

**IMPLEMENTASI AKAD *ISTISHNA'* DALAM
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
(Studi Kasus di BTN Syariah KC Semarang)**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E) Strata Satu
pada Prodi Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh

Dwi Kalbadri Ainu M
NPM: 20160730149

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2021**

NOTA DINAS

Lamp. : 3 eks. Skripsi

Yogyakarta, 20 Maret 2021

Perihal : Persetujuan

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah menerima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : **Dwi Kalbadri AINU Muhammad**

NIM : **20160730149**

Judul : **IMPLEMENTASI AKAD *ISTISHNA'* DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus di BTN Syariah KC Semarang)**

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera di munaqasyahkan.

Atas perhatiannya dicuapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing



(Homaidul Hamid, S.Ag., M.Ag.)

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Dwi Kalbadri AINU Muhammad**

NIM : **20160730149**

Judul : **IMPLEMENTASI AKAD *ISTISHNA'* DALAM
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus di BTN
Syariah KC Semarang)**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi untuk tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 20 Maret 2021
Yang membuat pernyataan



Dwi Kalbadri AINU Muhammad

MOTTO

وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَلَا تَنَزَّعُوا فَتَفْشَلُوا وَتَذْهَبَ رِيحُكُمْ وَأَصْبِرُوا ۚ إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ

Dan taatlah kepada Allah dan Rasul-Nya dan janganlah kamu berbantah-bantahan, yang menyebabkan kamu menjadi gentar dan hilang kekuatanmu dan bersabarlah. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar

(Al-Anfal : 46)

يُنَبِّئُ أَدْهَبُوا فَتَحَسَّسُوا مِنْ يُوسُفَ وَأَخِيهِ وَلَا تَأْيِسُوا مِنْ رَوْحِ اللَّهِ ۖ إِنَّهُ لَا يَأْيِسُ مِنْ رَوْحِ اللَّهِ إِلَّا الْكُفْرُونَ

Hai anak-anakku, pergilah kamu, maka carilah berita tentang Yusuf dan saudaranya dan jangan kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus asa dari rahmat Allah, melainkan kaum yang kafir

(Yusuf : 87)

“Kurangilah kecepatan, Entah sedang mengejar apapun itu, Beberapa hal justru terlihat saat engkau melangkah pelan”

(J.S. Khairen)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua, Ayah dan Ibu yang selalu memberikan doa, semangat, dorongan motivasi yang kuat untuk berjuang dan mendidik penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan studi ini. Terima kasih yang sangat besar untuk Ayah dan Ibu yang selalu menjaga serta membimbing penulis dari kecil sampai dengan sekarang sehingga penulis bisa berada pada posisi ini. Terima kasih Ayah dan Ibu untuk semua pengorbanan yang diberikan, semoga *Rabbi Allah SWT* memberikan balasan *jannah* kepada Ayah dan Ibu.

Teruntuk Kakak Perempuan penulis, terima kasih untuk ilmu yang selalu diberikan, terima kasih selalu memberikan bantuan dikala penulis membutuhkan pertolongan, Terima Kasih juga motivasi yang diberikan. Terima kasih sudah menjadi saudara yang selalu membimbing dan memberikan contoh kepada penulis untuk selalu menjadi lebih baik. Terima kasih untuk segala *support* yang penulis tidak bisa ungkapkan dengan kata-kata. Semoga kelak penulis dapat menjadi pribadi yang lebih baik dan dapat memberikan yang terbaik untuk keluarga.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'alamiin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu memberikan rahmat, hidayah, dan karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas karya ilmiah ini. *Shalawat* serta salam penulis haturkan kepada panutan seluruh umat, sang ekonom sejati Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat dari masa *jahiliyyah* sampai dengan masa penuh ilmu pengetahuan. Penulis skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dengan judul **“IMPLEMENTASI AKAD *ISHTISHNA*’ DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH (Studi Kasus di BTN Syariah KC Semarang)”**.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, doa serta dukunga dari berbagai pihak. Karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Dr. Maesyaroh, M.A., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah yang telah memberikan izin kepada peneliti untuk

melakukan penelitian.

