

**EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI
TERHADAP MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN
SYARIAH KOTA LANGSA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Sebagai Salah
Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)**



ANNUR REZHA ANWAR

NIM: 4012015119

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
LANGSA
1442 H / 2021 M**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI
TERHADAP MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN
SYARIAH KOTA LANGSA**

Diajukan Oleh :

ANNUR REZHA ANWAR

Nim : 4012015119

Dapat disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (S.E.) Pada Program Studi Perbankan Syariah

Langsa, 09 Agustus 2021

Pembimbing I



Dr. Iskandar, MCL
NIP. 19650616 199503 1002

Pembimbing II



Faisal Umardani Hasibuan, MM
NIP. 19840520 201803 1002

Mengetahui
Ketua Jurusan Perbankan Syariah



FAKHRIZAL, Lc, MA
NIDN: 2018025802

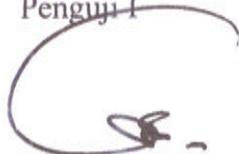
LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul "EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN SYARIAH KOTA LANGSA". Annur Rezha Anwar, NIM 40120151 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa pada tanggal 26 Agustus 2021. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada program Perbankan Syariah.

Langsa, 26 Agustus 2021

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Program Studi Perbankan Syariah IAIN Langsa

Penguji I



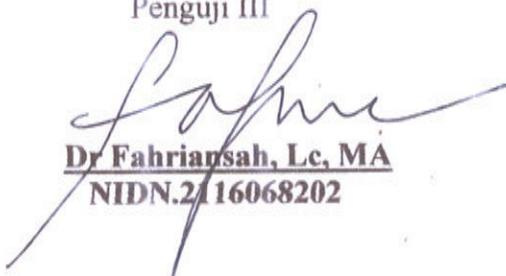
Dr. Iskandar, MCL
NIP. 19650616 199503 1002

Penguji II



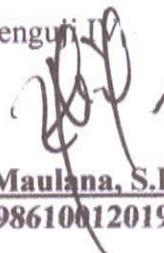
Faisal Umardani Hasibuan, MM
NIP. 19840520 20201803 1 002

Penguji III



Dr. Fahriansah, Lc, MA
NIDN.2116068202

Penguji IV



Zefri Maulana, S.E., M.Si
NIP. 198610012019031006

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Langsa



Dr. Iskandar Budiman, MCL, MA
NIP. 19650616 199503 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Mahasiswa yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : ANNUR REZHA ANWAR
Nim : 4012015119
Tempat/Tgl. Lahir : Langsa, 19- Mei- 1997
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah (PBS)
Fakultas/Program : Ekonomi dan Bisnis Islam
Alamat : GP, Matang Seulimeng, Lr, Maya Sari, No, 77

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **“EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI TERHADAP MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN SYARIAH KOTA LANGSA”** benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Langsa, 08, Agustus 2021

Yang Menyatakan



Annur Rezha Anwar
NIM. 4012015119

MOTTO

Rencana Tuhan Lebih Indah Dari Apa Yang kita Bayangkan

God's plan is more beautiful than what we imagine

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- Orang tua saya
- Keluarga dan Para Sahabat

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui 1. efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. 2. implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini bertujuan mengukur tingkat efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dengan lima indikator yaitu: (1) tepat kegunaan, (2) tepat sasaran, (3) ruang lingkup, (4) tepat biaya, (5) tepat waktu. Hasil penelitian ini adalah (1) tepat kegunaan kebutuhan masyarakat terpenuhi dengan adanya program perumahan KPR (2). Tepat sasaran program perumahan KPR bersubsidi bagi masyarakat masih kurang tepat disebabkan ada nasabah yang ingin mengambil perumahan KPR (3) ruang lingkup bahwa persyaratan atau berkas yang diajukan bagi nasabah tidak terlalu sulit, namun ada beberapa nasabah kurang puas, (4). Tepat biaya nasabah yang sebelumnya sudah melewati KPR diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen dengan tempo atau waktu yang sudah ditetapkan oleh pihak bank (5). Tepat biaya tempo atau waktu yang diberikan dalam pelunasan perumahan KPR selama 10, 15 sampai 20 tahun dengan waktu relatif yang berbeda sesuai dengan kesanggupan masyarakat. 2. implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah Dari pihak bank dan dipeloper telah mengikuti peraturan dari pemerintah dari program perumahan KPR namun dengan adanya peraturan dari pemerintah pihak dari depeloper yang menjadi kendala mereka tertekan tidak bisa bebas memilih nasabah, dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR.

Kata Kunci: Efektivitas, Pembiayaan KPR, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine 1. the effectiveness of Islamic mortgage financing for low-income people. 2. implementation of sharia mortgage financing for low-income customers. This research is a type of field research with a qualitative approach. The results of this study aim to measure the effectiveness of sharia mortgage financing for low-income people with five indicators, namely: (1) appropriate use, (2) right on target, (3) scope, (4) right cost, (5) on time. The results of this study are (1) appropriate use of community needs are met with the housing mortgage program (2). The target of the subsidized mortgage housing program for the community is still not quite right because there are customers who want to take mortgage housing (3) the scope that the requirements or files submitted for customers are not too difficult, but there are some customers who are not satisfied, (4). Exactly the cost of customers who have previously passed the KPR is given a document, namely a Letter of Approval for Providing Financing (SP3), it has been explained in the document with a tempo or time that has been determined by the bank (5). Exact time or time fees given in repayment of mortgage holders for 10, 15 to 20 years with different relative times according to the ability of the community. 2. implementation of sharia mortgage financing for low-income customers. From the bank and dipeloper, they have followed the regulations of the government from the housing loan program, but with regulations from the government, the depeloper is an obstacle they are pressured to not be free to choose customers, with regulations made by the government whereas people who are gardeners, farmers and fishermen, even though they are able to take mortgage housing.

Keywords: Effectiveness, Public Housing Credit Financing, Low-Income Communities

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Tidak lupa pula shalawat berangkaikan salam kita hadiahkan kepada baginda Rasulullah SAW, semoga penulis serta pembaca selalu berada dalam naungan syafaatnya hingga akhir zaman nanti. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa, dengan judul skripsi **“Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah Kota Langsa”**

Dalam proses penulisan skripsi ini sampai dengan terselesaikannya, tentunya banyak sekali pihak yang berkontribusi di dalamnya. Maka dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak diantaranya:

1. Ibunda tercinta Nurismi dan Ayahanda tercinta Anwar dan atas segala do'a dan dukungannya serta pengorbanan baik moral maupun material yang telah diberikan.
2. Bapak Dr. H. Basri Ibrahim, MA selaku Rektor IAIN Langsa.
3. Bapak Dr. Iskandar Budiman, MCL selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak Fakhri, Lc, MA selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
5. Bapak Faisal Umardani Hasibuan, MM selaku dosen pembimbing kedua dalam penulisan skripsi ini, dan Dr. Iskandar Budiman, MCL selaku pembimbing satu dalam penulisan skripsi ini.
6. Seluruh dosen dan segenap staf IAIN Langsa.

7. Sahabat-sahabat saya Rama, Andre, Indra, Fauzal, Furqan yang telah memberikan semangat dan memotivasi satu sama lain dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan dan seangkatan Mahasiswa Perbankan Syariah FEBI IAIN Langsa yang ikut membantu dan memberikan dukungan serta masukan dalam penyelesaian skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga kebaikan kalian semua dibalas oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan wacana bagi semua pihak yang membutuhkan.

Langsa, 08, Agustus 2021

Peneliti

Annur Rezha Anwar
Nim. 4012015119

TRANSLITERASI

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf latin :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta	Ṭ	Te (dengan titik dibaah)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik (didas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah I	I	I
ـُ	Dammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berpagabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـِي	fathah dan ya	Ai	a dan i
ـُو	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

Kataba	=	كَتَبَ
Fa'ala	=	فَعَلَ
Zakira	=	ذَكَرَ
Yazhabu	=	يَذْهَبُ
Suila	=	سُئِلَ
Kaifa	=	كَيْفَ
Haula	=	هَوَّلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Harakat	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ / آ	fathah dan alif	Ā	A dan garis di atas
إِ	kasrah dan ya	Ī	I dan garis di atas
أُ	dammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

Contoh:

Qāla	=	قَالَ
Ramā	=	رَمَى
Qīla	=	قِيلَ
Yaqūlu	=	يَقُولُ

4. Ta Marbutah

Transliterasi ta marbutah ada dua:

a. Ta marbutah hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

b. Ta marbutah mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang **al** serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan **ha (h)**.

Contoh:

Rauḍah al-Aṭfal	=	رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ
Rauḍhatul aṭfal		
al-Madīnah al-Munawwarah	=	الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ
al-Madīnatul-Munawwarah		
Ṭalḥah	=	طَلْحَةَ

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid dalam transliterasi ini tanda

syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

Rabbana	=	رَبَّنَا
Nazzala	=	نَزَّلَ
al-Birr	=	الْبِرُّ
al-Hajj	=	الْحَجُّ
Nu'imma	=	نُعِمَّ

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariah.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /ج/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Contoh:

ar-Rajulu	=	الرَّجُلُ
as-Sayyidatu	=	السَّيِّدَةُ
asy-Syamsu	=	الشَّمْسُ
al-Qalamu	=	القَلَمُ
al-Badī'u	=	البَدِيعُ
al-Jalālu	=	الْجَلَالُ

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata.

Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Ta'khuzūna	=	تَأْخُذُونَ
an-Nau'	=	النَّوْءُ
Syai'un	=	شَيْءٌ
Inna	=	إِنَّ
Umirtu	=	أُمِرْتُ
Akala	=	أَكَلٌ

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *harf* ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan sehingga dalam transliterasi, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَأِنَّا لِلَّهِ وَأَنتُمْ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

Wa innalāha lahuwa khair ar-rāziqīn

Wa innalāha lahuwa khairurrāziqīn

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ الْمِيزَانَ

Fa aufu al-kaila wa al-mīzān

Fa auful- kaila wa-mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ

Ibrāhīm al-Khalīl

Ibrāhīm al-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَهَا وَمُرْسَاهَا

Bismillāhi majrehā wa mursāhā

وَاللَّهُ عَلَى النَّاسِ حَاسِبٌ نَبِيٌّ مَنَّا سَطَا عَلِيَّهِ سَبِيلًا

Walillāhi 'alan-nāsi ḥijju al-baiti manistatā'a ilaihi sabīlā

Walillāhi 'alan-nāsi ḥijjul-baiti manistatā'a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama dari itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

Wa mā Muhammadun illa rasūl

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lallazī biBakkata mubārakan

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

Syahru Ramadān al-lazī unzila fih al-Qur'an

Syahru Ramadanal-lazī unzila fihil-Qur'an

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأَفُقِ الْمُبِينِ

Wa laqad raāhu bi al-ufuq al-mubīn

Wa laqad raāhu bil-ufuqil-mubīn

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Alhamdu lillāhi rabb al-‘ālamīn

Alhamdu lillāhi rabbil-‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arab-nya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ

Naṣrun minallāhi wa fathun qarīb

بِاللَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا

Lillāhi al-amru jamī'an

Lillāahil-amru jamī'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Wallāhu bikulli syaiin 'alīm

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
PESETUJUAN	i
PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 RumusanMasalah.....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
1.4 Penjelasan dan Istilah.....	10
1.5 Penelitian Terdahulu	12
1.6 Kerangka Teori.....	13
1.7 Metodologi Penelitian	15
1.7.1.pendekatan dan jenis penelitian	15
1.7.2. lokasi penelitian	15
1.7.3. jenis dan Sumber Data	16
1.7.4. Tehnik Pengumpulan Data.....	17
1.7.5. Teknik Analisis Data.....	19
1.7.6. Panduan Penulisan Skripsi	21
1.8 Sistematika Pembahasan	22
BAB II LANDASAN TEORITIS	23
2.1 Defenisis Pembiayaan	23
2.2 Definis KPR	24
2.3 KPR Syariah.....	25

2.4 Dampak KPR Bagi Masyarakat	27
2.5 Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah	32
2.5.1. Pengertian Eektivitas.....	32
2.5.2. Indikator Eektivitas.....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
3.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	39
3.1.1 Profil Perusahaan.....	39
3.1.2 Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCPLangsa.....	40
3.1.3. Legalitas Perusahaan.....	41
3.1.4. Visi, Misi dan Motto.....	42
3.1.5. Strukur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara.....	45
3.2 Eektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.....	48
3.3 Implementasi pembiayaan KPR syariah Bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.....	62
BAB IV PENUTUP.....	64
4.1. Kesimpulan.....	64
4.2 Saran	66
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

1.5. Penelitian terdahulu	12
1.6. Kerangka Teori	13

DAFTAR LAMPIRAN

1.5.	Dokumentasi Penelitian.....	68
2.6.	Transkrip Wawancara	71

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bank Syariah di Indonesia pertama berdiri pada tahun 1992. Bank yang pertama kali didirikan adalah Bank Muamalat Indonesia, walaupun perkembangan Bank Syariah di Indonesia lebih lambat jika dibandingkan dari Negara-Negara muslim lainnya, namun perkembangan Bank Syariah di Indonesia terus berkembang. Tahun 1992 sampai dengan tahun 1998 hanya ada satu unit Bank Syariah. Namun hingga April 2016 Bank Syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 34 unit. Yang terdiri atas 12 Bank Umum Syariah (BUS) dan 22 Unit Usaha Syariah. Sementara itu Bank Perkreditan Syariah (BPRS) bertambah menjadi 165 unit¹

Kebutuhan adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidup, dari yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan, sandang dan papan.

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, Sampai saat ini Indonesia masih harus

¹Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2021), hal.21.

dihadapkan dengan persoalan *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan adalah suatu kondisi di mana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. Berdasarkan konsep penghunian, pada tahun 2015 masih terjadi *backlog* perumahan sebesar 6,9 juta unit. Oleh karena itu berdasarkan konsep kepemilikan, masih terdapat *backlog* sebesar 11,4 juta unit.

Defisit perumahan menjadi perhatian serius bagi pemerintah saat ini. Berbagai keputusan/kebijakan sudah dikeluarkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Program Sejuta Rumah disiapkan oleh pemerintah. Namun, lagi-lagi

Kesenjangan perumahan bukanlah persoalan yang mudah untuk diselesaikan. 40% masyarakat termiskin (desil 1 sampai 4) tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah. Padahal, pada kelompok 40% masyarakat termiskin inilah terjadi masalah rumah tidak layak huni. Pada desil 1 (10% masyarakat miskin misalnya, rata-rata penghasilan rumah tangga perbulannya sebesar Rp1.200.000. Penghasilan ini digunakan semuanya untuk membiayai kehidupannya sebulan penuh, sehingga kelompok masyarakat ini tidak memiliki dana yang cukup untuk dan membeli rumah. Begitu juga pada desil 4 (40% masyarakat termiskin) yang memiliki rata-rata penghasilan sebesar Rp 2.600.000 dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp 1.800.000.²

Hal tersebut yang menyebabkan meledaknya permintaan pembiayaan pembelian melalui lembaga keuangan yang disebabkan oleh keterbatasan dana

²Eka Sastra, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial* (Jakarta: Expose, 2017), hal. 266-268.

yang dimiliki oleh nasabah untuk memiliki sebuah rumah. Sebenarnya pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi. Namun konsep subsidi ini hanya untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) baik melalui lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Kebanyakan padaperbankan konvensional menggunakan sistem bunga pada Kredit Pemilikan Rumah, yang sebaliknya dalam hukum Islam tidak diperbolehkan. Dengan adanya sistem bunga yang diterapkandi dalam perbankan konvensional menyebabkan masyarakat kesulitan untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut.

Sistem bunga yang diberlakukan oleh lembaga keuangan konvensional khususnya dalam sistem kredit kepemilikan rumah, mengakibatkan masyarakat muslim khususnya ragu untuk menggunakan sistem pembiayaan tersebut.

Sistem bunga pada Kredit Pemilikan Rumah konvensional, mengakibatkan angsuran yang dibayarkan oleh nasabahnya sering berubah, sehingga nasabah kesulitan saat pembayaran angsuran terlebih lagi untuk nasabah yang memiliki pendapatan rendah. Sedangkan, Perbankan syariah kegiatannya berbeda dengan lembaga keuangan konvensional, yang tidak akan menyebabkan angsuran yang berubah sewaktu-waktu dan tidak akan memberatkan nasabahnya dalam hal

ansuran yang dibayarkan untuk setiap bulannya, karena besaran angsuran yang dibayarkan setiap bulannya ditetapkan secara bersama-sama dan sesuai dengan kemampuan nasabah itu sendiri dan sesuai dengan syarat pada perbankan syariah tersebut.

Menurut Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 7 Tahun 2013 terdapat beberapa definisi terkait upah minimum, diantaranya mengatakan bahwa upah minimum adalah upah bulanan terendah yang terdiri atas upah pokok termasuk tunjangan tetap yang ditetapkan oleh gubernur sebagai jaring pengaman.³

Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki cukup uang untuk membeli secara *cash*, maka dapat menggunakan fasilitas pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), namun biasanya hanya digunakan oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas, sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah menganggap KPR sulit dijangkau untuk mereka karena faktor ekonomi yang menjadi alasannya.

Sekarang, masyarakat semakin jelas dan semakin pintar dalam pengambilan keputusan dengan mudahnya akses media yang didapatkan serta banyak melakukan pertimbangan, khususnya dalam keputusan KPR melalui lembaga keuangan. Sekarang masyarakat dengan mudah untuk mendapatkan informasi mengenai sistem bunga KPR pada perbankan konvensional dan mengenai sistem bunga yang tidak diberlakukan perbankan syariah. Di tengah situasi ekonomi pasang-surut, KPR syariah hadir menjadi opsi terbaik untuk bisa

³Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 7 Tahun 2013 tentang upah minimum

memiliki rumah dengan angsuran yang tidak dapat berubah setiap bulannya. Terlebih lagi, pada KPR syariah angsurannya ditetapkan secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah itu sendiri.

Situasi ini yang dipergunakan oleh perbankan syariah dalam memberikan produk pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah., sudah banyak bank syariah yang menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan sistem syariah. KPR syariah ini mendapatkan sambutan baik dari kalangan masyarakat.

KPR syariah yang ada pada perbankan syariah berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional. Dapat dilihat dari Perbedaan ini terdapat pada perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah sering diketahui sistem berdasarkan bagi hasil dan juga perdagangan, Namun pada perbankan konvensional sering diketahui dengan kredit. KPR Syariah dapat menggunakan beberapa akad seperti akad *murabahah*, akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT). Untuk penggunaan akad pada KPR syariah sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* atau jual beli sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* (IMBT) sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik*.

Pada tahun 2015 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan

Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 tentang skema selisih angsuran kredit/ pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan pendapatan badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan, kelompok sasaran yang diperbolehkan menerima subsidi perumahan ini adalah yang memiliki penghasilannya perbulan paling banyak Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah).⁴Dilihat dari peraturan diatas, dapat kita diketahui bahwa tidak adanya batas minimum pendapatan untuk dapat melaakukan pembiayaan KPR Syariah. Berdasarkan peraturan tersebut, diperbolehkan jika calon nasabah rumah subsidi ini tidak memiliki penghasilan tetap dengan disertakan surat keterangan penghasilan.

Dalam wawancara terhadap pegawai bank jumlah subsidi yang di berikan pemerintah kepada masyarakat yang mengajukan KPR berbeda-beda sesuai dengan lama jangka waktu pelunasa KPR itu sendiri yaitu minimal 10 tahun maksimal 20 tahun, adapun contoh yang dapat pegawai bank berikan jika nasabah mengambil pelunasan 10 tahun dengan angsuran Rp.1.500.000 dan dikalikan dengan 120 bulan masa pelunasan maka akan mendapatkan hasil Rp.180.000.000 yang merupan jumlah yang seharusnya di setorkan ke bank lalu di kurangkan lagi dengan hasil yang ditetapkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) sebesar Rp.142.000.000 maka akan mendapatkan hasil Rp.38.000.000 yang merupakan besar subsidi yang diberikan pemerintah kepada masyarakat yang mengajukan KPR.⁵

Pada Bank Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Kota Langsa

⁴Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015

⁵Hasil wawancara bapak Harun Al Rasyid, financial service.

sebagai salah satu bank syariah yang membiayai pembiayaan KPR syariah subsidi. Berdasarkan hasil dari mini riset yang penulis lakukan dengan salah satu nasabah Bank BTN Syariah memberikan keterangan bahwa pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Kota Langsa menetapkan gaji pokok minimum calon nasabah pembiayaan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan tidak diperbolehkan bagicalon konsumen yang tidak memiliki penghasilan tetap.

Namun pada kenyataan Penetapan gaji pokok minimum tidak diperbolehkannya nasabah dengan penghasilan tidak tetap pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Kota Langsa tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang yang tidak menetapkan batas minimum gaji pokok penerima perumahan bersubsidi dan diperbolehkan jika pemohon rumah subsidi memiliki penghasilan tidak tetap. Disamping itu, apabila melihat UMP (Upah Minimum Provinsi) sebesar Rp.2.916.810.⁶ Sehingga penetapan gaji pokok minimum oleh Bank BTN Syariah Langsa dirasa memberatkan bagi masyarakat yang berpenghasilan sebatas UMP.

