

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' PEMBIAYAAN
RUMAH (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN INDIE
GRAHA CLUSTER 2 SYARIAH PATI)**



SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 (S.1) Program Studi Ekonomi Islam
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

Disusun Oleh:

ELNA ZULVIAN LISTANTI

161130000100

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS ISLAM NAHDLATUL ULAMA JEPARA
TAHUN AKADEMIK 2020**

Halaman Persetujuan

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' PEMBIAYAAN RUMAH
(STUDI KASUS PADA INDIE GRAHA CLUSTER 2 SYARIAH PATI)**

Skripsi ini telah disetujui pembimbing dan siap untuk dipertahankan dihadapan
tim penguji skripsi program S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

Nama : Elna Zulvian Listanti
NIM : 161130000100
Program Studi : Ekonomi Islam

Disetujui Oleh Pembimbing



**Shalihul Aziz Widya Iriawan, S.E., M.E.Sy.
(NIY: 185080613106)**

Tanggal: 4 Maret 2020

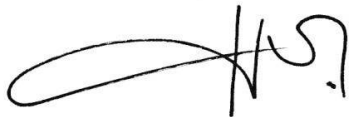
Halaman Pengesahan

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' PEMBIAYAAN RUMAH
(STUDI KASUS PADA INDIE GRAHA CLUSTER 2 SYARIAH PATI)**

Nama Penyusun : Elna Zulvian Listanti
NIM : 161130000100
Program Studi : Ekonomi Islam

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan penguji
Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara
Pada hari Senin tanggal 16 Maret 2020

Penguji I



Aan Zainul Anwar. S.H.I.,M.E.Sy.

(NIY: 1 850306 13 105)

Penguji II

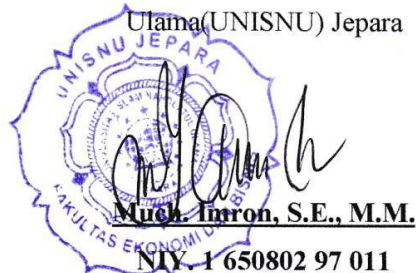


Edi Susilo,S.E.,M.Ek.

(NIY. 170082713103)

Mengesahkan

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Islam Nahdlatul
Ulama (UNISNU) Jepara



Much Inron, S.E., M.M.
NIY. 1 650802 97 011

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari Program S-1 jurusan Ekonomi Islam merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar Strata 1 (S1) dari Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara maupun dari perguruan tinggi lain.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penelitian Skripsi yang saya kutip dari karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Dengan ini menyatakan sebagai berikut:

1. Skripsi berjudul : “IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA’ PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS PADA INDIE GRAHA CLUSTER 2 SYARIAH PATI)”
2. Saya juga mengakui bahwa hasil karya akhir ini, dapat diselesaikan berkat bimbingan dan dukungan penuh dari pembimbing saya yaitu :
 - a. Shalihul Aziz Widya Iriawan. S.E.,M.E.Sy.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima **PENCABUTAN GELAR AKADEMIK** yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Jepara, 16 Maret 2020



ELNA ZULVIAN LISTANTI

NIM.161130000100

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah”.

(Thomas Alva Edison)

“Manusia tak selamanya benar dan tak selamanya salah, kecuali ia yang selalu mengoreksi diri dan membenarkan kebenaran orang lain atas kekeliruan diri sendiri”.

(Elna Zulvian Listanti)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- 1 Orang Tuaku yang selalu memberikan doanya kepadaku
- 2 Saudara-saudaraku yang selalu menyemangatiku
- 3 Teman-teman dan sahabatku yang selalu memberi dukungan
- 4 Guru-guru dan dosen-dosenku yang memberikan banyak ilmunya
- 5 Teman seperjuangan Ekonomi Islam angkatan 2016
- 6 Almamater UNISNU Jepara
- 7 Pihak-pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

ABSTRAK

Judul :IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN INDIE GRAHA CLUSTER 2 SYARIAH PATI)

Penulis : ELNA ZULVIAN LISTANTI

NIM : 161130000100

Prodi : EKONOMI ISLAM

Pembimbing : Shalihul Aziz Widya Iriawan, S.E., M.E.Sy.

Penguji I : Aan Zainul Anwar. S.H.I.,M.E.Sy.

Penguji II : Edi Susilo,S.E.,M.Ek.

