

**ANALISIS PENENTUAN MARJIN AKAD ISTISHNA PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR INDENSYA iB
(Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Ekonomi Islam**



Oleh :

Ahmad Rif'an Julianto (102411015)

**EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2015

p **H. Nur Fatoni, M.Ag**

Desa Gondang Rt/Rw 02/04 Cepiring Kendal

H. Ida Nurlaeli, M.Ag

Desa Pemijen Rt/Rw 03/02 Sukoraja Banyumas

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

A.n. Sdra. Ahmad Rif'an Julianto

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami menyatakan bahwa naskah Skripsi saudara:

Nama : Ahmad Rif'an Julianto

NIM : 102411015

Judul : **ANALISIS PENENTUAN MARJIN AKAD ISTISHNA
PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR INDENSYA iB
(Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Cabang
Semarang)**

Dengan ini telah kami setuju dan mohon kiranya Skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 01 Juni 2015

Pembimbing I



H. Nur Fatoni, M. Ag
NIP. 19730811 200003 1 004

Pembimbing II



H. Ida Nur Laili, M. Ag
NIP. 19781113 200901 2 004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
EKONOMI ISLAM

Jl. Prof. DR. Hamka Kampus 3 Ngaliyan, Telp/Fax (024) 7601291, 7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi saudara

Nama : Ahmad Rif'an Julianto
NIM : 102411015
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : **ANALISIS PENENTUAN MARJIN AKAD ISTISHNA PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR INDENSYA IB (Studi Kasus Bank
Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang)**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan
predikat *cumlaude*/ baik/ cukup pada tanggal:

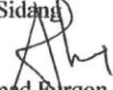
26 Juni 2015

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana I (SI) tahun akademik
2015/2016.

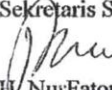
Semarang, 26 Juni 2015

Dewan Penguji

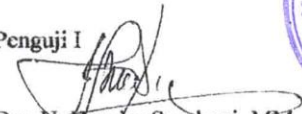
Ketua Sidang


H. Ahmad Furqon, Lc., M.A
NIP. 19751218 200501 1 002

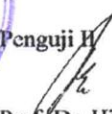
Sekretaris Sidang


H. Nur Fatoni, M.Ag
NIP. 19730811 200003 1 004

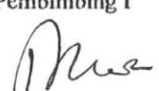
Penguji I


Drs. H. Hasyim Syarbani, MM
NIP. 19570913 198203 1 002

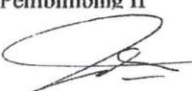
Penguji II


Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag
NIP. 19590413 198703 2 001

Pembimbing I


H. Nur Fatoni, M.Ag.
NIP. 19730811 200003 1 004

Pembimbing II


Ida Nur Iaeli, M.Ag
NIP. 19810609 2009011 2 004



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن

كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa

Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.

(Al-Baqarah : 278)

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati, baik sebagai hamba Allah SWT dan Insan akademis, Skripsi

ini saya persembahkan kepada:

- ❖ Bapak Ali Maftukhin dan Ibu Nasroh sebagai orang tua yang banyak berperan dalam perjalanan hidupku. Dengan perasaan keringat mereka telah banyak berkorban demi kesuksesan diriku, dan tak henti-hentinya mereka berdoa demi keberhasilanku kelak. Semoga usaha, pengorbanan dan kebaikan mereka selama dibalas oleh Allah SWT.
- ❖ Buat adikku Nia Hanik dan saudara-saudaraku yang aku cintai dan sayangi, terima kasih sudah menjadi penyemangat sehingga skripsi ini bisa cepat selesai
- ❖ Pembimbing Bapak Fatoni, M.Ag yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
- ❖ Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
- ❖ Seluruh karyawan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang khususnya kepada Mas Rizky di BTN Syariah Capem yang telah membantu memberikan fasilitas dan waktunya sehingga skripsi bisa terselesaikan.
- ❖ Kepada teman-teman EIA angkatan 2010 dan teman-teman Pesma Qolbun Salim yang menjadi teman seperjuangan dalam menempuh pendidikan di UIN Walisongo (You Are The Best)
- ❖ Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 01 Juni 2015

Deklarator.



