

**ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA'  
DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Syari'ah Malang)**

**SKRIPSI**



Oleh  
**ATHIQ KHURROTUL 'AIN**  
NIM : 10510132

**JURUSAN MANAJEMAN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2014**

**ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA'  
DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Syari'ah Malang)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada:  
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang  
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh  
**ATHIQ KHURROTUL 'AIN**  
NIM : 10510132

**JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2014**

**LEMBAR PERSETUJUAN  
ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA'  
DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.  
Kantor Cabang Syari'ah Malang)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**ATHIQ KHURROTUL 'AIN  
NIM : 10510132**

Telah Disetujui 03 April 2014  
Dosen Pembimbing,

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei  
NIP 19750707 200501 1 005**

Mengetahui :  
Ketua Jurusan,

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei  
NIP 19750707 200501 1 005**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA'**  
**DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR**  
**(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.**  
**Kantor Cabang Syari'ah Malang)**

**SKRIPSI**

Oleh  
**ATHIQ KHURROTUL 'AIN**  
NIM : 10510132

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada 11 April 2014

<b>Susunan Dewan Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. Ketua <b><u>Fitriyah, S.Sos., MM</u></b> NIP 197609242008012012	: ( )
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris <b><u>Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei</u></b> NIP 197507072005011005	: ( )
3. Penguji Utama <b><u>Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., MA</u></b> NIP 197307192005011003	: ( )

Disahkan Oleh :  
Ketua Jurusan,

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei**  
NIP 19750707 200501 1 005

## **SURAT PERNYATAAN**

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Atiiq Khurrotul ‘Ain

NIM : 10510132

Alamat: Mojosari - Kras - Kediri

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas IslamNegeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA’ DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari’ah Malang)**

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 03 April 2014

Hormat saya,

Atiiq Khurrotul ‘Ain

NIM : 10510132

# PERSEMBAHAN

*Ungkapan rasa syukur tiada ternilai pada Rabbul Izzati  
yang telah mengatur roda kehidupan ini*

*Karya yang sederhana ini saya persembahkan spesial untuk :*

*Ibu (Tatik Kamdiyah), Abah (Ashari) dan Nenek tercinta,  
yang telah memberikan cinta, kasih sayang, motivasi,  
nasehat, dukungan serta yang tak pernah lelah mendoakan  
penulis.*

*Kakakku M. Agus Fatkhurrohman dan kakak iparku  
Zahrotun nisa' serta keponakanku M.Nashiirul Haq Qomarul  
Huda yang senantiasa menyayangi dan mendoakanku.*

*Sahabat-sahabatku tercinta Rahma, Athi', Sari, Ernik, Izza,  
Ifadah, Bety, Nurul, Rininta, dan Roviliana yang selalu  
memberikan semangat, doa, dan juga tidak pernah lelah  
membantu dan menemani penulis dalam setiap keadaan.*



## KATA PEGANTAR



Alhamdulillah segala puji dan syukur dengan tulus kami persembahkan kehadiran Allah SWT, karena hanya dengan petunjuk dan hidayah-Nya peneliti mampu menyelesaikan tugas akhir yang berjudul: **“ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA’ DAN MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari’ah Malang)”**.

Sholawat serta salam kita haturkan kepada Bapak revolusiner dunia padang pasir Nabi Muhammad SAW. Yang telah merubah dunia yang penuh dengan kebodohan dan penindasan menjadi dunia yang penuh kedamaian dan keselamatan .

Skripsi ini tersusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) di fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, tentunya tidak akan berjalan dengan lancar tanpa kerja sama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.



