi amanat Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama selanjutnya disusunlah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Yang merupakan Kompilasi dari berbagai macam ragam Fiqh yang telah ada da nada beberapa hal yang tergolong Ijtihad baru. Oleh karenanya Hukum Ekonomi yang terdapat dalam KHES tentu saja merupakan hasil dari pemikiran-pemikiran manusia yang akan terus dinamis sesuai dengan perkembangan zamannya. KHES terdiri dari atas Buku I tentang Subjek Hukum dan Amwal, Buku II tentang Akad Syariah, Buku III tentang Zakat dan Hibah, serta Buku ke IV tentang Akuntansi Syariah.³⁴

Keberadaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada dasarnya merupakan salah satu bentuk dalam menjawab kebutuhan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia dalam pemaknaan Hukum Islam di Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dapat dimaknai sebagai sabagai salah satu bentuk Ijtihad kolektif yang dilakukan oleh para ulama dan ulil amri.

Dalam berbagai catatan yang menggambarkan sejarah dibentuknya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah oleh tim Mahkamah Agung, disebutkan bahwa ketika pembentukan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah perdebatan ini tidak terlalu sengit terjadi dibandingkan dengan ketika penyusunan Kompilasi Hukum Islam.³⁵

B. Konsep Dasar Akad *Istishna*

1. 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 yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek

³⁴ Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam Tinjauan Hukum Islam*. (Jurnal al mawarid Edisi XVIII Tahun 2008), 146

³⁵ Moh. Mufid, *Hukum Ekonomi Syariah*. (Edisi I tahun 2021), 7

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 *istashna'a-yastashni'u* Artinya meminta orang lain untuk membuatkan sesuatu untuknya. Dikatakan : *istashna'a fulan baitan*, meminta seseorang untuk membuatkan rumah untuknya.³⁶

Sedangkan menurut sebagian kalangan ulama dari Mazhab Hanafi, *istishna'* adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung 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.³⁷

Senada dengan definisi di atas, kalangan ulama Mazhab Hambali menyebutkan adalah jual beli barang yang tidak (belum) 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 disebut 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

³⁶ Gita Dana Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 112

³⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008),115

membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak 1 dengan harga yang disepakati antara keduanya.³⁸

2. Dasar Hukum Jual Beli *Istishna*

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

a. Dasar Hukum Menurut Al-Quran:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.

(*Qs.al-Baqarah:275*)"³⁹

b. 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 خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَيِّ أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya: "Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas Mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau" (*HR. Muslim*)⁴⁰

Perbuatan nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna*' adalah akad yang dibolehkan.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasioanl Tentang jual beli *Istishna*

Menurut Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000, yaitu:⁴¹

- 1) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 2) Penyerahannya dilakukan kemudian.

³⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 117

³⁹ *Al-Qur'an al-Karim*, (Semarang: PT KARYA TOHA PUTRA, 2019), 48

⁴⁰ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 89

⁴¹ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 126

- 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.
Barang yang diserahkan harus sesuai

3. Rukun dan Syarat *Istishna*

a. Rukun *Istishna*

Menurut pendapat ulama Madzhab Al-Hanafi rukun-rukun dalam *istishna* ' , antara lain:

1) Transaktor

Transaktor adalah pihak Pemesan yang diistilahkan dengan *mustashni* ' (المستصنع) sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang diistilahkan dengan sebutan *shani* ' (الصانع).⁴²

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

⁴² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 89

tetapi, sekiranya ada barang yang dilunasi terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khair (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

2) Objek Istishna

Barang yang diakadkan atau disebut dengan *al-mahal* (المحل) adalah rukun yang kedua dalam akad ini. Sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan.⁴³

Namun menurut sebagian kalangan Mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan. Menurut yang kedua ini, yang disepakati adalah jasa bukan barang. Syarat-syarat objek akad menurut Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000, yaitu:⁴⁴

- a) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- b) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- c) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- d) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- e) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- f) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
- g) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang missal.

3) Shighat (ijab qabul)

Ijab qabul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan

⁴³ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 21

⁴⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 126

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:

- a) Kedua belah pihak setuju untuk membatalkannya.
- b) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi Hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.⁴⁵

b. Syarat-syarat *Istishna*

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

- a. *Ba'i istishna* mengikat 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 tawarmenawar kembali terhadap isi akad 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.⁴⁶

⁴⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 126

⁴⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 97

4. 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.

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 kepada penjualnya, dengan ketentuan apabila si pembeli mengambil barang tersebut maka uang panjar tersebut dihitung pembayaran, dan bila gagal maka itu milik penjual.”⁴⁷

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 lain. 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

⁴⁷ Adiwarmanto A Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 106

'*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 mengembalikan '*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 khayar (pilihan apakah jual beli jadi atau tidak jadi) bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan, maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu.⁴⁸
2. Ulama Madzhab Maliki dan Syafi'i menyatakan ketidaksahannya, karena adanya hadits dan karena terdapat syarat fasad dan al-gharar. Hal ini juga termasuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan batil.
3. Sedangkan Ulama Madzhab Hanafi berpendapat bahwa 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 yang bathil. Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Imam Syaukani dalam Nailul 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) Ketidakjelasan, apakah pembeli jadi membeli barangnya atau tidak.

⁴⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2019) 347-349

- 2) Ketidakjelasan, dalam jangka waktu kepastian, jadi atau tidaknya pembeli akan membeli atau membatalkannya.
- b. Adanya unsur *maysir* (spekulasi), yaitu oleh karena adanya unsur gharar atau ketidakjelasan dari pembeli, maka dengan sendirinya muncul maisir (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.⁴⁹

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

⁴⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 159

- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 5) Pembeli (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.⁵⁰

5. Pembatalan Jual Beli Istishna

Dalam transaksi jual beli, kadang-kadang terjadi penyesalan yang dialami oleh salah satu pihak yang bertransaksi atas transaksi yang telah sah dan ingin membatalkannya. Untuk mengantisipasi kejadian-kejadian seperti ini, perlu adanya aturan tentang pemutusan transaksi. Tentu saja dalam pemutusan akad ini kadang-kadang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, untuk menjamin tergangungnya kerugian itu dan agar pihak yang berakad tidak seenaknya sendiri membatalkan akad, maka diperlukan semacam jaminan berupa panjar (uang muka). Nabi Muhammad SAW kemudian menetapkan “siapapun yang membayar uang dimuka haruslah untuk kualitas, ukuran, dan berat yang telah ditetapkan dan diketahui bersamaan dengan harga dan waktu penyerahan”.⁵¹

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:

⁵⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 147

⁵¹ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009), 376

- 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.”⁵²

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

- 1) Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah 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 adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

- a. Jangka waktu (perjanjian telah berakhir)

Lazimnya suatu perjanjian suatu 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) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak.⁵³

- 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.

