



**KAJIAN BISNIS DAN STRATEGI PENGEMBANGAN
PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERBASIS
ISTISHNA' PADA BPRS AL SALAAM**

SKRIPSI

ANDREY NAUFAL ARRIZKI 2110116075

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2025**



**KAJIAN BISNIS DAN STRATEGI PENGEMBANGAN
PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERBASIS
ISTISHNA' PADA BPRS AL SALAAM**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

ANDREY NAUFAL ARRIZKI 2110116075

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2025**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Andrey Naufal Arrizki

NIM : 2110116075

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 6 Januari 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular adhesive stamp. The stamp is yellow and features the Garuda Pancasila emblem, the text '3000', 'METERAI TEMPEL', and the alphanumeric code 'K058166936'.

(Andrey Naufal Arrizki)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andrey Naufal Arrizki
NIM : 2110116075
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : SI Ekonomi Syariah
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Fee Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

**Kajian Bisnis dan Strategi Pengembangan Produk Pembiayaan Perumahan berbasis
Istishna' pada BPRS Al Salaam**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 6 Januari 2025

Yang Menyatakan,


METERAI
TEMPEL
95FD9ALX212379394

(Andrey Naufal Arrizki)

SKRIPSI

KAJIAN BISNIS DAN STRATEGI PENGEMBANGAN PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERBASIS ISTISHNA' PADA BPRS AL SALAAM

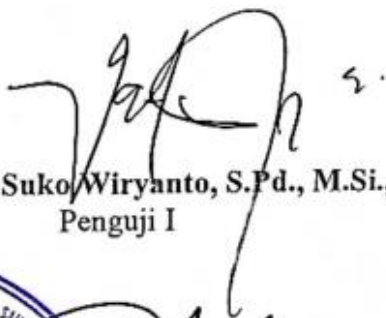
Dipersiapkan dan disusun oleh:

ANDREY NAUFAL ARRIZKI 2110116075

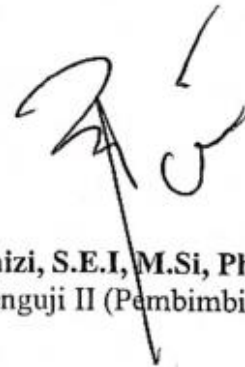
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 06 Januari 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF
Ketua Penguji



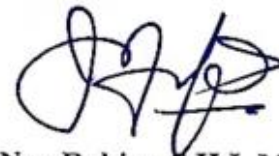
Fadhli Suko Wiryanto, S.Pd., M.Si., CDIF
Penguji I



Faizi, S.E.I, M.Si, Ph.D.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Juhaedah, S.E, M.M.
Dekan



Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 14 Januari 2025

Business Analysis and Product Development Strategy of Home Financing Based on Istishna' Contract at BPRS Al Salaam

By Andrey Naufal Arrizki

Abstract

This study evaluates the implementation and development strategy of housing financing products based on Istishna' contract at BPRS Al Salaam. Using a qualitative method with a case study approach, data was collected through interviews, observations, and documentation involving customers, employees, and academics. The findings reveal that the Istishna' contract implementation aligns with DSN MUI Fatwa No. 6 of 2000. The contract offers flexibility in payment and home customization based on customer preferences, positioning it as an innovative alternative compared to Murabahah. However, challenges such as low financial literacy, mismatch risks, and limited project supervision remain. Solutions proposed include digital monitoring platforms, enhanced customer education, and strategic partnerships with trusted developers. While limited to a single case, this study underscores the potential of Istishna' contracts to advance sharia housing finance in Indonesia and offers actionable recommendations for product innovation and risk mitigation strategies. Future research could expand the scope to include comparative and quantitative analysis to deepen insights.

Keywords : *BPRS, DSN MUI fatwa, home financing, istishna' contract, product development.*

**Kajian Bisnis dan Strategi Pengembangan Produk
Pembiayaan Perumahan Berbasis *Istishna'* pada BPRS Al
Salaam**

Oleh Andrey Naufal Arrizki

Abstrak

Penelitian ini mengevaluasi penerapan dan strategi pengembangan produk pembiayaan perumahan berbasis akad *Istishna'* di BPRS Al Salaam. Menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus, data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dari nasabah, pegawai, serta akademisi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan akad *Istishna'* telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 6 Tahun 2000. Akad ini menawarkan fleksibilitas pembayaran dan kustomisasi rumah sesuai preferensi nasabah, menjadi alternatif inovatif dibandingkan akad Murabahah. Namun, tantangan seperti rendahnya literasi keuangan, risiko ketidakcocokan spesifikasi, dan pengawasan proyek yang terbatas masih dihadapi. Solusi yang disarankan mencakup pengembangan platform digital untuk pemantauan, peningkatan edukasi nasabah, dan kemitraan strategis dengan pengembang terpercaya. Meskipun terbatas pada satu kasus, penelitian ini menyoroti potensi akad *Istishna'* dalam mendorong pembiayaan perumahan syariah di Indonesia dan menawarkan rekomendasi implementasi strategi mitigasi risiko dan inovasi produk. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas cakupan ke analisis kuantitatif dan perbandingan untuk memperdalam wawasan.

Kata kunci : akad *istishna'*, BPRS, fatwa DSN MUI, pembiayaan perumahan syariah, pengembangan produk.



