

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Konteks Penelitian

Property adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan segala sesuatu yang berada di atasnya.¹ Perkembangan pembangunan *property* perumahan di Indonesia saat ini sangat pesat, hal ini juga mempengaruhi perkembangan suatu daerah yang menjadi tempat pembangunan. Dalam hal pekerjaan pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh *developer* membutuhkan perjanjian pemborongan perumahan dengan pemborong yaitu kontraktor dalam mewujudkan pelaksanaan suatu pembangunan perumahan yang direncanakan oleh *developer*. Dalam hal perjanjian pemborongan pembangunan perumahan, kontraktor telah wanperstasi kepada *developer* atas perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama.²

Pembangunan properti pada perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta sebagai pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.³ Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.⁴ Hal tersebut yang memenuhi persyaratan penataan

¹ Gerry W. Eldred, *Investing In Real Estate*, (New Jersey: Published Simultaneously, 2012), 7.

² Binuko Edi, *Wawancara*, Direktur Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

³ Fajar Wahyu Hermawan, dkk., *Dinamika Pembangunan Perumahan Skala Besar*, (Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat, 2020), 10.

⁴ Undang-Undang RI Nomor 4 Pasal 1 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman

ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan sarana dan prasarana lingkungannya.⁵ Dalam hal ini pembangunan perumahan diperlukan adanya pengembang yang dinamakan *developer* perumahan dan juga kontraktor atau pelaksana pembangunan.

Developer merupakan orang atau badan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.⁶ Sedangkan kontraktor adalah orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat-syarat yang telah ditetapkan.⁷

Salah satu pengembang atau *developer* yang sedang berkembang di Kabupaten Bojonegoro adalah Heritage Bonero Properti yang beralamat di Jalan Panglima Polim Perumda Blok Q No. 1 Bojonegoro. Developer Heritage Bonero memiliki beberapa lahan tanah untuk dikembangkan dan dijadikan sebuah perumahan. Dari beberapa lahan yang dimiliki salah satunya berada di Desa Ngringinrejo Kecamatan Kalitidu Kabupaten Bojonegoro yang saat ini dalam proses pembangunan dan pengembangan.

Dalam hal ini *developer* Heritage Bonero dan kontraktor melakukan

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Pasal 3 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

⁶ Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, (Jakarta: PT. Elex Computindo, 2014), 17.

⁷ Ervianto Wulfram, *Manajemen Proyek Konstruksi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), 14.

perjanjian pemborongan dalam pembangunan proyek perumahan dengan secara tertulis dan tercantum pada klausula baku. Perjanjian tersebut, menimbulkan suatu hubungan hukum yang diwujudkan dalam dalam perjanjian pemborongan rumah yang mana secara tegas mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, seperti halnya kewajiban *developer* untuk membayar segala biaya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian, dan *developer* berhak mendapatkan hasil yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sedangkan kontraktor berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan perumahan Heritage Bonero Kalitidu dengan benar dan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dengan *developer* dan kontraktor berhak menerima sejumlah uang sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Hasil perjanjian antara *developer* dengan kontraktor yang telah disepakati secara tertulis yaitu pemborongan pembangunan proyek perumahan Heritage Bonero. Rumah yang dibangun adalah *type* 36 sebanyak 4 (empat) unit yang harus selesai dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan, yaitu mulai bulan Desember tahun 2021 sampai dengan bulan Agustus tahun 2022, selain itu juga spesifikasi dan konstruksi bangunan yang sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian yang tertulis.⁸

Dari hasil perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor. Di

⁸ Binuko Edi, *Wawancara*, Direktur Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

antaranya, dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan yang seharusnya rumah sudah jadi dan siap huni. Namun faktanya rumah yang telah dibangun belum ada yang jadi atau belum ada yang siap huni. Selain itu kontraktor juga melakukan wanprestasi atas konstruksi dan spesifikasi bangunannya, yaitu dengan mengurangi material dalam konstruksi bangunan yang tidak sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur), hal tersebut bisa mengakibatkan bangunan rumah bisa rusak dalam jangka waktu pendek.⁹

Dengan demikian hal tersebut bisa merugikan *developer* perumahan dari beberapa sektor di antaranya menghambat sistem kinerja pemasaran pada *developer*, terjadi pembatalan sepihak dari konsumen yang telah memesan rumah, konsumen yang sudah masuk tahap pembayaran dengan sistem angsuran, tidak melanjutkan sementara dalam pembayarannya, menimbulkan asumsi negatif terhadap *developer* dari masyarakat sekitar dan calon pembeli, dan menghambat rencana program kerja baru *developer*.¹⁰