Tanggal Ujian : 16 Maret 2020

Model pembiayaan perumahan syariah dengan akad *istishna'* saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang property syariah di Indonesia, salah satunya adalah KPR Syariah Indie Graha Cluster 2 Pati. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana praktek akad *istishna'* pembiayaan rumah yang diterapkan oleh Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah. Penelitian ini menggunakan jenis kualitatif studi kasus. Objek penelitian ini sendiridilakukan di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Pati, dengan fokus penelitian pada akad *istishna'* pembiayaan rumah. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dari wawancara langsung dengan pemilik Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, Marketing, dan Pembeli. Data Sekunder yang diperoleh yaitu berupa data buku-buku yang terkait dengan akad *istishna'*, Kontrak Akad, brosur, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Teknik pengumpulan datanya yaitu dengan dokumentasi, wawancara, dan observasi langsung di Perumahan Indir Graha Cluster 2 Syariah Pati.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati menggunakan akad *istishna'*. *Istishna'* adalah akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan di serahkan secara tangguh. Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengimplementasikan akad *istishna'* ini juga terbebas dari riba/bunga, dan juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku hingga lunas, jaminan yang di terapkan berupa jaminan barang (*rahn*) yaitu sertifikat rumah yang sedang di kredit, dan akan di berikan kepada pembeli dan balik nama apabila pembayaran kredit sudah lunas.

Kata Kunci: *Pembiayaan Rumah, Akad Istishna, Implementasi*

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahimm

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, yang senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan penyusunan skripsi yang sederhana ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kehadiran beliau Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya.

Skripsi yang berjudul *Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati)*, ditulis untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh oleh gelar Sarjana Strata Satu Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Ekonomi Islam Universitas Islam Nahdlatul Ulama (UNISNU) Jepara sungguh tiada kekuatan dan daya upaya tanpa kehendak-Nya.

Bantuan dan dorongan berbagai pihak memacu semangat dan keinginan penulis untuk segera menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Karena itu dengan segenap cinta dan ketulusan hati penulis mengucapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Dr. H. Sa'dullah Assa'idi, M.Ag. selaku Rektor UNISNU Jepara.
2. H. Much. Imron S.E., M.M. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Unisnu Jepara.
3. Aan Zainul Anwar, S.H.I., M.E.Sy. selaku Kepala Program Studi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jepara.

4. Shalihul Aziz Widya Iriawan. S.E.,M.E.Sy.selaku dosen pembimbing yang telah berkenan dan dengan ikhlas untuk meluangkan waktunya dan penuh dengan kesabaran serta tanggung jawab dalam memberikan petunjuk, bimbingan, serta arahan dalam menyelesaikan ini.
5. Silviana Pebruary, S.E., M.Ek. selaku dosen wali yang selalu memberikan dukungan dan bimbingan dari awal perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi.
6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membekali penulis dengan berbagai pengetahuan dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh staff tata usaha yang telah membantu penulis selama menimba ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
8. Pemilik Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian ini ditempatnya.
9. Karyawan-karyawan Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati yang telah membantu penulis melakukan penelitian ini.
10. Bapak Simin dan Ibu Kafifatun tercinta yang selalu menyayangi, mengasihi dan mencintaiku. Lantunan do'a-do'anya serta dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan S1 Ekonomi Islam di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama' dengan lancar, kasih sayang dan pengorbanannya yang selalu mengalir tanpa pamrih.

11. Saudara-saudaraku, kakak-kakakku terimakasih atas do'a dan motivasi dan bantuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Adik tersayang Muhammad Dzikri Al-Khafi yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
13. Mas Mohammad Tabroni yang selalu memberikan do'a, semangat dan dukungan kepada penulis.
14. Teman-teman dan sahabat-sahabatku, Risa, Endah, Erahayu, Evi, Luluk, Arif, Afif, Sasa, yang telah berjasa dan memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
15. Teman-teman EKIS angkatan 2016 terimakasih atas segalanya, untuk melewati akhir pekan bersama 3,5 tahun bersama-sama membangun mimpi dan cita-cita, saling mendukung untuk sama-sama berjuang menyelesaikan skripsi masing-masing.

Semoga Allah SWT memberikan berkah, rahmat, karunia dan hidayah-Nya atas kebaikan yang telah diberikan. Penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi pembaca secara umum dan secara khusus bagi mahasiswa progdi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis.

Wassalamu'alaikum wr. wb..