⁵²peraturan BI Nomor 7/46/PBI/2005(yang berbunyi:“Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif uang muka)

⁵³ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 47

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan pada ketentuan al-Qur'an surat at-Taubah ayat 7.

c. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan)

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

Pembolehan pembatalan dalam hal adanya kelancangan dan bukti pengkhianatan ini dapat dipahami dari bunyi kalimat “jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan, maka kembalikanlah perjanjian itu”. Dari bunyi kalimat yang demikian berarti perjanjian itu dapat dibatalkan apabila ada suatu bukti pengkhianatan.⁵⁴

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 perjanjian mempunyai waktu untuk bersiap-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 فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

Artinya: “Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan 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)⁵⁵

⁵⁴ Rumaysha, *Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publisng, 2015), 98

⁵⁵ *Al-Qur'an al-Karim*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2005), 158

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.”(Al-Anfal:58)

Yakni beritahukanlah kepada mereka bahwa kamu membatalkan perjanjianmu dengan mereka karena mereka telah merusaknya (melanggarnya), sehingga dari pihakmu dan pihak mereka telah diketahui bahwa tidak ada lagi perjanjian yang mengikat. Kini mereka adalah musuhmu dan kamu adalah musuh mereka secara terang-terangan. Salah seorang penyair mengatakan yang mana memiliki arti sebagai berikut:

Artinya: “Maka pukullah wajah orang-orang berkhianat dari kalangan musuh-musuh itu, sehingga mereka mau menuruti tiada keterikatan lagi (dengan perjanjian).”⁵⁶

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

Yang dimaksud dengan *sawa-un* ialah dengan cara yang hati-hati. “Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat (Al-Anfal: 58)”. Yakni sekalipun berkhianat terhadap orang-orang kafir, Allah tidak menyukai pula.⁵⁷

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 ada perjanjian gencatan senjata antara dia dan mereka. Untuk itu Mu'awiyah bertujuan mendekati mereka dengan maksud bila masa gencatan senjata telah habis, dia akan langsung menyerang mereka.

⁵⁶ Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan terjemahan*, (Semarang: Diponegoro, 2012),106

⁵⁷ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), 120

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-kali ia membuka ikatan, jangan pula mengencangkannya sebelum masa berlakunya habis, atau (sebelum) perjanjian itu dikembalikan kepada mereka dengan cara yang jujur". Ketika ucapan itu sampai kepada Mu'awiyah, maka Mu'awiyah kembali lagi (ke negeri Syam, pusat pemerintahannya). Dan ternyata orang tua itu adalah Amr ibnu Anbasah r.a., salah seorang sahabat Rasul SAW (yang saat itu masih hidup).

Hadis ini diriwayatkan oleh Abu Daud At-Tayalisi, dari Syu'bah. Imam Abu Daud, Imam Turmuzi, Imam Nasai, dan Imam Ibnu Hibban di dalam kitab *Sahih-nya* telah mengetengahkan hadis ini melalui berbagai jalur dari Syu'bah. Imam Turmuzi mengatakan bahwa hadis ini sahih hasan.⁵⁸

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 AlFarisi r.a.) bahwa ia sampai di suatu 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 tetap membangkang, maka kami kembalikan kepada kalian dengan cara yang jujur. "Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat"(Al-Anfal: 58).

Salman Al-Farisi menyerukan kalimat tersebut selama tiga hari, kemudian pada hari keempatnya pasukan kaum muslim menyerang mereka dan berhasil

⁵⁸ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan*, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), 120

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 *ma'shiat* dan barang-barang yang samar.

Kedua, meliputi segala usaha atau obyek dagang yang terlarang seperti: usaha pelacuran, pertenungan, 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.⁵⁹

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.²³

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.⁶⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang berarti tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang sudah ditetapkan kepada para pihak tertentu di dalam suatu perikatan, perikatan tersebut bisa saja yang timbul dari suatu perjanjian maupun perikatan yang lahir karena undang-undang. Didalam

⁵⁹ Ibnu Katsir, Tafsir Ibnu Katsir Terjemahan, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), 120

²³ Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2019), 4-7

⁶⁰ Jalaludin al-Suyutiy, *al-Dur al-Mansur fi al-Tafsir al-Makstur Juz IV*, (t.t : Dar al-Fikr, t. th), 82

kamus Hukum, wanprestasi diartikan kelalaian, kealpaan, cacat janji dan tidak melaksanakan apa yang sudah di perjanjikan.⁶¹

Pada umumnya wanprestasi memiliki arti pelaksanaan suatu kewajiban yang waktu dan kronologi kejadiannya tidak sesuai dengan apa yang sudah di perjanjikan. Wanprestasi adalah pemenuhan suatu kewajiban yang tidak tepat waktunya dengan kata lain tidak memenuhi apa yang diperjanjikan di awal kontrak.⁶²

Wanprestasi juga diartikan suatu keadaan dimana salah satu pihak melakukan kelalaian atau kecacatan, sehingga tidak dapat memenuhi prestasi yang sudah ditentukan di dalam kontrak serta bukan situasi memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi yaitu tidak terpenuhinya suatu kewajiban seperti apa yang sudah di tentukan dalam perjanjian yang d buat oleh pihak debitur dn kreditur.⁶³

Dari beberapa pengertian wanprestasi tersebut, suatu tindakan wanprestasi itu berupa sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dipenuhi tersebut terdapat kecacatan, prestasi yang di penuhi di luar waktu yang sudah di sepakati, dan melakukan tindakan yang sama sekali tidak ada di dalam perjanjian.⁶⁴

Somasi adalah arti dari kata *Ingerbrekestelling*. Somasi ini sudah diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdara serta Pasal 1243 KUHPerdara. Pada hakikatnya, suatu tindakan akan dikatakan wanprestasi apabila debitur dinyatakan sudah lalai untuk memenuhi prestasinya. Ketika didalam pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka pihak kreditur dinilai harus memberi tahu atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya, teguran ini disebut dengan Somasi.⁶⁵

2. Bentuk Wanprestasi

- 1) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu

⁶¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Cet Ke-2, Bandung: Alumni, 2015), 60

⁶² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Cet Ke-2, Bandung: Alumni, 2015), 80

⁶³ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 180

⁶⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 74

⁶⁵ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 98

dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan. Prestasi yang demikian itu disebut juga kelalaian.