Dan masalah lainya terjadinya pada pihak nasabah atau biasanya saat sudah melakukan pembiayaan pihak nasabah mengalami kondisi penurunan keuangan sehingga yang awalnya mampu untuk menyetor tagihan sekarang kurang mampu. Kurang mampu dalam asuransi terkendala berkaitan dengan faktor pekerjaan maupun lainnya.⁷

⁶Diakses Melalui: <https://humas.acehprov.go.id/pemerintah-aceh-naikkan-upahminimum-2020/>, Pada tanggal 22 Januari 2021.

⁷Hasil Wawancara Dengan Pak Safrizal Selaku Komisaris PT Atatamita Jaya Bersama Langsa 15 Februari 2021.

Pada dasarnya banyak hal yang terkait dan perlu diperhatikan dalam sistem pembiayaan KPR Syariah. Oleh karena itu mengenai efektivitas sistem pembiayaan KPR Syariah Bank BTN Syariah kantor cabang pembantu kota langsa menjadi penting untuk dilakukan. Dengan mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR Syariah. Efektivitas sendiri mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil penilain sebagai tolak ukur. Efektivitas merupakan suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu alternatif yang dikaji mempunyai hasil yang baik atau memberi pengaruh,dampak yang sesuai diinginkan. Efektivitas dapat pula dilihat dari kemampuan untuk memecah masalah dan kemampuannya yang dilaksanakan.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul **“Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah Kota Langsa.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa ?
2. Bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN syariah Kota Langsa ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN syariah Kota Langsa
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa

1.3.2Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini yaitu sebagai sumber informasi bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada BTN syariah Kota Langsa

1. Bagi Bank BTN Syariah Kota Langsa

Sebagai bahan masukan bagi Bank BTN Syariah Kota Langsa dalam efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada BTN Syariah Kota Langsa

2. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan rujukan dan menambah literatur dalam penelitian untuk dijadikan pedoman atau perbandingan dalam melakukan penelitian lebih lanjut, serta diharapkan dapat memberi referensi bagi para penelitiberikutnya.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari munculnya salah pengertian terhadap judul penelitian **Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.** Maka perlu dijelaskan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul di atas.

1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata dasar efektif adalah kegiatan yang ada efeknya, akibat, dampak dan berpengaruh yang dapat membawa hasil, Efektivitas yaitu situasi, yang berpengaruh, hal berkesan atau keberhasilan terhadap usaha dan tindakan . Efektivitas yang di maksud dalam penelitian ini yaitu sejauh mana keberhasilan pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN syariah Kota Langsa.⁸

2. Pembiayaan

Pembiayaan adalah pemodalan yang diberikan sebagai bentuk dukungan investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.⁹

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang

⁸Muktar DKK, Efektivitas Pimpinan : Kepemimpinan Transformatif Dan Komitmen Organisasi (Yogyakarta: CV Budi Utama Tahun 2016), hal 28.

⁹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011), hal.304.

diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹⁰

4. MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum (Pasal 1 Angka 14 UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).

Klifikasi dan kriteria yang mendapatkan rumah dari program bersubdi dari pemerintah adalah PNS yaitu yang berpenghasilan dibawah 4 juta, wirausaha, dan karyawan, dan wiraswasta.¹¹

¹⁰ Dony Ramadhan, dkk, "Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)". *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2, (Universitas Brawijaya, Malang, 2014),hal.3.

¹¹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, No 1 Tahun 2021

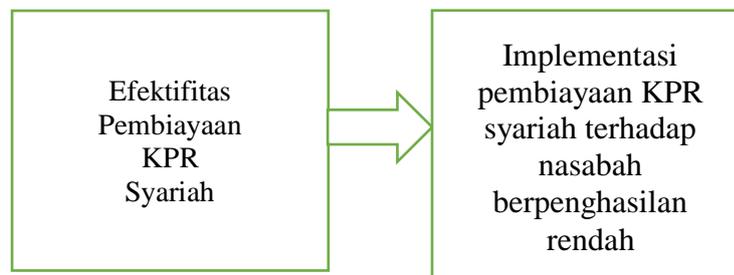
1.5. Penelitian Sebelumnya

Nama Penulis	Judul	Tujuan Penelitian
Ratna Ningrum (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta)	“ Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Indonesia”	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ajaran agama secara normatif memberikan pengaruh terhadap aktifitas perekonomian Islam terutama pada sistem keuangan pada kredit perumahan.
Era Ramadalia dan Yakir Jamaluddin S.Ag.,M.A (Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)	“Analisis Implementasi Kepatuhan Syariah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Umum Syariah (Studi Kasus Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan”	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik dan tingkat kepatuhan syariah terhadap produk KPR di bank BRI syariah dan untuk mengetahui pelaksanaan produk KPR di bank BRI syariah
Sevila Hawa (Universitas Islam Bandung)	“Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu”	Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat pendapatan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Sejahtera, jumlah permintaan KPR Sejahtera, dan untuk mengetahui pengaruh pendapatan nasabah terhadap jumlah permintaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu.

Dari skripsi yang telah dikemukakan diatas mempunyaai kesamaan dan perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Persamaanya adalah sama-sama membahas tentang KPR . Namun yang menjadi perbedaannya adalah penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.

1.6 Kerangka Teori

Kerangka teori di ambil dari rumusan masalah dalam penelitian



MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah, dengan adanya Perkreditan Perumahan Rakyat yang diterapkan Pemerintah ini maka masyarakat dengan penghasilan rendah dapat terbantu dalam memiliki hunian Keluarga yang layak di huni bagi Masyarakat.

Efektifitas pada dasarnya sering di Terapkan dengan efesiensi untuk

mencapai tujuan dari suatu Individu, Tim dan kelompok agar tercapainya Pembiayaan KPR yang diterpkan Pemerintah untuk Masyarakat berpenghasilan rendah dapat terlaksana dengan matang dan tepat sasaran.

Dalam implementasi pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasil rendah masih terdapat nabah yang masih mengalami pembayaran macet atau menunggak yang belum berjalan secara optimal. Sehingga impmentasi pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah MBR masih belum berjalan dengan baik seharusnya pemerintah harus memperhatikan kepada masyarakat yang mengambil pembiayaan KPR sehingga dapat membatu kelompok atau masyarakat berpenghasilan rendah yang mau mengambil pembiayaan KPR.¹²

Pembiayaan menurut Rifai dan Arivin, Pembiayaan yaitu suatu pendanaan yang berikan oleh satu pihak kepada pihak yang lainnya unuk terciptanya suatu Investasi yang sudah direncanakan dan di jalankan oleh suatu Lembaga.

Sedangkan menurut Ridwan, Pembiayan sendiri adalah, kegiatan yang dilakukan sebagai suatu untuk menunjukan aktifitas BMT yang berhubungan dengan aktifitas yang menghasilkan pendapatan.

Dapat ditarik kesimpulan dari penjelasan di atas, bahwa Pembiayaan sendiri suatu aktifitas yang timbul agar suatu perusahaan dapat menyalurkan modal mereka ke pihak lain untuk memudahkan dan mendapatkan pendapatan

¹² Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Nomor /20/ PRT/ M/2019, Tentang Kemudahan dan pemilik Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

lebih.¹³

1.7. Metodologi Penelitian

1.7.1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang menggunakan pendekatan Kualitatif, yaitu penelitian yang dapat menggambarkan dan mengetahui secara jelas dan terinci serta dapat memaparkan baik secara keseluruhan kondisi yang terjadi ataupun fakta yang sebenarnya terjadi. Penelitian Kualitatif ini sendiri adalah penelitian untuk memahami fenomena yang terjadi atau dialami oleh peneliti sendiri.¹⁴

Jenis penelitian ini untuk mengumpulkan data tentang bagaimana Pembiayaan KPR Syariah yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kota Langsa. Dengan demikian penulis langsung terjun ke lapangan dengan cara melakukan observasi di tempat Bank BTN Syariah Kota Langsa berupa pembiayaan KPR Syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Jenis penelitian ini yang digunakan adalah jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah berusaha memberikan gambaran secara sistematis, kejadian peristiwa dan cermat sesuai dengan kenyataan yang ada.¹⁵

1.7.2. Lokasi Penelitian

¹³<https://www.google.co.id/books/edition/BungaRampaiEkonomiDanPembiayaan/ywftdwaqbjhlid&gbpv=1&dq=pengertian+pembiayaan+dan+pg+PA176&printsec=frontcover> (19 Juni 2021)

¹⁴Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2005), h. 6.

¹⁵Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Dan Pendidikan Teori Dan Pendidikan Teori-Aplikasi*, Cet.2, (Jakarta PT Bumi Aksara, 2007), h.14.

Lokasi penelitian adalah dimana tempat penelitian ini dilakukan. Tempat lokasi penelitian ini berada pada Bank BTN Syariah Kota Langsa, merupakan salah satu Instansi yang terletak di Jl. Ahmad Yani Langsa Baro Kota Langsa, Provinsi Aceh. Ada beberapa alasan mengapa mengambil tempat penelitian tersebut diantaranya, karna mudah dijangkau oleh peneliti ketika melakukan penelitian terdapat masalah yang hendak diteliti, alasan peneliti memilih di Bank BTN Syariah Kota Langsa sebagai tempat penelitian.

1. Tempat tinggal peneliti tidak terlalu jauh dari tempat penelitian, sehingga peneliti akan sangat mudah melakukan penelitian dan mengumpulkan data dalam melakukan penelitian.
2. Dekatnya tempat tinggal peneliti dengan tempat penelitian sehingga dapat menghemat pengeluaran dana dari sipeneliti.

Adapun waktu yang dilakukan peneliti untuk melakukan penelitian yaitu pada bulan Mei tahun 2020 dan akan selesai pada bulan Juli tahun 2020, adapun yang menjadi objek pada penelitian ini di Bank BTN Syariah di Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa.

Penelitian ini menggunakan sampel teknik *purposive sampling*, yaitu merupakan teknik pengambilan sampel dengan mengambil orang-orang yang dipilih oleh si peneliti.

1.7.3. Jenis Dan Sumber Data

Sumber data ialah subyek dari mana data didapatkan. Maksud sumber data dalam penelitian ini adalah subyek dari mana data yang peneliti dapatkan . Dalam penelitian ini datanya adalah narasumber yaitu orang

yang benar-benar pernah mengalami kejadian yang pernah peneliti teliti ataupun orang-orang yang dapat memiliki akses didalam permasalahan yang sedang diteliti. Dan, sumber data yang tepat, maka akan menimbulkan data yang terkumpul menjadi sinkron dengan masalah yang peneliti lakukan.

1. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁶ Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data dari lapangan, yaitu: data yang di ambil langsung dari pihak bank terkait pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Kota Langsa.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang menjadi pendukung data ke dua, untuk melengkapi hasil dari data primer. Sumber data sekunder ini didapatkan dari buku, jurnal yang mendukung teori sebagai bahan analisa dan juga masi terkait dengan masalah yang sedang di teliti lalu selanjutnya data sekunder yang lain profil beserta dokumen lain yang bisa dijadikan sumber data dalam penelitian ini.¹⁷

1.7.3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data yang akurat dalam penelitian ini maka langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Metode Observasi

¹⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2010), h.402.

¹⁷Surya Brata, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: PT Raja Granfino Persada, 2008), h. 39.

Observasi adalah pengumpulan data melalui pengamatan sistematis terhadap berbagai kejadian, gejala untuk kemudian di teliti atau di lakukan pencatatan. Pada dasarnya metode penelitian digunakan untuk melihat dan mengamati perubahan kejadian yang tumbuh dan berkembang yang mana dengan metode ini dapat dilakukan penilaian atas perubahan-perubahan tersebut. Dalam penelitian ini observasi yang digunakan adalah observasi non partisipan, yaitu penelitian tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Untuk meneliti fenomena kejadian. Di dalam penelitian ini penelitian melakukan observasi terhadap bagaimana pembiayaan KPR Syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kota Langsa.¹⁸

Awalnya peneliti mengobservasi pada pembiayaan KPR Syariah yang terkendaladi Bank BTN Syariah Kota Langsakemudian peneliti ingin mencari tahu tentang implementasi pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah dan permasalahan lainnya. Ini dilakukan penelitian untuk mencari tahu hasil dari pembiayaan KPR Syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di Bank BTN Syariah Kota Langsa.

2. Metode Interview (Wawancara)

Metode Interview adalah suatu pertemuan antara dua orang ataupun lebih untuk mendengar suatu informasi melalui tanya jawab, sehingga dapatdisimpulkan makna dalam suatu topik yang ingin dibahas.¹⁹

¹⁸ Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif Dan R&G*, (Bandung, Alfabeta 2007), h. 145.

¹⁹Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Alfabeta, 2016), h. 72.

Wawancara terbagi dua yaitu wawancara struktur dan tidak terstruktur, adapun wawancara tidak terstruktur biasa juga disebut wawancara secara mendalam, wawancara kualitatif atau bebas, dan wawancara struktur biasa disebut wawancara baku yang pertanyaannya sudah tersusun dengan pilihan jawaban yang sudah disiapkan.

Peneliti menggunakan wawancara tidak struktur karena wawancara tidak struktur adalah bebas dimana penulis tidak menggunakan pedoman wawancara yang tersusun secara sistematis dan lengkap pengumpulan data. Wawancara model ini bertujuan untuk memperoleh data dan informasi yang bervariasi dari informan.

3. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data-data melalui dokumen relevan dengan objek penelitian. Dalam melaksanakan teknik dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti foto, buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian, dan sebagainya.²⁰

Dalam penelitian ini dokumentasi yang penulis dapat adalah berupa foto-foto hasil wawancara yang menjadi patokan peneliti adalah Pembiayaan Kpr Syariah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.

1.7.5. Teknik Analisis Data

²⁰*Ibid*

Analisis data adalah upaya yang dapat dilakukan dengan jalan data, mengorganisasikan data, serta memilahnya menjadi suatu yang dapat dikelola, mengintesikannya dan menentukan pola. Menentukan apa yang penting apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat kita serahkan ke orang lain.²¹

Dengan pendekatan penelitian yang digunakan maka data yang dapat dilakukandengan teknik ini adalah sebagai berikut:

1. Reduksi data

Reduksi data merupakan prose pembuatan singkatan, memusatkan tema, dan membuat batas-batas permasalahan. Reduksidata sendiri adalah analisis yang mempertegas, memperpendek, serta membuat fokus sehingga kesimpulan akhir yang dapat dilakukan.

2. Penyajian data

Di tahap ini peneliti melakukan penyajian informasi yang melalui bentuk teks naratif terlebih dahulu, selanjutnya hasil akan di ringkas dalam bentuk bagan menggambarkan alur proses perubahan.²² Yang bertujuan untuk membatasi sekumpulan informasi yang tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan jadi data yang sudah di reduksi dan diklarifikasikan sebagai kelompok dan masalah yang di teliti sehingga memungkinkan adanya penarikan kesimpulan atau ferifikasi. Data yang sudah disusun secara sistematis ,

²¹ Lexy J Moelong, *metodelogi Penelitian kuantitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2004), h. 284.

²²Burhan Bungin, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Akuntansi Metodologis Kearah Ragam Varian Kontemporer*, (Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2003), h. 99

kemudian dikelompokan berdasarkan pokok permasalahanya sehingga si peneliti dapat menarik kesimpulan terhadap *Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah Kota Langsa*.

3. Penarikan Kesimpulan

Dari permulaan pengumpulan data, peneliti harus sudah mengerti apa arti dari hal-hal yang ia temui dengan melakukan pencatatan data. Dan data yang ia temui di lapangan akan ia analisis secara komparatif, ialah menganalisis data dengan cara membandingkan dengan data yang ditemukan di lapangan (data primer) dan data dari sumber lain (data sekunder) untuk mencapai titik kesimpulan.²³

1.7.6. Panduan penulisan skripsi

Penulisan skripsi ini menggunakan buku panduan penulisan skripsi fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa tahun 2017.

²³*Ibid*

1.8. Sistematika Pembahasan

Berdasarkan dari tujuan pembahasan dari judul diatas, maka sistematika pembahasan yang disusun dari bab, adalah sebagai berikut :

BAB I : Merupakan pendahuluan yang didalamnya mencakup latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan istilah, kerangka teori, metodologi penelitian, kajian pustaka, panduan penulisan skripsi dan sistematika pembahasan.

BAB II : Membahas tentang landasan teori yang sesuai dengan judul penelitian, yaitu pembiayaan KPR Syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB III : Membahas tentang hasil penelitian yaitu gambaran umum lokasi penelitian Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah Kota Langsa.

BAB IV : Membahas tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1 Definisi Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Arti kata pembiayaan adalah kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku sahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam Surat An-Nisa (4) Ayat: 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*²⁴

Ayat di atas menerangkan bahwa Islam membenarkan adanya jual beli. Begitupun dalam prakteknya, dalam jual beli tidak boleh menzalimi sesama manusia dengan cara memakan harta secara bathil. Kecuali jual beli tersebut dilaksanakan dengan merelakan antara keduanya baik secara lahir maupun bathin. As-Syafi’i mengatakan semua jenis jual beli yang dilakukan secara suka sama suka dari kedua belah pihak hukumnya boleh, selain jual beli yang diharamkan Rasulullah.²⁵

Surat Al-Maidah (5) Ayat: 1 :

²⁴ Departemen Agama RI, Al- JUMANATUL “ ALI AL-Qur’an Dan Terjemhan (Bandung: JAKARTA,2004) .

²⁵ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, Tafsir Imam Syafi’i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran (Jakarta: PT. Al Mahira, 2008), jilid 2, h. 119.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُشَلَّىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.²⁶

Ayat ini mewajibkan kita manusia untuk menepati setiap akad yang dibuat serta dampak atau efek dari akad. Efek yang timbulkan dari keharusan tersebut seperti pemindahan kepemilikan, penjual berhak menetapkan barang dan harga. Namun apabila efek yang timbulkan banyak mengandung kemudharatan bagi salah sebelah pihak, Maka akad tersebut tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan hukum syari'ah Islam.

2.2. Definisi KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.²⁷ KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muntanaqishah*).²⁸

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pembiayaan

²⁶ Departemen Agama RI, Al- JUMANATUL “ ALI AL-Qur'an Dan Terjemhan (Bandung: JAKARTA,2004) .

²⁷ Dony Ramadhan, dkk, “Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)”. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang, 2014), h.3.

²⁸ Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.

pemilikan rumah sejahtera syariah tapak adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka kepemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.²⁹

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

2.3.KPR Syariah

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara cicilan. KPR syariah menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Yang kini telah banyak di kembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasiskan Syari'ah.³⁰

KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan

²⁹Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2014

³⁰*ibid*

lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema *murabahah*), KPR iB sewa (skema *ijarah*), KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).

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. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Keuntungan KPR syariah:

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
2. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

3. Skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (margin tetap)
4. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif
5. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

2.4.Dampak KPR Bagi Masyarakat

KPR adalah akronim kepingin punya rumah setelah masuk kedalam proses pemilihan rumah hingga proses Bank, akronim KPR berubah menjadi pembiayaan rumah sendiri (kepemilikan rumah. Dan sudah pendatanganan pembiayaan, KPR memiliki akronim kita memiliki rumah, nah akronim yang terakhir inilah yang menjadi tujuan kita bersama.³¹

Meningkatnya jumlah penduduk Indonesia semakin menambah tinggi kebutuhan untuk tempat tinggal. Ada jaminan simpanan sebesar 13,5 juta unit rumah. Di saat kebutuhan rumah setiap tahun mencapai 800.000 unit, para pengembang di Indonesia hanya mampu membangun 400.000 unit rumah per tahun.

Demi memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal masyarakat yang semakin tinggi inilah Program Sejuta Rumah terselenggara. Sebagai pendamping, pemerintah turut mencanangkan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR/FLPP).

³¹Agung Herutomo, *Rahasia Kpr Yang Disembunyikan Para Banker* (PT Elex Media Komputindo, Jakarta). Hal 1

FLPP semakin mempermudah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki hunian layak. Untuk itu, pada 2015 lalu Dirjen Penyediaan Perumahan mengalokasikan dana FLPP sebesar Rp5,1 triliun untuk membiayai 60.000 unit rumah.³²

Semenjak dicanangkan Presiden, Program Sejuta Rumah ini memang menuai hasil positif. Pun, dana yang dikucurkan pemerintah agar menyukseskan program ini tak main-main. Dana untuk mempersiapkan hunian layak bagi masyarakat mencapai Rp20 triliun. Pembangunan unit Program Sejuta Rumah ini tersebar dari Aceh sampai Papua, pembangunannya merata. Dan jenis hunian yang dibangun meliputi rumah susun dan rumah tapak. Bagi Anda yang ingin mengetahui lebih lengkap di mana saja penyebaran lokasi pembangunan rumah yang masuk dalam Program Sejuta Rumah, bisa langsung mengecek di situs sejutarumah.id. Informasi mengenai nama kompleks perumahan serta pengembang berikut lokasi pembangunan dan jumlah unit rumah yang dibangun juga tersedia dengan baik.