2. Bapak Dr. H. Salim Al Idrus, MM., M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang dan juga selaku Dosen Pembimbing Skripsi atas segala masukan dan kesabaran beliau dalam membimbing penulis selama masa penulisan, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan.
4. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu yang sangat berharga kepada penulis selama duduk di bangku kuliah.
5. Bapak Ayat, Mas Harfi, Mas Sulun serta seluruh karyawan BTN Syari'ah Malang yang telah membantu penulis selama dalam proses penelitian dan penelusuran data.
6. Kedua orang tuaku tercinta, Ibu Tatik Kamdiyah dan Bapak Ashari, yang telah mencurahkan tenaga maupun waktunya dengan kasih sayang kepada penulis serta dengan penuh kesabaran memberikan motivasi, doa, dukungan, dan nasihat kepada penulis.
7. Bapak Prof. Dr. H. Baharuddin, M.Pd beserta istri yang selama ini banyak membantu saya selama menyelesaikan masa studi di UIN Malang.
8. Kepada kakakku M.Agus Fatkhurrohman dan Zahrotun Nisa' yang selalu mendoakanku.

9. Buat teman-temanku yang selalu memberikan semangat, bantuan dan doa kepada penulis selama proses penyelesaian skripsi ini: Mbak Athi', Mbak Muhim, Sari, Mbak Hanik, Ernik, Izza, Iffadah, Bety, Nurul, Rininta, Roviliana, Eva, dan Nung.
10. Buat teman kamar kosku Rahma yang tidak pernah bosan untuk mendengarkan keluh kesahku dan selalu membantuku.
11. Teman-teman Seluruh angkatan 2010 khususnya Jurusan Manajemen yang telah menemaniku selama proses belajar di kampus.
12. Semua pihak yang telah membantuku namun tidak bisa disebutkan satu persatu disini.

Terimakasih untuk semuanya. Semoga bantuan-bantuan yang telah anda berikan mendapatkan balasan dan pahala yang berlipat ganda dan menjadi 'amalan sholihan maqbulan. Amiiiiin.....

Sebagai manusia biasa, penulis merasa karya ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu saran dan kritik pembaca yang membangun sangat dibutuhkan. Akhir kata, semoga hasil karya ini bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Malang, 03 April 2014

Penulis,

Atiq Khurrotul 'Ain

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 LATAR BELAKANG .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 RUMUSAN MASALAH .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 TUJUAN PENELITIAN .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 MANFAAT PENELITIAN .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 BATASAN MASALAH .....</b>	<b>9</b>
<b>BAB II : KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Penelitian Terdahulu .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Kajian Teori .....</b>	<b>19</b>
2.2.1 Pengertian Pembiayaan .....	19
2.2.2 Pengertian Jual Beli .....	20

2.2.3	Istishna' .....	21
2.2.4	Murabahah.....	35
2.2.5	Pengertian KPR Syari'ah .....	41
 <b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>		<b>43</b>
3.1	Lokasi Penelitian .....	43
3.2	Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	43
3.3	Subyek Penelitian .....	44
3.4	Data dan Sumber Data.....	45
3.5	Teknik Pengumpulan Data .....	46
3.6	Metode Analisis Data .....	48
3.7	Uji Keabsahan Data.....	50
 <b>BAB IV : PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN</b>		
<b>HASIL PENELITIAN .....</b>		<b>51</b>
4.1	Paparan Data dan Hasil Penelitian .....	51
4.1.1	Sejarah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syari'ah Malang .....	51
4.1.2	Visi dan Misi PT. BTN Syariah.....	52
4.1.3	Struktur Organisasi .....	53
4.1.4	Job Description .....	55
4.1.5	Ruang Lingkup Kegiatan / Usaha dari Instansi Perusahaan.....	59
4.2	Pembahasan Data Hasil Penelitian.....	63
4.2.1	Aplikasi Akad Istihna' dan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang .....	63
4.2.2	Komparasi Akad Istihna' dan Murobahah yang Diterapkan Pada Produk Pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	

Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang .....	97
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
5.1 Kesimpulan .....	113
5.2 Saran .....	115

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Pertumbuhan Total Aset dan Pembiayaan KPR BTN Syariah .....	5
Tabel 2.1 : Penelitian Terdahulu .....	14
Tabel 4.1 : Check List Permohonan .....	65
Tabel 4.2 : Biaya Prarealisasi Dengan Bank .....	75
Tabel 4.3 : Ketentuan Margin BTN Syariah .....	81
Tabel 4.4 : Biaya Prarealisasi Dengan Bank Khusus Untuk FLPP dan Subsidi .....	90
Tabel 4.5 : Margin Keuntungan dan Angsuran Bulanan KPR FLPP BTN Syariah .....	96
Tabel 4.6 : Persamaan Akad Istishna dan Murabahah .....	107
Tabel 4.7 : Perbedaan Akad Istishna' dan Akad Murabahah .....	110