- 2) Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal yang semacam ini disebabkan karena:
 - a) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah rusak atau musnah.
 - b) Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi karena saat penyerahan memiliki arti yang sangat penting. Misalnya pesanan gaun pengantin untuk dipakai pada waktu perkawinan, apabila tidak diserahkan pada waktu sebelum perkawinan, maka penyerahan kemudian tidak mempunyai arti lagi.
- 3) Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan tetapi tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, prestasi penyerahan rumah dengan ukuran 10 M X 20 M, Namun yang diserahkan rumah dengan ukuran 10 M X 18 M.

3. Sanksi dan Akibat Hukum Wanprestasi

Didalam hukum perjanjian, ketika keadaan dimana pihak debitur tidak mampu atau tidak memenuhi apa yang sudah diperjanjikan maka tindakan ini disebut dengan wanprestasi. Tindakan tersebut bisa saja terjadi karena unsur ketidaksengajaan dan bisa juga dengan unsur kesengajaan, misalkan seperti alpa, lalai maupun ingkar janji atau juga melakukan tindakan yang di luar isi perjanjian.⁶⁶

Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu:

- 1) Pihak dalam akad melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi berupa: Membayar ganti rugi; pembatalan akad; peralihan resiko; denda dan membayar biaya perkara (Pasal 38 KHES).

⁶⁶ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007),

- 2) Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUH Per).
- 3) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Per).
- 4) Peralihan resiko kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUH Per).
- 5) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 Ayat 1 HIR).

Menurut pendapat Profesor R. Soebekti apabila debitur tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan maka dapat dikatakan wanprestasi, dan dapat sanksi hukum berupa :

- a. Membayar biaya, ganti rugi, dan bunga
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Pembayaran biaya perkara, apabila di bawa ke pengadilan.

Sanksi hukum terhadap pihak yang melakukan tindakan wanprestasi yang dapat dimintakan ialah pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian ditambah ganti, ganti rugi saja, serta pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi.⁶⁷

4. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti kerugian yang timbul dari tindakan wanprestasi tersebut ialah jika terdapat dari para pihak tidak melaksanakan tindakan sesuai dengan isi perjanjian, jika dilihat dari hukum pihak tersebut akan diminta tanggung jawab apabila di saat itu ada pihak yang merasa Kan dirugikan atas tindakannya.⁶⁸

Terdapat beberapa unsur-unsur yang terkandung didalam ganti rugi, sebagaimana berikut :

- a. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang sudah dikeluarkan, seperti ongkos cetak, biaya iklan dan materai.

⁶⁷ Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif KUHPer (BW)*, (Jurnal Al-Maqashid, 2017), 16

⁶⁸ M. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006),

- b. Kerugian akibat ditemukannya kerusakan, kehilangan barang kepunyaan kreditur karena kelalaian debitur. Pada kerugian ini kerugian yang diterima merupakan kerugian yang sangat sungguh-sungguh, seperti busuknya buah-buahan dikarenakan lambat serta lalainya dalam penyerahan dan hangusnya barang dikarenakan kebakaran.
- c. Bunga dan keuntungan yang diharapkan, dikarenakan debitur lalai akibatnya membuat pihak kreditur kehilangan keuntungan yang dinantikan.⁶⁹

D. Ketentuan-ketentuan dalam Ganti Rugi (*ta`widh*)

Fatwa Dewan Syariah Nasional 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta`widh*)

1. Ketentuan Umum
 - a) Ganti rugi (*ta`widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain
 - b) Kerugian yang dapat dikenakan *ta`widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
 - c) Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan.
 - d) Besar ganti rugi (*ta`widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i'ah*).
 - e) Ganti rugi (*ta`widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti salam, *istishna'* serta murabahah dan ijarah.
2. Ketentuan Khusus
 - a) Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.

⁶⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2008), 71

- b) Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
- c) Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.
- d) Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

E. Sebab-sebab Ganti Rugi Menurut Hukum Islam

Sebab-sebab ganti rugi dalam perspektif hukum Islam fiqh muamalat yang berkaitan dengan hukum perikatan Islam. Ada beberapa faktor yang dapat dijadikan sebagai sebab adanya ganti rugi. Menurut Syamsul Anwar, ada dua macam sebab terjadinya ganti rugi (*dhaman*). Pertama, tidak melaksanakannya akad, dan kedua, alfa dalam melaksanakan akad. Yakni apabila akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan oleh debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur, baik kesalahan itu karena kesengajaannya untuk tidak melaksanakan akad, atau kesalahan karena kelalaiannya. Kesalahan dalam ilmu fiqh disebut dengan *at-ta'addi*, yakni suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban dan tidak diizinkan oleh syarak.

F. Dhaman

Dalam Hukum Ekonomi Syariah ganti rugi atau tanggung jawab disebut dengan *dhaman*. Yang bertujuan sebagai *Rafu al-dharar wa izalatuha* yang berarti harus memberikan tanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak korban atau pihak yang dirugikan. *Dhaman al-'qdi* adalah bagian tanggung jawab dari oleh pihak yang merugikan. Dalam Islam Dhaman menyeimbangkan antara urusan dunia dan akhirat, urusan dunia ganti rugi itu berhubungan dengan pisikis, kehormatan, dan harta benda, sedangkan urusan akhirat ganti rugi itu merupakan hutang yang harus dibayar, sehingga kita diakhirat kelak tidak menjadi beban dan pengurangan amal. Dalam Islam ganti rugi sudah diatur dengan sempurna, karena Islam merupakan agama *rahmatan lil alamin* secara implitis dan eksplitis sangat memperhatikan setiap kemaslahatan manusia, dalam menerapkan hukum-hukumnya Islam selalu melindungi jiwa, agama, akal, keturunan, dan harta benda.

Hal ini tidak menyangkut tentang ranah akidah dan ibadah saja, akan tetapi juga dalam hubungan manusia satu dengan manusia lainnya (yang disebut *Muamalah*), *Dhaman* bisa diterapkan diberbagai bidang *Muamalah*, yang menyangkut harta benda dan jiwa manusia.

Para Ulama memperbolehkan ganti rugi/ dhaman apabila rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Adapun rukun dan syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang menjamin, orang yang memberi ganti rugi (*dhamin*) diisyaratkan harus baligh, merdeka, berakal, dan cakap bertindak hukum.
2. Orang yang menerima jaminan (*madhmunlah*) dengan syrata ia harus diketahui dan dikenal oleh *dhamin*.
3. Orang yang dijamin (*madhmun anhu*).
4. Objek jaminan (*madhmun*), berupa uang atau barang, dan obbjek diketahui dan ditetapkan keberadaannya, dan apabila belm jelas dan tidak diketahui maka didalamnya terdapat unsur *gharar*.
5. Pernyataan yang dilafalkan oleh *dhamin* (*Sighah*) diisyaratkan harus dimaksudkan dan mengandung jaminan.

