

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI UNTUK  
KALANGAN MASYARAKAT MENENGAH KE BAWAH  
DI BTN SYARIAH KCS. PEKANBARU  
PADA MASA PANDEMI COVID- 19**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri  
Sultan Syarif Kasim Riau



UIN SUSKA RIAU

**OLEH**

**ABDUL KARIM**  
**NIM. 11725100607**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM  
RIAU-PEKANBARU  
1442 H/2021 M**



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul **Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi Untuk Masyarakat Kalangan Menengah Kebawah Di BTN Syariah KCS. Pekanbaru Pada Masa Pandemi Covid-19**, yang ditulis oleh:

Nama : ABDUL KARIM  
 NIM : 11725100607  
 Jurusan : Ekonomi Syariah S1

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

**Pekanbaru, 22 April 2021**

Pembimbing Skripsi

Afdhol Rinaldi, SE, M.Ec

UIN SUSKA RIAU



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul *Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi Untuk Masyarakat Kalangan Menengah Kebawah Di BTN Syariah KCS. Pekanbaru Pada Masa Pandemi Covid 19*, yang ditulis oleh :

Nama : Abdul Karim  
 NIM : 11725100607  
 Program Studi : Ekonomi Syariah

Telah dimunaqasyahkan pada :

Hari / Tanggal : Senin, 08 Juni 2021  
 Waktu : 08.00 WIB  
 Tempat : Daring

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 08 Juni 2021M

**TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ketua

**Dr. Syahpawi, M.Ag**

Sekretaris

**Syamsurizal, SE, M.Sc, AK, CA**

Penguji I

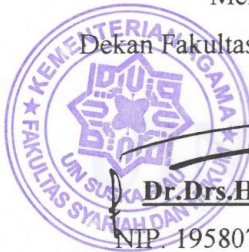
**Dra. Zuraida, M.Ag**

Penguji II

**Dr. Zul Ikromi, Lc., M.Sy**

Mengetahui :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



**Dr.Drs.H. Hajar, M.Ag**

NIP. 19580712 196803 1 005



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

### **Abdul Karim (2021): Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi untuk Kalangan Masyarakat Menengah ke Bawah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru pada Masa Pandemi Covid-19.**

Tingkat persaingan dalam dunia perbankan syariah menuntut setiap perbankan dan instansi lainnya untuk mampu melaksanakan kegiatan penyaluran dengan lebih efektif dan efisien setiap saat apalagi pada masa covid- 19 saat ini. Dimana kenaikan akan kebutuhan rumah setiap tahun semakin meningkat, tidak hanya itu harga rumah juga selalu mengalami kenaikan dalam mengatasi permasalahan tersebut melalui kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengeluarkan produk KPR bersubsidi. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan. Dimana Strategi yang ditetapkan harus sesuai pula dengan perkembangan pasar pada saat ini. Kegiatan ini dilakukan secara bersamaan di antara elemen-elemen yang ada dalam prosedur penyaluran pembiayaan itu sendiri. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyaluran pembiayaan, kendala yang dihadapi dalam melakukan pembiayaan pada KPR Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi untuk masyarakat golongan menengah kebawah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru dimasa covid-19. Apa saja kendala- kendala pada masa pandemic covid-19 terhadap penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah KCS. Pekanbaru.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan dilakukan di PT.Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Dengan jumlah informan 5 orang diantaranya *Staf Financing Service, Financing Sales* dan *Mortgage & Consumer Financing Unit (MCFU)*. Analisis data dalam penelitian ini yaitu *deskriptif kualitatif* dimana semua data terlebih dahulu dikumpulkan setelah itu dianalisa lalu digambarkan dalam bentuk uraian atau penjelasan. Sumber data terdiri data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik penulisan dalam penelitian ini yaitu pada BAB I berisi pendahuluan, BAB II berisi gambaran umum lokasi penelitian, BAB III berisi hasil penelitian dan pembahasan dan BABV berisi penutup yaitu kesimpulan dan saran.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan pada produk kredit kepemilikan rumah (KPR) Bersubsidi untuk kalangan masyarakat berpenghasilan rendah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru berupa 4P yakni *product, price, place, dan promotion*. Produk KPR

yang ada di BTN Syariah terdiri dari KPR BTN Sejahtera iB bersubsidi, KPR BTN Platinum iB, dan KPR BTN Indent iB. Penentuan harga yang diberikan kepada nasabah sudah tepat. Lokasi kantor terletak di kawasan yang strategis dan mudah untuk diakses. Promosi dilakukan menggunakan metode *personal selling*, *sales promotion*, dan *advertising*. Dalam penyaluran pembiayaan pada produk kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru terdapat beberapa kendala yaitu dalam hal persaingan, berkas dan tahapan, promosi, margin pembiayaan yang kompetitif, serta kurangnya sosialisasi ke masyarakat. pandangan ekonomi Islam tentang penyaluran pembiayaan di BTN Syariah KCS. Pekan baru telah sesuai dengan syariat Islam dikarenakan telah menggunakan akad- akad sesuai dengan anjuran DPS.

**Kata Kunci :** *Penyaluran, KPR bersubsidi, Pandemi covid-19.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### *Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah rabbil 'alamin, sedalam syukur dan setinggi puji penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, shalawat serta salam tidak lupa pula penulis doakan semoga senantiasa Allah limpahkan kepada Nabiullah, Muhammad SAW yang telah membawa manusia dari alam jahiliyah kepada alam yang terang benderang yang penuh pengetahuan seperti sekarang ini.

Dengan izin dan rahmat Alah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “ **PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI DI BTN SYARIAH KCS. PEKANBARU PADA MASA PANDEMI COVID- 19 DITINJAU MENURUT EKONOMI SYARIAH**”. Merupakan karya ilmiah yang disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Dalam menyelesaikan karya tulis ini, penulis dapat bantuan dari berbagai pihak baik berupa bantuan moril maupun materil terutama dari keluarga yang tidak pernah lupa mendoakan dan memberikan motivasi, cinta, kasih sayang dan perhatian yang tidak terhingga kepada penulis.

Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih pada semua pihak yang senantiasa mendampingi penulis baik dalam



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keadaan suka maupun duka, teristimewa dengan tulus hati diucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua penulis yang tidak pernah lelah dan menyerah untuk mendorong dan memperhatikan penulis mulai dari ayunan hingga saat ini yaitu Adanan (Ayahanda) dan Nurmiah (Ibunda) tercinta, yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan kasih sayang dan senantiasa memberikan penulis semangat dalam bentuk apa pun yang sangat berarti bagi penulis, mudah-mudahan setiap pengorbananmu akan menjadi butiran mutiara berupa pahalamu menuju syurga ya allah, aamiin.
2. Buat kedua saudara kandung saya Ilmiyati (saudara perempuan) dan Amri (saudara laki-laki) dan keluarga penulis yang telah memberikan semangat dan bantuan kepada penulis baik secara moril maupun material dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Khairunnas Rajab, M.Ag, selaku Rektor UIN SUSKA RIAU yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di UIN SUSKA RIAU.
4. Bapak Dr. Hajar Hasan, MA, selaku Dekan baru di Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum, beserta Wakil Dekan I, II, dan III di Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum, di UIN SUSKA RIAU.
5. Bapak Dr. Syahpawi, S. Ag, M.SH, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, di UIN SUSKA RIAU .
6. Bapak Syamsurizal, SE, M. Sc, Ak, CA selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Syariah di Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum, di UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

7. Ibu Jenita Dr., SE, MM, selaku Penasehat Akademis dan juga penguji proposal, terimakasih atas waktu, nasehat, masukan dan motivasi yang diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan ini.
8. Bapak Afdhol Rinaldi, SE, M, Ec. selaku pembimbing Proposal, sekaligus pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan, informasi dan arahan kepada penulis selama menyelesaikan Proposal dan Skripsi ini.
9. Bapak-bapak/Ibu-ibu Dosen serta seluruh karyawan/I diFakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum di UIN SUSKA RIAU, yang telah mencurahkan ilmu pengetahuan, mendidik, membimbing penulis untuk menjadikan mahasiswa berwawasan luas, idealis dan agamis dan membantu penulis selama perkuliahan.
10. Kepada kakak Via Angraini, kakak Anggia suci arlin, kakak Malisa utami, ante Zilhanisa dan sahabat penulis Amir Hamsah, Rahmad Rianto yang selalu membantu dan memberi motivasi terhadap penulis agar cepat menyelesaikan Skripsi penulis ini.
11. Kepada keluarga besar Ekonomi Syariah D yang telah menjadi keluarga dan sahabat yang selalu memberi semangat dan dorongan untuk penulis selama menjalani Pendidikan di Fakultas Syariah dan Hukum, UIN SUSKA RIAU.
12. Serta semua teman-teman satu jurusan Ekonomi Syariah angkatan 2017 UIN Suska Riau yang telah dengan senang hati membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.

***Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh***

Pekanbaru, 15 Maret 2021

Penulis

**ABDUL KARIM**



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I    PEDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah.....	10
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II    GAMBARAN UMUM PT. BANK TABUNGAN NEGARA           KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU</b>	
A. Sejarah Singkat BTN Syariah.....	17
B. Struktur Organisasi Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru .....	19
C. Job Description Bank BTN Syariah .....	22
D. Produk dan Jasa Bank BTN Syariah.....	27
<b>BAB III    LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengertian Penyaluran .....	33
B. Pembiayaan.....	33
C. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	43
D. Defenisi Pandemi Covid- 19.....	46
E. KPR Syariah Bersubsidi .....	47
F. Dasar Hukum KPR Syariah Bersubsidi.....	49
G. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Masa Pandemi Covid- 19.....	51
H. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	53

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**BAB IV HASIL PENELITIAN**

A. Penyaluran Pembiayaan pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi untuk Kalangan Masyarakat Menengah Kebawah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Pada Masa Pandemi .....	63
B. Kendala dalam Pembiayaan pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru .....	82

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	88
B. Saran .....	89

**DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada BTN Syariah .....	6
Tabel IV.I	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada BTN Syariah .....	70
Tabel IV.2	Simulasi Angsuran Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB (KPR Subsidi) dengan Akad <i>Murabahah</i> .....	75

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1 Brosur KPR BTN Platinum iB .....	68
----------------------------------------------	----



- Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PEDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah termasuk kebutuhan Dharuriyah bagi manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Pentingnya pemenuhan perumahan dan pemukiman sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dan peningkatan taraf hidup rakyat, ini tertuang dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Saat ini penduduk Indonesia mencapai 257 juta jiwa, dengan pertumbuhan penduduk 1,49% per tahun. Dengan adanya proyeksi ini, kenaikan kebutuhan rumah mencapai 800 ribu unit per tahun. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.<sup>1</sup> Namun harga rumah yang semakin lama semakin tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli atau memiliki rumah.

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari Maqasid Syariah yaitu mensejahterakan manusia. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat

---

<sup>1</sup> Ekonomi Melemah, Permintaan KPR Tetap Tinggi <http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/keuangan/10/01/16/nw3504383ekonomi-melemahpermintaan-KPR-tetap-tinggi>  
Diakses tanggal 10 juli 2020



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.