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 : Skema Pembiayaan Istihna' Produsen dipilih Oleh Bank.....	25
Gambar 2.2 :Skema Pembiayaan Istishna' Produsen dipilih Oleh Nasabah .....	27
Gambar 2.3 : Skema Pembiayaan Murabahah .....	37
Gambar 4.1 : Struktur Organisasi BTN Syariah Malang .....	54
Gambar 4.2 : Skema Pemberian Persetujuan Pembiayaan KPR.....	68
Gambar 4.3 : Alur Pelaksanaan Akad Istishna' BTN Syariah Malang.....	76
Gambar 4.4 : Alur Pelaksanaan Akad Murobahah BTN Syariah Malang.....	91

## **LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 April 2000 tentang jual beli istishna'
- Lampiran 2 : Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel
- Lampiran 3 : Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 M tentang Murabahah
- Lampiran 4 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 5 : Persyaratan Pembiayaan KPR BTN Syariah
- Lampiran 6 : Tabel Ketentuan Margin dan Perhitungan Angsuran KPR BTN Syariah
- Lampiran 7 : Tabel Ketentuan Margin dan Perhitungan Angsuran KPR FLPP BTN Syariah
- Lampiran 8 : Form Aplikasi Pembiayaan
- Lampiran 9 : Lembar Wawancara Untuk Nasabah
- Lampiran 10 : Contoh Format A&B
- Lampiran 11 : Contoh Surat Jawaban Permohonan
- Lampiran 12 : Dokumentasi
- Lampiran 13 : Bukti Konsultasi
- Lampiran 14 : Biodata Peneliti



## ABSTRAK

‘Ain, Atiiq Khurrotul. 2014, SKRIPSI. Judul:” Analisis Akad Jual Beli Istishna’ dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari’ah Malang)”.

Pembimbing : Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

---

Kata Kunci : Istishna’, Murabahah, KPR

Seiring dengan perkembangan zaman dan semakin bertambahnya populasi manusia, maka bertambah pula kebutuhan perumahan. Pada tahun 2014 kebutuhan perumahan untuk keluarga di Indonesia diperkirakan mencapai angka lebih dari 15 juta unit. BTN Syariah merupakan salah satu bank yang menyalurkan pembiayaan KPR dengan menggunakan prinsip syari’ah. Dalam menyalurkan pembiayaan KPRnya BTN Syari’ah menggunakan dua akad yaitu akad istishna’ dan akad murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad istishna’ dan akad murabahah dan bagaimana perbandingan dari kedua akad tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Pengambilan data berupa data primer dan data sekunder, dengan cara wawancara dan observasi, serta dengan cara membaca literatur kepustakaan dan internet mengenai akad istishna’ dan akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan KPR di BTN Syari’ah Malang.

BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan KPR, yaitu akad istishna’ dan akad murabahah. Akad istishna’ digunakan untuk fasilitas pembiayaan KPR dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad, rumah dalam keadaan belum jadi. Sedangkan untuk akad murabahah digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadan baru maupun *second*. Adapun persamaan dalam kedua akad tersebut terdapat pada syarat-syarat umum yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR, maksimal jangka waktu pembiayaan dan margin keuntungan. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada obyek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dan ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.

## **ABSTRACT**

‘Ain, Atiiq Khurrotul.2014, THESIS. Title: “Analysis of the Sale and Purchase Agreement Istishna ' and Murabaha Financing Products at KPR (Case Study in PT. State Savings Bank (Persero) Tbk.Syari'ah Office of branch Malang)”.