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.⁷⁰

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, kekuatan, dan sumber pemberdayaan secara maksimal. Kantor Kecamatan

⁷⁰ http://www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman_detil&id, diakses tanggal 17 Oktober Tahun 2022

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.⁷¹

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

⁷¹http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_OganIlir#Perbatasan_Kabupaten Akses 17 Desember Tahun 2022

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.⁷²

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:

TABEL 1

⁷² <http://tanjungbatuseberang.com/index.php/first/statistik/0>

Struktur Pemerintahan Desa Tanjung Batu Seberang

No	Nama	Jabatan
1	Robi M. Zanni	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 2

Struktur BPD Desa Tanjung Batu Seberang

No	Nama	Jabatan
1	Andy, S.P	Ketua BPD
2	M. Zamhari	Wakil Ketua BPD
3	Ismun	Sekretaris
4	1. Eri Sukardi	Anggota

	2. Leni Martini	
--	-----------------	--

Sumber Data: Olah data 2022

TABEL 3

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.⁷³

⁷³ Zarkasih, Muhammad Restu, Retno Susanti, and Azwardi Azwardi. "The Influence Of Workers And Work Commitments Of Wooden House Craftsmen On Wood Waste Management Tanjung Batu Seberang Village Tanjung Batu District-Ogan Ilir Regency." *Jurnal Geografi Gea* 20. 1: 84-93.

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-Ikhlash 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.⁷⁴

4. Bidang Ekonomi

Kondisi perekonomian masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang adalah pertanian, peternakan, kerajinan dan buruh tani. Perekonomian masyarakat

⁷⁴ 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.

desa didominasi oleh bidang kerajinan. Dari 420 Keluarga di Desa Tanjung Batu Seberang diantaranya adalah keluarga pengerajin rumah bongkar 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). 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.⁷⁵

TABEL 4

Mata Pencarian Penduduk Desa Tanjung Batu Seberang

NO	Mata Pencarian	Jumlah
1	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	23 Jiwa
2	Pengusaha/Tukang Rumah Bongkar Pasang	621 Jiwa
3	Polisi/TNI	9 Jiwa
5	Pedagang	13 Jiwa
6	Wiraswasta	100 Jiwa
7	Petani Karet	15 Jiwa
8		

⁷⁵ Suryani, Ika., Alian Sair, and S. Syarifuddin. "Kehidupan sosial ekonomi pengrajin di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu tahun 2007-2022." *Agastya: Jurnal Sejarah Dan Pembelajarannya* 12.2 (2022): 169-180

	Pelajar/Mahasiswa	713 Jiwa
9	Belum/Tidak Bekerja	populasi 55 Jiwa
10	Lainnya	105 Jiwa
	Jumlah	1.654 Jiwa

Sumber Data: Olah data 2022

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:⁷⁶

TABEL 5
Data Pendidikan Di Desa Tanjung Batu Seberang

No	Data Desa Bidang Pendidikan	Jumlah
1	Sekolah Dasar Negeri (SDN)	1
2		1

⁷⁶ Mursriadi, Mursriadi. "Pengaruh Kepemimpinan Kepala Desa Terhadap Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan di Desa Tanjung Batu Kecamatan Tenggarong Seberang." Mahakam: *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial* 1.1 (2012).

	Sekolah Islam Terpadu (SD IT)	
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. 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 Seberang⁷⁷:

TABEL 6
Sarana & Prasarana Desa Tanjung Batu Seberang

No	Fasilitas	Jumlah
1	Kantor Desa	1 Unit

⁷⁷ <https://tanjungbatuseberang.com/index.php/first/statistik/0>

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
8	Puskesdes	1 Unit
9	Gedung Serbaguna	1 Unit

Sumber Data: Olah data 202

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rumah *Knock Down/ Bongkar Pasang Di Desa Tanjung Batu Seberang*

Dari hasil wawancara Bersama Beberapa Produsen Rumah Bongkar Pasang Terdapat beberapa bentuk wanprestasi pada tahun 2022 yang terjadi di tempat produsen Rumah Bongkar Pasang yaitu sebagai berikut:

- a. Konsumen tidak melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo pelunasan pembayaran.

Apabila konsumen tidak membayar uang pelunasan sampai pada tanggal yang telah ditetapkan pada satu bulan setelah rumah didirikan, maka dapat dikenakan *ta`widh* atau ganti rugi maksimal kerugian rill. Ganti rugi atau *ta`widh* harus dibayar oleh pihak konsumen kepada pihak produsen selaku pihak yang dirugikan akibat kelalaian dan wanprestasi oleh konsumen ialah sebesar Rp. 50.000,00 (Lima Puluh Ribuh Rupiah) per hari. Besaran *ta`widh* tersebut sudah ada didalam perjanjian jual beli.⁷⁸

- b. Konsumen yang sama sekali tidak melunasi pembayaran

Konsumen yang tidak membayar sama sekali sisa pembayaran, yang mana sudah 3 kali mendapat teguran dari pihak produsen, maka dalam hal ini rumah yang telah dikirim dan dibangun terpaksa harus di bongkar dan dijual Kembali oleh pihak produsen dan pihak konsumen hanya mendapat uang Panjar tidak kurang dari satu perempat dari pembayaran uang panjar untuk menutupi kerugian.

- c. Konsumen melakukan pembatalan kontrak secara sepihak.⁷⁹

Apabila konsumen melakukan pembatalan kontrak pada saat pembayaran panjar atau DP telah dilakukan dan telah terlaksanannya proses pembuatan rumah tersebut maka uang

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Rusdi Selaku produsen rumah bongkar pasang, Tanggal 16 Februari 2023

⁷⁹ Wawancara Bersama Bapak Marzuki Selaku Produsen rumah bongkar pasang, Tanggal 17 Februari 2023

panjar tersebut tidak akan dikembalikan oleh pihak produsen. Tidak ada pengembalian uang panjar sebagai akibat dari pembatalan kontak secara sepihak ini memang tidak dinyatakan didalam perjanjian jual beli.⁸⁰

d. cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan

Bila terjadi ketidak sesuaian dalam hasil pembuatan rumah pihak produsen akan mencari jalan tengah untuk memberikan ganti rugi yang sesuai. Pihak Produsen menolak jika konsumen memutuskan untuk membatalkan transaksi yang tidak sesuai spesifikasinya. Penjual rumah panggung bongkar pasang akan mencoba membuat ulang atau memperbaiki rumah sesuai dengan apa yang di inginkan oleh pihak konsumen dan jika kelalaian ada pada produsen maka produsen akan mencari jalan tengah yang tidak merugikan salah satu pihak.⁸¹

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.

