

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR GRIYA AGENG
PURWOSARI DENGAN AKAD *AL-ISTISHNA'* PADA PT.
BPRS KOTA MOJOKERTO KANTOR CABANG PANDAAN
KABUPATEN PASURUAN**

SKRIPSI



**OLEH:
MUHAMMAD DEFAST SAPUTRA
NIM 201686290022**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS YUDHARTA PASURUAN
JULI 2020**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR GRIYA AGENG
PURWOSARI DENGAN AKAD *AL-ISTISHNA'* PADA PT.
BPRS KOTA MOJOKERTO KANTOR CABANG PANDAAN
KABUPATEN PASURUAN**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Universitas Yudharta Pasuruan
Untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE)

**OLEH:
MUHAMMAD DEFAST SAPUTRA
NIM 201686290022**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS YUDHARTA PASURUAN
JULI 2020**

HALAMAN PERSETUJUAN EMBIMBING SKRIPSI

Judul : Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Perwosari Dengan Akad *Al-Istishna'* di PT. BPRS Kota Mjokerto Cabang Pandaan Kabupaten Pasuruan

Disusun Oleh : Muhammad Defast Saputra

NIM : 201686290022

Fakultas : Agama Islam

Program Studi: Ekonomi Syariah

Telah diperiksa dan disetujui untuk dipertahankan

di depan dewan penguji

Pasuruan, 30 Juni 2020

Menyetujui

Pembimbing

Kepala Program Studi
Ekonomi Syariah

Sukanto, S.Ag.,MEI
NIP.Y. 0860905063




Abdillah Mundir, S.E.,MM
NIP.Y. 0860902082

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi oleh Muhammad Defast Saputra ini telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 23 Juli 2020.

Pasuruan, 23 Juli 2020

Dewan Penguji



(Muhammad Fahmul Iltiham, SHI, MH), Penguji I
NIP.Y 0860405042



(Aslikhah S.E.I., M.E.I.), Penguji II
NIP.Y 0861109090



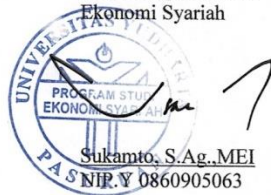
(Abdillah Mundir, S.E., MM), Penguji III
NIP.Y 0860902082

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Yudharta Pasuruan



Abmad Ma'ruf S.PdI, M.PdI
NIP. Y 0860805073

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Ekonomi Syariah



Sukanto, S.Ag., MEI
NIP. Y 0860905063

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Defast Saputra

NIM : 201686290022

Fakultas : Agama Islam

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Perwosari Dengan Akad *Al-Istishna'* di PT. BPRS Kota Mjokerto Cabang Pandaan Kabupaten Pasuruan

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pemikiran saya sendiri. Apabila dalam kemudian hari terdapat penuntutan dalam pihak lain bukan menjadi tanggungjawab dosen pembimbing maupun pihak Fakultas Agama Islam Universitas Yudharta Pasuruan, tetapi tanggungjawab penulis sendiri. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Pasuruan, 30 Juni 2020



Muhammad Defast Saputra

ABSTRAK

Defast Saputra, Muhammad. 2020. *Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan Akad Al-Istishna' Pada BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan*. Skripsi, Program Studi Ekonomi Syariah. Fakultas Agama Islam, Universitas Yudharta Pasuruan. Pembimbing: Abdillah Mundir, S.E.,MM.

Kata kunci: Pembiayaan, Akad *Al-Istishna'*, Mekanisme pembiayaan KPR

Tujuan Penelitian skripsi ini untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan akad *Al-Istishna'* serta manfaat dan jenis resiko yang dihadapi oleh BPRS Kota Mojokerto.

