

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *ISTIṢNĀ'* PADA
PRODUK KPR SYARIAH DALAM UPAYA MITIGASI
RISIKO PEMBIAYAAN SYARIAH**

(Studi Kasus pada PT. BPRS Daarul Hayat Kota Bandung, Jawa Barat)

Disusun Oleh:
Shovia Tul Jannah
C3210004

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syari'ah
Konsentrasi Perbankan Syari'ah

Dosen Pembimbing:
Dr. H. Dandan Irawan, SE., M.Sc
Nanang Sobarna S.HI., M.E.Sy



**PROGRAM STUDI S1 EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS KOPERASI INDONESIA**

2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Analisis Implementasi Akad *Istiṣnā'* Pada Produk KPR
Syariah Dalam Upaya Mitigasi Risiko Pembiayaan
Syariah (Studi Kasus Pada PT. BPRS Daarul Hayat Kota
Bandung, Jawa Barat)

Nama : Shovia Tul Jannah
NRP : C3210004
Prodi : Ekonomi Syariah
Konsentrasi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

MENYETUJUI DAN MENGESAHKAN

Pembimbing I



Dr. H. Dandan Irawan, SE., M.Sc.

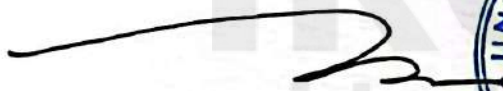
Pembimbing II



Nanang Sobarna, S.H.I., M.E.Sy

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis

Ketua Program Studi Ekonomi Syariah



Dr. Heri Nugraha. S.E. M.Si.



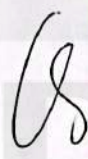
Nanang Sobarna, S.H.I., M.E.Sy

PERNYATAAN MENGENAI LAPORAN SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa laporan skripsi dengan judul “Analisis Implementasi Akad *Istisnā’* Pada Produk KPR Syariah Dalam Upaya Mitigasi Risiko Pembiayaan Syariah (Studi Kasus Pada PT. BPRS Daarul Hayat Kota Bandung, Jawa Barat)” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam daftar pustaka di bagian akhir laporan akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Universitas Koperasi Indonesia.

Jatinangor, September 2025



Jannah
C3210004

PEDOMAN TRANSLITERASI

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b/U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin disini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fenom konsonan Bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini Sebagian dilambangkan dengan huruf dan Sebagian dilambangkan dengan tanda, dan Sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidakdilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	z	zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	esdan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	komaterbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	Dammah	u	u

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَـيْ ...	Fathah dan ya	Ai	a dan i
ـَـوْ ...	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَيْفَ Kaifa
- حَوْلَ Haula
- سُوِّلا Su'ila
- كَتَبَ Kataba
- فَعَلَ Fa'ala
- ذُكِرَ Zukira
- يَذْهَبُ Yazhabu

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ـَـا...ا...ا	Fathah dan alif atau ya	A	a dan garis di atas

ي...ِ	Kasrah dan ya	I	i dan garis di atas
و...ُ	Dhammah dan wau	U	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta'marbutah ada dua:

1) Ta'marbutah hidup

Ta'marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrahdan dammah, transliterasinya adalah "t".

2) Ta'marbutah mati

Ta'marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3) Kalau pada kata terakhir dengan ta'marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta'marbutah itu ditransliterasikan dengan ha(h).

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ Raudah al-Aṭfāl
Raudahtul Aṭfāl

- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ Al-Madīnah al-Munawwarah
- طَلْحَة Al-Madīnatul Munawwarah
- طَلْحَة Ṭalḥah

5. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr
- رَبَّنَا rabbanā
- الْحَجُّ al-ḥajj

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال namun dalam transliterasi ini kata sandang itu di bedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariyah.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

- 3) Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلالُ al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu terletak diawal kata, isi dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan

dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ - Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ - Wa auful-kaila wal-almizan
Wa auful-kaila wal mizan
- إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلُ - Ibrāhīm al-Khalīlu
Ibrāhīmul-Khalīlu
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا - Bismillāhi majrehā wa mursāhā
- وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ - Walillāhi ‘alan-nāsi hijju al-baiti manistaṭā’a
ilaihi sabīla
- مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا - Walillāhi ‘alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā’a
ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - Wa mā Muhammadun illā rasl

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي - inna awwala baitiw wudli‘a lin-nâsi
lalladzî bibakkata mubâarakaw wa hudal
lil-‘âlamîn

بَيْتَةِ مَبَارَكًا وَهُدًى لِّلْعَالَمِينَ

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ - Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fih al
Qur’ānu
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ - Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fihil
Qur’ānu

وَلَقَدْ رَآهُ بِالأَفْقِ الْمُبِينِ - Walaqadra’āhubil-ufuq al-mubīn
وَلَقَدْ رَآهُ بِالأَفْقِ الْمُبِينِ - Walaqadra’āhubil-ufuqil-mubīn

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu di sertai dengan pedoman Tajwid.