⁸⁰ Wawancara Bersama Bapak Dadang Selaku Pengusaha rumah bongkar pasang, Tanggal 16 Februari 2023

⁸¹ Wawancara Bersama Bapak Aidil selaku produsen Rumah Bongkar Pasang, Tanggal 17 Februari 2023

Perjanjian antara penjual dan pembeli dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun secara lisan dalam praktek, untuk lebih memperkuat sebuah perjanjian dan supaya parah pihak tidak lalai dalam melakukan sebuah perjanjian maka sebuah perjanjian harus dibuat secara tertulis yang di tuangkan dalam bentuk formular tertentu.⁸²

Berdasarkan hasil pengelolaan data diketahui bahwa pada umumnya perjanjian jual beli yang terjadi di desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir. Perjanjian pembuatan rumah dalam jual beli terjadi secara pribadi antara penjual dan pembeli.⁸³

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 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.⁸⁴

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 kontrak yang digunakan di dalam masyarakat Indonesia termasuk masyarakat industri rumah

⁸² Salman, *Perjanjian baku atau perjanjian standar*, (<http://www.tunardy.Com>). Diakses 2023

⁸³ Wawancara Bersama Akbar selaku Pegawai dan saksi dari pihak Bapak Aidilcaalm Pembuatan perjanjian, 17 Februari 2023

⁸⁴ Wawancara Bersama Bapak Kepala Desa Robbi M. Zanni, 16 Februari 2023

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).⁸⁵

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 pembayaran dan adanya kekurangan ukuran dalam ukuran rumah sehingga menimbulkan kerugian (Wanprestasi) dari pihak pembeli.⁸⁶

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

⁸⁵ Wawancara Bersama Bapak Aidil selaku Produsen, 16 Februari 2023

⁸⁶ Wawancara Bersama Bapak Kepala Desa, Bapak Robbi M. Zaini, 16 Februari 2023

- 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)⁸⁷

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

⁸⁷ Akhmad Adiasta, *10 Hari Buku Bisnis*, (Jakarta: PT Elex Media Komputind, 2019), 52

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).⁸⁸

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).⁸⁹

Perjanjian jual beli yang penulis teliti dilakukan di Desa Tanjung Batu Seberang dilakukan dengan cara dimana pihak A sebagai pembeli/ pemesan arumah bongkar pasang tersebut melakukan perjajian dengan si B selaku pemilik sekaligus bos tempat usaha tersebut sebelum disepakati kedua belah pihak tela membaca isi dari surat perjanjian yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak dan rincian mengenai gambaran rumah serta harga. Kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian tersebut dihadapan sanksi-sanksi baik dari pihak A dan pihak B. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian yang terjalin oleh kedua belah pihak tidak bisa membatalkan perjanjian tersebut tanpa persetujuan pihak lain.⁹⁰

Perjanjian jual beli rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang tidak berbedah dengan perjanjian jual beli pada umumnya. Dimana kedua belah pihak memiliki kata sepakat dalam perjanjian tersebut dengan demikian terjadilah suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak dan kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban didalam perjanjian tersebut.

⁸⁸ Wawancara Bersama Iwan Tukang/Pekerja, Tanggal 17 Februari 2023.

⁸⁹ 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.

⁹⁰ Wawancara Bersama karyawan, Rahman 16 Februari 2023

Sebagaimana diketahui bahwa pelaksanaan pembangunan fisik dibidang jasa banyak melibatkan sumber-sumber daya, baik sumber daya alam berupa bahan bangunan, sumber daya manusia, sumber daya tenaga dan energi peralatan mekanik dan elektronik. Proses Pelaksanaan tersebut dikerjakan sesuai dengan prosedur supaya tidak terjadi hambatan selama pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut berlangsung. Namun demikian pada tahap-tahap pekerjaan tersebut ada kalanya mengalami hambatan baik berupa factor manusia maupun sumber-sumber daya lainnya. Hambatan-hambatan sekecil apapun harus diselesaikan dengan baik untuk mencegah kerugian yang lebih besar baik dari pelaksanaan oprasional bangunan kelak oleh karenah itu penulis berupaya membahas lebih jauh tentang penyelesaian masalah yan terjadi dalam jual beli rumah *knock down*/bongkar pasang didesa Tanjung Batu Seberang.

Perjanjian baik yang umum maupun yang khusus seperti halnya perjanjian dalam jual beli ini selalu menimbulkan akibat yang mana adanya hak dan kewajiban bagi parah pihak dalam penerapannya secara keseluruhan, apabila hak dan kewajiban itu tidak terpenuhi oleh salah satu pihak maka kedua belah pihak tersebut dinyatakan lalai atau telah melanggar peraturan/melakukan Tindakan wanprestasi dalam sebuah perjanjian sehingga hal ini menimbulkan akibat hukum.

Berikut hasil wawancara penulis dengan pihak Bapak Aidil selaku pemilik Wirausaha rumah bongkar pasang serta hasil wawancara Bersama Wirausahawan lainnya yang bergerak pada bidang yang sama di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir, Penyeleaaian Wanprestasi/ kelalailan dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang Pada tahun 2019.

Banyak mekanisme yang ditempuh dalam penyelesaian masalah wanprestasi. Beberapa cara yang ditempuh oleh pihak produsen dalam menangani dan menyelesaikan wanprestasi yang terjadi dalam bisnis rumah bongkar pasang adalah sebagai berikut:

1. Membayar Ganti rugi

Ta'widh atau ganti rugi pada produsen rumah bongkar pasang ialah apabila konsumen melakukan keterlambatan dalam pembayaran angsuran pada

waktu yang telah disepakati pada perjanjian, maka konsumen dikenakan ganti rugi (*Ta'widh*). Perhitungan *Ta'widh* telah ditentukan oleh pihak produsen sebesar Rp. 50.000,00 per harinya.

Contoh kasus Konsumen AT mengatakan bahwa mereka memiliki kendala Dalam hal membayar angsuran kerana beberapa hal. Pada saat mereka tidak melakukan pembayaran pihak konsumen memberikan teguran beberapa kali dikarenakan mereka terlambat melakukan pembayaran.