Dimana Pengertian dari pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No.10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan , pembiayaan adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”<sup>2</sup>

Sedangkan subsidi menurut Milton H. Spencer dan Orley M. Amos, Jr. dalam bukunya *Contemporary Economics* Edisi ke-8 halaman 484 sebagaimana dikutip oleh Rudi Handoko dan Pandu Patriadi menulis bahwa subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara ekonomi.<sup>3</sup>

Jadi dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bersubsidi adalah penyediaan uang, tagihan atau barang yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang mana

<sup>2</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, jakarta: sinar grafika,2014. Hal, 65.

<sup>3</sup><http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/3484/BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=1>. Diakses tanggal 2 September 2020.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

barang yang akan diberikan kepada pihak lain tersebut telah diberi subsidi oleh pemerintah agar mendapat harga yang lebih terjangkau atau murah.

KPR bersubsidi adalah Kredit/ pembiayaan kepemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan perolehan rumah oleh pemerintah berupa dana murah jangka Panjang dan bersubsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksanaannya baik secara konvensional maupun dengan prinsip Syariah.<sup>4</sup>

Sasaran dari program pembangunan perumahan diwujudkan dan dilaksanakan oleh kementerian perumahan rakyat, maka ditetapkan visi kementerian perumahan rakyat tahun 2010-2014 bahwa setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak huni. Rencana strategis kementerian perumahan rakyat tahun 2010-2014 dituangkan dalam peraturan menteri No. 27 tahun 2012 tentang pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bersubsidi.<sup>5</sup>

KPR bersubsidi FLPP adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang

<sup>4</sup> <http://pembiayaan.pu.go.id/fag/fag/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi>. Diakses Tanggal 31 Agustus 2020.

<sup>5</sup> Imam Muzaki <http://www.beritasatu.com/hunian/234455-kempupera-lanjutkan-programsubsidi-KPR-flpp-2015.html> Diakses Tanggal 12 Juli 2020



diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>6</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, sama halnya dengan makanan dan pakaian. Memiliki arti penting bagi setiap keluarga karena rumah kebutuhan dasar tempat berkumpulnya keluarga.<sup>7</sup> Namun, di era seperti sekarang ini apa lagi pada masa covid 19 harga rumah dan tanah sangatlah mahal dan hal tersebut menyebabkan masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah dan berkeinginan memiliki rumah daerah perkotaan sulit untuk membeli rumah secara cash atau tunai karena untuk membayar rumah tersebut masyarakat harus mengumpulkan dana terlebih dahulu dan hal tersebut membutuhkan waktu yang lama.

Peran perbankan syariah khususnya BTN syariah untuk menyediakan dana tunai dan memberikan pinjaman dalam bentuk pembiayaan menjadi solusi umum untuk mengatasi kondisi ini. Sehingga tidak mengherankan jika hampir sebagian masyarakat “terpaksa” berhutang untuk memiliki rumah idaman. Namun, hutang ini sifatnya mendesak, yaitu hutang yang bernilai tinggi dan penting untuk kelancaran aktifitas sehari - hari dan menyangkut kehidupan keluarga.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Nikmati KPR Murah di BTN Sejahtera FLPP  
<https://kreditgogo.com/pinjaman/KPRKPA/BTN-Sejahtera-FLPP-KPR.html> Diakses Tanggal 12 April 2016

<sup>7</sup> Warnock, V.C.W dan Warnock, F. E. (2010). *Markets and Housing Finance. Journal of Housing Economics*, 17, 239-251.

<sup>8</sup> Agustinto M dan Lutfi T Rizki, *Fiqh Perencanaan Keuangan Syariah* (Depok: Mudamapan Publishing, 2010), hal. 110.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kondisi diatas membuat sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah lebih memilih untuk menyewa rumah dibandingkan memiliki rumah sendiri karena harga rumah tersebut mahal, ditambah lagi pada masa pandemi covid 19 banyak masyarakat yang kesusahan untuk mencari penghasilan karena semua kegiatan dibatasi, belum lagi banyak masyarakat yang harus kehilangan pekerjaan akibat dirumahkan bahkan di PHK dari tempat kerja. Disisi lain, pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan jumlah kebutuhan akan rumah yang terus meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan persyaratan umum bagi pembangunan rumah yang sehat, layak dan aman.

Pemerintah melalui perbankan merancang program kredit atau pembiayaan rumah-murah yang memang ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan menggunakan program Fasilitas Likuiditas Penyaluran Perumahan (FLPP) atau KPR Bersubsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) yang di beri nama pembiayaan KPR BTN iB.

Bank Tabungan Negara (BTN) syariah merupakan unit usaha syariah yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Penyaluran Perumahan (FLPP) yang dicanangkan oleh Kementerian Peumahan Rakyat (KEMENPERA) dan mendapatkan penghargaan Bank Syariah Terbaik Pertama menurut KEMENPERA yang sukses melaksanakan program KPR syariah bersubsidi yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

masyarakat menengah kebawah untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal yang layak. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah bersubsidi merupakan produk yang dimiliki oleh BTN Syariah, yang dikenal dengan KPR BTN Bersubsidi iB. Dengan program ini, masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi dengan cara mengangsur selama maksimal dua puluh tahun.

**Tabel I.1**  
**Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi pada BTN Syariah**

NO.	Tahun	Jumlah Nasabah KPR Bersubsidi
1.	2016	1.922
2.	2017	3.252
3.	2018	3.346
4.	2019	1.414
5.	2020	1.640

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Berdasarkan data awal yang diperoleh penulis dapat dilihat begitu tinggi minat masyarakat untuk mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah Pekanbaru. Pada tahun 2017 terdapat 2.786 nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR di BTN Syariah Pekanbaru. Kemudian pada tahun berikutnya terdapat 3.142 nasabah yang berarti terjadi peningkatan jumlah nasabah pembiayaan KPR sebanyak 1.356 nasabah. Namun pada tahun 2019 BTN Syariah Pekanbaru mengalami penurunan penyaluran produk KPR. Hal ini disebabkan karena pada tahun 2019 terjadi perubahan kebijakan pemerintah, yang mana dibatasinya kuota dalam penyaluran KPR subsidi. Begitu juga pada tahun 2020 sangat mengalami penurunan dilihat dari data sampai pada tanggal 10 September 2020 jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan sebanyak 871 nasabah ini dikarenakan

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



adanya wabah pandemic covid- 19 sehingga pada masa pandemi ini ada perubahan peraturan dan pembatasan pengajuan KPR bersubsidi yang dilakukan BTN Syariah yang mana itu dikeluarkan oleh OJK (Otoritas jasa keuangan) yaitu beberapa instansi tidak bisa mengajukan KPR bersubsidi pada masa pandemic covid- 19 karena terdampak parah saat pandemic seperti pegawai perhotelan, matahari, ramaya dan lain- lain. Perubahan peraturan bagi wirausaha yang biasanya telah menjalankan wirausahanya selama 3 tahun berubah menjadi 5 tahun, selanjutnya bagi karyawan kontrak atau honor dibatasi dan harus ada BPJS ketenaga kerjaan, surat rekom dari instansi tempat bekerja tidak akan di rumahkan atau di PHK dan juga konrak akan selalu diperpanjang oleh pihak instansi tempat bekerja. Walaupun begitu penyaluran KPR yang mana relasi ang ada, Bank BTN sebagai pelaksana dengan penyaluran tertinggi sebanyak 30.939 unit, disusul oleh Bank BNI sebanyak 5.739 unit,. Selanjutnya , diposisi ketiga ditempati oleh Bank BTN Syariah sebanyak 3.089 unit dan selanjutnya disusul oleh bank lainnya.

Saat ini, dana FLPP disalurkan 41 Bank pelaksana yang terdiri dari lima bank anggota Himpunan Bank Milik Negara (Himbara), dua Bank Nasional Syariah, tiga Bank Pembangunan Daerah (BPD). Direktur utama PPDP Arief Sabaruddin mengatakan, selama melaksanakan kerja dari rumah (*work from home*) sejak 19 maret 2020 hingga kini, penyaluran dana FLPP tidak mengalami hambatan yang berarti seperti pencairan tetap berjalan lancar, bahkan layanan pencairan paling lama tiga hari bisa dilakukan. Selain itu verifikasi data tagihan dana FLPP yang masuk dari bank pelaksana, terhitung

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dari Januari hingga Mei 2020 rata-rata mencapai 471 unit perhari senilai Rp, 48 miliar, bahkan verifikasi data tertinggi pernah mencapai 2,475 unit dalam sehari pada 17 April 2020. Sementara itu jika dilihat dari data aplikasi SIKASEP data tanggal 25 Mei 2020 menunjukkan terdapat 180.123 calon debitur yang mengakses aplikasi ini, 28.599 calon debitur yang belum melakukan subsidi checking, 58.424 calon debitur telah lolos subsidi checking. 664 dinyatakan tidak lolos subsidi checking dan 51.177 calon debitur dalam proses verifikasi bank pelaksana.<sup>9</sup>

Adapun kelebihan KPR pada bank syariah dibandingkan dengan KPR pada bank konvensional adalah dengan KPR syariah masyarakat yang melaksanakan pembiayaan merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR syariah tersebut menggunakan skim murabahah (jual beli), *Murabahah* (jual beli) secara etimologi berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan, dalam praktek perbankan syariah murabahah selalu menggunakan jenis *al-bay' bisaman ajil atau muajjal* yaitu jenis pembiayaan secara tangguh atau cicilan, jadi murabahah merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli dalam pembiayaan konsumtif yang diberikan oleh bank. *Ba'i al-murabahah* ialah jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan. Sehingga cicilan pada KPR

<sup>9</sup> <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200521/47/1243375/gara-gara-corona-penyaluran-kpr-bersubsidi-skema-flpp-seretdiakses> tanggal 20 Januari 2020.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

syariah dari awal akad sampai selesai tidak mengalami perubahan harga atau kenaikan yang dipengaruhi suku bunga.<sup>10</sup>

Sehingga BTN Syariah menjadikan ayat Allah sebagai pedoman dalam

(QS. Al-Baqarah 2: 275) :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi bagaimana Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi, ini menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI DI BTN SYARIAH KCS. PEKANBARU PADA MASA PANDEMI COVID- 19 DITINJAU MENURUT EKONOMI SYARIAH”**.

<sup>10</sup> Solihin Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia, 2010), hal. 85.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya (Revisi Terbaru)*, (Semarang: Asy-Syifa', 2011).



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

## B. Batasan Masalah

Untuk lebih terarahnya penelitian ini penulis membatasi permasalahan dengan memfokuskan kepada penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru untuk rumah tipe 36 pada masa pandemi covid- 19 dan juga penelitian membatasi waktu pandemi sampai penelitian ini selesai saja tidak tergantung pada masa pandemi covid-19 berlanjut atau tidak.