IKOPIN
University

RIWAYAT HIDUP



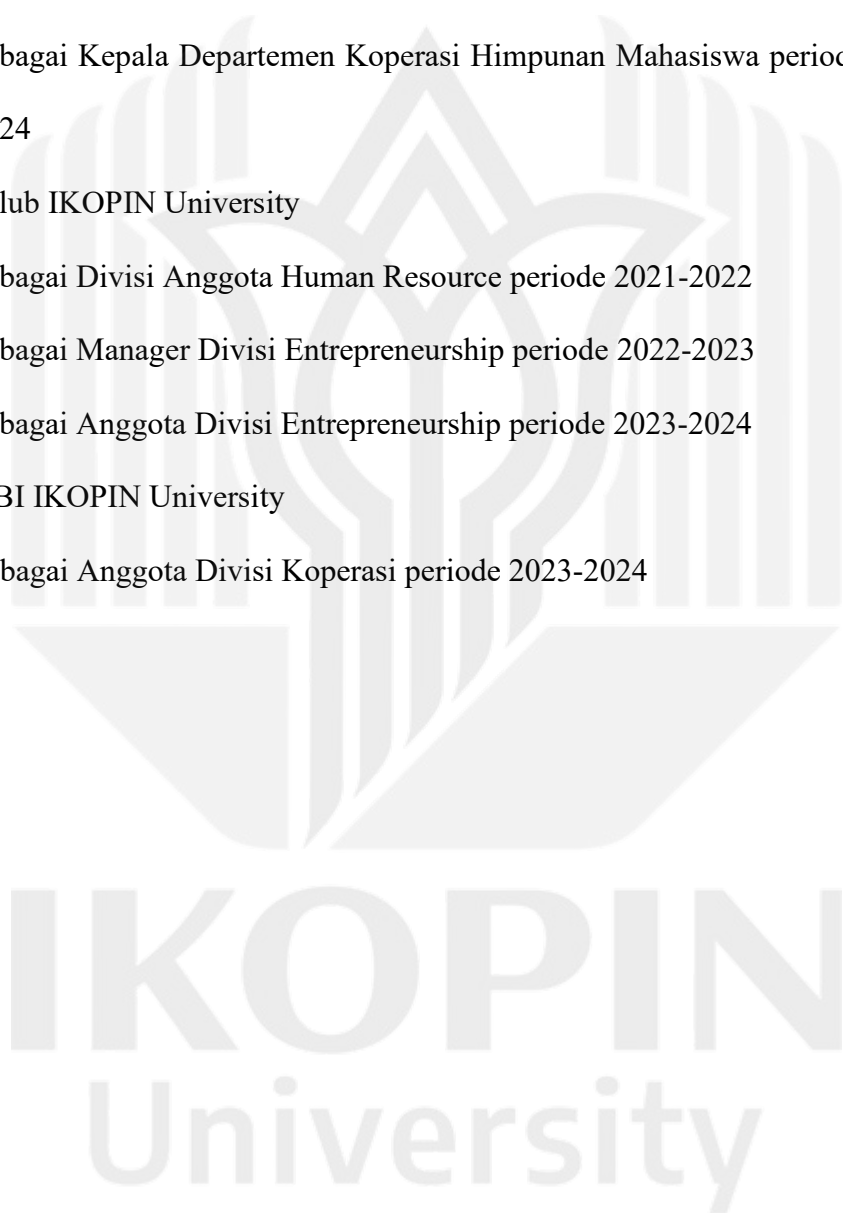
Shovia Tul Jannah. Lahir di Bandung pada tanggal 21 Juli 2002. Peneliti adalah anak pertama dari tiga bersaudara, putri dari **Bapak Hendar Mulyana** dan **Ibu Eulis Siti Badriah**. Adapun Riwayat Pendidikan yang telah ditempuh oleh peneliti antara lain:

1. Pada tahun 2015, peneliti telah menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar di SDN Batukarut 05, beralamat di Kp. Nambo RT. 06 RW. 12 Batukarut Kec. Arjasari Kab. Bandung.
2. Pada tahun 2018, peneliti telah menyelesaikan pendidikan tingkat menengah pertama di MTs Persis 31 Banjaran, beralamat di Jl. Pajagalan No.115, Banjaran, Kec. Banjaran, Bandung.
3. Pada tahun 2021, peneliti telah menyelesaikan pendidikan menengah atas di Pondok Pesantren Ma'had Al-Zaitun, terletak di Desa Mekarjaya, Kecamatan Gantar, Kabupaten Indramayu.
4. Pada tahun 2021, peneliti terdaftar sebagai mahasiswa di Institut Koperasi Indonesia, yang kini telah berubah nama menjadi Universitas Koperasi Indonesia (IKOPIN University) Jatinangor Kabupaten Sumedang, pada Program Studi Ekonomi Syariah dengan konsentrasi Perbankan Syariah.

Selama menempuh pendidikan di Universitas Koperasi Indonesia, peneliti terlibat aktif dalam berbagai kegiatan organisasi kemahasiswaan. Di antaranya sebagai berikut:

1. Himpunan Mahasiswa Ekonomi Syariah (HIMA EKSYAR)

- Sebagai Anggota Departemen Pendidikan Himpunan Mahasiswa periode 2021-2022.
 - Sebagai Anggota Departemen Koperasi Himpunan Mahasiswa periode 2022-2023
 - Sebagai Kepala Departemen Koperasi Himpunan Mahasiswa periode 2023-2024
2. IT Club IKOPIN University
- Sebagai Divisi Anggota Human Resource periode 2021-2022
 - Sebagai Manager Divisi Entrepreneurship periode 2022-2023
 - Sebagai Anggota Divisi Entrepreneurship periode 2023-2024
3. GenBI IKOPIN University
- Sebagai Anggota Divisi Koperasi periode 2023-2024

The background of the page features a large, light gray watermark of the IKOPIN University logo. The logo consists of a stylized geometric emblem above the text "IKOPIN University" in a bold, sans-serif font.

IKOPIN
University

ABSTRACT

Shovia Tul Jannah, 2025. *An Analysis of the Implementation of Istiṣnā' Contract in Islamic Mortgage Products as a Risk Mitigation Effort in Islamic Financing (Case Study at PT BPRS Daarul Hayat, Bandung City, West Java).* Supervised by Dandan Irawan and Nanang Sobarna.

The Istiṣnā' contract is one of the financing instruments used by Islamic financial institutions to facilitate home ownership based on orders, where the financed object does not yet exist at the time of the contract. At PT BPRS Daarul Hayat, this contract is applied in Islamic mortgage (KPR Syariah) products as a solution to meet customers' needs in house construction. However, in practice, the Istiṣnā' contract is not free from potential risks that may affect the smoothness of financing and customer trust. This study aims to examine the implementation of the Istiṣnā' contract in Islamic mortgage products at PT. BPRS Daarul Hayat and to analyze the risk mitigation strategies applied by the bank in accordance with Islamic principles.

This research uses a qualitative approach with a case study method. Data were collected through in-depth interviews with informants selected using purposive sampling and continued with snowball sampling techniques. In addition, the researcher conducted direct observation, documentation, and literature review. The data obtained were then analyzed descriptively to provide a comprehensive overview of the contract implementation and risk mitigation strategies applied.

The results indicate that the implementation of the Istiṣnā' contract has been carried out in accordance with Islamic principles and the guidelines set by the National Sharia Council (DSN-MUI). Nevertheless, challenges remain, such as construction delays, discrepancies in building specifications, and administrative issues. To address these risks, PT. BPRS Daarul Hayat applies a mitigation strategy using the 5C + 1PS analysis approach, which includes Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral, and Sharia Principles. This strategy has proven effective in improving financing selection quality and strengthening compliance with Islamic values.

Keywords: *Istiṣnā' Contract, Islamic Mortgage, Islamic Financing, Risk Mitigation*

ABSTRAK

Shovia Tul Jannah, 2025. Analisis Implementasi Akad *Istiṣnā'* pada Produk KPR Syariah dalam Upaya Mitigasi Risiko Pembiayaan Syariah (Studi Kasus pada PT. BPRS Daarul Hayat Kota Bandung, Jawa Barat). Di bawah bimbingan Dandan Irawan dan Nanang Sobarna.

