

**EFEKTIVITAS PRODUK PEMBIAYAAN ISTISHNA DALAM  
PEMILIKAN RUMAH PADA BANK KALSEL  
CABANG SYARIAH BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam  
untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana  
dalam Ilmu Perbankan Syariah**

**Oleh  
ARI SRI MARTINI  
1201160211**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI  
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
BANJARMASIN  
2016 M/1437 H**

## PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul

: Efektivitas Produk Pembiayaan Istishna dalam  
Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang  
Syariah Banjarmasin

Ditulis Oleh

: Ari Sri Martini

NIM

: 1201160211

Fakultas

: Syariah dan Ekonomi Islam

Prodi

: Strata Satu (S1)

Jurusan

: Perbankan Syariah

Tahun Akademik

: 2015/2016

Tempat/Tanggal Lahir

: Semarang, 08 April 1994

Alamat

: Komplek Aspol Bina Brata, Jl. Manunggal II,  
Gang I, No. 14, RT. 40.

setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya  
untuk diperlakukan di depan Sidang Tim Pengudi Skripsi Fakultas Syariah dan  
Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 13 Juni 2016

Pembimbing I

Dra. Hj. Rusdiyah, MHI  
NIP. 19670618 199203 2 001

Pembimbing II

Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI  
NIP. 19781118 200312 1 005

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Perbankan Syariah  
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Rahman Helmi, S. Ag, MSL  
NIP. 19740508 199903 1 002

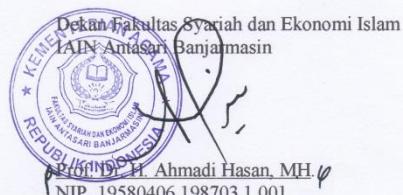
## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Efektivitas Produk Pembiayaan Istishna dalam Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin" ditulis oleh Ari Sri Martini (1201160211), telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin pada:

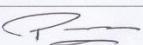
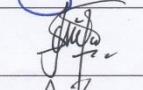
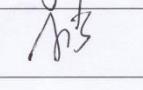
Hari : Rabu

Tanggal : 13 Juli

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (Amat Baik)



### Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dra. Hj. Rusdiyah, MHI. (Ketua)	1. 
2. Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI. (Anggota)	2. 
3. Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, MHI. (Anggota)	3. 
4. Arie Sulistyoko, S. Sos, MH. (Anggota)	4. 

## **MOTO**

Sempurnakan lima waktumu

Jika kamu sering meminta

Maka Allah akan memberi

Karena Allah akan mengabulkan doa hamba-Nya

yang berusaha.

## KATA PERSEMPAHAN

ان صلاتی ونسکی ومحیایی ومماتی اللہ رب العالمین

*“Sesungguhnya sholatku, ibadahku, hidup dan matiku semata-mata hanya untuk Allah Tuhan seluruh alam”.*

Tak kenal lelah kuucapkan rasa syukur yang teramat dalam kepada Allah SWT yang selalu melindungi mengarahkan setiap langkahku dan mengabulkan doa-doaku.

Skripsi ini aku persembahkan untuk:

Ibu & Bapak tercinta yang selalu ada dan berjuang dalam perjalanan kuliahku dan mengantarkanku dalam kunci kesuksesan

(Bejo Utomo dan Sumiyatun)

Terimakasih untuk adikku, kakak-kakakku, dan seluruh keluarga tersayang yang telah memberi motivasi semangat dan dukungan hingga aku sukses nantinya

(Purwanti, Hendi wibowo dan Agus Alif Mahendra)

Terimakasih untuk para guru dan dosen yang sudah memberikan dan menyampaikan ilmunya dengan tulus dan ikhlas.

Sahabat-sahabat tercinta yang selalu ada dalam susah senang yang selalu ada dalam canda tawa tangis duka sayang kalian semuanya (Ayu f, Sanah, Wiwit, Wiwik, Lisda , Novi, Aliya, Ayu nf, Desy) dan teman-teman seangkatan perbankan syariah 2012. Semoga di lain waktu dan tempat kita masih diberikan umur dan dapat bertemu kembali.