Metode kualitatif yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan permasalahan yang didasari dengan data yang didapat dari hasil survey, wawancara, studi dokumentasi. Sedangkan analisis data dilakukan dengan metode induktif yaitu dari data yang diperoleh kemudian dikumpulkan, dikelompokkan dan dirumuskan hasil penelitian dan dapat ditarik sebuah kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan akad *Al-Istishna'* sudah sesuai syari'ah dimana Bank membutuhkan pihak pengembang/developer dan nasabah memesan serta menentukan spesifikasi rumah yang diinginkan. Pembiayaan ini juga memiliki beberapa manfaat dan resiko yang disesuaikan pada sumber datangnya resiko, karena pada pembiayaan *Al-Istishna'* terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu pihak nasabah, pihak bank, dan pihak *developer*. Dari manfaat dan resiko tersebut BPRS Kota Mojokerto telah mampu untuk meminimalisis dampak dari resiko pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan akad *Al-Istishna'*.

نبذة مختصرة

محمد ديفاست سابوترا، ٢٠٢٢، ٢٠١٦، ١٦٨٦٢٠٠٢٢، "آلية جريا أنجينج بوروساري لتمويل قروض المنازل ، مع اتفاقية الاستثناء في مجمع الشريعة الإسلامية للمصارف الإسلامية ، فرع فرع موجوكيرتو باندان". أطروحة البكالوريوس في برنامج دراسة الاقتصاد الشرعي كلية الدين الإسلامي ، جامعة يودهارتا باسوروان. المحاضر المشرف عبد الله مندير ، بكالوريوس اقتصاد ، ماجستير في الوسائط المتعددة.

الكلمات المفتاحية: التمويل ، اتفاقية الاستثناء ، آلية تمويل جمهورية كوريا الشعبية الديمقراطية

الغرض من هذا البحث هو معرفة آلية تمويل الرهن العقاري جريا أنجينج بوروساري بعقد الإستثناء وفوائد وأنواع المخاطر التي يواجهها بنك التمويل الشعبي في مدينة موخويرتو.

المنهج النوعي الوصفي من خلال وصف المشكلات بناءً على البيانات التي تم الحصول عليها من المسوحات والمقابلات ودراسات التوثيق ودراسات الأدب. في حين أن تحليل البيانات يتم من خلال الطريقة الاستقرائية التي يتم الحصول عليها من البيانات التي تم جمعها ثم جمعها وتجميعها وصياغتها ، ويمكن استخلاص النتائج.

واستناداً إلى نتائج الدراسة يمكن استنتاج أن آلية التمويل العقاري جريا أنجينج بوروساري مع عقد الإستثناء "وفق الشريعة" حيث يطلب البنك من المطور أو المطور وطلبات العملاء ويحدد مواصفات المنزل المطلوبة. هذا التمويل له أيضاً العديد من الفوائد والمخاطر التي يتم تعديلها وفقاً لمصدر المخاطر ، لأنه في تمويل الإستثناء ، هناك ثلاثة أطراف معنية ، وهي العميل والبنك والمطور. من الفوائد والمخاطر ، تمكن بنك التمويل الشعبي السوري في مدينة موجوكيرتو من تقليل تأثير مخاطر التمويل العقاري جريا أنجينج بوروساري بعقد الإستثناء.

ABSTRACT

Defast Saputra, Muhammad. 2020. *Financing mechanism for KPR Griya Ageng Purwosari, with Al-Istishna ' contract at BPRS Kota Mojokerto branch office Pandaan*. Thesis. Sharia Economic Study Program. Faculty of Islamic Religion. Yudharta University Pasuruan. Advisor: Abdillah Mundir, S.E., MM.

Key Words: financing, *Al-Istishna ' contract*, KPR financing mechanism

This research aims to know the mechanism of financing KPR Griya Ageng Purwosari with *Al-Istishna ' contract* and the benefits and types of risks faced by BPRS Kota Mojokerto.

Descriptive qualitative method by describing the problems based on the data obtained from the results of surveys, interviews, documentation studies. While data analysis is done by inductive method is from data obtained then collected, grouped and formulated the results of the research and can be withdrawn a conclusion.