Akad *Istiṣnā'* merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah berdasarkan pesanan, di mana objek yang dibiayai belum tersedia pada saat akad dilakukan. Di PT BPRS Daarul Hayat, akad ini diterapkan dalam produk KPR Syariah sebagai solusi untuk menjawab kebutuhan nasabah dalam pembangunan rumah. Namun demikian, dalam praktiknya, akad *Istiṣnā'* tidak terlepas dari potensi risiko yang dapat memengaruhi kelancaran pembiayaan dan kepercayaan nasabah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad *Istiṣnā'* dalam produk KPR Syariah di PT. BPRS Daarul Hayat serta menganalisis strategi mitigasi risiko yang digunakan oleh pihak bank agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling* dan dilanjutkan dengan *snowball sampling*. Selain itu, peneliti juga melakukan observasi langsung, dokumentasi, serta studi literatur. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif untuk mendapatkan gambaran yang menyeluruh mengenai pelaksanaan akad dan strategi mitigasi risiko yang diterapkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad *Istiṣnā'* telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah dan pedoman dari Dewan Syariah Nasional. Meski demikian, risiko seperti keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, dan permasalahan administrasi tetap menjadi tantangan utama. Untuk itu, PT. BPRS Daarul Hayat menerapkan strategi mitigasi risiko dengan pendekatan analisis 5C + 1PS, yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*, dan Prinsip Syariah sebagai alat ukur dalam menilai kelayakan nasabah dan kelancaran proyek. Strategi ini terbukti mampu meningkatkan kualitas seleksi pembiayaan sekaligus memperkuat kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

Kata Kunci: Akad *Istiṣnā'*, KPR Syariah, Pembiayaan Syariah, Mitigasi Risiko

KATA PENGANTAR

Bismillāhirrahmānirrahīm

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan ke hadirat Allah Swt. atas limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya yang senantiasa mengiringi langkah peneliti, sehingga akhirnya skripsi dengan judul **“Analisis Implementasi Akad *Istiṣnā’* Pada Produk KPR Syariah Dalam Upaya Mitigasi Risiko Pembiayaan Syariah (Studi Kasus Pada PT. BPRS Daarul Hayat Kota Bandung, Jawa Barat)”** dapat terselesaikan dengan baik.

Penelitian ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Ekonomi Syariah, Konsentrasi Perbankan Syariah, Universitas Koperasi Indonesia. Shalawat beserta salam tidak lupa semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad *Ṣallallāhu ‘alaihi wa-sallam*. Tak lupa juga kepada para keluarga, shahabatnya serta kita selaku ummatnya semoga mendapatkan syafa’at di akhirat kelak.

Peneliti menyadari bahwa terselesaikannya penulisan skripsi ini bukanlah semata-mata usaha penulis sendiri, melainkan juga karena dukungan, do'a dan bantuan dari berbagai pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu, dengan penuh rasa syukur dan hormat, peneliti ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada:

1. Yang saya hormati, Bapak Dr. H. Dandan Irawan, SE., M.Sc. selaku dosen pembimbing 1 yang telah membimbing, memberikan pengarahan, saran, koreksi, ilmu pengetahuan dan pengalamannya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

2. Yang saya hormati, Bapak Nanang Sobarna S.H.I. M.E.Sy. selaku dosen pembimbing 2 yang sama telah membimbing, memberikan pengarahan, saran, koreksi, ilmu pengetahuan dan pengalamannya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Yang saya hormati Ibu Hj. Suarny Amran SH., MH selaku Penguji Bidang Koperasi, atas arahan, masukan, serta saran yang begitu berharga dan berkontribusi besar dalam penyusunan skripsi ini.
4. Yang saya hormati Bapak Dr. H. Abdul Hakim, M.Pd., M.Ag., selaku Penguji Konsentrasi, yang dengan penuh perhatian telah memberikan berbagai masukan, arahan, dan saran yang sangat membantu dalam proses penyempurnaan skripsi ini.
5. Yang Terhormat, seluruh jajaran pengurus, pengawas, staf, dan segenap keluarga besar PT. BPRS Daarul Hayat Kota Bandung, yang telah bersedia menerima kehadiran peneliti dengan tangan terbuka, serta memberikan izin, bantuan, dan dukungan selama pelaksanaan penelitian.
6. Yang saya hormati, Bapak Nanang Sobarna S.H.I. M.E.Sy., selaku dosen wali, atas segala bimbingan, dorongan, dan motivasi yang telah beliau berikan selama masa studi peneliti di bangku perkuliahan.
7. Yang Terhormat, Bapak dan Ibu Dosen Program S1 Studi Ekonomi Syariah, yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu, namun kontribusi Bapak dan Ibu melalui ilmu, wawasan, dan pengalaman yang dibagikan selama perkuliahan sangat berarti dan membekas bagi peneliti.

