

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 Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarism atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 7 Agustus 2021

SITI AYU NURHASANAH

NIM : 171130157

ABSTRAK

Nama: Siti Ayu Nurhasanah, NIM: 171130157, Judul Skripsi: **IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis).**

Istishna' ialah meminta dibuatkan. Sementara itu, menurut istilah, *bai' al-istishna'* ialah akad jual beli dimana produsen (*shani'*) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) oleh *mustashni'* (pemesan). Pada koperasi syariah BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) tersebut harus ada kejelasan mengenai kriteria serta persyaratan biaya tambahan maupun akad lainnya yang berhubungan dengan pembiayaan rumah tanpa DP tersebut.

Perumusan masalah dalam skripsi ini adalah: (1) Bagaimana Implementasi Pembangunan Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis. (2) Bagaimana Mekanisme Pembayaran Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis. (3) Bagaimana penerapan akad Istishna' terhadap Pembangunan Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk Mengetahui Implementasi Pembangunan Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis. (2) Untuk Mengetahui Mekanisme Pembayaran Rumah Tanpa DP Pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis. (3) Untuk Mengetahui Seperti Apa Penerapan Akad Istishna' Terhadap Pembiayaan Rumah Tanpa DP Pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, lebih memaparkan penilaian kebenaran hasil penelitian apakah sudah sesuai atau tidak dengan apa yang ada dalam hukum Islam sehingga dapat diambil kesimpulan yang tepat, dan termasuk dalam penelitian lapangan (*Field Research*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara (*interview*), observasi dan dokumentasi. Kemudian data yang terkumpul di analisis secara induktif, yaitu untuk menggambarkan prosedur, mekanisme serta analisis hukum mengenai objek untuk diarik sebuah kesimpulan. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi pembangunan rumah tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis sudah sesuai dengan akad istishna' yang mana tanggal pembangunannya sudah di sepakati bersama oleh kedua belah pihak setelah melalui proses pemesanan, pengukuran serta analisis pembiayaan. Mekanisme pembayaran rumah tanpa DP Pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis dilakukan setelah rumah selesai di bangun hal ini sudah sesuai dengan syariat Islam karena kesesuaian semua barang yang dipesan dan disepakati. Penerapan akad Istishna' terhadap Pembangunan Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis. Penerapan akad Istishna' terhadap pembangunan rumah tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) cabang pasarkemis dilaksanakan pada saat pencairan biaya rumah tanpa DP, tepatnya satu minggu setelah pengajuan biaya dan dua minggu setelah rumah selesai dibangun.

Nomor : Nota Dinas Kepada Yth
Lamp. : Skripsi Dekan Fakultas Syariah
Hal : Ujian Munaqasyah UIN SMH BANTEN
a.n Siti Ayu Nurhasanah Di-
NIM : 171130157 Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

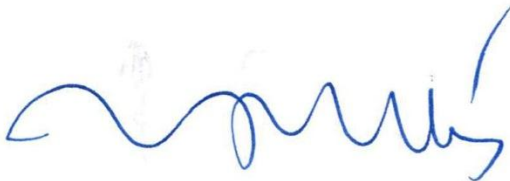
Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Siti Ayu Nurhasanah, NIM. 171130157, berjudul **IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang (Pasarkemis)**, telah memenuhi syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka penulis mengajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera di munaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak atau Ibu saya ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Serang, 7 Agustus 2021

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag. M.A
NIP : 197311051999031001

Pembimbing II



Drs. H. Saepullah, S. M.Ag
NIP : 196902141999032001

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' DALAM
PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP
(Studi Kasus KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO
INDONESIA) Cabang Pasarkemis)**

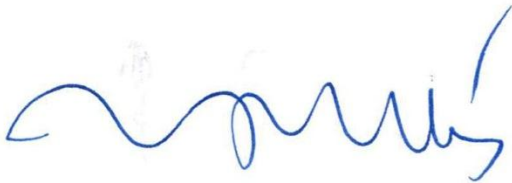
Oleh :