Based on the results of the research can be concluded that the mechanism of financing KPR Griya Ageng Purwosari with *Al-Istishna ' contract* is according to the sharia where the Bank needs the developer and the customer to order and determine the specifications of the desired home. This financing also has several benefits and risks that are adjusted to the source of risk coming, because in the financing *Al-Istishna ' There are 3 parties involved the customer, the bank, and the developer*. From the benefits and risks, the BPRS Kota Mojokerto has been able to minimize the impact of the risk of financing KPR Griya Ageng Purwosari with the *Al-Istishna ' contract*.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penuh limpahan rasa syukur penulis haturkan kepada sang Khaliq Allah SWT, yang telah memberi segala limpahan rahmat serta kekuatan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan Akad *Al-Istishna'* Pada BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan Kabupaten Pasuruan. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada *Al-Amin* utusan Allah SWT, Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para pengikutnya.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari berbagai peran dan dukungan berbagai pihak yang telah memberi bantuan, bimbingan dan dorongan sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan ungkapan terima kasih yang amat dalam tak terhingga khususnya kepada:

1. Romo K.H Sholeh Bahrudin, sosok bapak yang mengayomi kami dalam menempuh ilmu di Universitas Yudharta Pasuruan dan selaku Pengasuh dan Pembimbing seluruh mahasiswa Universitas Yudharta Pasuruan dengan segala fatwa-fatwa yang disampaikan mampu menjadikan tongkat dan motivasi bagi kami untuk mengarungi bahtera kehidupan.
2. Bapak Dr. Kholid Murtadlo, SE., ME selaku Rektor Universitas Yudharta Pasuruan yang telah memberikan motivasi akademik sehingga penulis bias menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Ahmad Ma'ruf S.PdI, M.PdI selaku Dekan Fakultas Agama Islam yang telah mendidik dan membimbing kami.

4. Bapak Sukamto, S.Ag., MEI Selaku Kepala Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Yudharta Pasuruan yang telah memberikan semangat dan mendidik serta membimbing kami.
5. Bapak Abdillah Mundir, S.E., MM Selaku dosen pembimbing, yang senantiasa memberikan semangat, dan mendidik serta membimbing selama proses penelitian dan proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Catur Puguh HS. SE, selaku pimpinan cabang PT. BPRS Kota Mojokerto Kantor Cabang Pandaan beserta staff jajarannya yang telah menerima penulis untuk melaksanakan Penelitian di Instansi tersebut serta membantu penulis banyak hal dalam pengerjaannya.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmu dan bimbingan selama kuliah.
8. Seluruh keluarga dirumah yang senantiasa mendukung, memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian tugas akhir ini.
9. Kepada teristimewa kedua orang tuaku, adekku, dengan penuh kesabaran, penuh kasih dan ketulusan serta perhatiannya telah memberikan suport sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat dan teman-teman Ekonomi Syariah angkatan 2016 dan semua pihak yang telah membantu penulis, yang tidak bias disebutkan satu persatu, atas bantuan dorongan semangat yang memotivasi dalam tersusunnya skripsi ini.

Untuk ini semua penulis tidak bias membalas semuanya sebagaimana sudah diberikan kepada penulis, penulis hanya berdoa semoga semua

kebaikan yang sudah diberikan kepada penulis nantinya akan mendapat balasan kebaikan yang berlipat-lipat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan-kekurangan, baik dari segi penulisan maupun pembahasannya. Hal ini dikarenakan keterbatasan kemampuan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menunjang perkembangan Ilmu Pengetahuan dan kemajuan masyarakat khususnya ekonomi Islam. Semua yang benar itu adalah dari Allah SWT dan kekurangan itu dari diri pribadi penulis.

Pasuruan, 30 Juni 2020

Muhammad Defast Saputra

MOTTO

“Sesungguhnya orang-orang yang banyak harta adalah orang-orang yang sedikit (kebaikannya) pada hari kiamat, kecuali orang yang diberi harta oleh Allah, lalu dia lalu dia memberi orang yang disebelah kanannya, kirinya, depannya dan belakangnya. Dia melakukan kebaikan pada hartanya.”