8. Yang Terhormat, seluruh civitas akademika IKOPIN University, atas pelayanan, dedikasi, dan dukungan yang telah diberikan, sehingga peneliti dapat menjalani proses pendidikan secara optimal hingga tahap akhir penyusunan skripsi ini.
9. Yang Terhormat, seluruh pihak yang berperan dalam program Beasiswa Bank Indonesia dan *Jabar Future Scholarship* atas bantuan pendidikan serta dukungan finansial yang telah diberikan selama peneliti menjalani studi. Bantuan ini sangat berperan penting dalam menunjang keberhasilan peneliti dalam menyelesaikan studi di IKOPIN University.
10. Kedua orang tua tercinta, Bapak Hendar Mulyana dan Ibu Eulis Siti Badriah, dua sosok luar biasa yang sangat berjasa dalam kehidupan peneliti. Kepada Abi, terima kasih atas setiap tetes keringat dan kerja keras yang tiada henti, yang dengan penuh keikhlasan engkau tukarkan menjadi nafkah demi keberlangsungan pendidikan anakmu ini. Kepada Umi, pintu surga peneliti di dunia, terima kasih atas segala do'a, semangat, pesan dan atas kasih sayang yang tidak pernah mengenal lelah yang selalu mendampingi setiap langkah peneliti untuk dapat menyelesaikan pendidikan di perguruan tinggi hingga mencapai tahap akhir dalam meraih gelar sarjana.
11. Sahabat-sahabat terhebat sekaligus seperjuangan Prodi Ekonomi Syariah angkatan 2021 Sena Sri Wahyuni, Nurul Azizah, Merlly Nashiha, Mira, Ega Apriliansyah, Kikin Hidayatulloh, Amadia Tuburpon, Fadya Prayusniar, Muhammad Irfan Akmal dan Alip Putra Nur Falah Terima kasih atas kebersamaan kalian hingga akhir perjalanan ini. Terima kasih atas segala

dukungan, semangat, arahan, dan bantuan yang tulus, serta kebersamaan yang penuh makna selama masa kuliah dan proses penyusunan skripsi.

12. Rekan-rekan HIMA Ekonomi Syariah yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan, kebersamaan dan kerjasama yang luar biasa selama tiga periode kepengurusan.
13. Rekan-rekan IT Club yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan, kolaborasi, serta semangat belajar bersama yang telah memberikan banyak pengalaman berharga bagi peneliti.
14. Rekan-rekan Generasi Baru Bank Indonesia (GenBI) IKOPIN University, terima kasih atas kebersamaan, inspirasi, dan semangat kontribusi yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan peneliti selama satu periode kepengurusan.
15. Akhir kata, peneliti mengucapkan terima kasih yang tulus kepada diri saya sendiri atas keberhasilan menyelesaikan perkuliahan di IKOPIN University selama 4 tahun. Semoga ilmu dan pengalaman yang diperoleh selama kuliah menjadi bekal berharga dalam mengembangkan kapasitas diri, berkontribusi bagi masyarakat, serta menghadapi tantangan kehidupan di masa mendatang.

Menyadari bahwa kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT semata, peneliti memahami bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, peneliti hanya bisa memohon kepada Allah SWT agar senantiasa menerima setiap niat baik, ketulusan, dan bantuan dari semua pihak yang telah terlibat. Semoga amal kebaikan mereka dibalas dengan pahala yang berlipat ganda. Akhirnya, besar harapan peneliti agar karya ini dapat memberikan manfaat

bagi siapa pun yang membutuhkan, serta menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan di masa mendatang.

