

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, ini sepenuhnya asli merupakan karya ilmiah saya pribadi.

Berkenaan dengan teks dan pendapat orang lain dalam karya ini, kata-kata tersebut telah saya ungkapkan dengan jelas sesuai dengan prinsip-prinsip ilmiah di bidang penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ternyata isi karya ini sebagian atau seluruhnya merupakan hasil plagiarisme atau penyalinan tulisan lain, saya bersedia menerima konsekuensi pencabutan ijazah atau sanksi akademik lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Serang, 13 Juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Masdah', is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN' and 'FAKULTAS SYARIAH'.

Masdah  
NIM. 201130023

## ABSTRAK

**Nama : Masdah, NIM: 201130023, Judul Skripsi : Implementasi Fatwa Dsn-Mui No: 06/Dsn-Mui/Iv/2000 Pada Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Produk Kpr Tanpa Dp Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (Bmi)" (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas)**

KPR tanpa DP merupakan produk pembiayaan penyaluran dana yang disediakan lembaga keuangan dengan memberikan fasilitas rumah atau perbaikan rumah bagi para nasabah yang membutuhkan dengan tidak diberlakukannya uang muka atau DP dan menggunakan akad *istishna'*. Dalam hukum islam, akad *istishna'* ini awalnya mengalami perbedaan pendapat di kalangan ulama. Akan tetapi akhirnya para ulama bersepakat bahwa hukum akad *istishna'* itu diperbolehkan, asalkan transaksinya sesuai dengan ketentuan umum hukum *syara'*.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1. Bagaimanakah implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas? 2. Bagaimanakah kesesuaian implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000?

Penelitian ini memiliki tujuan yaitu: 1. Untuk mengetahui implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas. 2. Untuk mengetahui kesesuaian implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode *field research* dalam pengambilan data. Sumber data primer ini didapatkan melalui wawancara secara langsung dengan informan, sedangkan data skunder peneliti mengambil Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 pada akad *istishna'*, sumber buku, jurnal, literatur dan skripsi terdahulu. Dan sumber tersier yang diambil dari ensiklopedia dan kamus bahasa Indonesia. Teknik pengumpulan data ini menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Data-data tersebut dianalisis dan disusun secara sistematis dengan mengurutkan sesuai dengan pembahasan masing-masing berdasarkan fakta yang ada.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini yaitu: 1. Implementasi akad *istishna'* pada produk pembiayaan KPR tanpa DP merupakan pembiayaan pemesanan KPR menggunakan akad *istishna'* dengan ketentuan-ketentuan seperti spesifikasi rumah, grade/type, waktu, tempat dan jumlah angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak, tidak ada hal disembunyikan yang menimbulkan ketidakjelasan, alat pembayaran jelas dan dilakukan melalui angsuran perminggu. 2. Akad *istishna'* dalam pembiayaan pada produk KPR tanpa DP ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 pada akad *istishna'* dengan memperhatikan poin satu (tentang pembayaran), poin dua (tentang ketentuan barang atau rumah) dan poin tiga (tentang ketentuan yang pada akad *salam*) yang sudah telaksana sesuai dengan ketentuan yang ada pada fatwa dan ketentuan hukum *syara'*.

**Kata Kunci: KPR tanpa DP, *Istishna'*, Fatwa DSN-MUI**

## LEMBAR PENGAJUAN SIDANG MUNAQOSYAH

No : Nota Dinas  
Lamp : 1 (satu) Eksemplar  
Perihal: Pengajuan Sidang  
Munaqosah a.n. Masdah  
NIM: 201130023

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN SMH Banten  
Di –  
Serang

*Assalamu‘alaikum Wr. Wb.*

Di permaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Masdah NIM: 201130023 yang berjudul **“Implementasi Fatwa DSN-MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000 Pada Akad *Istishna*’ Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa DP Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas)”**. Sudah layak diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian Munaqasyah pada Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas perhatian Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu‘alaikum Wr. Wb*

Serang, 13 Juni 2024

Pembimbing I



**Nita Anggraeni, S. H., M. Hum**  
NIP. 19820606 201101 2 014

Pembimbing II



**Pitrotussaadah, S. HI., M. Ag**  
NIP. 19871020 20201 2 006

**PERSETUJUAN**

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000 PADA  
AKAD *ISTISHNA'* DALAM PEMBIAYAAN PRODUK KPR TANPA DP DI  
KOPSYAH BENTENG MIKRO INDONESIA (BMI)**

**(Studi Di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang Dan Ciruas)**

Oleh

**Masdah**  
**NIM. 201130023**

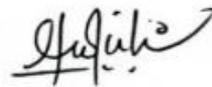
Menyetujui,

Pembimbing I



**Nita Anggraeni, S. H., M. Hum**  
**NIP. 19820606 201101 2 014**

Pembimbing II



**Pitrotussaadah, S. HI., M. Ag**  
**NIP. 19871020 20201 2 006**

Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Syariah



**Dr. H. Ahma Zaini, S. H., M. Si**  
**NIP. 19650607 199203 1 005**

Ketua  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M. SI**  
**NIP. 19670402 199403 20004**