Ahmad Rif'an Julianto
NIM. 102411015

ABSTRAK

Pada saat ini praktik perbankan syariah dalam menentukan keuntungan bank tidaklah terlepas dari rujukan (*benchmark*) kepada suku bunga konvensional, tingkat pesaing (*competitor*) dll Hal ini karena proses penentuan margin pada bank syariah adalah tetap dengan menggunakan metode pembebanan bunga *flat rate* dan prinsip *cost of found* yang merupakan prinsip utama dalam menentukan profit di konvensional. Kondisi yang seperti ini menimbulkan adanya persepsi yang kurang baik untuk masyarakat karena ini berarti praktik bank syariah tidak ada bedanya dengan perbankan konvensional. Penelitian ini berjudul “**ANALISIS PENENTUAN MARGIN AKAD ISTISHNA PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR INDENSYA iB (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang)**” yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme jual beli dan penentuan margin di Bank BTN Syariah Cabang Semarang.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan atau *field research* yang dilakukan di Bank BTN Syariah Cabang Semarang. Untuk mendapatkan informasi yang valid, penelitian ini menggunakan beberapa metode pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sumber data ini ada dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder setelah data terkumpul langkah selanjutnya yaitu menganalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan Bank BTN Syariah Cabang Semarang selama telah sesuai aturan-aturan islam walau belum sepenuhnya sempurna, karena masih menggunakan prinsip-prinsip yang ada di bank konvensional seperti masih melihat *benchmark* (suku bunga) yang ada di pasar dan juga melihat penentuan suku bunga pesaing.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang karena atas rahmat, hidayah dan inayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **“ANALISIS PENENTUAN MARJIN AKAD ISTISHNA PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR INDENSYA iB (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang)”** dengan baik walau banyak menemui kendala dalam menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam selalu kami limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S.1) dalam Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dengan moral serta bantuan apapun yang berguna penulis. Oleh karena itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Pror. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Nur Fatoni, M. Ag selaku Kajar Ekonomi Islam dan Pembimbing 1, serta Bapak H. Ahmad Furqon, LC., M.A, selaku Sekjur Ekonomi Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Ibu Ida Nurlaeli, M.Ag, selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Semarang yang telah membantu memberikan fasilitas dan waktunya sehingga skripsi bisa terselesaikan.

Semoga kebaikan dan ketulusan mereka menjadi amal ibadah di sisi Allah SWT dan mendapatkan pahala yang setimpal dari-Nya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangannya. Maka dari itu, kritik dan saran serta masukan selalu penulis tunggu sehingga sempurnana penulisan skripsi ini.

Semarang, 01 Juni 2015

Penulis

Ahmad Rif'an Julianto

NIM. 102411015

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II : AKAD ISTISHNA PADA PRODUK PEMBIAYAAN BANK BTN SYARIAH CABANG SEMARANG	
A. Akad Istishna	13
1. Pengertian.....	13
2. Landasan Hukum Istishna dan Operasional Istishnâ'	15
3. Rukun dan Syarat-Syarat Istishna.....	19
B. Skema Jual Beli Istishna	22
1. Istishna.....	22
2. Istishna Paralel	23
C. Regulasi Jual Beli Istishna	24
1. Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional.....	24
2. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia.....	25
D. Marjin Jual Beli Istishna	27

1. Pengertian Marjin	27
2. Penentuan Marjin di Bank Syariah	28
3. Metode Penghitungan Angsuran	31
4. Kebijakan Dalam Penentuan Marjin dan Bagi Hasil	32
BAB III : GAMBARAN UMUM JUAL BELI ISTISHNA PADA BANK BTN SYARIAH CABANG SEMARANG	
A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah Cabang Semarang.	34
1. Sejarah	34
2. Visi dan Misi	35
3. Tujuan Pendirian	36
4. Struktur Organisasi	36
5. Kerjasama Kegiatan	38
6. Produk.....	38
B. Jual Beli dengan Akad Istishna pada Pembiayaan KPR Indensya iB di Bank BTN Syariah Cabang Semarang	41
C. Penghitungan Marjin Akad Istishna Pada Produk Pembiayaan Bank BTN Syriah Cabang Semarang.....	44
BAB IV : ANALISIS TERHADAP PENENTUAN MARJIN ISTISHNA PADA PRODUK PEMBIAYAAN BANK BTN SYARIAH CABANG SEMARANG	
A. Analisis Jual Beli dengan Akad Istishna pada Pembiayaan KPR Indensya iB di Bank BTN Syariah Cabang Semarang.	48
B. Analisis Penghitungan Marjin Akad Istishna Pada Produk Pembiayaan Bank BTN Syriah Cabang Semarang.....	52
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	