Jatinangor, 09 Juli 2025

Peneliti



DAFTAR ISI

PEDOMAN TRANSLITERASI	i
RIWAYAT HIDUP	ix
ABSTRACT	xi
ABSTRAK	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL	xx
DATAR GAMBAR	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Idetifikasi Masalah	11
1.3 Maksud dan Tujuan penelitian	11
1.3.1 Maksud Penelitian.....	11
1.3.2 Tujuan Penelitian	12
1.4 Kegunaan Penelitian.....	12
1.4.1 Kegunaan Teoritis.....	12
1.4.2 Kegunaan Praktis	13
BAB II PENDEKATAN MASALAH DAN METODE PENELITIAN.....	14
2.1 Pendekatan Masalah	14
2.1.1 Pendekatan Perbankan Syariah.....	14
2.1.2 Pendekatan <i>Maqāṣid al-syarī'ah</i>	20
2.1.3 Pendekatan akad <i>Istiṣnā'</i>	28
2.1.4 Pendekatan Pembiayaan	40
2.1.5 Pendekatan Manajemen Risiko Pembiayaan Syariah.....	44
2.1.6 Pendekatan KPR Syariah	44
2.1.7 Pendekatan Implementasi	59
2.2 Penelitian terdahulu	61
2.3 Metode Penelitian	64
2.3.1 Jenis Penelitian	66
2.3.2 Pendekatan Penelitian	67

2.3.3 Sumber Data dan Cara Menentukannya	68
2.3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	69
2.3.5 Rancangan Analisis Data	71
2.3.6 Tempat Penelitian	71
2.3.7 Jadwal Penelitian	72
BAB III KEADAAN UMUM TEMPAT PENELITIAN	73
3.1 Sejarah Singkat BPRS Daarul Hayat.....	73
3.2 Visi dan Misi	75
3.3 Struktur Organisasi.....	76
3.4 Produk dan Layanan	82
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	86
4.1 Profil Informan	86
4.2 Implementasi Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Produk KPR Syariah di BPRS Daarul Hayat	87
4.2.1 Tahapan Pengajuan Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad <i>Istiṣnā'</i> di BPRS Daarul Hayat	88
4.2.2 Penentuan Harga dan Margin Keuntungan.....	98
4.2.3 Skema Pembayaran.....	101
4.3 Tantangan yang dihadapi dalam Penerapan Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Produk KPR Syariah.....	107
4.4 Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Syariah melalui Penerapan Akad <i>Istiṣnā'</i> Pada Produk KPR Syariah.....	112
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	125
5.1 Simpulan.....	125
5.2 Saran.....	126
5.2.1 Saran Praktis	126
5.2.2 Saran Teoritis.....	127
DAFTAR PUSTAKA.....	xxvi
LAMPIRAN.....	xxxii

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Pertumbuhan Perbankan Syariah di Indonesia	2
Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah dan Total Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Pada Akad <i>Istisnā'</i>	7
Tabel 2.2.1 Penelitian Terdahulu.....	61
Tabel 2.3.7.1 Jadwal Penelitian.....	72
Tabel 4.1 Profil Informan.....	86
Tabel 4.2.2.1 Penetapan Harga dan Margin Keuntungan	99
Tabel 4.2.3.1 Kondisi Pencairan Dana ke Developer	106
Tabel 4.2.3.2 Rencana penyelesaian progress pekerjaan sesuai RAB.....	107



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Akad <i>Istiṣnā'</i>	38
Gambar 2.2 Skema Akad <i>Istiṣnā'</i> Pararel	39
Gambar 2.3 Kerangka Berfikir	65
Gambar 4.2.1.1 Skema Akad <i>Istiṣnā'</i> pada Produk KPR Syariah di BPRS Daarul Hayat	96



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Pedoman wawancara (Dari Sisi Pegawai)	31
Lampiran 1.2 Pedoman Wawancara (Dari sisi Nasabah)	33
Lampiran 1.3 Hasil Wawancara (Dari Sisi Pegawai)	34
Lampiran 1.4 Hasil Wawancara (Dari sisi Pegawai)	37
Lampiran 1.5 Hasil Wawancara (Dari Sisi Nasabah)	40
Lampiran 1.6 Peta Lokasi Penelitian	42
Lampiran 1.7 Formulir Pengajuan Pembiayaan	43
Lampiran 1.8 Pembiayaan Akad <i>Istiṣnā'</i> BPRS Daarul Hayat	44
Lampiran 1.9 Pembiayaan BPRS Daarul Hayat	45
Lampiran 1.10 Laporan Keuangan Publikasi BPRS Daarul Hayat	46
Lampiran 1.11 Brosur Pembiayaan	47
Lampiran 1.12 Dokumentasi Kegiatan	48

IKOPIN
University