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik mengetahui lebih jauh perspektif fikih mua'malah tentang pelaksanaan terhadap proyek pembangunan rumah komersial antara kontraktor (pemborong) dengan *developer* (pengembang) di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Temuan ini sangat menarik untuk dikaji dan diteliti dalam tinjauan hukum ekonomi syariah, apakah bertentangan atau justru sesuai dengan hukum ekonomi syariah dan bermanfaat bagi umat. Dari permasalahan inilah penulis

⁹ Imam Sabikis, *Wawancara*, Pengawas Pembangunan Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

¹⁰ Ade Mukti, *Wawancara*, Manajer Marketing Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

tertarik untuk mengambil judul tesis “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”.

1.2 Fokus Penelitian

1.2.1 Bagaimana pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial antara kontraktor (pemborong) dengan *developer* (pengembang) di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro?

1.2.2 Bagaimana pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial antara kontraktor (pemborong) dengan *developer* (pengembang) di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro dalam perspektif hukum ekonomi syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Untuk mendeskripsikan, mengetahui, dan menganalisis pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial antara kontraktor (pemborong) dengan *developer* (pengembang) di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

1.3.2 Menjelaskan dalam perspektif hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial antara kontraktor (pemborong) dengan *developer* (pengembang) di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

1.4 Definisi Istilah

Untuk menjaga agar tidak terjadi salah pengertian dalam memahami judul tesis “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”, maka terlebih dahulu perlu penjelasan beberapa istilah yang digunakan dalam judul tersebut.

1.4.1 Tinjauan hukum ekonomi syariah adalah seperangkat aturan atau norma yang menjadi pedoman baik oleh perorangan atau badan hukum dalam melaksanakan kegiatan ekonomi yang bersifat privat maupun publik berdasarkan prinsip syariah Islam.¹¹

1.4.2 Proyek pembangunan adalah suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu untuk menghasilkan produk yang kriteria mutunya telah disusun dengan jelas.¹²

1.4.3 Rumah komersial merupakan jenis tempat tinggal yang dibangun untuk masyarakat umum dan pembangunannya disesuaikan dengan *supply*, *demand*, harga, sampai spesifikasi bangunan yang diinginkan konsumen.¹³

1.4.4 Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana,

¹¹ Veithzal Rival dan Andi Buchari, *Islamic Economics: Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009), 356.

¹² Nurhayati, *Manajemen Proyek*, (Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu, 2010), 20.

¹³ Pasal 20 Ayat Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

sarana, dan *utilitas*¹⁴ umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹⁵

1.4.5 Heritage Bonero adalah sebuah perusahaan *developer* yang bergerak di bidang *property* dengan mengedepankan hunian yang terjangkau bagi semua kalangan, yang selalu berupaya memberikan pelayanan yang terbaik kepada *client* atau pelanggan dalam bentuk produk yang berinovasi dan layanan purna jual.¹⁶

1.4.6 Bojonegoro adalah sebuah kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Timur terletak pada posisi 6⁰ 59' sampai 7⁰ 37' Lintang Selatan dan 112⁰ 25' sampai 112⁰ 09' Bujur Timur, dengan jarak ± 110 km dari Ibu Kota Provinsi.¹⁷

Berdasarkan dari uraian definisi operasional tersebut, jadi yang dimaksud dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”, adalah penulis hendak menganalisis tentang pelaksanaan dan wanprestasi terhadap proyek pembangunan perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

UNUGIRI

¹⁴ Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Undang-undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

¹⁶ Binuko Edi, *Wawancara*, Direktur Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

¹⁷ Pemkab Bojonegoro, “Profil Kabupaten Bojonegoro”, <https://bojonegorokab.go.id/profile/sejarah-1>. Diakses pada 23 Februari 2022.