(HR. Bukhari dan Muslim)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, ku persembahkan karya ini untuk orang-orang yang sudah berperan dalam hidupku:

Kepada kedua orang tuaku, Ayah dan Ibu (*Darmo, Nurul Khotimah*) yang memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih tiada terhingga yang tiada mungkin dapat ku balas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat kedua orang tuaku bahagia karena ku sadar, selama ini belum bisa berbuat sesuatu yang lebih. Untuk kedua orang tuaku yang selalu membuatku termotivasi, selalu mendoakanku, dan selalu menasehatiku agar menjadi lebih baik.

Teruntuk adikku (*Muhammad Athif Nizar*) yang selalu mendoakan saya serta memberikan semangat untuk saya agar bisa menyelesaikan karya sederhana ini dan mencoba untuk selalu membanggakan keluarga.

Teruntuk seseorang yang selalu membimbing dan mendampingiku dalam keadaan apapun dari awal berada dibangku kuliah hingga sampai saat ini.

Teman-teman ekonomi syariah seperjuangan yang selalu mensupport satu sama lain, suka duka telah kita lalui bersama. Semoga kelak semua akan menjadi orang yang Sukses.

Aamiin.

DAFTAR ISI

COVER	i
COVER DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
MOTTO	xii
PERSEMBAHAN.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Istilah.....	8
BAB II KAJIAN TEORI	
A. PENELITIAN Terdahulu	10
B. Kerangka Teoritis.....	12
1. Pengertian Akad <i>Istishna'</i>	12

2. Dasar Hukum <i>Istishna'</i>	14
3. Rukun dan Syarat <i>Istishna'</i>	16
4. Sifat Akad <i>Bai' Istishna'</i>	19
5. Manfaat dan Resiko Pembiayaan <i>Istishna'</i>	20
6. Pembatalan <i>Istishna'</i>	22
7. Hikmah-hikmah <i>Istishna'</i>	25
8. Pengertian Pembiayaan	26
9. Unsur-Unsur Pembiayaan	29
10. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan	31
11. Jenis-Jenis Pembiayaan	34
12. Pengertian Pembiayaan KPR Syariah	38
13. Dasar hukum Kredit Kepemilikan Rumah	40

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	41
B. Kehadiran Penelitian	42
C. Lokasi Penelitian	43
D. Data dan Sumber Data	43
E. Teknik Pengumpulan Data	44
F. Analisis Data	45
G. Pengecekan Keabsahan Temuan	47
H. Tahapan Penelitian	49

BAB IV PAPARAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Paparan Data	51
1. Sejarah PT. BPRS Kota Mojokerto	51
2. Visi dan Misi PT. BPRS Kota Mojokerto	53
3. Struktur Organisasi Perusahaan	54
4. Wewenang dan Tanggung Jawab	54
5. Logo PT. BPRS Kota Mojokerto	58
6. Lokasi Perusahaan	58
7. Data Nasabah yang Melakukan Pembiayaan	59
B. Analisis Data	60

BAB V PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembiayaan KPR Griya Ageng Purwosari dengan Akad <i>Al-Istishna'</i> di BPRS Kota Mojokerto	72
B. Manfaat serta Resiko Pembiayaan KPR dengan Akad <i>Al-Istishna'</i> di BPRS Kota Mojokerto Cabang Pandaan	76

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	91
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA	93
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN LAMPIRAN	96
--------------------------------	-----------

RIWAYAT HIDUP PENELITI	105
-------------------------------------	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Data Nasabah yang Melakukan Pembiayaan.....	59
Tabel 2.2 Harga Jual KPR Griya Ageng Purwosari.....	64
Tabel 2.3 Perkiraan Angsuran.....	64
Tabel 2.4 Tahap Pencairan.....	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Perusahaan.....	54
Gambar 2.2 Logo Perusahaan	58
Gambar 2.3 Skema Pembiayaan <i>Istishna'</i>	63
Gambar 2.4 Skema Prosedur Pembiayaan <i>Istishna'</i> di BPRS	73