## C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi untuk masyarakat golongan menengah ke bawah di Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru di masa pandemi COVID- 19?
2. Apa saja kendala- kendala pada masa pandemi covid- 19 terhadap penyaluran pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru ?

## D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui cara penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi untuk kalangan masyarakat menengah kebawah di Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru untuk rumah tipe 36 pada masa pandemi..
- b. Untuk mengetahui Kendal- kendala apa saja dalam pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru .

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2. Manfaat Penelitian

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan tentang cara penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi untuk kalangan masyarakat menengah kebawah yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KCS. Pekanbaru.
- b. Agar dapat memberikan sumbangan ilmiah kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum.
- c. Untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

## E. Metode Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan. Lokasi Penelitian adalah tempat yang berkaitan dengan sasaran atau permasalahan penelitian dan juga merupakan salah satu jenis sumber data yang dapat dimanfaatkan oleh peneliti.<sup>12</sup> Pemilihan lokasi atau *site selection* berkenaan dengan penentuan unit, bagian, kelompok, dan tempat dimana orang-orang terlibat di dalam kegiatan atau peristiwa yang akan diteliti.<sup>13</sup> Penelitian ini mengambil lokasi berada di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Jl. Arifin Ahmad Blok A N0.10-11 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Alasan penulis memilih lokasi penelitian di BTN Syariah karena Bank Tabungan Negara ialah

<sup>12</sup> Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2002), cet. ke -2, Hal. 52.

<sup>13</sup> Sandjaja, B. Heriyanto, *Panduan Penelitian*, (Jakarta : Prestasi pustakaraya, 2011), Hal. 102



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bank yang fokus pelayanannya dalam memberikan pembiayaan KPR ke masyarakat dan sudah berpengalaman dalam penyaluran pembiayaan KPR.

## 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu data diperoleh dengan melakukan penelitian langsung di lapangan dengan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah untuk permintaan informasi yang bersifat menerangkan dalam bentuk uraian, maka data tersebut tidak dapat diwujudkan dalam bentuk angka-angka, melainkan berbentuk suatu penjelasan yang menggambarkan keadaan proses, peristiwa tertentu.<sup>14</sup> Sedangkan penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, akurat, dan fakta mengenai populasi atau mengenai bidang tertentu. Penelitian ini berusaha untuk menggambarkan situasi atau kejadian. Penelitian ini berdasarkan pada objek penelitian melalui observasi dan wawancara yang dilakukan kepada pihak Bank BTN Syariah.

## 3. Subjek dan Objek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru bagian *Financing Service* dan bagian *financing marketing*. Sedangkan yang menjadi objek pada penelitian ini adalah penyaluran pembiayaan pada

<sup>14</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991, h. 94.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

produk kredit pemilikan rumah (KPR) Bersubsidi untuk kalangan masyarakat menengah ke bawah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, serta kendala yang dihadapi pada masa pandemi dalam penyaluran KPR Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah pekanbaru.

#### 4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri- ciri yang sama.<sup>15</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan sampai pemimpin BTN Syariah KCS. Pekanbaru, Adapun sampel yang dijadikan penulis dalam penelitian adalah berjumlah 5 orang yang terdiri dari *Mortgage & Consumer Financing Unit (MCFU)*, *financing sales* dan staf *financing service* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Karena penulis menentukan pengambilan sampel dengan menetapkan ciri- ciri khusus yang sesuai dengan tujuan peneliti sehingga diharapkan menjawab permasalahan penelitian, sehingga penulis menggunakan metode *purposive sampling* dalam penelitian ini.

#### 5. Jenis Sumber Data

Ada 2 jenis sumber data dalam penelitian ini :

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan. Untuk memperoleh data primer, penulis melakukan wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti.

<sup>15</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Rajawali Press ), Hal.118.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui buku-buku, undang-undang, dokumen, internet, artikel, serta materi perkuliahan yang berkaitan dengan penelitian.

### 6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk penelitian perpustakaan dilakukan dengan menelaah literatur yang ada kaitannya atau hubungannya dengan penelitian ini. Data tersebut dipilah-pilah dan kemudian dianalisis, sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Sedangkan untuk penelitian lapangan (*field reseach*) dilakukan dengan menggunakan teknik :

- a. Observasi, metode observasi adalah metode mengamati dan meninjau secara langsung ke lapangan dengan melakukan pencatatan yang sistematis terhadap objek penelitian
- b. Wawancara, yaitu percakapan langsung dan tatap muka (*face to face*) dengan mengajukan pertanyaan kepada karyawan *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- c. Dokumentasi yaitu salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat untuk keperluan penelitian ini.

### 7. Teknik Analisis

Adapun metode analisis data yang digunakan adalah : metode deskriptif kualitatif yaitu setelah semua data berhasil dikumpulkan, dan dilakukan penganalisaan lalu digambarkan dalam bentuk uraian maka penulis menjelaskan secara rinci dan sistematis sehingga dapat tergambar secara utuh dan dapat dipahami secara jelas kesimpulan akhirnya.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 8. Teknik Penulisan

Setelah data-data terkumpul, selanjutnya penulis menyusun data tersebut dengan menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Deduktif, yaitu mengungkapkan data-data umum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara khusus.
- b. Induktif, yaitu mengungkapkan serta mengetengahkan data khusus kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan secara umum
- c. Deskriptif, yaitu metode dengan jalan menggunakan data-data yang diperlukan untuk memaparkan sesuatu yang diteliti apa adanya.

## F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh kemudahan dalam penelitian ini penulis mengklasifikasi penelitian ini dalam beberapa bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bagian, yaitu:

### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam hal ini dikemukakan tentang latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

### BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Terdiri dari Sejarah Berdirinya BTN Syariah Pekanbaru, Struktur Organisasi, Job Description, Produk dan Jasa yang di jalankan.

### BAB III : TINJAUAN TEORITIS

Dalam bab ini membahas tentang defenisi Penyaluran, Pembiayaan, Pengertian KPR dan juga apa itu Subsidi.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini, akan diuraikan hasil penelitian dan pembahasan, yaitu: Terdiri dari: Penyaluran Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk Kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Serta Kendala Dalam penyaluran pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

**BAB V : PENUTUP**

Pada bab ini diuraikan kesimpulan dan saran

**DAFTAR KEPUSTAKAAN****LAMPIRAN**



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU

#### A. Sejarah Singkat BTN Syariah

Berawal dengan adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan fenomena boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun kian bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2003, manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut "BTN Syariah" dengan motto "Maju dan Sejahtera Bersama".<sup>16</sup>

Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip Syariah. Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/ MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/ MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/ 1350/ DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip pembukaan KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang

<sup>16</sup>Dokumen PT. BTN KCS Pekanbaru.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti tanggal 28 Februari dengan dibukanya KCS Bandung kemudian 17 Maret 2005 dengan KCS Surabaya dan berturut-turut tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan Makasar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo. Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoprasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 kantor layanan syariah (Office Channeling) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, Bekasi dan pada tanggal 3 maret 2008 atau pada 25 shafar 1429 BTN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru diresmikan oleh bapak Saut Pardede selaku direktur BTN Syariah yang berlokasi di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No. 10-11 Labuh Baru Timur Payung Sekaki Pekanbaru. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara online-realtime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai. Produk BTN Syariah cukup beragam untuk memenuhi kebutuhan keluarga nasabah namun tetap fokus pada pembiayaan perumahan (diantaranya: KPR BTN Syariah dan Multiguna BTN Syariah untuk Kendaraan Bermotor).<sup>17</sup>

## **B. Struktur Organisasi Bank BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru**

Dalam struktur organisasi, perusahaan ini telah memiliki bagian yang cukup memadai sehingga bank dapat beroperasi seoptimal mungkin dan dapat

---

<sup>17</sup> *Ibid*

memberikan pelayanan yang terbaik bagi para nasabahnya. Disamping itu hal yang memungkinkan tidak dapat dilakukan dengan baik dan akan mengganggu kelancaran aktifitas bank, terus dibenahi. Itu dimaksudkan agar bank menjadi sehat.

Masing-masing unit kerja dikepalai oleh satu orang Kepala Sesi yang membawahi karyawannya, sehingga terjadi kesinambungan dan hubungan yang harmonis dalam penciptaan suasana kerja yang baik. Jabatan sangat menentukan untuk pengembangan pribadi dari masing-masing personil dalam peningkatan jenjang karir, sehingga manajemen dapat melihat dengan objektifitas untuk dapat menentukan siapa yang wajar dan pantas untuk menduduki suatu jabatan.

Secara umum struktur organisasi bank syariah hampir sama dengan bank konvensional, seperti adanya komisaris dan direksi. Tetapi yang membedakannya adalah adanya Dewan Pengawas Syariah. Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada bank syariah. Anggota DPS harus terdiri dari para pakar dibidang syariah *muamalah* yang juga memiliki pengetahuan umum dibidang perbankan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk dan jasa bank dengan ketentuan dan prinsip syariah.<sup>18</sup>

Gambar II.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru:

---

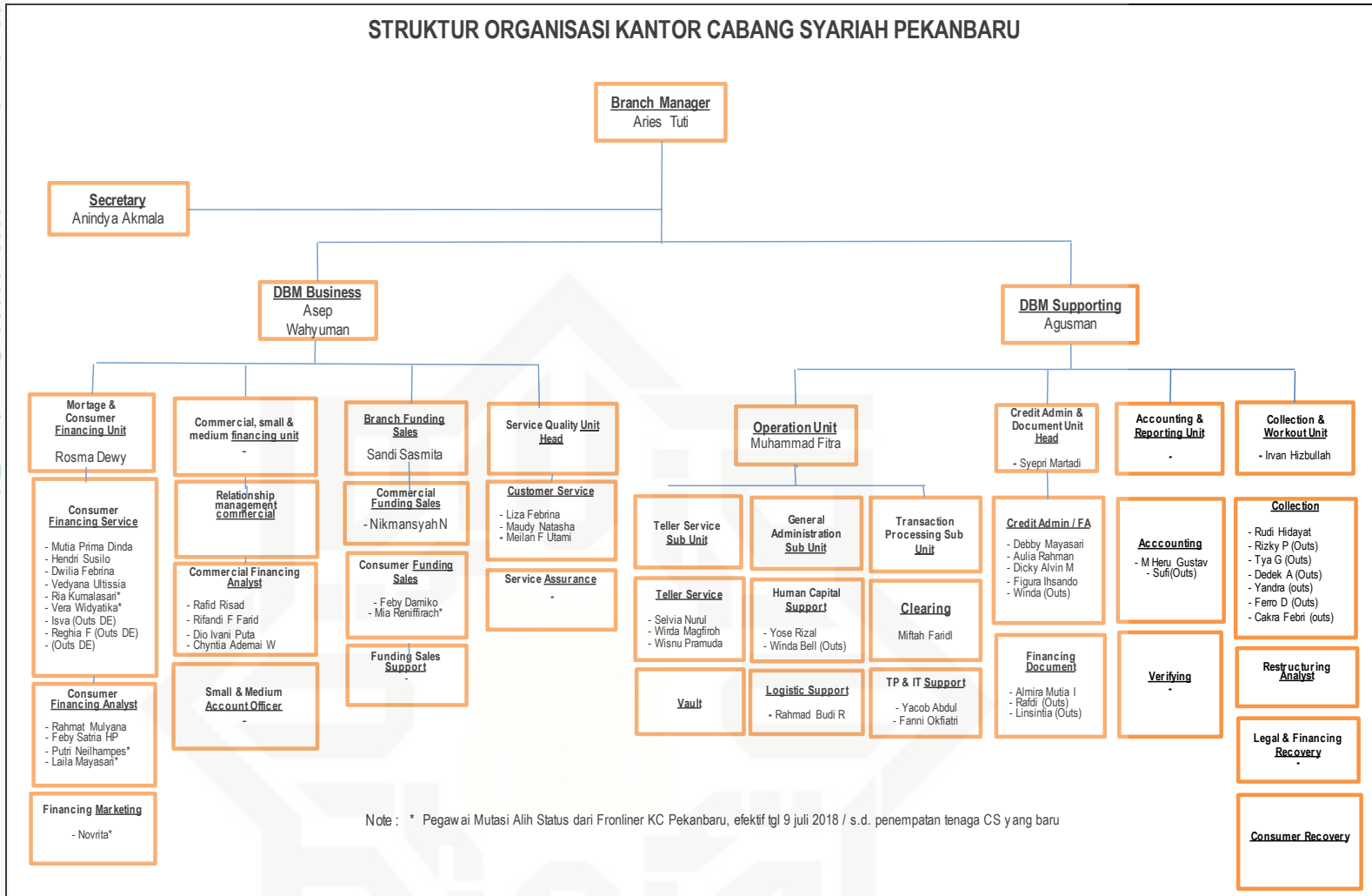
<sup>18</sup>*Ibid*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun t