1.5 Batasan Penelitian

Berdasarkan penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”, penulis dapat mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

- 1.5.1 Pemborong tidak bisa memenuhi perjanjian dalam pelaksanaan pembangunan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama yang tercantum pada klausula baku yang telah dibuat.
- 1.5.2 Pemborong tidak memenuhi perjanjian dalam kontruksi atau kerangka bangunan dengan mengurangi ukuran dan *volume* yang telah ditentukan dan disepakati bersama yang tercantum pada klausula baku yang telah dibuat.
- 1.5.3 *Developer* memberikan kebijakan toleransi waktu, akan tetapi pihak pemborong juga masih tidak bisa memenuhi perjanjian yang telah ditentukan.
- 1.5.4 Kualitas bangunan tidak sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur), sehingga berpotensi mudah rusak dalam jangka waktu pendek.
- 1.5.5 Menghambat sistem kinerja pemasaran pada *developer*.
- 1.5.6 Terjadinya pembatalan sepihak dari konsumen yang telah memesan rumah.
- 1.5.7 Konsumen yang sudah masuk tahap pembayaran dengan sistem angsuran, tidak melanjutkan sementara dalam pembayarannya.

1.5.8 Menimbulkan asumsi negatif terhadap *developer* dari masyarakat sekitar dan calon pembeli.

1.5.9 Menghambat rencana program kerja baru *developer*.

Dari beberapa masalah yang sudah penulis identifikasi, penulis akan membatasi permasalahan tersebut yaitu pemborong yang tidak bisa memenuhi perjanjian dalam pelaksanaan pembangunan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama yang tercantum pada perjanjian yang telah dibuat. Serta perspektif hukum ekonomi syariah terhadap proyek pembangunan perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini, penulis berharap semoga dapat memberikan manfaat minimal ditinjau dalam dua aspek, yaitu ditinjau dari segi teoritis dan segi praktis.

1.6.1 Segi Teoritis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum ekonomi syariah. Yaitu membangun, memperkuat, menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi dan meningkatkan pengetahuan khususnya tentang *developer property* yang saat ini sedang mengalami perkembangan di Indonesia.

1.6.2 Segi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi penerapan ilmu khususnya hukum ekonomi syariah di lapangan atau masyarakat, meliputi:

1.6.2.1 Bagi Penulis

1.6.2.1.1 Memberikan pengalaman belajar yang nyata dengan penelitian.

1.6.2.1.2 Meningkatkan daya nalar dan kemampuan melakukan penelitian, menganalisa, dan menyimpulkan temuan.

1.6.2.1.3 Sebagai tambahan bekal pengetahuan yang bisa bermanfaat di masyarakat.

1.6.2.1.4 Sebagai wawasan ilmu tentang hukum ekonomi syariah terhadap *developer property*.

1.6.2.2 Bagi Akademisi

1.6.2.2.1 Menambah pengetahuan tentang pandangan hukum ekonomi syariah terhadap *developer property* umumnya dan wanprestasi pada proyek pembangunan perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

1.6.2.2.2 Meningkatkan peran kampus sebagai lembaga penelitian.

1.6.2.2.3 Sebagai informasi dalam mengambil kebijakan dalam usaha-usaha pengembangan hukum ekonomi syariah.

1.6.2.3 Bagi Masyarakat

1.6.2.3.1 Menambah pengetahuan masyarakat tentang “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”.

1.6.2.3.2 Sebagai referensi bagi masyarakat dalam melakukan proyek pembangunan perumahan.

1.7 Kajian Terdahulu

Penelitian terdahulu atau telaah pustaka adalah upaya mencari dasar atau prespektif ilmiah dari suatu penelitian.¹⁸ Penelitian terdahulu atau telaah pustaka menjelaskan hasil penelitian sebelumnya baik yang dibukukan atau tidak, diterbitkan atau tidak oleh peneliti yang berkaitan dengan pokok masalah yang akan diteliti oleh penulis. Maksud dan tujuan telaah pustaka adalah untuk menghindari plagiarisme. Dalam rangka penulisan penelitian tentang “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”, maka penulis akan menelaah pustaka-pustaka yang ada relevansinya dengan permasalahan tersebut, antara lain:

¹⁸ Solimun, dkk, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Prespektif Sistem*, (Malang: UB Press, 2018), 63.