Menurut penuturan konsumen AT, Beliau terlambat melakukan angsuran pembayaran dikarenakan uang pensiun yang belum turun hingga waktu yang cukup lama dan mengakibatkan AT mengalami keterlambatan dan menunda pembayaran. Selain itu uang lainnya diputar untuk usaha yang lain dengan harapan mendapat uang tambahan justru berkurang karena pendapatan usaha yang menurun karena persaingan usaha yang ketat. Sehingga AT dari 12 Januari 2018 hingga dengan 25 Maret 2018 pernah keterlambatan pembayaran.⁹¹

Dimana rincian dikenakannya ganti rugi atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan AT sebagai berikut :

Sisa pembayaran: Rp. 5.000.000

Jangka waktu pembayaran: 3 bulan

Denda akibat keterlambatan pembayaran AT: Rp. 4.500.000

Maka keseluruhan pembayaran adalah = Rp. 9.500.000

2. Penjualan barang

Konsumen yang tidak membayar sama sekali sisa pembayaran, yang mana sudah 3 kali mendapat teguran dari pihak produsen, maka dalam hal ini rumah yang telah dikirim dan dibangun terpaksa harus di bongkar dan dijual Kembali secara lelang oleh pihak produsen dan pihak konsumen hanya mendapat uang Panjar tidak kurang dari satu perempat dari pembayaran uang panjar untuk menutupi kerugian⁹²

⁹¹ Wawancara Bersama Bapak Rusdi selaku Produsen, 16 Februari 2023

⁹² Wawancara Bersama Bapak Marzuki selaku Produsen Rumah bongkar pasang, 17 Februari 2023

3. Penahanan uang panjar

Pihak konsumen melakukan pembatalan kontrak pada saat pembayaran panjar atau DP telah dilakukan dan telah terlaksanannya proses pembuatan rumah tersebut maka uang panjar tersebut tidak akan dikembalikan oleh pihak produsen. Tidak ada pengembalian uang panjar sebagai akibat dari pembatalan kontak secara sepihak ini memang tidak dinyatakan didalam perjanjian jual beli. ⁹³

4. Memberi Ganti rugi

Bila terjadi ketidak sesuaian dalam hasil pembuatan rumah pihak produsen akan mencari jalan tengah untuk memberikan ganti rugi yang sesuai. Pihak Produsen menolak jika konsumen memutuskan untuk membatalkan transaksi yang tidak sesuai spesifikasinya. Penjual rumah panggung bongkar pasang akan mencoba membuat ulang atau memperbaiki rumah sesuai dengan apa yang di inginkan oleh pihak konsumen dan jika kelalaian ada pada produsen maka prosuden akan mencari jalan tengah yang tidak merugikan salah satu pihak yang mana salah satu masalahnya yaitu kekurangan ukuran rumah yang dipesan oleh ibu Apriyanti, dan bapak Aidil juga menyampaikan bahwa mereka telah melakukan penyelesaian setelah menempuh jalur musyawarah Bersama pihak pembeli mendapatkan hasil untuk menambahkan barang yang diluar perjanjian yaitu pihak bapak Aidil selaku penjual memberikan Marongan/Gazebo dalam waktu satu minggu untuk pembuatannya, sebagai bentuk ganti kerugian yang dilakukan bapak Aidil yang mana telah disepakati kedua belah pihak.”⁹⁴

Menurut pihak konsumen yang dalam kasus ini adalah Ibu Apriyanti menyampaikan bahwa “ Memang benar telah terjadi kelalaian dalam pembuatan rumah yang dilakukan oleh pihak produsen dan ibu Apriyanti juga membenarkan adanya penyelesaian secara musyawarah dan negosiasi yang mencapai kesepakatan

⁹³ Wawancara Bersama Bapak Dadang selaku Produsen, 16 Februari 2023

⁹⁴ Wawancara Bersama Bapak Aidil selaku produsen, pada 17 Februari 2023

untuk memberikan atau membuatkan kami Marongan/Gazebo dalam kurung waktu satu minggu”.⁹⁵

Adapun penyelesaian yang dilakukan berdasarkan ketentuan yang dimuatkan dalam pasal 20 tentang penyelesaian perselisihan yaitu:

- I. Bilah terjadi perselisihan diantara parah pihak maka pada dasarnya di selesaikan dengan cara musyawarah.
- II. Bilah perselisihan ini tidak bisa di selesaikan secara musyawarah maka kedeal belah pihak sepakat untuk membawa kebadan arbiterase negara (BANI)
- III. Keputusan badan arbiterase (BANI) bersifat mengikat kedua belah pihak dan biaya penyelesaian yang dikeluarkan bisa ditanggung oleh pihak kedua.
- IV. Jika keputusan sebagai mana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini tidak bisa diterima oleh salah satu/kedua belah pihak maka, penyelesaian dilakukan melalui pengadilan negeri.

Sedangkan sanksi dan akibat hukum wanprestasi menurut pendapat Profesor R. Soebekti apabila drbitur tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan maka dapat dikatakan wanprestasi dan dapat sanksi hukum berupa :

1. Membayar biaya, ganti rugi, dan bunga
2. Pembatalan perjanjian
3. Peralihan reesiko
4. Pembayaran biaya perkara, apabila dibawah kepaengadilan.

Sanksi Hukum terhadap pihak yang melakukan Tindakan Wanprestasi yang dapat dimintaakn ialah pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian diitambah ganti, ganti rugi saja, serta pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi.⁹⁶

Berdasarkan penjelasan diatas dan sesuai dengan hasil wawancara Bersama kedua belah pihak Peneliti menyimpulkan bahwa penyelesaian perselisihan dalam

⁹⁵ Wawancara bersama Ibu Apriyanti Selaku Konsumen, Pada 24 Februari 2023

⁹⁶ Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif KUHP(BW)*, (Jurnal Al-Maqashid, 2017), 16

perjanjian jual beli rumah bongkar pasang/*knock down* lebih mengutamakan upaya musyawarah sehingga perselisihan tersebut tidak sampai pada pengadilan. Penyelesaian yang dilakukan dengan musyawarah menjadi pilihan utama karena dapat dilakukan dengan cepat dan menggunakan biaya ringan serta murah.

Upaya yang dilakukan oleh masyarakat di desa Tanjung Batu Seberang ini apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi terlebih lagi pada praktik jual beli rumah bongkar pasang ini adalah mereka lebih memilih menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah kekeluargaan tidak memilih menyelesaikan permasalahan melalui pengadilan.