### STRUKTUR ORGANISASI KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## C. Job Description Bank BTN Syariah

1. Kepala Cabang (*Branch Manager*)
  - a. Mengambil keputusan dan kebijakan yang akan dilaksanakan di BTN Syariah.
  - b. Menetapkan kebijakan untuk melaksanakan kepengurusan dan pengelolaan bank.
  - c. Menyusun dan menyampaikan rencana kerja tahunan.
  - d. Menyetujui atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan.
  - e. Melaporkan perkembangan bank pada Rapat Umum Pemegang Saham secara periodik. Dari hasil yang dilaporkan Rapat Umum Pemegang Saham akan mengambil kebijakan atas perkembangan bank yang dilaporkan.
2. *General Branch Administration*
  - a. Kelancaran aktifitas kesekretariatan kepala cabang.
  - b. Penatausahaan surat-menyurat di kantor cabang.
  - c. Akurasi dan kelengkapan kartu pengawasan anggaran.
  - d. Penatausahaan logistik di kantor cabang.
3. *General Branch Administration Office / Kartu Pengawas Anggota*
  - a. Mencatat jumlah anggaran yang disetujui oleh KP dan KPA.
  - b. Membukukan semua transaksi yang menyangkut biaya operasional dalam Kartu Pengawasan Anggota (KPA).
  - c. Melakukan rekonsiliasi antara KPA dengan sandi GL pada neraca keuangan.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. *General Branch Administration Office / Logistic* (Bag. Umum)
  - a. Melakukan aktifitas yang berkaitan dengan aktiva tetap kantor cabang, mulai dari pengadaan, pemeliharaan, penyusutan, dan penghapusan .
  - b. Mengadministrasikan kegiatan yang berkaitan dengan logistik.
  - c. Mengendalikan semua biaya yang berkaitan dengan kegiatan kantor cabang.
5. *Secretary* (Sekretaris BM)
  - a. Mengatur segala aktifitas dan segala administrasi kesekretariatan bagi kepentingan kepala cabang.
  - b. Melaksanakan kesekretariatan kepala cabang.
6. *Personalia*
  - a. Penata usahaan kepegawaian di kantor cabang.
  - b. Akurasi dan kelengkapan hasil entry data kepegawaian.
  - c. Pelaksanaan pembayaran hak-hak pegawai.
7. *Financing Service Officer* (Layanan Pembiayaan)
  - a. Layananin formasi pembiayaan, pelunasan pembiayaan dan penyelesaian klaim nasabah yang berkualitas.
  - b. Layanan permohonan pembayaran ekstra dan *advance payment*.
  - c. Layanan penerimaan permohonan klaim asuransi pembiayaan.
  - d. Kelengkapan dan kebenaran data pelunasan dan klaim nasabah.
8. *Financing Analyst Service Retail* (Layanan Pembiayaan Ritel)
  - a. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan (pembiayaan kepemilikan rumah).
  - b. Proses pemberian pembiayaan.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Pembentukan master baru pembiayaan dengan benar dan akurat.
  - d. Kebenaran dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan.
  - e. Kebenaran dan kelengkapan berita acara pengikatan (SPD5) kemudian diserahkan ke kepala unit.
9. *Financing Service Analyst Corporate* (Layanan Pembiayaan analis Koorporat)
- a. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum.
  - b. Proses pemberian pembiayaan umum yang sesuai dengan ketentuan bank.
  - c. Pembentukan master baru pembiayaan umum dengan benar dan akurat.
  - d. Kebenaran, kelengkapan dan legalitas permohonan pembiayaan umum.
  - e. Mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas pembiayaan.
  - f. Penelitian ulang persyaratan permohonan pembiayaan pelaksanaan akad pembiayaan umum.
10. *Financing Administration Officer* (Administrasi Pembiayaan)
- a. Pelaksanaan OTS (kelayakan usaha dan penghasilan) calon debitur.
  - b. Pelaksanaan transaksi nilai dan kehandalan agunan .
  - c. Proses administrasi pencairan pembiayaan dan bank garansi.
  - d. Proses pengelolaan pencairan dana jaminan.
11. *Financing Document* (Petugas Dokumen Pembiayaan)
- a. Penyelesaian atas dokumen pembiayaan yang belum diterima bank.
  - b. Penatausahaan, penyusunan dan penyimpanan dokumen kredit.
  - c. Penatausahaan dokumen pembiayaan di sistem.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Pelayanan pengambilan, peminjaman dan pengembalian dokumen pembiayaan.

12. *Financing Recovery*

- a. Kelancaran pembayaran angsuran pembiayaan.
- b. Pembinaan pembiayaan retail.
- c. Melaksanakan strategi pembinaan dari atasannya yang terkait dengan pembinaan pembiayaan.
- d. Akurasi data statis berdasarkan data lapangan.

13. *Accounting and Control Officer* (Akuntansi dan Kontrol Arsip)

- a. Memastikan bahwa semua bukti, listing dan jurnal transaksi telah benar.
- b. Melakukan pengarsipan semua map transaksi operasional bank, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

14. *Accounting and Control – General Ledger*

- a. Rekonsiliasi SL-GL.
- b. Penyelesaian suspensi dan selisih akibat sistem.
- c. Akurasi *entry* nota jurnal SL-GL.
- d. Pencetakan laporan keuangan kantor cabang.

15. *Internal Control*

- a. Pemeriksaan kebenaran atas arus transaksi operasional bank telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b. Mengkoordinir tindak lanjut hasil pemeriksaan eksteren maupun Intern
- c. Kebenaran data-data laporan keuangan.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

16. *Reporting*

- a. Penyusunan laporan keuangan untuk pihak ekstern.
- b. Pemantauan laporan keuangan baik intern maupun ekstern.
- c. Berlangsungnya proses dan kinerja kantor cabang.

17. *Costumer Service (CS)*

- a. Memberikan pelayanan informasi kepada nasabah, berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, deposito, dan kredit, serta memberi pelayanan kepada relasi bank lainnya.
- b. Membuat daftar mutasi harian tabungan, deposito, dan memantau perubahan besarnya nisbah bagi hasil.
- c. Melakukan *pendebet*an atas rekening tabungan deposito untuk keperluan angsuran/pelunasan kewajiban debitur dan hal lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan, seperti: tabungan batara, tabungan giro, dan tabungan haji.
- e. Menata berkas-berkas/dokumen yang berkaitan dengan jasa nasabah.
- f. Marketing produk bank.

18. *Teller*

- a. Membuka/menutup *vault* (khasanah) dan brankas.
- b. Melayani, mencatat/membukukan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti transaksi tersebut kepada *accounting* secara bertahap setiap hari kerja.
- c. Mensortir dan mengklasifikasikan pecahan mata uang dan mencocokkan dengan daftar posisi kas yang dibuat pada hari tersebut.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Mengembalikan sisa kas ke dalam brankas setelah jam tutup kas pada hari bersangkutan.<sup>19</sup>

## D. Produk dan Jasa Bank BTN Syariah

### 1. Produk-produk Pendanaan (*funding*)

#### a. Giro BTN iB

Sebagai sarana pendukung bisnis terpercaya, dengan menawarkan transaksi perbankan yang menguntungkan melalui Giro Batara iB. Simpanan dana perorangan/keompokan untuk memperlancar aktifitas bisnis dan penarikan dana dapat dilakukan dengan cek/bilyet giro atau sarana pemindah bukuan lainnya. Menggunakan akad sesuai syariah yaitu *wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.

#### b. Giro BTN Prima iB

Giro BTN Prima iB adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad *mudharabah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan bagi hasil yang disepakati.

#### c. Tabungan BTN Batara iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

---

<sup>19</sup>*Ibid*

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## d. Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

## e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

## f. Deposito BTN iB

Produk penyimpanan dana dalam bentuk simpanan deposito dengan jangka waktu tertentu sesuai pilihan/ keinginan nasabah dan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (invesatsi), bank memberikan bagi hasil yang bersaing bagi nasabah atas simpanan depositonya.

## g. TabunganKu iB

TabunganKu iB adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup>*Ibid*





## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2. Produk-Produk Pembiayaan (*Financing*)

### a. Pembiayaan KPR BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartement bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).

### b. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan rusun/*apartement* secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

### c. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil/sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).

### d. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja nasabah lembaga/perusahaan dengan menggunakan prinsip akad *mudharabah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

### e. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*musyarakah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

## f. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli) dan atau *musyarakah* (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

## g. Tunai Emas BTN iB

Tunai Emas BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *qardh* yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan surat gadai sebagai penyerahan *marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank.

## h. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain di atas tanah yang sudah dimiliki baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

## i. KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### j. Multimanfaat BTN iB

Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditunjukkan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN Syariah yang menggunakan akad *murabahah* (jual beli).

Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture, dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.

#### k. Multijasa BTN iB

Multijasa BTN iB merupakan pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa bagi nasabah, seperti: paket biaya pendidikan, paket biaya pernikahan, paket biaya travelling (perjalanan wisata), paket biaya umroh/haji plus, paket biaya kesehatan, paket biaya jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Multijasa BTN iB menggunakan akad kafalah dengan konsep bank sebagai penanggung/penjamin jasa layanan yang diselenggarakan penyelenggara layanan jasa atau pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban yang ditanggung nasabah dalam rangka mengambil manfaat dari layanan jasa tersebut sesuai kebutuhan.