Tabel 1
Penelitian Terdahulu

Nama, Fakultas, Tahun	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan & Perbedaan
Tesis, Ahmad Imam Mahfud, Program Magister Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021. ¹⁹	“Analisis Implementasi Akad <i>Istisna</i> ’ Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Study Kasus Developer Ahsana Property Syariah Tuban Jawa Timur)”.	Tesis ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang membahas kepemilikan property dengan Sistem pembayarannya dua skema yaitu secara cash dan kredit, sedangkan untuk penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad perjanjian jual beli <i>istisnā</i> ’ adalah dengan musyawarah, pada umumnya Developer Ahsana Property Syariah Tuban menyelesaikan masalah tersebut sudah sesuai dengan ketentuan syariat Islam.	Persamaannya yaitu jenis penelitian kualitatif, objek penelitian (perumahan) dan teori <i>istisna</i> ’. Sedangkan perbedaannya yaitu tesis di atas adalah akad dalam kepemilikan rumah sedangkan tesis yang sedang penulis teliti ini adalah proses pelaksanaan pembangunan rumah.

¹⁹ Ahmad Imam Mahfud, “Analisis Implementasi Akad *Istisna*’ Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Study Kasus Developer Ahsana Property Syariah Tuban Jawa Timur). (Tesis--Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2021).

<p>Tesis, Ilham Dwi Hastomo, Program Magister Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Tahun 2020.²⁰</p>	<p>“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penyelesaian Pembatalan dalam Akad <i>Istisnā'</i> (Studi Kasus Pengrajin Furniture Di Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun)”.</p>	<p>Tesis ini membahas tentang perusahaan furniture tersebut terjadi permasalahan antara pemesan barang furniture dengan penerima pesanan, sehingga terjadi perselisihan dalam transaksi yang terjadi. Jenis penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian kualitatif dan teori yang digunakan untuk memecahkan persoalan tersebut adalah teori <i>istisnā'</i>.</p>	<p>Persamaannya yaitu sama-sama menggunakan jenis penelitian kualitatif dan teori yang digunakan adalah teori <i>istisnā'</i>. Namun terdapat perbedaan yaitu penelitian tersebut objek penelitiannya adalah furniture, sedangkan objek tesis yang penulis teliti adalah properti perumahan</p>
<p>Tesis, Tiva Aulian, 2019 Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2020.²¹</p>	<p>“Wanprestasi Dalam Perjanjian Subkontraktor Pembangunan Pintu Besi Tahan Api Antara PT. Delta Power Energy Dan PT. Wijaya Karya</p>	<p>Tesis ini membahas tentang adanya prestasi yang tidak sesuai yang diserahkan oleh PT. Delta Power Energy selaku subkontraktor kepada PT. Wijaya Karya selaku maincontractor atas</p>	<p>Penelitian tersebut memiliki persamaan yaitu sama-sama terjadinya wanprestasi. Namun terdapat perbedaan yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi telah bertanggungjawab</p>

²⁰ Ahmad Imam Mahfud, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penyelesaian Pembatalan dalam Akad *Istisnā'*” (Studi Kasus Pengrajin Furniture Di Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun), (Tesis-- Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2021).

²¹ Tiva aulian, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Subkontraktor Pendorongan Pintu Besi Tahan Api Antara PT. Delta Power Energy Dan PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk”. (Tesis-- Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2019).