Pemerintah memang optimistis dapat membangun satu juta rumah untuk MBR, dalam rangka mendukung program pro rakyat. bahkan, salah satu pencapaian yang telah dilakukan adalah terjalinnya kesepakatan bersama antara Kemendagri, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, PT Bank Tabungan Negara Tbk (BBTN), PT Bank Negara Indonesia Tbk (BNI), dan Real Estat Indonesia

³²Diakses Melalui: <https://www.rumah.com/berita-properti/2016/3/119792/apa-manfaat-program-sejuta-rumah-bagi-masyarakat>

(REI). Dengan adanya pihak-pihak yang mendukung program ini, niscaya di tahun depan masyarakat bisa menempati hunian layak sekaligus berharga rendah.

Seharusnya sebagai masyarakat kita mendukung adanya program ini. Apalagi bagi Anda yang selama ini kesulitan membeli rumah idaman karena terkendala modal terbatas. Nah, tercetusnya Program Sejuta Rumah ini jelas memberi dampak positif serta manfaat bagi masyarakat. Inilah manfaat yang harus Anda tahu mengenai program pro rakyat ini:

1. Ketersediaan Rumah Layak Huni

Pasti Anda sering melihat adanya rumah-rumah di lokasi yang tak layak, semisal di bantaran rel kereta dan sungai bahkan ada rumah yang dibangun berdekatan dengan saluran listrik tegangan ekstra tinggi. Lokasi yang sangat membahayakan bagi keselamatan mereka jelas membuat rumah tersebut tak layak huni. Belum lagi bahan bangunan yang dipergunakan kurang layak.

Padahal kebutuhan akan tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat termasuk kebutuhan yang utama. Oleh karena itu, demi merealisasikan Program Sejuta Rumah dengan kualitas dan kuantitas yang sesuai standar, pemerintah sangat serius menggarapnya. Baik pemerintah dan pihak terkait bergandengan untuk melakukan jemput bola ke masyarakat agar program ini tepat sasaran.

2. Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat

Pemerintah terus berupaya membuat terobosan dan melaksanakan program subsidi bagi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satunya adalah tercetusnya Program Sejuta Rumah ini

untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Apalagi kebutuhan akan tingkat hunian semakin meningkat setiap tahunnya. Program ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Langkah konkret yang dilakukan pemerintah dengan menggalakkan program Sejuta Rumah salah satunya mengajak *stakeholder* perumahan untuk mendukung program tersebut. *Stakeholder* ini terdiri dari berbagai pihak, antara lain developer, perbankan, dan lembaga lain. Kerjasama antara pihak-pihak tersebut bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan pembangunan hunian layak.

Apabila sejuta rumah sudah selesai terbangun maka terjadi peningkatan kesejahteraan masyarakat bagi jutaan orang. Dengan adanya program ini, pemerintah berupaya mengantisipasi masalah kekurangan hunian. Sehingga, setiap tahun permintaan akan hunian bisa terpenuhi dan lambat laun jaminan simpanan akan berkurang.

3. Kemudahan Memperoleh Rumah

Selama ini masyarakat mengeluhkan proses yang rumit dan uang muka yang besar untuk memperoleh rumah. Masalah tersebut kini bisa diatasi berkat kehadiran Program Sejuta Rumah. Pemerintah memberikan kemudahan kepada masyarakat dengan FLPP. KPR FLPP memungkinkan MBR untuk memperoleh rumah idaman hanya dengan membayar uang muka sebesar satu persen.

Bukan hanya itu, suku bunga pinjaman hanya dikenakan sebesar 5%,

sementara jangka waktu pinjaman hingga 20 tahun. Persyaratan ini semata-mata diperuntukkan agar masyarakat lebih mudah memperoleh dan mencicil rumah yang layak.

Di sisi lain, biaya angsurannya perbulan pun hingga Rp700.000. Untuk memiliki unit rumah subsidi, masyarakat harus memiliki penghasilan maksimal Rp4 juta per bulan. Sedangkan untuk rumah susun, penghasilan maksimal calon pemiliknya tidak lebih dari Rp7 juta per bulan.

4. Menyasar Semua Kalangan

Pada Program Sejuta Rumah ini, ada dua jenis perumahan yang akan dibangun, yakni rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yaitu hunian yang memperoleh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan rumah non-MBR. Di samping itu, para Pegawai Negeri Sipil juga mendapat unit rumah dari program ini. Jadi, program sejuta rumah ini memang diperuntukkan bagi semua kalangan yang ingin punya rumah dengan modal terbatas.

Misalnya, bagi MBR tersedia bantuan meliputi penyediaan dana yang memadai, suku bunga maksimal 5%, subsidi uang muka, BPHTB 1%, adanya komitmen dari bank pelaksana, KPR bagi pekerja sektor informal. Sementara untuk kalangan PNS/TNI-Polri memperoleh bantuan uang muka.

2.5. Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah.

2.5.1. Pengertian Efektivitas

Salah satu konsep utama dalam mengukur prestasi kerja (*performance*) adalah manajemen efisiensi dan efektivitas. Menurut para ahli manajemen *peterdrucker* efektivitas adalah melakukan pekerjaan dengan sesuai. Efektivitas yaitu kemampuan memilih tujuan yang tepat atau untuk mencapai tujuan yang telah diinginkan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, efektif yaitu sesuatu yang berpengaruh, efek dan dapat membawa hasil atau guna. Sedangkan dalam kamus istilah ekonomi, efektivitas merupakan suatu besaran atau sejauh mana sasaran (target) tercapai.³³

Efektivitas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam mencapai sasaran-sasaran (hasil akhir) yang telah ditetapkan secara tepat. Pencapaian hasil akhir yang sesuai target waktu yang telah ditetapkan untuk ukuran yang berlaku mencerminkan suatu perusahaan tersebut telah memperhatikan efektivitas operasional.

Bahwa yang telah dijelaskan definisi di atas menunjukkan bahwa efektivitas mencerminkan sebuah kondisi, keadaan yang merupakan hasil dari sebuah penilaian dengan tolak ukur tertentu. Hasil penilaian efektivitas dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan keputusan di masa mendatang. Menurut pendapat Gibson mengatakan bahwa ukuran efektivitas organisasi, sebagai berikut:

1. Produksi adalah merupakan kemampuan organisasi untuk memproduksi jumlah dan mutu output sesuai dengan permintaan lingkungan.

³³ Anis Khaerunnisa, Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTKU Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2016) hal. 29.

2. Efisiensi adalah merupakan perbandingan (*ratio*) antara *output* dengan *input*.
3. Kepuasan adalah merupakan ukuran untuk menunjukkan tingkat dimana organisasi dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.
4. Keunggulan adalah tingkat dimana organisasi dapat dan benar-benar tanggap terhadap perubahan internal dan eksternal.
5. Pengembangan adalah merupakan mengukur kemampuan organisasi untuk meningkatkan kapasitasnya dalam menghadapi tuntutan masyarakat.³⁴

³⁴*Ibid*

2.5.2. Indikator Efektivitas

1. Tepat Kegunaan,

Agar berguna bagi manajemen dalam pelaksanaan fungsi-fungsinya yang lain, suatu rencana harus fleksibel, stabil, berkesinambungan dan sederhana.

Kegunaan tersebut ditujukan agar masyarakat mudah menjangkau KPR Subsidi baik dari segi penghasilan dan kemudahan prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi MBR. Program ini dilakukan pemerintah agar dapat membantunya masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya yaitu memiliki tempat tinggal yang layak huni dengan harga terjangkau.

2. Ketepatan Sasaran,

semua rencana harus dievaluasi untuk mengetahui apakah jelas, ringkas, nyata dan akurat.

Ketepatan Program KPR Subsidi harus tepat sasaran dalam KPR. Pembiayaan KPR subsidi sejahtera IB pada bank BTN Syariah diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan

rendah. Menurut peraturan kementerian Perumahan Rakyat Nomor 20 pasal 7 Tahun 2014 KPR

subsidi diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai gaji pokok maksimal Rp. 4.000.000,- sebulan

belum pernah memiliki rumah sebelumnya, dan belum pernah mendapatkan rumah subsidi dari pemerintah.

3. Ruang lingkup

Ketepatan ruang lingkup yakni perlu memperhatikan prinsip-prinsip kelengkapan, kepaduan, dan konsistensi.

Ruang lingkup disini meliputi kemudahan persyaratan dan dalam pengajuan pembiayaan pemberian fasilitas yang memadai pada KPR Subsidi. MBR yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Subsidi harus memenuhi persyaratan yang tertuang dalam peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 3 ayat(1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat;
- b. Belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;³⁵
- c. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- d. Menyerahkan fotokopi SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri ini.

Adapun Persyaratan yang di berikan oleh pihak Bank BTN syariah Kota Langsa adalah:

³⁵*ibid*

- a. KTP suami dan istri (bila sudah menikah)
- b. Kartu keluarga
- c. Keterangan penghasilan atau slip gaji
- d. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
- e. NPWP pribadi
- f. SPT PPh pribadi
- g. Salinan sertifikat induk
- h. Salinan IMB

Rumah yang dibangun developer atau pengembang harus sesuai kriteria sebagaimana yang tertuang dalam peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 18 ayat 3 tentang Fisik bangunan rumah dijelaskan bahwa rumah yang dikembangkan oleh pengembang harus telah siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi

- A. Atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
- B. Terdapat jaringan distribusi air bersih perpipa dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
- C. Utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
- D. Jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
- E. Saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.

4. Ketepatan Biaya,

Dalam hal ini efektivitas biaya menyangkut waktu, usahadan aliran

emosional. Mengingat program KPR Subsidi ini peruntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah maka selayaknya biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah ringkas dan sesuai kemampuan nasabah. Demikian pula dalam penetapan besaran margin harus sesuai ketentuan peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 10 ayat 3 yaitu sebesar 5%. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15–20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.

5. Ketepatan waktu

Dengan membuat perencanaan dan disesuaikan dengan perubahan yang sedang terjadi. Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama, sebagaimana Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 dijelaskan bahwa pencairan biaya selisih angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan selambat lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah dokumen permintaan pencairan biaya. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun–20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.

Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 11 menjelaskan bahwa Jangka waktu pembiayaan

disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Selisih Angsuran Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.³⁶

³⁶*ibid*

BAB III

HASIL PENELITIAN

3.1. Gambaran Umum Perusahaan

3.1.1. Profil Perusahaan

Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan DE POSTPAARBANK yang mempunyai 4 cabang yaitu: Jakarta, Surabaya, Medan dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran, namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pulih.

Tahun 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Jepang membekukan seluruh kegiatan De POST PAARBANK dan menggantikannya dengan Tyokin Kyoku yang memiliki satu cabang yaitu di Yogyakarta.

