

**ANALISIS KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PT. BTN KANTOR CABANG
SYARIAH PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN
DENGAN SKIM MURABAHAH**

SKRIPSI

Di Ajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Islam (SE. Sy)



Oleh:

RANDI MAULANA IKHSAN
11025101267

**JURUSAN EKONOMI ISLAM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM
RIAU
2015**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

كلية الشريعة والقانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.18 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO.Box. 1004 Telp. 0761-861645
Fax. 0761-862052, Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail : rector@uin-suska.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul: "Analisis Kebijakan Pembiayaan PT.BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Dalam Memberikan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dengan Skim Murabahah" yang ditulis oleh :

Nama : **Randi Maulana Ikhsan**
NIM : **11025101267**
Jurusan : **Ekonomi Islam**

Telah di munaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Sarjana Program Strata Satu (S1) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang dilaksanakan pada :

Hari : **Jum'at**
Tanggal : **11 Desember 2015**
Bertepatan : **29 Safar 1437 H**

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy).

Pekanbaru, 22 Desember 2015



Dekan

Dr. H. Akbarizan, MA, M.Pd
NIP. 19711001 199503 1 002

PANITIA UJIAN SARJANA

KETUA

Dr. Hertina, M.Ed.

NIP. 19680629 199402 2 002

SEKRETARIS

Kamiruddin, M.Ag.

NIP. 19771018 200501 1 002

PENGUJI I

Dr. Ampul Muzan, S.HI, M.Ag.
NIP. 19770227 200312 1 002

PENGUJI II

Maghfirah, MA
NIP. 19741025 200312 1 002

ABSTRAK

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian adalah penyaluran KPR FLPP yang rentan dengan penyelewengan dimana terdapat pihak-pihak yang bermodal besar mengambil keuntungan fasilitas ini dengan membeli rumah bersubsidi yang harganya murah dan menginvestasikan. Hal tersebut tentunya sangat merugikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi sasaran pembangunan rumah bersubsidi malah tidak dapat membeli rumah bersubsidi tersebut. Selain itu masyarakat juga dapat menyalahgunakan bantuan ini dengan cara menjual atau menyewakan rumah tersebut kepada orang lain. Selain itu di PT. BTN Syariah Cabang Pekanbaru, diketahui bahwa terdapat beberapa indikasi penyalahgunaan dalam pemanfaatan KPR subsidi FLPP ini seperti kasus yang pernah terjadi dimana terdapat nasabah yang mengajukan permohonan KPR subsidi padahal nasabah tersebut sudah diberikan subsidi perumahan dari Bank lain, hal ini menuntut bank pelaksana lebih selektif dalam memberikan KPR FLPP agar tepat sasaran dan tidak disalahgunakan.

Penelitian ini dilakukan di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang terletak di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No 10 & 11, Labuh Baru Timur, Payung Sekaki, Pekanbaru. PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru merupakan bank milik pemerintah yang bergerak dibidang penyaluran perumahan, serta merupakan salah satu bank yang di tunjuk pemerintah untuk menyalurkan KPR FLPP. Penelitian ini dilaksanakan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan PT. BTN Cabang Syariah Pekanbaru dalam menyalurkan KPR FLPP agar tepat sasaran. Serta melihat bagaimana tinjauan ekonomi islam terhadap penyaluran pembiayaan KPR FLPP PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan), dengan menggunakan metode pengumpulan data baik berupa wawancara, observasi, studi kepustakaan dan dokumentasi. Sedangkan Metode yang digunakan dalam menganalisa data adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu setelah semua data berhasil dikumpulkan, maka penulis menyelesaikan secara rinci dan sistematis

sehingga tergambar secara utuh dan dapat dipahami secara jelas kesimpulan akhirnya.

Agar KPR FLPP tepat sasaran dan terhindar dari risiko penyelewengan dan *moral hazard*, upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara adalah analisis kelayakan nasabah, BI *Checking*, wawancara, pembinaan dan pemantauan, menerapkan sanksi, penyelesaian KPR bermasalah dan restrukturisasi. Penyaluran Pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru telah sesuai dengan Ekonomi Islam dimana PT. BTN telah memenuhi ciri mendasar dari sistim Ekonomi dan perbankan syariah yaitu prinsip keadilan, Menghindari kegiatan yang dilarang dan Memperhatikan aspek kemanfaatan.

KATA PENGANTAR

Hanya kepada Allah SWT segala puji dan syukur penulis persembahkan. Atas rahmat dan taufik dan hidayah-Nya skripsi ini telah terwujud sebagaimana adanya sekarang. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada junjungan besar nabi Muhammad SAW dan keluarga serta para sahabat karib kerabatnya, Amiin.