### 1. Talangan Haji BTN iB

Talangan Haji BTN iB merupakan pinjaman dana kepada nasabah tabungan BTN Haji iB yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan ibadah haji dengan menggunakan prinsip akad *qardh*.<sup>21</sup>

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

---

<sup>21</sup>*Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Penyaluran

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), arti kata penyaluran adalah proses, cara, perbuatan menyalurkan.<sup>22</sup> Sedangkan pengertian umum adalah aktivitas menyalurkan berbagai produk, baik itu jasa maupun barang dari produsen kepada konsumen. Dalam **jurnal manajemen** Distribusi atau penyaluran juga diartikan sebagai aktivitas pemasaran untuk memudahkan proses penyampaian produk dari produsen kepada tangan para konsumen. Penyaluran mencakup kegiatan sehari-hari, dari bulan ke bulan yang secara efektif melaksanakan rencana pemasaran.<sup>23</sup>

#### B. Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya“ yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi

<sup>22</sup><https://lektur.id/artipenyalaran/#:~:text=Menurut%20Kamus%20Besar%20Bahasa%20Indonesia,proses%2C%20cara%2C%20perbuatan%20menyalurkan>, diakses tanggal 7 desember 2020.

<sup>23</sup><https://herculesandloveaffair.com/pengertian-umum-distribusi-penyalaran-fungsi-kegiatan-serta-contohnya/#:~:text=Definisi%20distribusi%20secara%20umum%20adalah,para%20konsumen.%20Dalam%20hal%20ini>

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hasil. Pembiayaan juga berarti kepercayaan (*trust*), maksudnya bank atau Lembaga keuangan Syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak. Hal ini mengacu pada firman Allah SWT

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya; “Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyanyang kepadamu. (QS, An- Nis’ [4]: 29).

Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Nurnasrina, SE., M. Si., P. Adiyes putra, M. Si., Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, ( Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019 ). Hal, 1-2.

## 2. Macam- Macam Pembiayaan Bank Syariah

### a. Pembiayaan Jual Beli

#### 1) Murobahah

Menurut Bahasa, murabahah berasal dari kata *ribhu*, yang artinya keuntungan. Secara sederhana murobahah adalah jual beli dimana harga awal ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati disebutkan pada pembeli. Menurut Fatwa DSN- MUI No. 04 tahun 2000, murobahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sebagai laba. Firman Allah swt :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا

Artinya: “Hai orang-orang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang telah ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”. (QS.

Al- Baqarah[2]:282).

Dan juga Hadis Nabi Muhammad Saw :

أَجَلٍ، إِلَىٰ الْبَيْعِ: الْبَرْكَهُ فِيهِنَّ ثَلَاثٌ: قَالَ وَسَلَّمَ وَآلِهِ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ أَنَّ صَهيب عن ماجه ابن رواه) لِلْبَيْعِ لَا بِالشَّعِيرِ اللَّبَيْتِ الْبُرِّ وَخَلَطُ وَالْمُقَارَضَةُ،

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Artinya : *nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muharabah (mudharabah), dan juga mencampur gandum dengan jawawut untuk kepentingan rumah tangga bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah dari Shuaib)*<sup>25</sup>

Transaksi jual beli murabahah ini diperbolehkan asalkan memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat. Adapun rukun jual beli terdiri dari:

- a) *Ba'i* (penjual)
- b) *Musyteri* (pembeli)
- c) *Mabi'* (barang yang akan diperjual belikan)
- d) *Tsaman* (harga)
- e) Ijab Qabul (pernyataan timbang terima)

Sedangkan syarat-syarat Murabahah adalah:

- a) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang sesudah pembeli.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembeli dilakukan secara utang.

Fatwa-fatwa yang mengatur murabahah di antaranya:

- a) Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV 2000 Tentang Murabahah.

<sup>25</sup> A. Hassan, Terjemah Bulughul Maraam, (Bandung : Pustaka Tamadi, 1991), Hall. 458.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b) Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX 2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah.
- c) Fatwa DSN-MUI No.16/DSN-MUI/IX 2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.
- d) Fatwa DSN-MUI No.23/DSN-MUI/III 2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.
- e) Fatwa DSN-MUI No.46/DSN-MUI/II 2005 Tentang Potongan Tagihan Dalam Murabahah.
- f) Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II 2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu.
- g) Fatwa DSN-MUI No.48/DSN-MUI/II 2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
- h) Fatwa DSN-MUI No.49/DSN-MUI/II 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah.

## 2) Salam

Salam merupakan salah satu prinsip dalam jual beli. Secara etimologi salam adalah salaf atau sesuatu yang di dahulukan. Dalam konteks ini jual beli salam berarti mendahulukan uangnya atau pembayarannya, sedangkan barangnya diserahkan kemudian. Sedangkan menurut Booklet Perbankan Syariah, salam merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

syarat tertentu yang disepakati sedangkan penyerahan barang dilakukan sesuai kesepakatan yang dibuat.

Transaksi salam ini dibolehkan, hal ini berdasarkan dalil berikut:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*”. (QS. Al-Baqarah [2]:282).

Hadist Nabi Muhammad Saw Riwayat Bukhari

مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيُسَلِّفْ فِي كَيْلٍ مَّعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَّعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَّعْلُومٍ

Artinya “*Barang siapa melakukan salaf (salam), hendaklah ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas untuk jangka waktu yang diketahui*”. (HR. Bukhari).<sup>26</sup>

### 3) Istisna’

Istisna secara Bahasa berarti meminta dibuatkan. Secara terminology berarti suatu ykonrak jual beli antara pembeli (mustasni’) dengan penjual (sani’) dimana pembeli memesan barang (mashnu’) dengan kriteria yang jelas, harga yang telah disepakati dan pembayaran secara bertahap (cicilan) atau ditangguhkan samapai waktu yang telah disepakati.

<sup>26</sup> HR. Bukhari, Sahih Al- Bukhari, (Beirut: Dar Al- Fikri,1995), Jilid 2, hal. 36.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dasar hukum diperbolehkannya jual beli istishna' berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 06 Tahun 2000 tentang jual beli Istishna, adapun ketentuannya sebagai berikut :

Pertama : ketentuan tentang pembayaran

- a) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya dengan baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : ketentuan tentang barang:

- a) Harus jelas ciri- cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- b) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c) Penyerahan dilakukan kemudian
- d) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e) Pembeli (mustashi') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidaksesuai dengan kesepakatan, pemilik memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Selain istishna ada yang disebut Istishna Paralel yang merupakan dua transaksi istishna yang dilakukan secara simultan. Hal ini dilakukan kalau bank Syariah sebagai produsen tidak dapat



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengerjakan sendiri dan menyerahkan kepadapihak lain untuk membuatnya. Dalam istishna parallel ini merupakan gabungan transaksi istishna Syariah sebagai pembuat atau produsen dan entitas Syariah sebagai pemesan.

#### b. Pembiayaan Kemitraan (*Partnership*)

##### 1) Mudhorobah

Mudhorobah adalah akad kerja sama usaha antara dua orang atau lebih, dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lain menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudhorobah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung sipemilik modal selama kerugian itu bukan akibat sipengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan kelalaian sipengelola maka sipengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

##### 2) Musyarokah

Secara etimologi *musyarokah* atau *syirkah* berarti *ikhtilath* (percampuran), yakni bercampurnya suatu harta dengan harta lain, sehingga tidak bias dibedakan antara keduanya. Secara terminology musyarokah akad kerja sama antara dua orang atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing- masing pihak memberi kontribusi dana (*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung Bersama sesuai kesepakatan.

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah Bank Indonesia menjelaskan musyarakah berarti saling bekerja sama, berkongsi, berserikat, bermitra (*cooperation, partnership*). Praktek musyarakah ini dibolehkan oleh syariat islam. Hal ini berdasarkan dalil :

فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ<sup>ج</sup>

Artinya: “Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu” (QS. An Nisa’[4]:12).

Hadis Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa nabi bersabda :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

Artinya: Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.(

HR. Ibnu majah).<sup>27</sup>

### c. Pembiayaan Sewa

#### 1) Ijarah

Ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Transaksi ijarah di perbolehkan berdasarkan dalil:

<sup>27</sup> *Op.cit*, 534

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا  
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya; “Apakah mereka membagi- bagikan rahmat tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (QS. Al- Zukhruf[43]: 32).

Adapun rukun dari ijarah adalah:

- a) Penyewa (*lessee/ musta'jir*)
- b) Pemilik objek sewa (*lessor/ mu'ajjir*)
- c) Asset atau objek sewa (*ma'jur*)
- d) Ajran atau ujrak/ harga sewa atau manfaat sewa
- e) Ijab Qabul

Sedangkan syarat ijarah adaah:

- a) Pihak yang terlibat harus saling ridha
- b) Asset/ objek sewa ada manfaatnya
  - (1) Manfaat tersebut dibenarkan agama/ halal
  - (2) Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/ diperhitungkan
  - (3) Manfaatnya dapat diberikan kepda pihak yang menyewa
  - (4) Asset atau objek sewa wajib dibeli pemilik objek sewa (*lessor*)



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2) Ijarah Muntahiya Bit- Tamlik (IMBT)

IMBT adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang atau sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa. Dalam PSAK 107 (ED) tentang akuntansi ijarah memberikan pengertian IMBT adalah ijarah dengan wa'ad perpindahan kepemilikan objek ijarah pada saat tertentu. Perpindahan kepemilikan suatu asset yang diijarahkan dari pemilik ke pada penyewa, dilakukan jika seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan objek ijarah telah diserahkan kepada penyewa dengan cara :

- a) Hibah
- b) Penjualan sebelum akad berakhir
- c) Penjualan pada akhir masa ijarah
- d) Penjualan secara bertahap.<sup>28</sup>

## C. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stake holder, yakni:<sup>29</sup>

1. Pemilik. Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

<sup>28</sup> P.Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta : Kalimedia, 2018). Hal, 75-141.

<sup>29</sup> Muhammad, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah" (Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2005) h.20



#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Pegawai. Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.
3. Masyarakat. Masyarakat sebagai pemilik dana mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil. Sedangkan Debitur yang bersangkutan; dengan penyediaan dana baginya mereka merasa terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif). Hal ini dapat juga mengurangi angka pengangguran di Indonesia.
4. Pemerintah. Pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara dari penghasilan pajak yang diperoleh.
5. Bank. Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluaskan jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima diantaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam prosentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.





## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat.