Jepara, 24 Maret 2020

Penulis

Elna Zulvian Listanti

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------------------------------|
| Halaman Persetujuan..... | Error! Bookmark not defined. |
| Halaman Pengesahan | Error! Bookmark not defined. |
| PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI | Error! Bookmark not defined. |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | ii |
| ABSTRAK | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xiv |
| DAFTAR GAMBAR | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2. Ruang Lingkup (Batasan Masalah) | 11 |
| 1.3. Rumusan Masalah | 11 |
| 1.4. Tujuan Penelitian..... | 12 |
| 1.5. Manfaat Penelitian..... | 12 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 13 |
| 2.1. Landasan Teori | 13 |
| 2.1.1. Pembiayaan..... | 13 |
| 2.1.1.1. Definisi Pembiayaan | 13 |
| 2.1.1.2. Syarat-Syarat Pembiayaan | 14 |
| 2.1.1.3. Pembiayaan Bermasalah | 19 |
| 2.1.2. Istishna' | 20 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 2.1.2.1. | Landasan Hukum Istishna’ | 22 |
| 2.1.2.2. | Rukun dan Syarat Istishna’ | 23 |
| 2.1.2.3. | Skema Istishna’ | 26 |
| 2.1.3. | Pembiayaan KPR | 27 |
| 2.1.3.1. | Jenis-Jenis Pembiayaan KPR | 29 |
| 2.2. | Penelitian Terdahulu..... | 30 |
| 2.3. | Kerangka Pemikiran Teoritis (KPT) | 38 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN..... | | 41 |
| 3.1. | Jenis Penelitian | 41 |
| 3.2. | Data dan sumber data | 42 |
| 3.3. | Objek Penelitian | 43 |
| 3.4. | Metode Pengumpulan Data | 44 |
| 3.4.1. | Observasi (Pengamatan) | 44 |
| 3.4.2. | Wawancara (Interview)..... | 44 |
| 3.4.3. | Dokumentasi | 45 |
| 3.5. | Metode Pengolahan Data..... | 46 |
| 3.5.1. | Reduksi Data..... | 46 |
| 3.5.2. | Pengkodean Data | 46 |
| 3.5.3. | Penyajian Data | 48 |
| 3.6. | Metode Analisis Data | 48 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | | 51 |
| 4.1. | Gambaran Umum Objek Penelitian | 51 |
| 4.1.1. | Sejarah Berdirinya Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati | 51 |
| 4.1.2. | Profil Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati | 52 |
| 4.1.3. | Visi dan Misi Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 57 |

| | | |
|------------------------------------|---|-----|
| 4.2. | Deskripsi Responden..... | 57 |
| 4.3. | Analisis Data | 58 |
| 4.3.1. | Pelaksanaan Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 58 |
| 4.3.2. | Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 63 |
| 4.3.3. | Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah pati..... | 65 |
| 4.4. | Pembahasan..... | 67 |
| 4.4.1. | Pelaksanaan Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 67 |
| 4.4.1. | Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 84 |
| 4.4.2. | Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati | 88 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | | 93 |
| 5.1. | Kesimpulan..... | 93 |
| 5.2. | Saran | 94 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 96 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN..... | | 99 |
| LAMPIRAN 1 Pedoman Observasi..... | | 99 |
| LAMPIRAN 2 HASIL OBSERVASI..... | | 100 |
| LAMPIRAN 3 PEDOMAN WAWANCARA..... | | 102 |
| LAMPIRAN 4 TRANSKIP WAWANCARA..... | | 105 |
| LAMPIRAN 5 REDUKSI DATA | | 121 |
| LAMPIRAN 6 PENGKODEAN DATA | | 130 |

| | |
|--|-----|
| LAMPIRAN 7 PENYAJIAN DATA..... | 134 |
| LAMPIRAN 8 DOKUMENTASI FOTO | 137 |
| LAMPIRAN 9 SURAT KETERANGAN PENELITIAN | 151 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1 Reduksi Data | 46 |
| Tabel 2 Pengkodean Data..... | 47 |
| Tabel 3 Penyajian Data | 48 |
| Tabel 4 Harga penerapan pembiayaan rumah | 70 |
| Tabel 5 Hasil Triangulasi Pelaksanaan Akad Istishna' Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 79 |
| Tabel 6 Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad Istishna' Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati | 85 |
| Tabel 7 Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati..... | 89 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1 Skema Pembiayaan Istishna' Pada Bank Syariah | 26 |
| Gambar 2 Alur Hubungan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Sekarang..... | 37 |
| Gambar 3 Kerangka Pemikiran Teoritis (KPT) | 38 |
| Gambar 4 Gambar Triangulasi Sumber | 50 |
| Gambar 5 Struktur Organisasi Perusahaan | 56 |
| Gambar 6 Alur Perjanjian Pembelian Rumah..... | 67 |
| Gambar 7 Alur Pembeli Dalam Pemesanan Rumah | 69 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1 Pedoman Observasi | 99 |
| Lampiran 2 Hasil Observasi..... | 100 |
| Lampiran 3 Pedoman Wawancara | 102 |
| Lampiran 4Transkrip Wawancara | 105 |
| Lampiran 5 Reduksi Data..... | 121 |
| Lampiran 6 Pengkodean Data | 130 |
| Lampiran 7 Penyajian Data | 134 |
| Lampiran 8 Dokumentasi Foto..... | 137 |
| Lampiran 9 Surat Keterangan Penelitian | 151 |