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GANJIL TA. 2024/2025

Hari ini Senin , tanggal 06 Januari 2025, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : **Andrey Naufal Arrizki**

No.Pokok Mahasiswa : **2110116075**

Program : **Ekonomi Syariah S.1**

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

KAJIAN BISNIS DAN STRATEGI PENGEMBANGAN PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERBASIS ISTISHNA' PADA BPRS AL SALAAM

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / ~~Fidak Lulus~~**)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF.	Ketua	1.
2	Fadhli Suko Wiryanto, S.Pd.,M.Si.,CDIF	Anggota I	2.
3	Faizi, SE.I., M.Si.,Ph.D	Anggota II **)	3.

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 06 Januari 2025

Mengesahkan

A.n. DEKAN

Kaprodi. Ekonomi Syariah S.1

Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF.

PRAKATA

Puji serta syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunianya, penulis dapat diberikan kemampuan untuk menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Kajian Bisnis dan Strategi Pengembangan Produk Pembiayaan Perumahan berbasis *Istishna*’ pada BPRS Al Salaam”**. Maka, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF, selaku Kepala Program Studi S1 Ekonomi Syariah dan selaku Ketua Penguji. Kepada Bapak Fadhli Suko Wiryanto, S.Pd., M.Si, CDIF selaku Penguji 1. Kepada Bapak Faizi S.E.I., M.Si., Ph.D selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak masukan serta arahan terhadap penelitian penulis dan memberikan ilmu yang cukup bermanfaat.

Terima kasih juga penulis ucapkan kepada Almh. Nurkumala Sari selaku ibunda tercinta yang saya percaya akan selalu mendoakan dan memberikan dukungan penuh, sehingga menjadi motivasi penuh tersendiri bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Tidak lupa juga, penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada kerabat terdekat penulis, yaitu Sdri. Faiza Ghefira Irwandi, Siti Wardah, Faisal Al Fadli, Chairunnisa Fitri, Safina Qonita, Indira Fadhilla dan Mahiera Afiya yang selalu membantu dan juga memberikan motivasi bagi penulis, serta terima kasih juga kepada seluruh Mahasiswa Ekonomi Syariah Angkatan 2021 yang selalu memberikan dukungan yang cukup berarti bagi hidup penulis selama ini.

Cukup besar harapan penulis dengan dibuatnya karya ilmiah ini, agar dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 6 Januari 2025

Andrey Naufal Arrizki

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
Abstract	vi
Abstrak	vii
BERITA ACARA	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Penelitian	7
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Teori.....	16
2.2.1 Pembiayaan Syariah	16
2.2.2 Akad <i>Istishna'</i>	19
2.2.3 Pengembangan Bisnis Syariah	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	22

3.1	Metode Penelitian.....	22
3.2	Lokasi Penelitian.....	22
3.3	Objek, Subjek Penelitian dan Sumber Data	22
3.3.1	Objek Penelitian	22
3.3.2	Subjek Penelitian.....	22
3.3.3	Sumber Data.....	23
3.4	Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	23
3.4.1	Wawancara.....	23
3.4.2	Observasi.....	23
3.4.3	Dokumentasi	24
3.5	Teknik Validitas Data	24
3.6	Teknik Analisa Data.....	24
3.7	Riset Desain	25
BAB IV		27
4.1	Proses Wawancara	28
4.1.1	Wawancara Informan Pertama (Informan 1)	29
4.1.2	Wawancara Informan Kedua (Informan 2).....	30
4.1.3	Wawancara Informan Ketiga (Informan 3).....	31
4.1.4	Wawancara Informan Keempat (Informan 4).....	33
4.1.5	Wawancara Informan Kelima (Informan 5).....	34
4.2	Proses Observasi	35
4.3	Proses Dokumentasi.....	37
BAB V.....		38
5.1	Strategi Pengembangan Produk Pembiayaan Perumahan Berbasis <i>Istishna'</i> di BPRS Al-Salaam Limo	39
5.1.1	Analisis Kebutuhan dan Potensi Produk <i>Istishna'</i>	39
5.1.2	Strategi Inovasi dan Promosi Produk <i>Istishna'</i>	40
5.2	Implementasi Akad <i>Istishna'</i> dalam Pembiayaan Perumahan di BPRS Al-Salaam.....	41

5.2.1	Proses Implementasi Akad <i>Istishna'</i>	41
5.2.2	Evaluasi Kesesuaian Implementasi Akad <i>Istishna'</i> dengan fatwa DSN MUI No. 6 Tahun 2000.....	42
BAB VI.....		43
6.1	Simpulan	44
6.2	Keterbatasan Penelitian.....	45
6.3	Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA		47
RIWAYAT HIDUP		51
LAMPIRAN.....		53

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	10
Tabel 4.1	Daftar Informan.....	28

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Riset Desain	25
Gambar 4.1	Dokumentasi Wawancara Informan 1	30
Gambar 4.2	Dokumentasi Wawancara Informan 2	31
Gambar 4.3	Dokumentasi Wawancara Informan 3	32
Gambar 4.4	Dokumentasi Wawancara Informan 4	34
Gambar 4.5	Wawancara Dokumentasi Informan 5	35
Gambar 4.6	Kantor BPRS Al-Salaam Limo	36
Gambar 4.7	Dokumentasi.....	37
Gambar 4.8	Dokumentasi <i>Website</i> BPRS Al-Salaam	38
Gambar 5.1	Prosedur Pembiayaan Rumah berbasis <i>Istishna'</i>	41

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Formulir Persetujuan Sidang Skripsi
- Lampiran 2. Form Monitoring Bimbingan
- Lampiran 3. Daftar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 4. Transkrip Wawancara
- Lampiran 5. Surat Permohonan Izin Riset di BPRS Al Salaam Limo