SITI AYU NURHASANAH

NIM. 171130157

Menyetujui

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag. M.A
NIP : 197311051999031001

Pembimbing II



Drs. H. Saepullah, S. M.Ag
NIP : 196902141999032001

Mengetahui

Dekan
Fakultas Syariah



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si
NIP : 196506071992031005

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Denna Ritonga, M.Si
NIP : 196704021994032004

PENGESAHAN

Skripsi a.n Siti Ayu Nurhasanah, NIM: 171130157, yang berjudul **IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis)**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Pada hari,....., tgl , bln, tahun. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh salah satu gelar Sarjana Hukum (S.H), pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, tgl, bln, thn

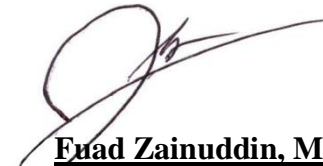
Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota



Dra. Denna Ritonga, M.Si
NIP : 196704021994032004

Sekretaris Merangkap Anggota



Fuad Zainuddin, M.E.
(NIP. 19850729 201903 1 003

Penguji I



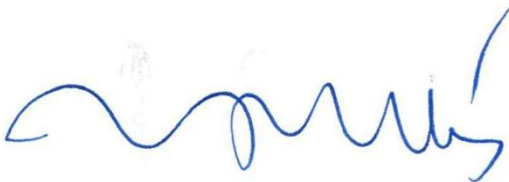
Dr. H. Ahmad Sanusi, M.A.
NIP. 19780225 200801 1 009

Penguji II



Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H
NIP. 19650802 199203 1 001

Pembimbing I



H. Masduki, S.Ag. M.A
NIP : 197311051999031001

Pembimbing II



Drs. H. Saepullah, S. M.Ag
NIP : 196902141999032001

PERSEMBAHAN

Dengan Tulus Ikhlas
Kupersembahkan Sebuah Karya Kecil Ini
Untuk :

Ayahanda Tercinta Hasan

Dan

Ibunda Tercinta Siti Rohayah

Yang Telah Memberikan Doa dan Kasih
Sayangnya Kepada Penulis Sejak Kecil
Hingga Dapat Menyelesaikan Studi Di
Perguruan Tinggi

MOTO

إِنَّ اللَّهَ اشْتَرَى مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ
بِأَنَّ لَهُمُ الْجَنَّةَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَيَقْتُلُونَ
وَيُقْتَلُونَ وَعَدَا عَلَيْهِ حَقًّا فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ
وَالْقُرْآنِ وَمَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ مِنَ اللَّهِ فَاسْتَبْشِرُوا
بِبَيْعِكُمُ الَّذِي بَايَعْتُمْ بِهِ ۚ وَذَٰلِكَ هُوَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ ﴿١١١﴾

“Sesungguhnya Allah membeli dari orang-orang mukmin diri dan harta mereka dengan surga yang Allah peruntukkan bagi mereka. Mereka berperang di jalan Allah sehingga mereka membunuh atau terbunuh. (Demikian ini adalah) janji yang benar dari Allah di dalam Taurat, Injil, dan Al-Qur’an. Siapakah yang lebih menepati janjinya daripada Allah? Maka, bergembiralah dengan jual beli yang telah kamu lakukan itu. Demikian itulah kemenangan yang agung.”

(QS. At-Taubah: 111)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama: Siti Ayu Nurhasanah, lahir di Tangerang pada tanggal 10 Oktober 1999. Penulis merupakan anak bungsu dari pasangan Bapak Hasan dan Ibu Siti Rohayah.