4. Bapak Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag. sebagai Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) yang telah membimbing, memberikan masukan/kritik, serta meluangkan waktunya kepada penulis sehingga karya tulis ilmiah ini dapat diselesaikan.
5. Bapak M. Zakiy Ishak, S.E.I., M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membimbing dan saran dalam proses akademik dari awal proses perkuliahan sampai dengan sekarang.
6. Kedua Orang Tua penulis Ayah dan Ibu serta Kakak Perempuan peneliti yang telah memberikan doa, motivasi, dan juga dukungan baik dari berupa moral, materi maupun finansial.
7. Nenek, Paman dan Bibi beserta keluarganya yang telah mempersilahkan penulis untuk bertempat tinggal dirumahnya selama menempuh pendidikan S1 di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
8. Support System yang selalu memberikan dukungan dan juga bantuan kepada penulis.
9. Keluarga besar Forum Intelektual Ekonomi Syariah (FIES) periode 2016-2019 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah menjadi wadah bagi penulis untuk selalu belajar, berdiskusi, dan mengikuti kompetensi sehingga penulis dapat mengambil begitu banyak pelajaran/pengalaman dalam studi yang ditempuh.
10. Keluarga besar Himpunan Ekonomi dan Perbankan Islam

(HIMEPI) periode 2017-2019 terutama divisi Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Kemahasiswaan (PIPK) yang telah membentuk penulis menjadi lebih bertanggungjawab, lebih dewasa, lebih belajar untuk mengikhlaskan, dan memberikan kesempatan penulis untuk aktif di kepanitiaan.

11. Keluarga EPI D yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah kebersamai selama proses studi berlangsung sampai dengan proses akhir ini. Terima kasih untuk setiap kebersamaan dan segala bentuk pelajaran kehidupan sehingga membentuk pribadi penulis yang lebih baik dalam hubungan sosial.
12. Terima kasih untuk sahabat penulis Setiawan Aji, Fahmi Yudiansyah, Jihad Anandi, Belbi Alfaris, Syarifudin, kemudian spesial terima kasih untuk Rizky Nurdianto yang telah menemani penulis ke magelang dalam mencari objek, terima kasih juga untuk Nurul Faridah yang telah membantu penulis memasukan proposal penelitian ke Semarang, terima kasih juga untuk Pidiyanto yang telah menemani penulis ke Semarang untuk melakukan wawancara, dan terakhir terima kasih kepada Dayat Suparto yang telah menemani penulis ke Solo untuk mencari objek serta banyak sekali membantu penulis dalam mengerjakan Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa proses ini belumlah berakhir dalam kehidupan, pun demikian dengan hasil dan proses penulis karya tulis ilmiah yang masih jauh dari kata baik. Karenanya, penulis mengharapkan kritik dan saran yang

membangun guna perbaikan di masa yang akan datang serta diharapkan karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang ingin terus belajar.

Wassalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 20 Maret 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|--------------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| HALAMAN JUDUL | ii |
| NOTA DINAS | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN | v |
| MOTTO | vi |
| PERSEMBAHAN | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR GAMBAR | xv |
| ABSTRAK | xvii |
| ABSTRACT | xviii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN | xix |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI | 9 |
| A. Tinjauan Pustaka | 9 |
| B. Kerangka Teoritis..... | 18 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 37 |
| A. Jenis Penelitian..... | 37 |
| B. Penentuan Lokasi, Objek, dan Subjek Penelitian..... | 37 |
| C. Sumber Data..... | 38 |
| D. Teknik Pengumpulan Data..... | 38 |
| E. Keabsahan Data..... | 40 |
| F. Analisis Data | 42 |
| BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN | 44 |
| A. Profil Bank BTN Syariah | 44 |

| | |
|---|-----------|
| B. Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Dalam Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06 /DSN-MUI/IV/200 tentang <i>Istishna'</i> dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang <i>Istishna'</i> Paralel..... | 59 |
| C. Tingkat Kesesuaian Akad <i>Istishna'</i> dalam Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06 /DSN-MUI/IV/200 tentang <i>Istishna'</i> dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang <i>Istishna'</i> Paralel..... | 73 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 83 |
| A. Kesimpulan | 83 |
| B. Saran..... | 84 |
| DAFTAR PUSTAKA | 86 |
| LAMPIRAN..... | 72 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|-----|
| Tabel 1.1 Data Penyaluran KPR Syari'ah BUS & UUS..... | 4 |
| Tabel 4.1 Ta'zir | 98 |
| Tabel 4.2 Penerapan Akad <i>Istishna'</i> di Bank BTN Syari'ah KC Semarang | 106 |
| Tabel 4.3 Penerapan Akad <i>Istishna'</i> Pararel di Bank BTN Syari'ah KC Semaran | 108 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|-----|
| Gambar 1.1 Porsi Pembiayaan KPR Syariah..... | 3 |
| Gambar 2.1 Skema <i>Istishna'</i> | 23 |
| Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank BTN Syari'ah KC Semarang | 76 |
| Gambar 4.2 Skema <i>Istishna'</i> | 100 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Keterangan
- Lampiran 2 Akad *Istishna'*
- Lampiran 3 Dokumentasi
- Lampiran 4 Daftar Pertanyaan