## 3. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

## 4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitas.

## 5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- a. Pengendalian inflasi
- b. Peningkatan ekspor
- c. Rehabilitasi prasarana
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

## 6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit/pendapatan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tapi juga diluar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara- negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat tertentu.<sup>30</sup>

#### D. Defenisi Pandemi Covid- 19

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pandemi adalah wabah yang berjangkit dimana- mana, meliputi daerah geografis yang luas.<sup>31</sup> Sedangkan virus corona atau *severe acute respiratory syndrome coronavirus 2 (SARS-COV-2)* adalah virus yang menyerang system pernapasan. Penyakit karena infeksi virus ini disebut *COVID- 19*. Virus corona bisa menyebabkan gangguan ringan pada pernapasan, infeksi paru- paru yang berat, hingga menyebabkan kematian.<sup>32</sup> Dapat disimpulkan bahwa pandemi *covid- 19* adalah wabah yang berjangkit dimana meliputi daerah yang sangat luas dimana virus ini akan menyerang system pernapasan manusia yang dapat menyebabkan gangguan pernapasan ringa dan infeksi paru- paru yang dapat menyebabkan kematian.

<sup>30</sup> Anis Khairunnisa' *Efektifitas penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah*, (Jakarta : reporystory Univesitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta), h. 26- 29.

<sup>31</sup> *kamus Besar Bahasa Indonesia, Aplikasi Luring badan pengembangan Bahasa Dan Pembukuan*, Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, edisi ke- 5.

<sup>32</sup> <https://www.alodokter.com/virus-corona>, diakses pada tanggal 23 Maret 2021.



## E. KPR Syariah Bersubsidi

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>33</sup>

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Di Indonesia yang saat ini dikenal ada dua jenis KPR yaitu:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah, kredit subsidi ini diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang menganjurkan kredit

<sup>33</sup>Hardjono, "Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR "(Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008) h.25



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum pembatasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Subsidi uang muka yang diterima nasabah disesuaikan dengan gaji pokok setiap nasabah.

Kelompok sasaran KPR Subsidi ini adalah Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp. 4.000.000,-. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut dituangkan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa Masyarakat berpenghasilan rendah atau yang disebut dengan MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>34</sup>

Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan KEMENPERA Nomor 20 pasal 7 tahun 2014, Masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ini harus memenuhi beberapa persyaratan diantaranya; Masyarakat yang boleh mengajukan KPR subsidi ini adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak

<sup>34</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 [www.perpustakaan.kemenpera.htm](http://www.perpustakaan.kemenpera.htm) Diakses Tanggal 09 Januari 2020.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
 State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp. 4.000.000,-.<sup>35</sup>

## F. Dasar Hukum KPR Syariah Bersubsidi

Pembiayaan KPR bersubsidi merupakan sebuah fasilitas pembiayaan perumahan yang dikeluarkan pemerintah, yang mengacu pada suatu Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Peroleh Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) atau disebut dengan KPR Subsidi adalah dukungan pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Kemudian pada pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa KPR subsidi disebut juga KPR Sejahtera merupakan Pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>36</sup>

Perbankan Syariah mengadopsi konsep pembiayaan rumah kedalam jenis produk pendanaan dengan akad Murabahah. Berdasarkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum Murabahah dalam bank

<sup>35</sup> Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat NOMOR 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketepatan Sasaran KPR Subsidi

<sup>36</sup> Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) No 3 dan 4 Tahun 2014

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

syariah adalah bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah.<sup>37</sup>

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Q.S. Al.Baqarah (2): 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Kaidah Fiqih :

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Ash-Shawi, Salah dan al-Muslih, Abdullah, “Fikih Ekonomi Keuangan Islam” (Jakarta: Darul Haq 2001) h. 363.

<sup>38</sup> Nurnasrina, Perbankan Syariah I, (pekanbaru : Suska Press, 2012), h.157.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam konsep syariah haruslah terhindar dari praktek Maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), Riba (tambahan), dan Batil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dengan demikian Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.<sup>39</sup>

### G. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi pada Masa Pandemi Covid- 19

Penyaluran Kredit pemilikan Rumah (KPR) pada masa pandemi covid-19 terus mengalami penurunan. Menurut data Bank Indonesia (BI) per Agustus 2020 pertumbuhan KPR hanya sebesar 3,4% secara year on year (yoy) menjadi Rp 511,7 triliun. Relatif tidak bergerak dari pertumbuhan di bulan sebelumnya. Padahal menurut data Bank Indonesia (BI) suku bunga kredit pada masa pandemi covid- 19 terus mengalami penurunan. Per Agustus 2020 misalnya rata-rata suku bunga kredit tercatat sebesar 9,89%, turun 3 basis poin (bps) dibandingkan 9,92% di bulan sebelumnya.

<sup>39</sup> Muhammad, "Lembaga Keuangan Umat Kontemporer" (Yogyakarta : UII Press 2002) h.147



Tentunya, hal ini berkaitan dengan permintaan kredit yang ikut melemah, akibat perlambatan ekonomi domestic penyaluran KPR di tengah pandemi terbilang lesu terutama di kuartal II periode Mei-Juni 2020. "Agustus kami sudah tumbuh. Mungkin pertumbuhannya baru sampai 1%-3% (di kuartal III 2020). Secara kuartalan naik hampir tiga kali lipat,<sup>40</sup> tidak itu saja penurunan penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi diakibatkan perubahan peraturan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yaitu :

1. Beberapa instansi tidak bisa mengajukan KPR bersubsidi pada masa pandemic covid- 19 karena terdampak parah saat pandemi seperti karyawan Perhotelan, Matahari, Ramayana dan sejenisnya tidak diperbolehkan untuk mengajukan pembiayaan KPR selama pandemic covid- 19.
2. Perubahan peraturan bagi wirausaha yang biasanya telah menjalankan wirausahanya selama 3 tahun berubah menjadi 5 tahun.
3. Bagi karyawan kontrak atau honor dilakukan pembatasan pengajuan KPR bersubsidi pada masa pandemic covid- 19.
4. Bagi pengajar (Guru) honor dilakukan pembatasan pengajuan KPR bersubsidi pada masa pandemic covid- 19.
5. Bagi karyawan kontrak dan guru honor harus ada BPJS ketenaga kerjaan, surat rekom dari instansi tempat bekerja tidak akan di rumahkan atau di

<sup>40</sup><https://keuangan.kontan.co.id/news/masih-pandemi-begini-strategi-bank-menggenjot-penyialuran-kpr-1> diakses tanggal 18 januari 2021.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PHK dan juga kontrak akan selalu diperpanjang oleh pihak instansi tempat bekerja selama pandemic covid- 19.<sup>41</sup>

Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tahun 2021 diperkirakan akan lebih baik dari tahun lalu. Pasalnya, permintaan pemesanan KPR memasuki kuartal IV 2020 sudah kembali normal setelah di dua kuartal sebelumnya lesu karena dampak pandemi Covid-19. Perbankan memperkirakan tren peningkatan permintaan pembiayaan pembelian hunian itu masih akan berlanjut tahun ini setelah aktivitas ekonomi kembali berjalan walau belum sepenuhnya normal. Namun, beberapa bank tetap memilih konservatif dalam memasang target KPR.<sup>42</sup>

## H. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 1. Pengertian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>43</sup>

Pembiayaan juga berarti kepercayaan (*trust*), maksudnya bank atau lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau

<sup>41</sup> PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

<sup>42</sup> <https://www.kontan.co.id/tag/kredit-pemilikan-rumah-kpr-1> diakses tanggal 18 januari

<sup>43</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h.73



perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana mengelolanya dengan benar, adil, dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak.<sup>44</sup>

Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk pitang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*
- d. Transaksi pinjaman dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Veithzal Riva'i dan Adria permata veithzal, *islamic financial management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h.3

<sup>45</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut tujuan penggunaannya, pembiayaan dapat dibedakan pada beberapa jenis, yakni:

- a. Pembiayaan Konsumtif, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan atau konsumsi, baik konsumsi pribadi, perusahaan, umum, maupun konsumsi pemerintah.
- b. Pembiayaan komersial, yakni pembiayaan yang diberikan dengan tujuan penggunaannya untuk pengembangan usaha tertentu. Jenis pembiayaan komersial ini digolongkan atas;
  - 1) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan yang kegunaannya sebagai modal kerja usaha tertentu.
  - 2) Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan yang kegunaannya sebagai bentuk investasi (jangka menengah dan panjang).

Pembiayaan KPR adalah fasilitas kredit atau pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah dalam hal ini bank syariah bagi seluruh lapisan masyarakat untuk membantu memiliki rumah beserta tanah dengan fasilitas cicilan tetap dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antar bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan bersama harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antar bank syariah dan pembeli.

## 2. Jenis-jenis KPR

Berdasarkan jenis programnya kredit pemilikan rumah terbagi menjadi dua yaitu:



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program Pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman masyarakat berpenghasilan rendah mendapat dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

Terkait kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada peraturan menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
- 2) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- 3) Subsidi bunga kredit perumahan;
- 4) Subsidi bantuan uang muka;
- 5) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- 6) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit atau pembiayaan dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.<sup>46</sup>

### 3. Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi.

Pembiayaan KPR adalah jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak bank memberikan rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>47</sup> Sedangkan menurut fiqih Islam, *murabahah* yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.<sup>48</sup> Landasan hukum *murabahah* dalam Al-Qur'an terdapat dalam Qs. Al- Baqarah ayat:

275

<sup>46</sup> *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan KPR*, (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017), h.18.

<sup>47</sup> Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 Tentang *Murabahah*

<sup>48</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008), h.81

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ  
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

*Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dengan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan syariah *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsamanajil*, atau *muajjal*).

Fitur dan mekanisme pembiayaan atas dasar akad *murabahah*:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah;



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- c. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; dan
- d. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.<sup>49</sup>

Selain akad Murabahah dalam penyaluran KPR Bersubsidi ada juga akad Musyarakah mtanaqishah adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan sesuatu barang atau asset. Dimana Kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk Kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>50</sup>

Sedangkan *musyarokah mutanaqisah* dalam penerapannya harus sesuai dengan ketentuan yang telah dikeluarkan DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarokah mutanaqisah* adapun ketentuan sebagai berikut :

- a. Pertama: ketentuan umum
  - 1) Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

<sup>49</sup> Nurnasrina, *Perbankan Syariah*, (Pekanbaru: Suska Pers, 2012), h.145.

<sup>50</sup> [Journal.uinjkt.id/index.php/iqtishad/article/view/2463](http://Journal.uinjkt.id/index.php/iqtishad/article/view/2463). Diakses pada senin, 15 maret



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah).
  - 3) Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'.
  - 4) Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas- batasnya secara fisik.
- b. Kedua: Ketentuan Hukum
- Hukum musyarakah mutanaqisah adalah boleh.
- c. Ketiga: Ketentuan Akad.
- 1) Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/ syirkah dan Bai' (jual beli).
  - 2) Dalam musyarakah mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
    - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan.
    - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
    - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
  - 3) Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.





## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
  - 5) Setelah selesai pelunasan penjual, seluruh hishsah LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).
- d. Keempat: Ketentuan Khusus
- 1) Aset musyarakah mutanaqisah dapat di-ijarahkan kepada syarik atau pihak lainnya.
  - 2) Apabila aset musyarakah menjadi obyek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilaiujrah yang disepakati.
  - 3) Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
  - 4) Kadar/ ukuran bagian/ porsi kepemilikan asset musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
  - 5) Biaya perolehan asset musyarakah menjadi beban Bersama dengan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sudah sesuai dengan ketentuan syariah, karena produk pembiayaan atau pendanaan yang di

keluarkan atau di pasarkan kemasyarakat sudah mendapatkan persetujuan dari DPS (Dewan Pengawas Syariah), jika sudah mendapatkan opini dari DPS, maka dapat dipastikan sudah sesuai syariah, karena KPR Syariah bersubsidi itu sendiri menggunakan akad jual-beli murabahah, pihak BTN Syariah membeli rumah yang dibutuhkan nasabah dari pengembang kemudian bank menjual kembali kepada nasabah tersebut dengan harga jual, ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati oleh pihak Bank dan Nasabah.<sup>51</sup>

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>51</sup> Nurnasrina dan P. Adiyes putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru : Cahaya Firdaus,2019). Hal. 65- 66.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Penyaluran Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk kalangan masyarakat menengah kebawah Di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru pada masa pandemic covid- 19. Dimana dalam Penyaluran produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru menggunakan strategi pemasaran apalagi pada masa pandemi covid- 19. Adapun yang termasuk kedalam unsur penyaluran yakni *Product, Price, Place, dan Pr omotion*.

Dalam penyaluran produk kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditawarkan adalah KPR BTN Sejahtera iB subsidi, disamping dari beberapa KPR lainnya dan juga dimana sasaran dari penyaluran produk kredit pemilikan rumah (KPR) adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kemudian, penentuan harga yang diberikan kepada nasabah sudah tepat sesuai dengan apa yang diberikan BTN Syariah kepada nasabah dan jangka waktu pembiayaan yang *fleksibe* yaitu maksimal 5 tahun sampai 20 tahun. Letak kantor berada dikawasan strategis yaitu pada pusat kota di Pekanbaru yakni di Jl. Arifin Ahmad blok A no.10-11 Kel. Sidomulyo Kec Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Begitu pula terdapat fasilitas pendukung seperti musholla. Promosi yang dilakukan BTN Syariah Pekanbaru sudah cukup baik dalam mengenalkan produk dan keberadaan



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BTN Syariah dengan memanfaatkan media cetak maupun media sosial untuk menyampaikan informasi kepada masyarakat apalagi pada masa pandemi covid- 19 yang mana ruang lingkup dan jangkauan yang terbatas .

2. Kendala Dalam penyaluran pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yaitu Persaingan antar bank lain yang juga memberikan fasilitas pembiayaan KPR kepada masyarakat, berkas pengajuan yang berubah pada masa pandemi covid- 19, tahapan wawancara yang berubah pada masa pandemi covid- 19, tingkat margin pembiayaan yang kompetitif., dan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat untuk mengenalkan produk KPR yang terdapat di BTN Syariah Pekanbaru..

#### B. Saran

Berdasarkan hasil dari kesimpulan diatas, penulis ingin memberikan saran yang bertujuan untuk meningkatkan perkembangan BTN Syariah Pekanbaru yakni sebagai berikut:

1. Diharapkan BTN Syariah Pekanbaru untuk selalu memberikan pelayanan yang maksimal kepada nasabah dan calon nasabah agar tetap menjadi bank yang terpercaya dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi ke masyarakat.
2. Diharapkan BTN Syariah Pekanbaru dapat mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam memasarkan produk KPR bersubsidi pada masa

pandemic covid- 19 agar bisa meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap BTN Syariah kantor cabang Pekanbaru.

3. Diharapkan BTN Syariah Pekanbaru dalam penyaluran produk kredit pemilikan rumah (KPR) tepat pada sasaran yang diinginkan yaitu pada kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau masyarakat kalangan menengah kebawah, agar masyarakat dapat merasakan memiliki hunian yang aman dan nyaman sesuai dengan peraturan pemerintah dari KEMENPERA.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





## DAFTAR PUSTAKA

- Agustinto M dan Lutfi T Rizki, *Fiqh Perencanaan Keuangan Syariah* (Depok: Mudamapan Publishing, 2010), hal. 110.
- Anis Khairunnisa' Efektifitas penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Jakarta : reporystory Univesitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008
- Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah, "*Fikih Ekonomi Keuangan Islam*" Jakarta: Darul Haq 2001
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Rajawali Press
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya (Revisi Terbaru)*, Semarang: AsySyifa', 2011
- Ekonomi Melemah, Permintaan KPR Tetap Tinggi <http://www.republika.co.id/berita/Ekonomi/keuangan/10/01/16/nw3504383ekonom-melemahpermintaan-KPR-tetap-tinggi> Diakses tanggal 10 juli 2020
- Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, jakarta: sinar grafika, 2014. Hal, 65.
- Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 Tentang *Murabahah*
- Hardjono, "*Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR* Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008
- <http://pembiayaan.pu.go.id/fag/fag/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi>. Diakses Tanggal 31 Agustus 2020.
- <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/3484/BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=>. Diakses tanggal 2 September 2020.
- <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200521/47/1243375/gara-gara-corona-penyaluran-kpr-bersubsidi-skema-flpp-seretdiakses> tanggal 20 januari 2020.
- <https://herculesandloveaffair.com/pengertian-umum-distribusi-penyaluran-fungsi-kegiatan-serta-contohnya/#:~:text=Definisi%20distribusi%20secara%20umum%20adalah,para%20konsumen.%20Dalam%20hal%20ini>

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<https://keuangan.kontan.co.id/news/masih-pandemi-begini-strategi-bank-menggenjot-penyaluran-kpr-1> diakses tanggal 18 januari 2021.

<https://kreditgogo.com/pinjaman/KPRKPA/BTN-Sejahtera-FLPP-KPR.html>  
Diakses Tanggal 12 April 2016

<https://lektur.id/artipenyaluran/#:~:text=Menurut%20Kamus%20Besar%20Bahasa%20Indonesia,proses%20cara%20perbuatan%20menyalurkan,>  
diakses tanggal 7 desember 2020.

<https://www.alodokter.com/virus-corona>, diakses pada tanggal 23 Maret 2021.

<https://www.kontan.co.id/tag/kredit-pemilikan-rumah-kpr-1> diakses tanggal 18 januari 2020

Imam Muzaki <http://www.beritasatu.com/hunian/234455-kempupera-lanjutkan-programsubsidi-KPR-flpp-2015.html> Diakses Tanggal 12 juli 2020

Journal.uinjkt.id/index.php/iqtishad/article/view/2463. Diakases pada senin, 15 maret 2021.

*Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan KPR*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Aplikasi Luring badan pengembangan Bahasa Dan Pembukuan, Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, edisi ke- 5.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011

M.Heru Gustav, *Wawancara (Financing Sales)*, pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, Tanggal 3 Maret 2021

Muhammad, "*Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*" Yogyakarta : UII Press 2002

Muhammad, "*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*" Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2005

Nikmati KPR Murah di BTN Sejahtera FLPP

Nurnasrina dan P. Adiyes putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Pekanbaru : Cahaya Firdaus, 2019

Nurnasrina, *Perbankan Syariah I*, Pekanbaru: Suska Pers, 2012

Nurnasrina, *Perbankan Syariah*, Pekanbaru: Suska Pers, 2012.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

- Nurnasrina, SE., M. Si., P. Adiyes putra, M. Si., Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019
- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.
- P. Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, Yogyakarta : Kalimedia, 2018
- Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat NOMOR 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketepatan Sasaran KPR Subsidi
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 [www.perpustakaan.kemenpera.htm](http://www.perpustakaan.kemenpera.htm) Diakses Tanggal 09 Januari 2020.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) No 3 dan 4 Tahun 2014
- PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
- Rosma Dewi, *Wawancara, (Mortgage & Consumer Financing Unit (MCFU). pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru)*, Tanggal 3 Maret 2021.
- Sandjaja, B. Heriyanto, *Panduan Penelitian*, Jakarta : Prestasi pustakaraya, 2011
- Solihin Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* Jakarta: PT. Gramedia, 2010
- Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2002
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Veithzal Riva'i dan Adria permata veithzal, *islamic financial management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Warnock, V.C.W dan Warnock, F. E. (2010). Markets and Housing Finance. *Journal of Housing Economics*, 17, 239-251.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



## DAFTAR WAWANCARA

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Bagaimana penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi di BTN syariah KCS.Pekanbaru?
2. Apa saja kendala dalam penyaluran KPR bersubsidi di masa pandemi?
3. Apakah ada perubahan syarat dalam pengajuan KPR bersubsidi di BTN syariah?
4. Berapa batas umur dalam pengajuan KPR bersubsidi?
5. Apa saja syarat- syarat dalam pengajuan KPR bersubsidi?
6. Bagaimana cara promosi BtN Syariah KCS. Pekanbaru pada masa pandemi Covid-19?
7. Apa saja akad yang digunakan dalam pengajuan KPR bersubsidi di BTN syariah KCS. Pekanbaru?
8. Berapa batas pengajuan KPR bersubsidi di BTN Syariah KCS.Pekanbaru ?
9. Berapa batas minimal dan batas maksimal cicilan termurah KPR bersubsidi?
10. Berapakah margin keuntungan yang didapatkan dalam KPR Bersubsidi?
11. Berapakah data Pengajuan KPR Bersubsidi dari tahun 2016- 2020?

## DOKUMENTASI



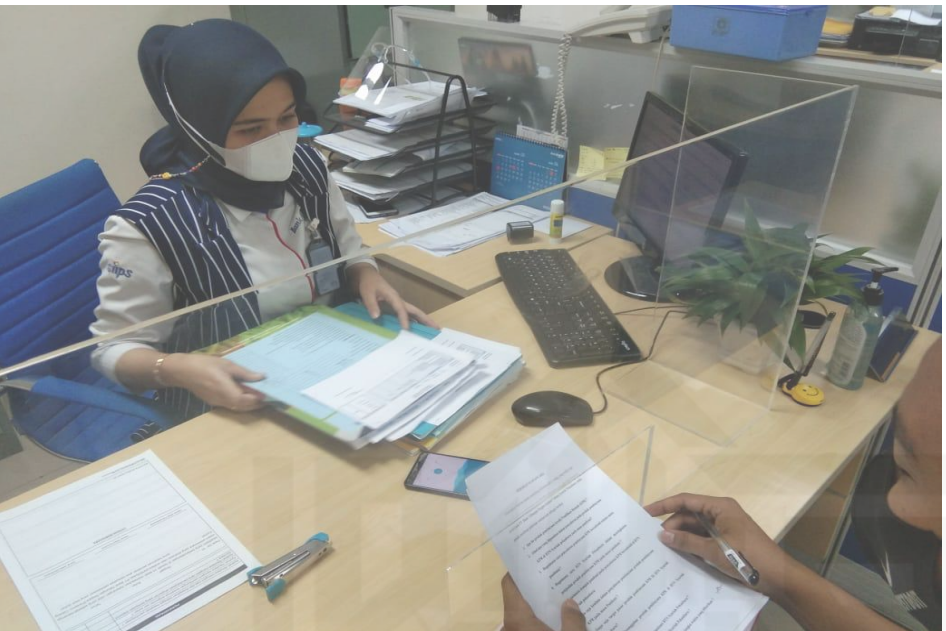
© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**KELENGKAPAN DOKUMEN KPR SEJAHTERA IB**