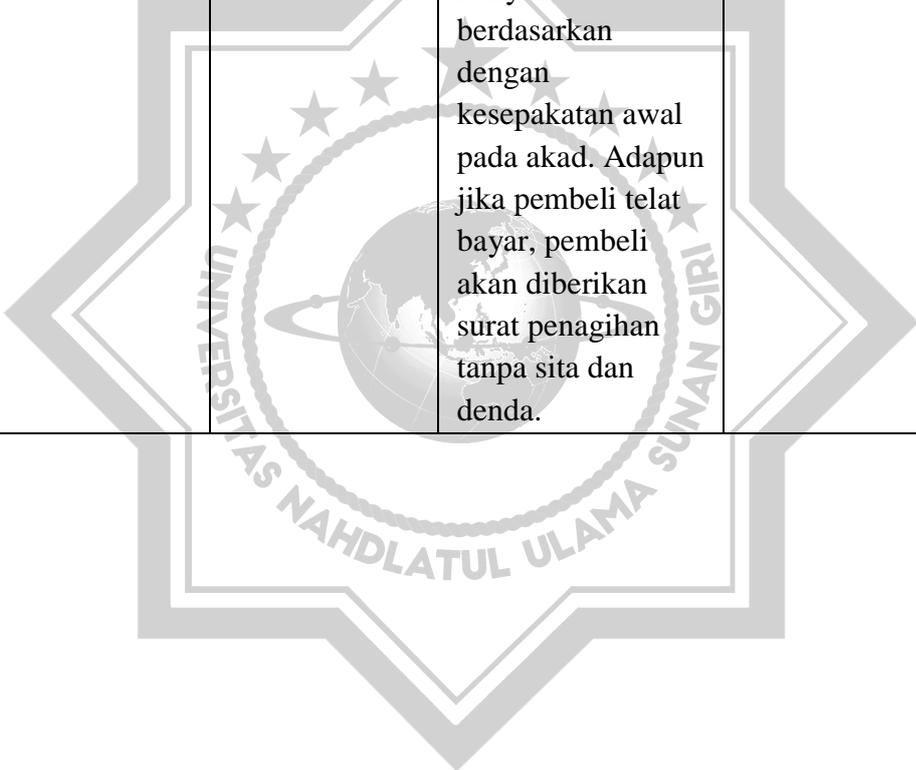
	(Persero) Tbk”.	pemborongan pintu besi tahan api. Dalam penelitian ini meneliti tentang bagaimana tanggung jawab PT. Delta Power Energy selaku subcontractor kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku maincontractor atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan Pintu Besi Tahan Api dan bagaimana tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku maincontractor terhadap prinsipal atas wanprestasinya <i>subcontractor</i> (PT. Delta Power Energy).	hingga terjadinya prestasi. Sedangkan tesis yang sedang diteliti penulis ini adalah pihak yang melakukan wanprestasi telah bertanggungjawab, namun tanggung jawab tersebut belum terpenuhi.
Tesis, Erna Damayanti, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto,	“Penguasaan Jaminan Terhadap Nasabah Wanprestasi Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus pada BPRS Khasanah	Tesis ini membahas perbankan syariah dalam skala menengah seperti BPRS di Purwokerto mengalami kendala pada saat nasabah mengalami masalah dalam	Berdasarkan tesis tersebut terdapat persamaan yaitu salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Sedangkan perbedaannya adalah tesis tersebut objeknya terdapat di

Tahun 2020. ²²	Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap)	pembiayaan dalam hal penguasaan jaminan kendati jaminan tersebut sudah diikat dengan hak tanggungan. Proses yang panjang membuat pihak bank merasakan adanya suatu masalah yang akan dihadapi ketika sudah ada nasabah yang wanprestasi.	perbankan syariah, sedangkan tesis yang ditulis peneliti ini ditemukan di <i>developer property</i> .
Jurnal, Muhammad Nur Rosmawati, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia, Vol. 6, No 2 (2020). ²³	“Penerapan Akad <i>Istisnā’</i> Pada Pengadaan Rumah Property Syariah PT. Syahada Muslim Group”	Jurnal ini membahas tentang penerapan akad <i>istisnā’</i> pada pengadaan rumah di PT Syahada Muslim Group yang tidak menerapkan suku bunga, riba, denda, dan sita. Dengan menjelaskan kepada pembeli mengenai spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya mengenai rumah yang ditawarkan,	Berdasarkan jurnal ini dengan tesis yang diteliti oleh penulis terdapat beberapa persamaan yaitu sama-sama menggunakan teori akad <i>istisnā’</i> dan objeknya mengenai property. Sedangkan perbedaannya adalah pada jurnal pihak yang berakad yaitu pihak developer, pembeli, dan pihak Bank. Sedangkan tesis ini pihak yang berakad

²² Erna Damayanti, “Maulin Ni’mah, “Penguasaan Jaminan Terhadap Nasabahwanprestasi Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus pada BPRS Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap Periode 2015-2016)”, (Tesis-- Institut Agama Islam Negeri, Purwokerto, 2019).

²³ Muhammad Nur Rosmawati, “Penerapan Akad *Istisnā’* Pada Pengadaan Rumah Property Syariah PT. Syahada Muslim Group”, Jurnal Ilmiah Manajemen EMOR, Vol. 6 (2020).

		<p>begitupun mengenai akad yang dipakai pada saat penjualan rumah. Mengenai pesanan pembeli bisa menyesuaikan dengan konsep design sendiri yang diinginkan. Penyerahan rumah berdasarkan dengan kesepakatan awal pada akad. Adapun jika pembeli telat bayar, pembeli akan diberikan surat penagihan tanpa sita dan denda.</p>	<p>adalah pihak <i>developer</i> dengan pihak pembohorng</p>
--	--	---	--



UNUGIRI