Penulis menyelesaikan pendidikan dasar di SDN Pangadegan III dan lulus pada tahun 2011, kemudian melanjutkan sekolah di SMPN 2 Pasarkemis dan lulus pada tahun 2014, selanjutnya penulis melanjutkan di SMA Perintis 1 Kabupaten Tangerang dan lulus tahun 2017, kemudian setelah lulus penulis melanjutkan ke jenjang S1 di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Fakultas Syariah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Selama menjadi mahasiswa penulis aktif pada beberapa kegiatan organisasi, yakni organisasi eksternal yang diantaranya Himpunan Mahasiswa Tangerang (HIMATA), yang menjabat sebagai anggota bidang pemberdayaan perempuan 2018-2019. Lalu penulis juga mengikuti organisasi Persatuan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI), yang menjabat sebagai ketua srikandi dibidang pemberdayaan perempuan Komisariat 2019-2020, serta sekretaris bidang pendidikan Cabang PERMAHI Banten 2020-2021.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, dan penyertaannya yang telah mengantarkan kita dari gelap menuju dunia yang terang benderang ini. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul : **“IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA’ DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) Cabang Pasarkemis)”**.

Terwujudnya skripsi ini tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis sampaikan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis, diantaranya :

1. Bapak Prof. Dr. KH. Wawan Wahyudin M.Pd. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.Si Selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana

Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.

4. Bapak H. Masduki, S.Ag. M.A dan Bapak Drs. H. Saepullah, S. M.Ag sebagai dosen pembimbing yang penuh kesabaran telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahaan dalam menyusun penulisan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
5. Bapak dan ibu dosen serta karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis berada dibangku kuliah
6. Kedua orang tua, Ayah Hasan dan Mamah tercinta Siti Rohayah yang telah memberikan do'a serta semangat, dukungan dan pengorbanan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Hukum Indonesia dan Himpunan Mahasiswa Tangerang Teman-teman fakultas syariah angkatan 2017-2018, teman terbaik yaitu Benny Fermana Pragita, Khofifah Hanmariyah, Siti Nurhasanah, Maftuhah Rinjani, Aspiana Safira, Amalia Dewi Agustin
8. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak memberikan semangat dan motivasi selama penulis berada dibangku kuliah. Semoga Allah SWT. selalu melindungi dan memberikan hidayah kepada kalian semua.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam penyusunan sehingga jauh dari kata sempurna. Untuk itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun sehingga penulis dapat melakukan perbaikan dan penyempurnaan.

Dengan segala kekurangan dan keterbatasan dalam pembahasan, penulis berharap semoga tugas akhir (skripsi) ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang memerlukannya. Akhir kata dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih dan berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk penulis khususnya dan semua pihak yang memerlukan dan berkepentingan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Serang, 8 Maret 2022

Penulis

Siti Ayu Nurhasanah

NIM: 171130157

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN MUNAQASYAH	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Fokus penelitian	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Penelitian Dahulu Yang Relevan	12
G. Kerangka Pemikiran	16
H. Metode Penelitian	19
I. Sistematika Pembahasan	24
BAB II KONDISI OBYEKTIF LOKASI PENELITIAN	
A. Sejarah Koperasi Syariah BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA)	26
B. Dasar Hukum Koperasi Syariah	31
C. Jenis Pembiayaan Pada Koperasi Syariah BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA)	34
BAB III LANDASAN TEORITIS JUAL BELI	
A. Pengertian Akad Istishna'	40
B. Rukun, Syarat, Ijab Qabul, dan Objek Istishna'	46
C. Landasan Hukum Istishna'	50

D. Istishna' Pada BMT	58
E. Istishna' Paralel	60
F. Pendapat-pendapat Mengenai Akad Istishna'	62
G. Peran Akad Istishna' Dalam Sektor Industri	68

**BAB IV PENERAPAN AKAD ISTISHNA' DALAM
PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DP PADA
KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO
INDONESIA)**

A. Penyesuaian Pemesanan Rumah Dengan Kualifikasi yang Ada Pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA)	72
B. Pengimplementasian Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa DP Di KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA)	76
C. Hukum Dari Penerapan Akad Istishna'	93

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran	101

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN**