

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP EKONOMI ISLAM
TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SUBSIDI DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE
(Studi Kasus PT. Pamulang Jaya Mandiri)**



Oleh

NURUL RABIAH AL HADAWIYAH

NIM. 16.2400.058

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP EKONOMI ISLAM
TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SUBSIDI DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE
(Studi Kasus PT. Pamulang Jaya Mandiri)**



Oleh

NURUL RABIAH AL HADAWIYAH

NIM. 16.2400.058

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S.E) pada
Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP EKONOMI ISLAM
TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SUBSIDI DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE
(Studi Kasus PT. Pamulang Jaya Mandiri)**

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Program Studi
Ekonomi Syariah**

Disusun dan diajukan oleh

**NURUL RABIAH AL HADAWIYAH
NIM. 16.2400.058**

Kepada

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Nurul Rabiah Al Hadawiyah
Judul Skripsi : Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam
Tentang Kepemilikan Rumah Bersubsidi di BTN
Syariah KCPS Parepare (Studi Kasus PT.
Pamulang Jaya Mandiri)
Nomor Induk Mahasiswa : 16.2400.058
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Ekonomi Syariah
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
B. 47/In.39.8/PP.00.9/12/2019

Disetujui oleh

Pembimbing Utama : Drs. Moh Yasin Soumena, M.Pd.
NIP : 19610320 199403 1 004
Pembimbing Pendamping : Dr. Zainal Said, M.H.
NIP : 19761118 200501 1 002



Mengetahui:



Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

SKRIPSI

IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP EKONOMI ISLAM
TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SUBSIDI DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE
(Studi Kasus PT.Pamulang Jaya Mandiri)

Disusun dan diajukan oleh

NURUL RABIAH AL HADAWIYAH
NIM. 16.2400.058

telah dipertahankan di depan sidang ujian munaqasyah
pada tanggal 14 September 2020
dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Drs. Moh Yasin Soumena, M.Pd.
NIP : 19610320 199403 1 004
Pembimbing Pendamping : Dr. Zainal Said, M.H.
NIP : 19761118 200501 1 002



Rektor
Institut Agama Islam Negeri Parepare

Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare (Studi Kasus PT. Pamulang Jaya Mandiri)

Nama Mahasiswa : Nurul Rabiah Al Hadawiyah

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2400.058

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Ekonomi Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B. 47/In.39.8/PP.00.9/12/2019

Tanggal Kelulusan : 14 September 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Drs. Moh Yasin Soumena, M.Pd.	(Ketua)	
Dr. Zainal Said, M.H.	(Sekretaris)	
Rusnaena, M.Ag.	(Anggota)	
Dr. Damirah, S.E., M.M.	(Anggota)	

Mengetahui:

Rektor
Institut Agama Negeri Parepare



Dr. Ahmad Spitra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat hidayah, taufik dan rahmat-Nya. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya dan para sahabat yang telah membimbing umat manusia ke alam terang benderang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam” Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda tercinta Suraedah dan Ayahanda Muhammad Bardin yang senantiasa mendukung dan memberikan do’a tulusnya, sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Bapak Drs. Moh. Yasin Soumena, M.Pd. dan Bapak Dr. Zainal Said, M.H. sebagai pembimbing utama dan pembimbing pendamping, atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan dan menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras sebagai pemimpin di kampus tercinta IAIN Parepare.
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. sebagai “Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam” beserta jajarannya atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa(i) IAIN Parepare.

3. Ibu Rusnaena, M.Ag. sebagai “Ketua Prodi Ekonomi Syariah”, atas arahan dan bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan baik.
4. Bapak dan Ibu dosen Program Studi “Ekonomi Syariah” yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
5. Bapak dan Ibu Staf dan admin Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah membantu dan memberi support penulis selama studi di IAIN Parepare.
6. Kepala Perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh stafnya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare.
7. Bapak Firdaus Baharuddin selaku *Sub Branch Head* BTN Syariah KCPS Parepare yang telah memberikan izin sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
8. Bapak Jusvari Genda, S. Pd selaku Diaktur Utama PT. Pamulang Jaya Mandiri yang telah memberikan izin sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
9. Nasabah PT. Pamulang Jaya Mandiri yang menjadi responden dengan meluangkan waktunya kepada peneliti untuk melakukan wawancara.
10. Sahabat dan teman-teman dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang telah memberikan sumbangsinya dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Sahabat Rifqa Wahdaniyah, Kameliah, Muhsina, Nurwahyuni Syamsir, Mulyono Saputra, Abdul Latif yang sama-sama berjuang memperoleh gelar sarjana.

12. Sahabat Rahma Nurhidayah, Hildayanti Putri Agus, Sinar Ruslan, Indah Malda, Elsa Yulinar, Uniarti Mashudi, Nur Indah, Riska Amalia dan Muh. Ibnu Khair yang memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun materil hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga Allah SWT berkenan menilai segala kebaikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat pahala-Nya.

Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini, karena penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna akan tetapi besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Parepare, 6 September 2020

Penulis,



NURUL RABI'AH AL HADAWIYAH

NIM. 16.2400.058

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Nurul Rabiah Al Hadawiyah
NIM : 16.2400.058
Tempat/Tgl. Lahir : Parepare, 15 Maret 1998
Program Studi : Ekonomi Syariah
JudulSkripsi : Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare (Studi Kasus PT.Pamulang Jaya Mandiri)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 6 September 2020

Penulis,



NURUL RABIAH AL HADAWIYAH

NIM. 16.2400.058

ABSTRAK

Nurul Rabiah Al Hadawiyah. *Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare (Studi Kasus PT.Pamulang Jaya Mandiri)*, (dibimbing oleh Bapak Moh. Yasin Soumena dan Bapak Zainal Said)

Penelitian ini membahas tentang implementasi prinsip-prinsip Ekonomi Islam pada pembiayaan kredit pemilikan rumah subsidi (KPR BTN Sejahtera iB) di BTN Syariah KCPS Parepare dengan pengambilan rumah di PT.Pamulang Jaya Mandiri. KPR yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menerapkan prinsip *derivatif* yaitu tauhid dan adil, keadilan dan khilafah, juga khilafah dan ma'ad untuk mencapai suatu kegiatan ekonomi yang memiliki sifat dasar sebagai ekonomi rabbani dan insani.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dan menggunakan metode observasi non-partisipan, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, kemudian disusun secara sistematis sehingga mudah dipahami dan menjabarkan dalam bentuk kutipan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah subsidi (KPR BTN Sejahtera iB) di BTN KCPS, ditunjukkan dengan terlaksananya sesuai mekanisme dan syarat yang telah ditetapkan pihak bank, dibutuhkan dan dipilih oleh nasabah. 2) Terdapat dua faktor berbeda yang mempengaruhi pembiayaan kredit pemilikan rumah subsidi (KPR BTN Sejahtera iB) yaitu dari bank dengan menerapkan prinsip 5C dalam menilai nasabah yang akan diberikan pembiayaan dan juga faktor yang mempengaruhi nasabah PT.Pamulang Jaya Mandiri Parepare dalam memilih perumahan dan Bank pengajuan pembiayaan KPR Subsidi. 3) Implementasi prinsip-prinsip Ekonomi Islam dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah subsidi (KPR BTN Sejahtera iB) ditunjukkan dengan diterapkannya prinsip *derivatif* oleh Umar Chapra yang terdiri dari prinsip *multitype ownership* (tauhid dan adil), prinsip *freedom to act* (*nubuwwah*, keadilan dan khilafah), dan prinsip *social justice* (khilafah dan ma'ad).

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah subsidi, Prinsip Ekonomi Islam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN JUDUL	iv
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	v
KATA PENGANTAR	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Latar Belakang Masalah	7
2.2 Tinjauan Teoritis.....	10
2.2.1 Implementasi	10
2.2.2 Kepemilikan	12

2.2.3 Jual Beli (<i>Murabahah</i>).....	16
2.2.4 Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi	19
2.2.5 Ekonomi Islam	24
2.3 Tinjauan Konseptual.....	30
2.4 Kerangka Pikir.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian	33
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	34
3.3 Fokus Penelitian	35
3.4 Jenis dan Sumber Data yang Digunakan	35
3.4.1 Data Primer	35
3.4.2 Data Sekunder	36
3.5 Teknik Pengumpulan Data	36
3.5.1 Wawancara.....	37
3.5.2 Dokumentasi.....	38
3.5.3 Observasi.....	39
3.6 Uji Keabsahan Data.....	40
3.7 Teknik Analisis Data.....	42
3.7.1 Reduksi Data	42
3.7.2 Penyajian Data.....	43
3.7.3 Verifikasi Data	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare	45

4.1.1 Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi.....	45
4.1.2 Syarat-Syarat Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi	54
4.1.3 BTN Syariah KCPS Bekerjasama dengan PT. Pamulang Jaya Mandiri dalam KPR Bersubsidi	57
4.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Proses Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare	62
4.2.1 Faktor yang Mempengaruhi Bank dalam Memilih Nasabah KPR Bersubsidi.....	62
4.2.2 Faktor yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan KPR Subsidi.....	65
4.3 Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare	70
4.3.1 Prinsip <i>Multitype Ownership</i> (Tauhid dan Adil).....	70
4.3.2 Prinsip <i>Freedom to Act</i> (Keadilan dan Khilafah).....	77
4.3.3 Prinsip <i>Social Justice</i> (Khilafah dan Ma'ad).....	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	83
5.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	89

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
4.1	Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR Subsidi	55
4.2	Daftar User Perumahan Pamulang Permai dan Perumahan Pamulang Garden	62
4.3	Margin Efektif BTN Syariah KCPS Parepare	72
4.4	Pembiayaan KPR BTN Syariah	74
4.5	Spesifikasi Perumahan Pamulang	78



DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Skema Kerangka Pikir Penelitian	32
4.1	Mekanisme Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB	45
4.2	Struktur Organisasi PT. Pamulang Jaya Mandiri	61



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran
1	Surat Izin Penelitian dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare
2	Surat Izin Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare
3	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari BTN Syariah KCPS Parepare
4	Pedoman Wawancara Penelitian
5	Surat Keterangan Wawancara
6	Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB
7	Daftar Angsuran Kredit Perumahan Pamulang Garden
8	Brosur Perumahan Pamulang Garden
9	Dokumentasi
10	Riwayat Hidup Penulis