Proklamasi kemerdekaan RI pada tanggal 17 Agustus 1945 menimbulkan inspirasi untuk mengambil alih Tyokin Kyoku dari Jepang ke pemerintahan RI dengan nama Kantor Tabungan Pos dengan melakukan penukaran uang Jepang dengan uang Republik Indonesia. Tetapi Kantor Tabungan Pos tidak berumur panjang karena terjadi agresi Belanda tahun 1946. Pada tahun 1949, Kantor Tabungan Pos dibuka kembali dengan nama Bank Tabungan Pos.

Pada tanggal 9 Februari tahun 1950, pemerintah mengeluarkan UU darurat No. 9 tahun 1950 yang mengubah nama DE POSTPAARBANK di Indonesia menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk Kementerian dari Kementerian Perhubungan ke Kementerian Keuangan dibawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun masih bernama Bank Tabungan Pos namun pada tanggal 9 Februari

1950 dijadikan sebagai hari lahirnya Bank Tabungan Negara. Tahun 1963, pemerintah mengeluarkan Perpu No. 4 tahun 1963 yang menyatakan penggantian nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara.³⁷

Tahun 1974, tugas Bank Tabungan Negara ditambah yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR yaitu tanggal 10 Desember 1974, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan dengan disalurkan PP NO. 24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 menjadi perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name BTN, dan pemerintah menetapkan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan focus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Dan data BTN Syariah sementara itu hingga akhir bulan November pada tahun 2019 secara total Bank BTN mencatatkan penyaluran KPR secara keseluruhan mencapai Rp. 190, 15 Triliun, dan Posisi tersebut tercatat naik 11,2% secara tahunan dari Rp. 171 Triliun per November tahun 2018.³⁸

3.1.2. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCPLangsa

PT. Bank Tabungan Negara mengembangkan sayap bisnisnya dengan membuka kantor cabang pembantu di Langsa. Tren positif bisnis jasa perbankan secara global menumbuhkan asa bank ini untuk tumbuh dengan cepat. Kantor Cabang Pembantu Bank BTN di Langsa ini resmi beroperasi pada tanggal 9 Maret 2020 di Kota Langsa dan bertepatan di Jl. Jenderal Ahmad Yani No.29, Gampong

³⁷www.btn.co.id

³⁸Profil Perusahaan BTN Syariah

Jawa, Langsa, Kota Langsa yang merupakan lokasi strategis.

PT. Bank BTN Syariah KCP Langsa sudah memiliki jumlah karyawan sebanyak 18 orang, dan dipimpin oleh Bapak Dedi Purnama, Jumlah KPR yang telah direalisasikan berjumlah 1.410 dengan total akad 20-25 perminggu.

3.1.3. Legalitas Perusahaan

1. Akte Pendirian

Gagasan berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berdasarkan hasil dari Surat Keputusan (SK) yang telah ditetapkan, yaitu Koninklijk Besluit No. 27, Tahun 1897. Kemudian seiring dengan berjalannya waktu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mendapatkan izin menjadi Bank Devisa dengan surat keputusan No. 27/KEP/DIR, tanggal 23 September 1994.

2. Riwayat dan Perubahan Nama

- a. 1897 : DE POSTPAARBANK.
- b. 1942 : Tyoki Kyoku.
- c. 1950 : Bank Tabungan Pos.
- d. 1963 : Bank Tabungan Negara.
- e. 1992 : PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

3. Nomor Pokok Wajib Pajak

NPWP : 01.001.609.5-093.000

3.1.4. Visi, Misi dan Motto

1) Visi

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

2) Misi

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegritasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategi berbasis digital.
- d. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, professional, dan memiliki integritas tinggi.
- e. Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
- f. Memperdulikan kepentingan masyarakat social dan lingkungan secara berkelanjutan.

3) Motto

“Sahabat Keluarga Indonesia”

Dalam rangka mencapai visi, misi, dan motto tersebut, PT. Bank

Tabungan Negara memiliki 5 nilai budaya perusahaan yang menjadi pondasi bagi seluruh karyawan dalam berperilaku. Kelima nilai budaya perusahaan tersebut yaitu:

a. Sinergi

Membangun kerjasama yang sinergis dengan seluruh stakeholder dilandasi sikap tulus, terbuka dan mendorong kolaborasi yang produktif dengan menjunjung tinggi sikap saling percaya dan menghargai untuk mencapai tujuan bersama.

b. Integritas

Konsisten antara pikiran, perkataan dan tindakan sesuai dengan ketentuan perusahaan, kode etik profesi dan perinsip-prinsip kebenaran yang terpuji.

c. Inovasi

Senantiasa mengembangkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang member nilai tambah bagi perusahaan.

d. Profesionalisme

Visioner, kompeten dibidangnya, selalu mengembangkan diri dengan teknologi terkini sehingga menghasilkan kinerja terbaik.

e. Spirit Mencapai Keunggulan

Menunjukkan semangat dan komitmen yang kuat untuk mencapai hasil terbaik serta memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan (internal dan eksternal) dnengan menempatkan pentingnya aspek kualitas di setiap kegiatan serta risiko yang telah diperhitungkan.

Tidak hanya kelima nilai budaya perusahaan, PT. Bank Tabungan Negara juga memiliki 10 perilaku utama yang merupakan acuan bertindak bagi seluruh insane Bank BTN. Kesepuluh perilaku utama tersebut yaitu:

1. Sinergi
 - a. Tulus, Terbuka dan Kolaborasi yang Produktif
 - b. Saling Percaya dan Menghargai
2. Integritas
 - a. Konsisten dan Disiplin
 - b. Jujur dan Berdedikasi
3. Inovasi
 - a. Tanggap terhadap perubahan
 - b. Kreatif dan Inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah
4. Profesionalisme
 - a. Kompeten, Intrapreneurship dan Bertanggungjawab
 - b. Bekerja Cerdas dan Berorientasi pada hasil
5. Spirit Mencapai Keunggulan
 - a. Antusias, Proaktif dan Pantang Menyerah
 - b. Efektif, Efisien dan Mengutamakan Kepuasan Pelanggan.³⁹

³⁹www.btn.co.id

3.1.5. Strukur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara

1. Direksi/ Directors

Nama : Maryono

Jabatan: Direktur Utama

2. Direktur Finance & Treasury

Nama : Iman Nirwoto

3. Direktur IT & Operation

Nama : Andi Nirwoto

4. Direktur Commercial Banking

Nama : Oni Febriarto Rahardjo

5. Direktur Collection & Asset Management

Nama : Nixon L.P Napitupulu

6. Direktur Consumer Banking

Nama : Budi Satria

7. Direktur Distribution & Network

Nama : Dasuki Amsir

8. Direktur Strategic Human Capital

Nama : Yossi Istanto

3.1.6. Produk PT. Bank Tabungan Negara

1. Produk Dana

a. Tabungan

- 1) Tabungan BTN Batara
- 2) Tabungan BTN Cermat
- 3) Tabungan BTN Cermat Ponsel
- 4) Tabungan BTN Junior
- 5) Tabungan BTN Juara
- 6) Tabunganku BTN e'BATARAPOS
- 7) BTN TabunganKU
- 8) Tabungan BTN Haji-Reguler
- 9) Tabungan BTI Haji-Plus
- 10) Tabungan BTN Pensiunan
- 11) Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel)
- 12) Tabungan BTN Perumahan
- 13) Tabungan BTN Payroll
- 14) Tabungan BTN Siap

b. Deposito

- 1) Deposito BTN Ritel Rupiah
- 2) Deposito BTN Valas
- 3) Deposito BTN Lembaga
- 4) Deposito BTN Lembaga Valas

c. Giro

- 1) Giro BTN
- 2) Giro BTN Valas

2. Kredit Konsumer**f. Pinjaman Bangunan**

- 1) KPR BTN BP2BT
- 2) KPR BTN Subsidi
- 3) KPR BTN Mikro
- 4) KPR BTN Platinum
- 5) Kredit Pemilikan Apartemen BTN
- 6) Kredit Agunan Rumah BTN
- 7) Kredit Bangun Rumah BTN
- 8) KPR Toko BTN

g. Pinjaman Khusus

- 1) Bantuan Perumahan PNS
- 2) MLT BPJS Ketenagakerjaan

h. Pinjaman Ringan

- 1) Kredit Swadana BTN
- 2) Kredit Ringan BTN
- 3) Kredit Ringan BTN Pensiun

3.2. Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.

BTN Syariah merupakan unit usaha syariah milik BTN konvensional salah satu bank pelaksana yang mengikuti program pemerintah dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan perumahan murah atau KPR Subsidi yang dirancang oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA). Pada BTN Syariah, produk KPR Bersubsidi ini disebut KPR BTN Sejahtera Tapak IB. KPR BTN Sejahtera Tapak IB adalah pembiayaan yang diterbitkan BTN Syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat membantu kepada masyarakat dalam rangka kepemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang dengan harga terjangkau atau relatif murah. Dalam memperoleh informasi, peneliti menggunakan aspek mengukur sejauh mana Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adapun aspek yang ingin dikaji yaitu: 1. tepat kegunaan, 2. Ketepatan sasaran, 3. Ruang lingkup, 4. Ketepatan biaya, 5. Ketepatan waktu.

1. Tepat kegunaan

Tepat kegunaan bisa dikatakan tolak ukur bagaimana masyarakat tersebut dinilai apakah benar-benar memang diperlukan untuk masyarakat atau tidak. Indikator yang pertama untuk mengukur efektivitas yaitu tepat kegunaan untuk melihat sudah tepat atau tidak. Apabila kegunaan itu dianggap tepat dan dirasakan oleh masyarakat berarti dapat memecah masalah.

Berdasarkan observasi, wawancara dan dokumentasi yang dilakukan peneliti, masalah yang dihadapi di pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Penulis mewawancarai Bapak Harun Al-Rasyid selaku financial service bank BTN syariah untuk menanyakan bagaimana kegunaan sudah tepat atau tidak.

Menurut Bapak Harun Al Rasyid program perumahan KPR yang diterapkan oleh pihak pemerintah sudah sesuai, karena sudah memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah yang layak huni. Dalam hal manfaat yang diberikan pemerintah terhadap program perumahan KPR, sudah tentu masyarakat mendapatkan manfaat dari program Perumahan KPR yang dimana rumah yang diberikan sudah terjangkau dengan harga yang rendah seperti yang tersusun dalam Pasal 1 Angka 14 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.⁴⁰

Selain itu bapak Azwinnur selaku Collection Officer bank BTN syariah juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak

Sudah tentu bermanfaat untuk masyarakat, dengan maksimal gaji yang sebesar RP.4.000.000, masyarakat sudah bisa menyisihkan pendapatannya untuk memiliki rumah untuk dirinya dan keluarganya sendiri walaupun dengan cara mengangsur setiap bulanya, setidaknya dapat memberikan tempat untuk layak huni.⁴¹

Selain itu bapak Safrizal selaku Depeloper juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak.

sudah sesuai dengan jumlah nominal angsuran masyarakat sangat bisa memberikan manfaat kepada masyarakat. sangat bisa memberikan manfaat kepada masyarakat.⁴²

Selain itu bapak Moh Assad masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau

⁴⁰Hasil Wawancara Dengan Bapak Harun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021.

⁴¹Hasil Wawancara Dengan Bapak azwinnur Collection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

⁴² Hasil wawancara dengan bapak Safrizal Selaku Depeloper 29 Juli 2021.

tidak pendapat beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

Dalam wawancara dengan bapak Moh Dassad, S.H mengatakan bahwa program yang diberikan oleh pemerintah sudahlah dapat membantu masyarakat dalam memiliki tempat tinggal layak huni Dapat memberikan manfaat karena dengan adanya program KPR ini maka masyarakat bisa terbantu untuk dengan mendapatkan hunian layak huni dan terjangkau dalam segi pembayaran, tetapi adanya kekurang yaitu tidak bagusnya saringan air yang tidak bagus sehingga air yang ada menjadi berkarat.⁴³

Selain itu ibu muthiah selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak pendapat beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

iya sangat terbantu dengan adanya program ini sudah ada manfaatnya karena sudah kita duduk namum ada kekuranganya tempat sampah tidak ada, tempat pembakaran sampah tidak ada.⁴⁴

Selain itu bapak Safra Santosa selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

Sangat membantu dikarenakan perumahan yang saya pilih sesuai dengan apa yang saya butuhkan saya mendapatkan rumah dengan ansurannya tidak terlalu tinggi perbulanya.⁴⁵

Selain itu bapak RIO selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

tidak karena saya mengambil perumahan kpr ini disebabkan dana yang tidak cukup (terpaksa), makanya saya mengambil perumahan

⁴³Hasil wawancara dengan bapak Moh Assad Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 27 Juli 2021

⁴⁴Hasil wawancara dengan ibu Muthiah selaku masyarakat pemilik rumah kpr bersubsidi 29 Juli 2021

⁴⁵Hasil wawancara dengan bapak Safra Santosa Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 23 Juli 2021

kpr dengan type 36 dan saya nilai kurang. dapat manfaatnya disebabkan dari tidak ada rumah menjadi ada rumah.⁴⁶

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis diketahui bahwasanya permasalahan di perumahan kpr bagaimana kebutuhan masyarakat terpenuhi dengan adanya program perumahan kpr dari pemerintah masyarakat dapat merasakan dampak dari perumahan kpr dari yang tidak memiliki rumah sekarang ada dan dapat menerima manfaat, namun tidak sepenuhnya terpenuhi butuhan masyarakat disebabkan masyarakat kurang puas yaitu tempat sampah tidak ada, tempat pembakaran sampah tidak ada, tidak bagusnya saringan air yang tidak bagus sehingga air yang ada menjadi berkarat dan dalam mengambil perumahan kpr ada yang terpaksa disebabkan dana yang kurang mendukung.

Ayat al-quran surat Al-A'raf ayat 56.

إِن رَحِمْنَا اللَّهُ فَزِيِمْنَا الْمَحْسِنِينَ

Artinya :

Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat dengan orang-orang yang berbuat baik.⁴⁷

Tafsir Jalalain :

Sesungguhnya rahmat allah sangat dekat dengan orang-orang yang berbuat baik.

Yakni orang-orang yang berbuat taat.⁴⁸Dalam ayat tersebut disebutkan bahwa

⁴⁶Hasil wawancara dengan bapak rio selaku masyarakat pemilik rumah kpr bersubsidi 20 Juli 2021

⁴⁷ Depatemen Agama RI, Al-Jumanatul "Ali Al-Quran Dan Terjemahan (Bandung :JART, 2004) H. 158

⁴⁸<https://tafsir.learn-quran.co/id/surat-7-al-a'raf/ayat-56>

rahmat Allah senantiasa ada bagi siapapun yang tulus menyebarkan kebaikan kepada orang-orang di sekitarnya.

Ayat ini dapat ditafsirkan bahwa berbuat baik akan mendatangkan kasih sayang dari Allah SWT di dunia maupun akhirat. Melakukan perbuatan baik akan membuka pintu kebahagiaan, kesehatan, dan ketenangan hati. Berbuat baik bisa juga diartikan sebagai satu langkah lebih dekat untuk meraih rahmat Allah.

Lakukanlah perbuatan yang baik jangan terpaksa dan lakukan lah karena Allah dan ihklas karena setiap pemberi Allah itu rahmat.

2. Tepat sasaran

Indikator yang kedua dalam melihat suatu efektivitas kegunaan yaitu melihat apakah dalam tepat sasaran sudah tepat atau tidak. Karena perumahan kpr bersubsidi ini dari program pemerintahan diperuntukah bagi masyarakat kalangan kebawah atau masyarakat berpenghasilan rendah.

Maksud tujuan dari perumahan KPR bersubsidi yaitu supaya masyarakat dapat menempati rumah yang layak huni seperti yang mereka inginkan.

Dari hasil penelitian penulis memewancarai bapak Harun Al-Rasyid selaku financial service bank BTN Syariah

Dalam sasaran yang diterapkan oleh pemerintah sampai sekarang sudahlah tetap sasaran, dikarenakan program yang diberikan oleh pihak Bank BTN untuk menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dari syarat maksimal masyarakat untuk mengajukan program KPR sudah sesuai dengan syarat pengambilan perumahan KPR, yaitu dengan memiliki gaji pokok maksimal RP.4.000.000.⁴⁹

⁴⁹Hasil Wawancara Dengan Bapak Harun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021

Selanjutnya penulis memewancarai bapak Azwinnur selaku Collection Officer bank BTN syariah

Kalau ditanya tepat sasaran, sudah dapat dikatakan tepat sasaran karna sebelum diberikan hak untuk menempati rumah KPR dan hak untuk membayar Angsuran nasabah di teliti kelayakannya untuk mendapatkan program perumahan KPR. Sudah diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, karena bank BTN sendiri sudah mengikuti peraturan pemerintah, dimana didalam dokumen perjanjian juga di terakan batas untuk mendapat program KPR adalah dengan penghasilan maksimal rp.4.000.000.⁵⁰

Penulis memewancarai bapak Safrizal selaku Depeloper juga menyampaikan

dari segi hambatannya kuota rumah kpr yang disediakan dari perimbangan pusat untuk langsa sedikit tidak banyak. Dan mengenai tepat sasaran tidak karena ada beberapa konsumen menengah keatas juga dapat. Dan kurang tepat.

Penulis memewancarai bapak Moh Assad selaku masyarakat pemilik perumahan program KPR.

Belum di peruntukan bagi masyarakat, dikarenakan seperti teman saya beliau sama-sama memiliki penghasilan dibawah RP.4.000.000 tetapi tidak di setujui untuk mengambil pembiayaan KPR. Tapi penghasilan saya lebih dari 4 juta tapi dilewatkan oleh mereka.

Penulis memewancarai ibu Muthiah selaku masyarakat pemilik perumahan progrm KPR.

⁵⁰Hasil Wawancara Dengan Bapak azwinur Collection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

Sebenarnya program ini diperuntukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, namun saya bukan tergolong kepada masyarakat berpenghasilan rendah karena gaji pokok saya lebih dari 4 juta perbulan..

Penulismemewancarai bapak Safra Santosa masyarakat pemilik

perumahan program KPR.

Menurut saya sudah tepat karena gaji saya di bawah 4 juta, namun ada keluarga saya tidak dapat disetujui dikarenakan banyak tanggungan dikeluarga, padahal program ini diperuntuhkan kepada masyarakat penghasilan dibawah 4 juta

Dari hasil wawancara diatas dapat dilihat bahwa proram perumahan KPR bersubsidi yang diperuntuhkan kepada masyarakat masih kurang tepat disebabkan ada nasabah yang ingin mengambil perumahan KPR yang penghasilan dibawah 4 juta tidak bisa dikarenakan masih banyak tanggungan dalam keluarga dan ada beberapa nasabah yang berpenghasilan 4 juta keatas dapat memiliki perumahan KPR.

Surat al-quran ayat

وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ وَصَلَّكُمْ بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya :

Apabila kamu berbicara, bicaralah sejujurnya, sekalipun dia kerabat(mu) dan penuhilah janji Allah. Demikianlah Dia memerintahkan kepadamu agar kamu ingat. (QS. Al-An'am: 152).

3. Ketepatan ruang lingkup

Aspek ketiga adalah ketepatan ruang lingkup

ruanglingkupdisinimeliputikemudahanpersyaratandalampengajuan

pembiayaan dan pemberian fasilitas yang memadai pada KPRSubsidi untuk

masyarakat berpenghasilan rendah yang dibawah 4 juta. Sehingga ketepatan

ruang lingkup bisa dikatakan efektif.

Penulis memewancarai bapak Harun Al Rasyid beliau menyapaikan bahwa bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Untuk syarat pengambilan KPR itu sendiri bisa dikatakan relatif, karna bagi pemohon yang mengajukan pengambilan kredit yang berkasnya siap proses untuk mengambil perumahan KPR mudah dan cepat untuk di proses, dan jika nasabah yang tidak memiliki berkas yang lengkap persyaratannya, bisa dianggap sulit itu dikarenakan berkas yang dimiliki oleh nasabah tidak ada ataupun ketinggalan di kampung nasabah itu sendiri Untuk kelayakan perumahan KPR yang di anggur, semua rumah yang di sediakan oleh pihak Bank BTN haruslah sudah di Survei terlebih dahulu melalui dokumen Lembar Pengesahan Akad (LPA)⁵¹

Penulis memewancarai bapak Azwinur beliau menyapaikan bahwa bagaimana ruang lingkup perumahan KPR

Kalau syarat yang diberikan pihak Bank untuk Nasabah itu bdapat dikatakan mudah, tetapi itu tergantung pihak nasabah itu sendiri, dimana jika pihak Nasabah itu sendiri berkasnya memiliki kekurangan atau ketinggalan berkas maka proses untuk mengambil pembiayaan akan menjadi lama. Untuk kelayakan yang diberikan terhadap hunian perumahan KPR sudah layak untuk di huni, karena sebelum diberikan untuk di kreditkan perumah tersebut haruslah di surve dan di cek kelayakan rumah tersebut.⁵²

Penulis memewancarai bapak Safrizal beliau menyapaikan bagaimana rauang lingkup perumahan KPR.