Nama Nasabah :			
Nama PT/Perumahan:			
A	Dokumen Pemohon	FS	FA
1	Fotokopi buku tabungan atas nama pemohon pada Bank BTN		
2	Formulir aplikasi kredit		
3	Pas foto terbaru		
4	Surat pemesanan rumah		
5	Fotokopi KTP Elektronik atau Resi KPR Elektronik		
6	Fotokopi Kartu Keluarga		
7	Fotokopi Akta Nikah atau akta perkawinan bagi yang berstatus kawin atau fotokopi akta cerai bagi yang berstatus cerai		
8	Fotokopi NPWP		
9	Fotokopi bukti pelaporan pajak		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telah menjadi wajib pajak <math>\geq 1</math> tahun dan penghasilan <math>\geq</math> PTKP, melampirkan SPT PPh</li> <li>▪ Telah menjadi wajib pajak <math>\geq 1</math> tahun dan penghasilan <math>&lt;</math> PTKP, melampirkan SPT PPh Nihil</li> <li>▪ Belum menjadi wajib pajak <math>&lt; 1</math> tahun, melampirkan surat pernyataan penyerahan SPT PPh tahun selanjutnya.</li> </ul>		
10	Fotokopi rekening koran atau fotokopi buku tabungan yang disahkan oleh Bank sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan		
11	Surat keterangan bertempat tinggal dari kepala desa/lurah tempat tinggal saat ini bilamana kelompok sasaran tidak bertempat tinggal sesuai alamat pada KTP Elektronik.		
<b>B Dokumen Penghasilan (Pemohon Pegawai)</b>			
1	Slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang pada tempat bekerja		
2	Surat keterangan kepegawaian dari tempat bekerja		
<b>C Dokumen Khusus Pemohon Wiraswasta/Pekerja Mandiri</b>			
1	Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh kepala desa/lurah		
2	Fotokopi dokumen perizinan usaha atau sekurang-kurangnya asli surat keterangan usaha dari kepala desa/lurah		
3	Catatan keuangan usaha, dan/atau rekening koran/fotokopi buku tabungan keuangan usaha		
4	Dokumen informasi usaha (foto, alamat, waktu operasional, denah lokasi/titik koordinat lokasi usaha)		
<b>D Dokumen Permohonan SBUM (Untuk KPR Sejahtera iB yang mendapat fasilitas SBUM)</b>			
1	Surat permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM)		
2	Surat pengakuan kekurangan bayar uang muka KPR Sejahtera iB		
3	Surat perintah pemindahbukuan dana SBUM ( <i>Standing Instruction</i> )		
<b>D Surat Pernyataan Nasabah</b>			
1	Surat Pernyataan Tidak Bekerja yang diketahui oleh kepala desa/lurah bilamana salah satu dari kelompok sasaran suami istri tidak bekerja		
2	Surat Pernyataan KPR Sejahtera iB Format Internal Bank		
3	Surat Pernyataan KPR Sejahtera iB Format Kementerian PUPR		
4	Surat Pernyataan Penghunian Rumah Umum Bersubsidi		
5	Surat Kuasa Pendebet Dana		
<b>E Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA)</b>			
<b>F Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung</b>			
<b>G Foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR Sejahtera iB</b>			
<b>H Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah Umum Tapak/Sarusun Umum</b>			
<b>I Foto dokumentasi stiker atau plat KPR Sejahtera iB telah terpasang</b>			

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENGESAHAN  
PERBAIKAN SKRIPSI**

Skripsi dengan judul *Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi Untuk Masyarakat Kalangan Menengah Kebawah Di BTN Syariah KCS. Pekanbaru Pada Masa Pandemi Covid 19*, yang ditulis oleh :

Nama : Abdul Karim  
 NIM : 11725100607  
 Program Studi : Ekonomi Syariah

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru 08 Juni 2021 M

**TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ketua

**Dr. Syahpawi, M.Ag**

Sekretaris

**Syamsurizal, SE, M.Sc, AK, CA**

Penguji I

**Dra. Zuraida, M.Ag**

Penguji II

**Dr. Zul Ikromi, Lc., M.Sy**

Kepala Sub Bagian Akademik  
 Fakultas Syariah dan Hukum

**Jalinus, S.Ag**

NIP. 19750801 200701 1 023

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون  
FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 04 Januari 2021

Un.04/F.I/PP.01.1/103/2021

Penting

**Pembimbing Skripsi**

Kepada

Yth. Afdhol Rinaldi, SE, M.Ec

Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru

*Assalamu'alaikum warhmatullahi wabarakatuh*

Bersama ini kami minta kesediaan Saudara untuk membimbing mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau dalam menyusun Skripsi :

Nama : ABDUL KARIM

NIM : 11725100607

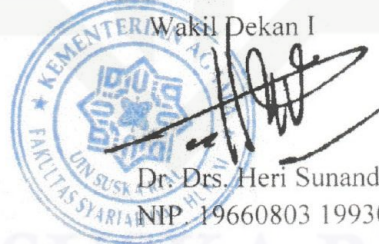
Jurusan : Ekonomi Syariah S1

Kepada Saudara diharapkan membimbing metodologi dan materi skripsi. Sebagai bahannya kami kirimkan proposal penelitian dimaksud dengan judul : "PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUNSIDI DI BTN SYARIAH KCS. PEKANBARU PADA MASA PANDEMI COVID-19 DITINJAU MENURUT EKONOMI SYARIAH."

Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I



Dr. Drs. Heri Sunandar, Mcl

NIP. 19660803 199303 1 004

Nomor

Sifat

Lamp.

Hal

Diikuti dengan Undang-Undang

sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Penulisan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Nomor : Un.04/F.II.4/PP.00.9/2778/2021  
Sifat : Biasa  
Lamp. : 1 (Satu) Proposal  
Hal : **Mohon Izin Melakukan Riset (Perpanjangan)**

Pekanbaru, 03 Maret 2021

Kepada  
Yth. Pimpinan BTN Syariah KCS Pekanbaru  
Di Pekanbaru

*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau dengan ini memberitahukan kepada saudara bahwa :

Nama : ABDUL KARIM  
NIM : 11725100607  
Semester/Tahun : VII (Tujuh) / 2021  
Program Studi : Ekonomi Syariah S1  
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Suska Riau

ditugaskan untuk melaksanakan riset guna mendapatkan data yang berhubungan dengan judul skripsinya : Penyaluran pembiayaan KPR bersubdidi di BTN Syariah KCS Pekanbaru pada masa pandemi covid 19

Lokasi Penelitian : BTN Syariah KCS Pekanbaru Jln. Arifin Ahmad

Waktu Penelitian : 3 Bulan (03 Maret 2021 s.d 03 September 2021 )

Sehubungan dengan itu kami mohon diberikan bantuan/izin kepada mahasiswa yang bersangkutan.

Demikian disampaikan atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

a.n. Rektor  
Dekan



Dr. Drs. H. Hajar., M.Ag  
NIP. 19580712 198603 1 005



Pekanbaru, 24 Maret 2021

No : 410/PKB/SUPP/III/2021  
 Lamp : -  
 Hal : **Surat Keterangan Pelaksanaan Riset**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Kepada Yth,  
**Dekan Fakultas Syariah dan Hukum**  
**Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau**  
 di-  
**Pekanbaru**


Menunjuk surat Saudara No. Un.04/F.II.4/PP.00.9/2778/2021 perihal Mohon Izin Melakukan Riset (Perpanjangan), dengan ini kami menerangkan bahwa nama tersebut dibawah ini :

Nama : **ABDUL KARIM**  
 NIM : 11725100607  
 Jurusan : Ekonomi Syariah S1  
 Judul Penelitian : **PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI DI BANK BTN SYARIAH KCS PEKANBARU PADA MASA PANDEMI COVID-19**

Bahwa benar yang bersangkutan telah melaksanakan kegiatan penelitian dan pengumpulan data untuk bahan Skripsi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar - benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk**  
**KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**

  
**Ahmad Ridha**  
 DBM Supporting

  
**Syuria Khairenni**  
 Operation Unit Head

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**  
 Kantor Cabang Syariah Pekanbaru  
 Jl. Arifin Ahmad  
 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai  
 Pekanbaru 28125

T +62 761 789 1314, 789 1315  
 E kcs.pekanbaru@btn.co.id  
[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

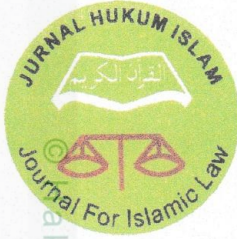
No.NPWP: 01.001.609.5-216.001

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.  
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau





# JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

## Journal For Islamic Law

JL. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. admin@jurnalhukumislam.com

HP. 081275158167 – 085213573669

### SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

**NAMA** : ABDUL KARIM  
**NIM** : 11725100607  
**JURUSAN** : EKONOMI SYARIAH  
**JUDUL** : PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI UNTUK KALANGAN MASYARAKAT MENENGAH KE BAWAH DI BTN SYARIAH KCS. PEKANBARU PADA MASA PANDEMI COVID- 19

**Pembimbing:** Afdhol Rinaldi, SE, M, Ec

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal Skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 22 Juni 2021

Pimpinan Redaksi



**Dr. M. ALPI SYAHRIN, SH., MH., CPL.**  
 NIP. 19880430 201903 1 010

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



## RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama Abdul Karim, lahir pada tanggal 08 Maret 1998 di Kota Pasaman, Sumatera Barat. Penulis merupakan anak ke 3 dari 3 bersaudara dari pasangan Ayahanda Adanan dan Ibunda Nurmiah. Penulis tumbuh dan berkembang di lingkungan keluarga yang sederhana. Pendidikan formal yang pernah ditempuh oleh penulis adalah Sekolah SDN 09 Tarung- Tarung Selatan, lulus pada tahun 2011. Selanjutnya, penulis melanjutkan pendidikan di SMP N 1 RAO SELATAN, lulus pada tahun 2014. Setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di SMAN 1 RAO, lulus pada tahun 2017. Kemudian pada tahun 2017 penulis melanjutkan studi ke Jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Pada tahun 2017, penulis mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) yang berlokasi di desa Balam Jaya, kecamatan Tambang, kabupaten Kampar Provinsi Riau, dan selanjutnya penulis melaksanakan Praktik Lapangan (Magang) selama 3 bulan di BTN Syariah KCS. Pekanbaru. Sebagai tugas akhir perkuliahan penulis melaksanakan penelitian dengan judul Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi Untuk Kalangan Menengah ke Bawah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru. Pada Masa Covid-19 di bawah bimbingan Afdhol Rinaldi, S.E., M.Ec.. Akhirnya penulis telah menyelesaikan studi dinyatakan lulus dengan predikat sangat memuaskan dan berhak menyandang gelar Sarjana Ekonomi (S.E), pada tanggal 08 Juli 2021.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.