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi a.n Masdah, NIM: 201130023 yang berjudul Implementasi Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Pada Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa DP Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) (Studi Di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang Dan Ciruas) telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 01 Juli 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 01 Juli 2024

Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota



**Dr. Dedi Sunardi, M. H**  
NIP. 19800926 200901 1001

Sekretaris Merangkap Anggota



**Hapizul Ahdi, M. H**  
NIP. 19900827 202012 1 005

Anggota-anggota,

Penguji I



**Dr. H. Mohammad Ishom, M. A**  
NIP. 19760623 200604 1 002

Penguji II



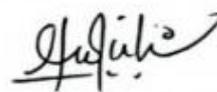
**Arif Rahman, M. H**  
NIP. 19870912 201903 1 009

Pembimbing I



**Nita Anggraeni, S. H., M. Hum**  
NIP. 19820606 201101 2 014

Pembimbing II



**Pitrotussaadah, S. HI., M. Ag**  
NIP. 19871020 20201 2 006

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillahirobbil'alamin dengan mengucapkan syukur atas rahmat Allah SWT yang telah memberikan nikmat iman, islam dan sehat serta memberikan kelancaran dalam proses mengerjakan skripsi ini sampai dengan selesai sesuai dengan yang diharapkan penulis.

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada orang tua penulis yang dicintai yaitu ibu Siti Romlah yang telah memberikan dukungan penuh kasih dan doa yang tidak pernah putus dipanjatkan untuk anak-anaknya agar dipermudahkan dalam segala urusannya dan untuk Alm bapak Masdi yang sudah tidak bersama lagi dengan kami, namun tetap dihati dan berusaha terus untuk membuatnya bangga. Penulis berdoa semoga Allah Swt. Menempatkanmu disisi terbaiknya, Aamiin

Aamiin Ya Rabbal 'Alamain'

## MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ  
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”

(Q. S. Al- Baqarah ayat 275)

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Nama lengkap penulis yaitu Masdah, lahir di Serang pada tanggal 21 Juli 2002, penulis merupakan anak ke-empat dari enam bersaudara dengan pasangan orang tua bapak Masdi dan ibu Siti Romlah.

Pendidikan yang ditempuh penulis yaitu mulai dari MI Mathlau'1 Anwar Sampang Susukan lulus tahun 2014, Madrasah Diniyah Awaliyah lulus tahun 2013, Madrasah Tsanawiyah Al-Khairiyah Pontang lulus pada tahun 2017, selanjutnya penulis menempuh Pendidikan di Madrasah Aliyah Al-Khairiyah Pontang dan lulus pada tahun 2020. Kemudian penulis melanjutkan studi di perguruan tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten dengan jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Ketika di kampus penulis bergabung dalam kegiatan-kegiatan internal kampus, yaitu UKM UPTQ sebagai anggota dari bidang Qiraatul Qutub pada tahun 2020 sampai 2021 dan bergabung menjadi Pendamping Produk Halal (PPH) pada lembaga Halal Center UIN Banten pada tahun 2021 sampai dengan sekarang.

## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT atas rahmat dan kasih sayang-Nya yang telah diberikan kepada penulis. Hanya dengan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. Shalawat serta salam tercurah limpahkan kepada suri tauladan kita Baginda Nabi Muhammad SAW, beserta keluarganya, dan para sahabatnya sebagai risalah ilahi kepada seluruh umat manusia hingga akhir zaman.

Dengan pertolongan Allah dan kesungguhan penulis dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul: “Implementasi Fatwa DSN-MUI No: 06/ DSN-MUI/IV/2000 Pada Akad *Istishna*’ Dalam Pembiayaan Produk KPR Tanpa DP Di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI), (Studi Di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang Dan Ciruas)”. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis tidak terlepas atas bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S. H., M. Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
3. Bapak Dr. H. Muhammad Ishom, M. A., (Wakil Dekan I), Bapak Dr. Dedi Sunardi, M. H., (Wakil Dekan II) dan Bapak Dr. H. Entol Zaenal Muttaqin, M. H., M.A (Wakil Dekan III).

4. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M. Si. Ketua Jurusan HES dan Bapak Fuad Zainuddin, M. E. Sekretaris Jurusan HES, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
5. Ibu Nita Anggraeni, S. H., M. Hum selaku dosen pembimbing I dan ibu Pitrotussa'adah, S. HI., M. Ag selaku dosen pembimbing II terimakasih atas bimbingan, kritik dan saran, serta selalu meluangkan waktunya disela kesibukan untuk membimbing penulis. Menjadi salah satu dari anak bimbinganmu merupakan nikmat yang sampai saat ini selalu penulis syukurkan. Penulis ucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya, semoga hal-hal baik selalu menyertai dan selalu dilimpahkan kesehatan.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta civitas akademik dan karyawan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis menjadi mahasiswi.
7. Ibu Nurjanah Lubis. M. Si. Selaku Manajer Humas, Promosi dan Kelembagaan Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia yang telah memberikan izin penelitian di Kopsyah BMI.
8. Ibu Robiyatul Islamiyah, S.E, bapak Aji Nurrohman, S. Ak dan Ibu Sumiyati, S. E yang telah memberikan data-data yang diperlukan peneliti. Dan peneliti ucapkan terimakasih secara khusus kepada ibu Sumiyati secara pribadi karena telah membantu peneliti dengan respon yang cepat dan sangat membantu. Serta para anggota Kopsyah BMI yang membantu peneliti dalam mencari data pada saat wawancara.
9. Ibu Siti Romlah dan bapak Masdi selaku orang tua dari penulis yang menjadi supportsystem pertama yang memberikan motivasi kepada peneliti untuk segera menyelesaikan skripsi.
10. Masdawiyah selaku kakak penulis yang menjadi supportsystem kedua, yang selalu membantu dan mendukung peneliti dalam hal positif, termasuk dalam pembuatan skripsi.
11. Mas'ah dan Masdalifah, selalu adik-adik penulis yang menjadi supportsystem ketiga untuk pembuatan skripsi ini.

12. Rahmah, selaku ibu angkat penulis yang disayangi.
13. K. H. Asmaruddin Misbah dan Ida Farida, S. Pd selaku pemilik ponpes Misbahul mubtadi'in yang sudah seperti orang tua kedua bagi peneliti.
14. Serta pihak-pihak yang membantu peneliti selama proses mengerjakan skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan dan kelemahan, serta masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu penulis mengharapkan pendapat, kritik dan saran yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhir hanya kepada Allah SWT seluruh kebaikan, segala ide, dan bantuan yang bersifat materi dan non-materi yang tulus dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberi balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan pada pembaca umumnya.

Serang, 13 Juni 2024

Masdah  
NIM. 201130023

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....           | i    |
| ABSTRAK .....                              | ii   |
| LEMBAR PENGAJUAN SIDANG MUNAQOSYAH.....    | iii  |
| PERSETUJUAN .....                          | iv   |
| LEMBAR PENGESAHAN .....                    | v    |
| PERSEMBAHAN.....                           | vi   |
| MOTTO.....                                 | vii  |
| RIWAYAT HIDUP PENULIS .....                | viii |
| KATA PENGANTAR.....                        | ix   |
| DAFTAR ISI .....                           | xii  |
| BAB I PENDAHULUAN .....                    | 1    |
| A. Latar Belakang .....                    | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                   | 6    |
| C. Fokus Penelitian .....                  | 7    |
| D. Tujuan Penelitian.....                  | 7    |
| E. Manfaat Penelitian .....                | 7    |
| F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan ..... | 8    |
| G. Kerangka Pemikiran.....                 | 12   |
| H. Metode Penelitian.....                  | 20   |
| I. Sistematika Pembahasan .....            | 24   |
| BAB II KAJIAN TEORITIS.....                | 26   |
| A. <i>Istishna'</i> .....                  | 26   |
| B. Dasar Hukum <i>Istishna'</i> .....      | 30   |

|  |    |
|--|----|
| C. Rukun Dan Syarat <i>Istishna'</i> .....   | 39 |
| D. Hikmah <i>Istishna'</i> .....   | 43 |
| E. Fatwa DSN MUI .....   | 44 |
| F. Kedudukan Fatwa DSN-MUI .....   | 49 |
| BAB III KONDISI OBJEKTIF KOPSYAH BENTENG MIKRO INDONESIA<br>(BMI) .....  | 52 |
| A. Sejarah Kopsyah BMI .....   | 52 |
| B. Dasar Hukum Kopsyah BMI.....  | 62 |
| C. Produk Pinjaman Dan Pembiayaan Kopsyah BMI .....  | 61 |
| D. Metode Pelayanan .....  | 73 |
| BAB IV IMPLEMENTASI AKAD <i>ISTISHNA'</i> PRODUK PEMBIAYAAN KPR<br>TANPA DP DI KOPSYAH BENTENG MIKRO INDONESIA (BMI).....                            | 76 |
| A. Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Tanpa DP<br>di Kopsyah Benteng Mikro Indonesia (BMI) .....                          | 76 |
| B. Kesesuaian Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Dalam Sistem Pembiayaan<br>Produk KPR Tanpa DP Dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-<br>MUI/IV/2000..... | 82 |
| BAB V PENUTUP.....   | 89 |
| DAFTAR PUSTAKA .....   | 92 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN.....   | 96 |

## **DAFTAR TABEL**

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1. 1 (Tabel Penelitian Terdahulu Yang Relevan) .....  | 12 |
| Tabel 3. 1 (Tabel Pembagian Area Kopsyah BMI beserta Cabangnya) .....   | 58 |
| Tabel 4. 1 (Tabel spesifikasi pembiayaan KPR tanpa DP).....   | 82 |
| Tabel 4. 2 (Tabel kesesuaian implementasi akad istishna' dalam pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI dengan fatwa DSN-MUI No.6/DSN-MUI/IV/2000) ..... | 88 |