Supervisor : Dr. H. Misbahul Munir, Lc. M.Ei

---

Key Words : Istishna', Murabahah, Mortgage

After the time, the demand for housing is increasing as well as the increasing human population. At 2014, the solicitation of housing for families in Indonesia is estimated to reach more than 15 million units. BTN syariah is one of a bank that distributed mortgage (KPR) financing using principles of sharia. BTN syari'ah uses two kinds of contract in distributing mortgage finance, they are istishna' contract and murabahah contract. The purposes of this study are to determine the implementation of mortgage (KPR) financing using istishna' contract and murabahah contract, and then how the comparison of the contracts.

This study is qualitative research that used descriptive method. The retrieval of data is in the form of primary and secondary data. It means, the interviews and the observations as well as by reading literature and internet literature regarding istishna' contract and murabahah contract used in the mortgage (KPR) financing in Shari'ah BTN Malang.

BTN sharia branch Malang gives two choices of mortgage financing agreement, the agreements are istishna' contract and murabahah contract. Istishna' contract uses for the mortgage financing facility by way of the customer ordering first home to be purchased, so that at the time of execution of the contract, in an unfinished house. As for, the murabahah contract used to finance homes that have been so good in the new and second. While, object similarity in both of the contracts contained in the general conditions that must be met when filing mortgage financing. The maximum term of financing and margin for the difference lies profit. While, the object of the contract, the number of installments to be paid each month, and the terms of payment of the second installment of the loan product.

## مستخلص البحث

خرة العين، عتيق. 2014. البحث الجامعي. الموضوع: "تحليل عقد البيع والشراء استصناع ومراجعة على إنتاج صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR) (الدراسة الحالية في البنك التوفيري الأهلي الشرعي ( Bank BTN Syari'ah) المكتب الشرعي الفرعي مالانج)"

المشرف: الدكتور مصباح المنير الماجستير

---

الكلمات الاساسية: استصناع، مراجعة، ائتمان تكلفة البيت (KPR)

زادت الحاجات إلى البيوت بازدياد عدد الناس ومرور الزمن. يظن أن في سنة 2014 الحاجات إلى البيوت لكل الأسرة في إندونيسيا يحصل على أكثر من 15 مليون بيتا تقريبا. البنك التوفيري الأهلي الشرعي (Bank BTN Syari'ah) هو أحد البنوك الذي يوزع صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR) بالعقد الشرعي. يستخدم البنك التوفيري الأهلي الشرعي (Bank BTN Syari'ah) نوعان من العقد في صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR)، هما الاستصناع والمراجعة. يهدف هذا البحث لمعرفة تنفيذ صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR) باستخدام عقد الاستصناع والمراجعة وكيفية المقارنة بين هذين العقدين.

هذا البحث من نوع البحث الوصفي على المدخل الكيفي. تتكون البيانات من نوعين، البيانات الأولى والبيانات الثانوي، وتجمع بالمقابلة والملاحظة والوثائقية من قراءة الكتب المرجعية والإنترنت عن عقد الاستصناع والمراجعة المستخدمين في صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR) في البنك التوفيري الأهلي الشرعي ( Bank BTN Syari'ah) مالانج.

البنك التوفيري الأهلي الشرعي (Bank BTN Syari'ah) مالانج يعطي الاختيارين لعقد صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR)، هما عقد الاستصناع والمراجعة. يستخدم عقد الاستصناع لصرف ائتمان تكلفة البيت (KPR) حينما سلم الزبون البيت الذي يريد شراءه أولا حتى كان البيت في الحالة غير المهيأة عند تنفيذ العقد. أما عقد المراجعة فيستخدم لصرف البيت المهيأ للسكن فيه إما في حالة جديد أو غيره. الأمور المتساوية في هذين العقدين هي كان فيهما الشروط العامة التي يجب توفيرها للمشتري عند تقديم صرف ائتمان تكلفة البيت (KPR)، والفترة الأعلى للصرف، وحافة الأرباح. أما الفرق بينهما فيقع في موضوع العقد، وعدد القسط الذي يجب صرفه شهريا، وضوابط صرف القسط من هذين نوعين من الصرف.