Dari beberapa pemaparan responden diatas bahwa praktik ganti rugi di Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu belum berjalan dengan lancar sesuai asas dan tanggung jawab pihak yang melakukan kelalaian sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bada bagaian keempat tentang ingkar janji dan sanksinya dalam pasal 38 yang berbunyi “ pihak dalam akad melakukan ingkar janji dapat diajtuhi sanksi : membayar ganti rugi, pembatalam akad, peralihan resiko, denda dan membayar biaya perkara.⁹⁷

Tahap penyelesaian kasus wanprestasi yang terjadi di desa Tanjung Batu Seberang, pihak penjual memberi tahu bapak Aidil selaku Boss dari pengerajian rumah bongkar pasang tersebut pihak karyawan memberitahukan bahwa ada kekurangan ukuran rumah lebih kurang 2 Meter mengetahui adanya kekurangan tersebut bapak Aidil langsung datang ketempat lokasi pendirian rumah bongkar pasang tersebut dan bertemu dengan ibu Apriyanti untuk berkomunikasi tentang kekeurangan ukuran tersebut bapak Aidil memberikan solusi untuk menambahkan barang sebagai upaya penyelesaian masalah tersebut yaitu satu unit Marongan/gazebo.

⁹⁷ M. Azhar, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Utama, 2019), 18.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Praktik Jual Beli Rumah Bongkar Pasang/*Knock Down* Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu

Agama Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan kepada setiap orang yang telah membuat perjanjian dengan orang lain untuk menepati sifat kejujuran sehingga dapat menepati perjanjian. Suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak haruslah memiliki salah satu sifat kaum muslimin yang dalam kepribadiannya terdapat sifat kejujuran, keadilan, keikhlasan yang merupakan kesempurnaan bagi orang muslim untuk mentaati perjanjian Allah SWT. Terpenuhinya syarat dan rukun dalam suatu perjanjian maka dapat dikatakan telah terjadinya suatu perjanjian. Suatu perjanjian menuntut para pihak untuk mentaati apa yang telah diperjanjikan. Apabila salah satu melakukan ingkar janji terhadap perjanjian, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Terjadinya wanprestasi dapat menimbulkan kerugian baik pihak konsumen maupun pihak produsen yang mengakibatkan prestasi yang dilakukan tidak sempurna yakni mengalami ketidaksesuaian dengan apa yang telah dibuat dalam suatu perjanjian tertulis. Setiap wanprestasi yang dilakukan harus dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam perjanjian jual beli rumah Bongkar Pasang di Tanjung Batu, pada saat perjanjian telah ditentukan bentuk dan ukuran rumah yang diinginkan oleh konsumen, apabila pihak produsen melakukan kelalaian atau wanprestasi, maka pihak produsen harus membayar *ta'widh* (Ganti rugi) sesuai dengan kerugian Riil kepada pihak konsumen. Dalam praktiknya pihak produsen memberikan sebuah Marongan atau Gazebo yang bentuk dan ukurannya telah sesuai dengan kerugian riil.

Dari penjelasan terkait dengan ketentuan *ta'widh* di produsen Rumah Bongkar Pasang telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.43 tahun 2004 tentang *ta'widh* bahwa jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dalam praktiknya pihak produsen memberikan ganti rugi atau *ta'widh* yaitu Marongan atau Gazebo yang sesuai dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI.

Dalam proses pemberian ganti rugi yang diberikan oleh pihak produsen kepada pihak konsumen yang mengalami kerugian telah memenuhi semua rukun dan syarat dalam ganti rugi, yang mana pihak produsen melalui pekerja/tukangnya telah memberikan arahan untuk membuatkan Marongan/Gazebo kepada konsumen yang mana harga dan ukuran rumah telah sesuai untuk menutupi kekurangan tersebut. Karena tolak ukur ganti rugi baik kualitas maupun kuantitas haruslah sepadan dengan *dharar*/kerugian yang dialami oleh korban.⁹⁸

Dalam fiqh juga menyebutkan yaitu menurut Imam Ghazali “*izumu rad al-syayy awu badaluhu bil misti awu bil qiamati*” yang artinya (kerusakan mengganti suatu barang dengan barang yang sama atau sepadan dengan nilai jualnya),⁹⁹ dapat ditarik kesimpulan bahwa pihak yang merugikan harus mengganti dengan barang yang memiliki harga sama dengan besaran harga yang telah ia rugikan supaya ganti rugi ini benar-benar tuntas dan tidak menimbulkan masalah lain dikemudian hari.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah terdapat prinsip dan asas dalam melakukan muamalah, *dhaman* termasuk dalam bidang muamalah yaitu menyangkut harta benda dan jiwa manusia, salah satu prinsip yang ada dalam Hukum Ekonomi Syariah yaitu terdapatnya prinsip keadilan Muamalah yang harus dilakukan dengan memelihara nilai keadilan dan harus menghindari unsur kezhaliman, segala bentuk Muamalah tidak boleh jika didalamnya terdapat unsur penindasan, keadilan itu sendiri memiliki arti menempatkan suatu pada tempatnya dan juga memberikan sesuatu hanya pada tempatnya, serta memperlakukan sesuai porsi.¹⁰⁰ Dalam proses ganti rugi ini juga terdapat nilai keadilan didalamnya dikarenakan ganti rugi yang diberikan telah sesuai dengan nilai kerugian yang diderita oleh konsumen.

Namun masih ada beberapa hal yang masih belum sesuai 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

⁹⁸ A. Rahmad Asmuni, *Ilmu Fiqh 3*, (Jakarta: CV Budi Utama, 2017), 123.

⁹⁹ Jaya Miharja, *Konsep Ganti Rugi Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: CV Pustaka Ilmu 2018), 135.

¹⁰⁰ Faturahman Djamil, *Hukum Ekonomi Syariah (Sejarah dan teori dalam konsep)*, (Yogyakarta: CV Jejak, 2018), 37.

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. Namun jika terjadi ketidaksesuaian antara spesifikasi yang diinginkan oleh konsumen dan hasil rumah panggung bongkar pasang yang sudah dikerjakan produsen maka tidak berhak membatalkan pesanan tersebut, tetapi rumah akan kembali diperbaiki atau diganti oleh produsen atau akan ditambahkan sesuatu barang seperti penyelesaian kasus ini yaitu memberikan penambahan gazebo yang telah disepakati melalui musyawarah Bersama pihak pembeli dan kepala desa.

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf:

Yang berarti: “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”.