# **PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN**

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

## **1. Konsonan Tunggal**

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
'	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
س	Sa'	Ş	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ه	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ز	Zal	Ž	zet (dengan titik di atas)

ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof

ي	Yā'	Y	Ye
---	-----	---	----

## 2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعدين	Ditulis	<i>muta'aqqin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

## 3. Ta'marbutah

- a. Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak dapat diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salad, zakat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaanya kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة لأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al auliyā‘</i>
--------------	---------	---------------------------

- b. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammeh ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-fitrī</i>
------------	---------	----------------------

## 4. Vokal Pendek

ـ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>

'	Dammah	Ditulis	<i>U</i>
---	--------	---------	----------

## 5. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif جا هلیہ	-	ditulis	ā - <i>jāhiliyyah</i>
2.	Fathah+ ya'mati یسعی	-	ditulis	ā- <i>yas'ā</i>
3.	Kasrah + ya'mati کریم	-	ditulis	I - <i>karim</i>
4.	Dammah + wawu mati فروض	-	ditulis	û - <i>furud</i>

## 6. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati بینک	-	ditulis	ai- <i>Bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati قول		ditulis	au- <i>Qaulun</i>

## 7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a 'antum</i>
أعدة	Ditulis	<i>u 'iddah</i>
لئن شكر تم	Ditulis	<i>la 'in syakartum</i>

## 8. Kata sandang alif + lam

- a. Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "al".

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

- b. Apabila dikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

#### 9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Żawi al-furud atau Żawil furud</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah atau ahlussunnah</i>

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء و المرسلين سيدنا و مولا نا محمد و على آل و أصحابه أجمعين ومن تعهم بإحسان إلى يوم الدين. اما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat serta kurnia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “Efektivitas Produk Pembiayaan dalam Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin”. Salawat dan salam juga penulis haturkan kepada suri tauladan terbaik umat Nabi Muhammad Saw beserta para sahabat, serta orang-orang yang istiqomah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapan terimakasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terimakasih ini terutama penulis haturkan kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan, MH. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin
2. Rahman Helmi, S. Ag, MSI. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
3. Ibu Dra. Hj. Rusdiyah, MHI. dan Bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI, MHI. Selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu memberikan

pengarahan dan petunjuk kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi, serta diskusi dan ilmu yang bermanfaat yang telah diberikan.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam yang telah mengajarkan ilmunya selama penulis mengikuti perkuliahan, semoga ilmu yang telah diajarkan dapat bermanfaat.
5. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Demikian penulis sangat bersyukur dapat menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Atas bantuan dan motivasi dari tokoh-tokoh tersebut di atas penulis sangat berterima kasih, semoga Allah SWT membalas kebaikannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta para pembacanya.

Banjarmasin, 13 Juni 2016  
Penulis,

Ari Sri Martini

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
MOTO .....	vi
KATA PERSEMBAHAN .....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....	viii
KATA PENGANTAR .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xv
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB I            PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Signifikansi Penelitian .....	9
E. Definisi Operasional .....	10
F. Kajian Pustaka.....	12
G. Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II            LANDASAN TEORI .....</b>	<b>16</b>
A. Efektivitas .....	16
1. Pengertian Efektivitas .....	16
2. Ukuran Efektivitas .....	19
B. Pembiayaan Bank Syariah .....	20

1. Pengertian Pembiayaan .....	20
2. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	22
3. Analisis Pembiayaan.....	23
<b>C. Pembiayaan Istishna .....</b>	<b>25</b>
1. Pengertian Istishna .....	25
2. Dasar Hukum Istishna.....	32
3. Rukun dan Syarat Istishna.....	36
4. Mekanisme Pembiayaan Istishna pada Perbankan Syariah .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	40
B. Lokasi Penelitian .....	41
C. Data Dan Sumber Data .....	41
D. Teknik Pengumpulan Data .....	42
E. Teknik Analisis Data .....	43
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN .</b>	<b>40</b>
A. Penyajian Data .....	45
B. Laporan Penelitian.....	47
C. Analisis Efektivitas Pembiayaan Istishna dalam Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin .....	57
D. Matrik Analisis Indikator-Indikator Pengukuran Efektivitas Produk Pembiayaan Istishna .....	65
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>67</b>
A. Simpulan.....	67
B. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>
<b>DATAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>74</b>

## **DAFTAR TABEL**

No.	Uraian	Hlm.
1.	Manajemen Organisasi Bank Kalsel Syariah .....	47
2.	Contoh Tabel Range Administrasi Nasabah.....	54
3.	Matrik Analisis Indikator Pengukuran Efektivitas Produk Istishna....	65

## **DAFTAR GAMBAR**

No.	Uraian	Hlm.
1.	Skema Istishna .....	38
2.	Struktur Organisasi Bank Kalsel Kedai IAIN Banjarmasin .....	49
3.	Mekanisme Pembiayaan Istishna .....	51