Dari judul **“ANALISIS KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PT. BTN KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DENGAN SKIM MURABAHAH”**. Yang merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Dalam kesempatan ini, penulis tidak bermaksud untuk menyajikan suatu uraian dan analisa yang detail dan final, melainkan hanya memberikan analisis deskriptif tentang kebijakan pembiayaan PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru Dalam Memberikan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dengan Skim Murabahah.

Kemudian dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulusnya kepada semua pihak hingga terwujudnya penulisan skripsi ini terutama kepada:

1. Teristimewa buat Ibunda dan ayahanda yang telah memberikan dukungan moril maupun materi selama perjalanan penulis menuntut ilmu pengetahuan.
2. Bapak rektor Prof. Dr. Munzir Hitami, MA beserta pembantu rektor dan seluruh pimpinan fakultas di lingkungan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
3. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Dr. Akbarizan, MA, M. Pd, Wakil Dekan I Bapak Dr. H. Mawardi Muhammad Saleh, Lc, MA, Wakil Dekan II Ibu Dr. Hertina, M. Pd, dan Wakil Dekan III Dr. Zulkifli, MA. Yang telah mempermudah proses penyelesaian skripsi ini
4. Ketua jurusan Ekonomi Islam Bapak Kamiruddin, M.Ag dan sekretaris bapak Bambang Hermanto, M.A beserta bapak-bapak dan ibu-ibu dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
5. Ibu Dr. Hertina, M.Pd sebagai dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan waktu, ilmu dan motivasi kepada penulis, terima kasih atas kesabarannya dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Pihak PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang telah memberikan informasi dan data pada penelitian ini.

7. Bapak kepala perpustakaan UIN SUSKA Riau beserta staf-staf yang telah memberikan bantuan untuk menyediakan buku-buku yang diperlukan dalam menyusun skripsi ini.
8. Bapak Abdi Al maktsur MA sebagai penasehat akademik beserta bapak ibu dosen yang telah mendidik penulis menjadi insan akademis.
9. Kepada sahabat saya Mufti Alyananda Ibra dan Rani Zuhria Ningsih.

Demikian harapan penulis semoga penulisan ini bermanfaat adanya serta berguna bagi masyarakat ilmiah dilingkungan UIN Suska Riau pada khususnya dan masyarakat luas, mudah-mudahan mendapat ridho dari Allah SWT.

Pekanbaru, 21 Desember 2015

Penulis

Randi Maulana Ikhsan

LEMBAR PERSEMBAHAN

*Dengan penuh rasa syukur pada Allah Subhanahu
wa ta'ala skripsi ini ku persembahkan kepada:*

- *Ayahanda Rafli dan ibunda Edelwina serta
almarhum abangku Reska Darto, abangku
Wiwit Aswad, Kakaku Sri Rahmadani dan
Adikku Farhan Aditya yang selalu memberikan
doa dan dukungan*
- *Keluarga besar EI 3 angkatan 2010*
- *Para sahabatku di kos azzam*
- *Almamaterku*

MOTTO

“Karena Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu Telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, Dan Hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”

(QS. Al-Insyirah 5-8)

“Memperoleh keuntungan tanpa risiko, pengalaman tanpa bahaya dan menerima hadiah tanpa bekerja, sama tidak mungkinnya hidup tanpa dilahirkan”

-AP. Gouthey-

“Wisuda setelah 11 semester lebih baik daripada tidak wisuda sama sekali, wisuda itu pasti hanya waktu yang membedakan”

-Penulis-

“Bulek aia dek pambuluah, bulek kato dek mufakek. Nan bulek samo digolongkan, nan picak samo dilayangkan”

-Chaniago-

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i	
KATA PENGANTAR	iii	
PERSEMBAHAN	vi	
MOTTO	vii	
DAFTAR ISI	viii	
DAFTAR TABEL	x	
BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar belakang	1
	B. Batasan Masalah	8
	C. Rumusan Masalah	8
	D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
	E. Metode Penelitian	9
	F. Sistematika Penelitian	13
BAB II	GAMBARAN UMUM PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	
	A. Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara	15
	B. Visi dan Misi PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	19
	C. Struktur Organisasi PT. BTN Kantor Cabang	

	Syariah Pekanbaru	20
	D. Produk PT. BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru	27
BAB III	TINJAUAN PUSTAKA	
	A. Pengertian Kebijakan	33
	B. Pembiayaan	34
	C. Pengertian dan Landasan Hukum Murabahah	41
	D. Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	51
BAB IV	HASIL PENELITIAN	
	A. Mekanisme pembiayaan PT BTN Cabang Syariah Pekanbaru dalam menyalurkan KPR FLPP dengan skim murabahah	61
	B. Penyaluran Pembiayaan PT BTN Cabang Syariah Pekanbaru menurut perspektif Ekonomi Islam	71
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan	82
	B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Perbandingan KPR Subsidi dengan FLPP	53
Tabel 3.2 Perbandingan KPR Konvensional dan akad-akad KPR Syariah	57