Hal itulah yang membuat adanya ketidaksesuaian 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.¹⁰¹ Akan tetapi kejadiannya bertolak belakang dengan bisnis rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, mereka menolak jika konsumen memutuskan untuk membatalkan transaksi yang tidak sesuai spesifikasinya. Penjual rumah panggung bongkar pasang akan mencoba membuat ulang atau memperbaiki rumah sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pihak konsumen dan jika kelalaian ada pada produsen maka produsen akan mencari jalan tengah yang tidak merugikan salah satu pihak. dan untuk Hukum Ekonomi Syariah penyelesaian dengan cara ganti rugi/dhman haruslah menghilangkan kerugian dengan cara mengembalikan nilai jual barang

¹⁰¹ Fathoni, Nur. "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1 (2013): 51-82.

tersebut atau menggantinya dengan barang yang harganya sama dengan kerugian, proses ganti rugi ini sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi syariah dan syariat islam.

Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan di atas menurut penulis mengenai hasil penelitian mengenai penyelesaian wanprestasi oleh produsen kepada konsumen telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi di Desa Tanjung Batu Seberang dilakukna secara musyawarah dan negosisisi antara pihak penjual dan pembeli dimana pihak penjual dan pembeli bersepakat untuk menambahkan Marongan/Gazebo dengan ukuran yang sesuai dengan kekurangan rumah yang telah dipesan.
2. Tinjawan Hukum Ekonomi Islam Terhadap penyelesaian wanprestasi jual beli rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung batu Islam Tindak Membenarkan Adanya wanprestasi karena dapat merugikan salah satu pihak dan juga tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/VI/2000, dan untuk Hukum Ekonomi Syariah penyelesaian dengan cara *ta'widh* ganti rugi/dhman haruslah menghilangkan kerugian dengan cara mengembalikan nilai jual barang tersebut atau menggantinya dengan barang yang harganya sama dengan kerugian, proses ganti rugi ini sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi syariah dan syariat islam.

B. Saran

1. Penjual (produsen), Seharusnya Jika 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 dan juga untuk memeriksa secara rinci ukuran yang telah tertera di perjanjian.
2. pembeli (konsumen), Sebaiknya melakukan perjanjian secara tertulis yang dibuat secara rinci dan menyebutkan ganti rugi apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi semacam ini agar jika terjadi kesalahan pada

pesanan konsumen dapat menyelesaikan permasalahan tersebut secara jelas dan transparan.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. S. 2001. *Bank Syariah dan Teori KePraktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, S. 2019. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja GRfindo Persada.
- Ayub, M. 2009. *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka.
- Antonio, M. S. 2017. *Bank Syariah dan Teori KePraktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, S. 2019. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja GRfindo Persada.
- Ayub, M. 2009. *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka.
- Rasyid Yunus, 2014. *Nilai-Nilai Kearifan Lokal Sebagai Penguat karakter Bangsa*. Jakarta : Prenanda Media Grup
- Simanjuntak, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama.
- Abdu, Kadir Muhammad. 2019. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya
- Abdul, Kadir Muhammad. 2012 *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Adhitya Bakti.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2019. *Bank Syari'ah Rencana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Tazkia Institute.
- Hadikusuma, Hilman. 2019. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni
- Harahap, Yahya. 2017. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni
- Prodjodikoro, Wirjono. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT Bale
- Rianto, Adi. 2010. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit.

- Saebani, Beni Ahmad. 2014. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, Bandung : CV Pustaka Setia.
- Pranata Gita Dana, 2013, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat.
- Sarwat Ahmad, 2017, *Seri Fiqih Islam Kitab Muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Shihab M Quraish, 2000, *Tafsir al-Misbah*, Jakarta: Lentera Hati.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sugiyono. 2009. *Metode penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Syaifudin, Azwar. 2019. *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Umarti. 2020. *Analisis Data Kualitatif*, Makasar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Ahmad Rajafi, 2013, *Masa Depan Hukum Bisnis Islam di Indonesia*, Yogyakarta: PT. LKIS Printing Cemerlang.
- Nurdin, Ridwan. 2010. *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, Banda Aceh: PeNA.
- Ghazaly, Abdur Rahman. 2010. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana prenada media Group.

Internet/Jurnal

- Alyana Mahfuzh, Kholis Roisah. 2019 ” *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)*”, (Skripsi : FH UN Diponegoro)
- Retno Setiyo Pamungkas. 2018 “*Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah*”, (Skripsi: FH UPN, Jawa Timur)

- Uswatu Hasana. 2019“*Wanprestasi Pembayarn Jual Beli Tanah Di Tinjaun Dari Pendapat Imam syafi’I*” (Skripsi : FSH, UIN Sumatera Utara, Medan)
- Nur Fathoni. 2013, "*Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI.*" *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1
- Okvita Melisantri and Firdaus Rahmat. 2020, "*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
- Sair Alian, Suryani Ika, and Syarifuddin S. 2020, "*Kehidupan Sosial Ekonomi Pengerajin di Desa Tanjung Batu Seberang Kecamatan Tanjung Batu tahun 2007-2018.*" *Agastya: Jurnal Sejarah Dan Pembelajarannya* 12.2
- Salehah St Madjid. 2018, "*Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah.*" *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2.1
- Siswanto Ari. 2004, "*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.
- Imam Taqi al-Din Abu Bakr Ibn Muhammad Al- Husini, *Kifayah Al-Akhyar*, Beirut: Dar al-Kutub al Ilmiah, tth 1934 Juz I
- Jalaludin al-Suyutiy, *al-Dur al-Mansur fi al-Tafsir al-Makstur Juz IV*, t.t : Dar al-Fikr, t. th

Sumber Lain :

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

<http://id.wikipedia.org/wiki>. Diakses pada tanggal 25 September 2022

Http:id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ogan_Iilir#Perbatasan_Kabupaten Akses 17 Oktober Tahun 2022

Http://www.oganilirkab.go.id//act=pengumuman_detil&id, diakses tanggal 17 Oktober Tahun 2022

Wawancara Bersama Bapak H. M. Teguh Selaku Tokoh Agama di Desa Tanjung Batu

Wawancara dengan Bapak Rusdi. Pengusaha Bisnis Rumah Bongkar Pasang, tanggal 16 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Rahmat, pekerja tukang pembuatan rumah bongkar pasang, Tanggal 16 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Ramadhon, Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Tanggal 16 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Dadang, Produsen, Tanggal 16 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Apriyanti, Konsumen, Tanggal 17 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Marzuki, Produsen, Tanggal 17 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Aidil, Produsen, Tanggal 17 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Iwan, Tukang/pekerja, Tanggal 17 Februari 2023.

Wawancara dengan Bapak Robi M. Zanni Selaku Kepala Desa Tanjung Batu Seberang, tanggal 17 Februari 2023