Ada karena tidak sanggup lagi membayar, tetapi yang bertanggung jawab segala sesuatu tetap pihak pertama dan yang yang melakukan pembayaran tetap pihak pertama setiap bulanya walaupun sudah peralihan.⁵³

⁵¹Hasil Wawancara Dengan Bapak Harun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021

⁵²Hasil Wawancara Dengan Bapak azwinur Collection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

⁵³ Hasil wawancara dengan bapak Safrizal Selaku Depeloper 29 Juli 2021

Penulis memewancarai bapak Moh Assad beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Tidak mudah, dikarenakan pihak Bank terkadang mengatakan berkas yang diberikan untuk pertama kali sudah lengkap, tetapi nantinya pihak bank malah mengatakan berkas yang sudah ada mengalami kendala Untuk rumah yang saya ambil, sudahlah memenuhi syarat dan layak untuk di huni, dengan penghasilan saya.⁵⁴

Penulis memewancarai Ibu Muthia beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR

Syaratnya mudah dikarenakan saya mengajukan berkas adik saya, apabila berkas saya maka tidak bisa lolos dikarenakan tidak memenuhi sayarat. sudah karena sudah ada ruang tamu ruang istirahat daan 2 kamar. Namun dapurnnya saya kurang puas, kemarin saya bilang suruh buat dapurnya diluaskan deploper tapi sangat lama kalau tau saya ngk mau ambil.⁵⁵

Penulis mewawancarai bapak Safra Santosa beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Kalau sulit tidak terlalu sulit namum waktu dalam pengajuan berkas, yang saya berikan kepada pihak bank dan deplover lama dalam prosesnya mereka mengatakan adanya covid-19. memang sebagai rumah KPR sudah tapi saya kurang puas dikarenakan tidak disediakannya tempat pembuangan sampah di komplek perumahan tersebut apabila kita buang sampah didepan area rumah bisa terganggu dengan tetangga, dan tempat pembakaran sampah didepan area rumah tidak ada.⁵⁶

Dari hasil wawancara diatas dapat dikatakan bahwa persyaratan atau berkas yang diajukan bagi nasabah tidak terlalu sulit, namum ada beberapa nasabah kurang puas Namun dapurnnya saya kurang puas, kemarin saya bilang

⁵⁴Hasil wawancara dengan bapak Moh Assad Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 27 Juli 2021

⁵⁵Hasil wawancara dengan ibu Muthiah selaku masyarakat pemilik rumah kpr bersubsidi 29 Juli 2021.

⁵⁶Hasil wawancara dengan bapak Safra Santosa Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 23 Juli 2021

suruh buat dapurnya diluaskan deploper tapi sangat lama kalau tau saya ngk mau ambil, ada nasabah dalam pengajuan berkas yang awalnya sanggup untuk membayar namum tidak sanggup lagi dan melakukan lah peralihan rumah, tetapi yang bertanggung jawab atas rumah tersebut adalah pihak nasabah yang pertama dan tidak disediakan tempat pembuangan sampah di komplek perumahan tersebut apabila kita buang sampah didepan area rumah bisa terganggu dengan tetangga, dan tempat pembakaran sampah didepan area rumah tidak ada.

4. Ketepatan biaya

Keempat dalam mengukur efektivitas pembiayaan KPR adalah makaselayaknyabiayaadmisnistrasiyangdikenakankepadanasabahringandansesuai ikemampuannasabah dan sanggup membayar setiap bulanya apabila sudah jatuh tempo dalam pembayaran.

Penulis memewancarai bapak Harun Al Rasyid beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan biaya

Dalam biaya administrasi Margin yang diterapkan pihak Bank, nasabah yang sebelumnya sudah melewati LPA, diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen tersebut yaitu sebesar Rp, 937.500.00 yang dimana sudah sesuai dengan kemampuan pihak nasabah. Untuk pihak Nasabah yang mengambil perumahan KPR berubsidi mengalami keterlambatan untuk membayar angsuran, maka pihak nasabah dikenakan denda oleh pihak Bank yaitu sesuai dengan SP3 yang telah diberikan sebelumnya, sebesar Rp. 670.00 perharinya.⁵⁷

Penulis memewancarai bapak Azwinur beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya.

Untuk biaya Administrasi dan juga margin pihak bank sudah menuangkanya di dokumen (SP3), Surat Persetujuan Pemberian

⁵⁷Hasil Wawancara Dengan Bapak Harun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021

Pembiayaan sudah dijelaskan di dokumen tersebut yaitu sebesar Rp, 937.500.00, dan jika pihak nasabah merasa sanggup untuk membayar angsuran maka nasabah diharuskan menandatangani dokumen tersebut. Untuk keterlambatan dalam membayar, pihak bank akan memberikan denda terhadap nasabah itu yang sesuai dengan perjanjian SP3 ya itu sebesar Rp. 670.000 perharinya.⁵⁸

Penulis memewancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya.

Tidak ada hambatan sanggup. sudah sesuai namun ada beberapa konsumen tidak tepat dalam pembayaran macet apalagi akhir-akhir ini khususnya bagi konsumen yang pekerjaan wirausaha terkendala dalam melakukan pembayaran pada waktu yang telah ditentukan disebabkan oleh pandemi covid-19. ada itu pasti, namun untuk satu tahun pertama setelah akad akan dibantu oleh diploper.⁵⁹

Penulis memewancarai bapak Safra Santosa menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan biaya.

Sudah sesuai karena ada kesepakatan di awal, namun dalam pembayarannya perbulan saya sering terlambat dan nungga, karena banyak faktor yang pertama kebutuhan untuk keluarga dan terjadinya covid 19 sehingga penghasilan yang didapat berkurang. ada itu pasti, namun untuk satu tahun pertama setelah akad akan dibantu oleh diploper. memang saya ada juga keterlambatan pembayaran perbulanya terlambatnya 1 minggu maka denda saya 5 ribu segitu lah yang harus saya bayarkan⁶⁰

Penulis memewancarai bapak Rio beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya

Sudah sesuai, ada di kenakan biaya apabila sudah jatuh tempo maka setiap harinya apabila saya terlambat bayar maka saya dikenakan biaya denda perharinya, terlambat saya bayar di karenakan modal untuk

⁵⁸Hasil Wawancara Dengan Bapak azwinur Collection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan bapak Safrizal Selaku Depeloper 29 Juli 2021

⁶⁰ Hasil wawancara dengan bapak Safra Santosa Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 23 Juli 2021

usaha dulu saya gunakan dan terjadinya covid sehingga penjualan saya sedikit menurun, tapi sebelum terjadinya covid penjualan naik.⁶¹

Penulis Memewancarai Bapak Syrifuddin beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya

Iya sudah sesuai karena kesepakatan di awal. kemarin itu dalam pembayaran angsuran saya terdapat kendala gagal transaksi di karenakan ada peralihan bank pindah ke bsi padahal saya mau bayar tepat waktu kemarin gara-gara itu saya telat dan terkenak denda oleh pihak bank. Dalam pembayaran saya tidak tepat waktu.

Hasil wawancara di atas dapat dikatakan bahwa nasabah yang sebelumnya sudah melewati LPA, diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen dengan tempo atau waktu yang sudah di tetapkan oleh pihak bank. Namun ada beberapa nasabah yang telat membayar padahal sudah jatuh tempo pada setiap bulanya terkendala dengan kebutuhan untuk keluarga dan terjadinya covid 19 sehingga penghasilan yang didapat berkurang dan gagal transaksi disebabkan adanya peralihan pindah ke BSI

Surat al-qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. (Q. s ali Imran).

5. Ketepatan waktu

Aspek selanjutnya dalam mengukur efektivitas adalah ketepatan waktu

⁶¹Hasil wawancara dengan bapak rio selaku masyarakat pemilik rumah KPR bersubsidi 20 Juli 2021

Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun–20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.

Penulis mewawancarai bapak Harun Al-Rasyid beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Untuk angsuran pembayaran, pihak Bank memberikan kemudahan untuk pihak Nasabah melakukan pelunasannya, dimana nasabah diberikan batas waktu minimal 10 tahun, 15 tahun dan maksimal 20 tahun dalam pelunasan perumahan KPR dengan waktu yang cukup lama. Untuk nasabah menempati perumahan KPR, Setelah selesainya seluruh proses pengadministrasian dan Akad selesai dilaksanakan maka nasabah sudah saat itu jika sudah dapat menempati perumahan tersebut.⁶²

Penulis mewawancarai bapak Azwinur beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Untuk pembayaran angsuran sendiri pihak bank menerapkan waktu pembayaran sesuai dengan peraturan pemerintah yaitu, minimal 10 tahun dan maksimal 20 tahun, ini sudah dapat dikatakan kemudahan untuk nasabah dalam membayar angsuran. Untuk masalah lama waktu awal nasabah menempati perumahan KPR, pihak bank tidak memberikan batas untuk terhadap menempati rumah tersebut, jika akad sudah selesai, detik itu juga nasabah sudah bisa menempati perumahan KPR tersebut.⁶³

Penulis mewawancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Tidak karena saya ikut membantu dalam melakukan persiapan berkas nasabah. iya kebanyakan masyarakat mengambil 20 tahun jika mengambil

⁶²Hasil Wawancara Dengan Bapak Harun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021

⁶³Hasil Wawancara Dengan Bapak azwinur Collection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

*10 atau 15 mereka kurang sanggup.*⁶⁴

Penulis memewancarai bapak Safra Santosa beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

*Ada waktu cepat, lambat dan lama itu tergantung kita pilih, ada waktu 10 tahun, 15 tahun atau 20 tahun. setelah melalui proses akad, maka rumah tersebut sudah bisa kita tempati.*⁶⁵

Penulis memewancarai bapak Rio beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

*Iya itu tergantung pilihan kita saya mengambil dengan waktu yang lama yaitu 20 tahun capek juga saya bayar karena waktu yang begitu lama yang saya ambil yaitu beban. iya diberikan kemudahan dalam jangka yang begitu lama tapi kitanya yang setengah hancur.*⁶⁶

Penulis memewancarai bapak Syrifuddin beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

*saya mengambil tempo 20 tahun dengan waktu yang lama. iya diberikan kemudahan dalam jangka yang begitu lama tapi kitanya susah membayarnya karena masih terfikiran dengan ansuran rumah perbulanya.*⁶⁷

Hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa tempo atau waktu yang diberikan dalam pelunasan perumahan KPR selama 10, 15 sampai 20 tahun dengan waktu relatif yang berbeda sesuai dengan kesanggupan masyarakat, namun ada beberapa masyarakat mengambil waktu yang lama dikarenakan keterbatasan dana sehingga dengan waktu yang lama mereka terbebani dengan waktu yang

⁶⁴ Hasil wawancara dengan bapak Safrizal Selaku Depeloper 29 Juli 2021

⁶⁵ Hasil wawancara dengan bapak Safra Santosa Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 23 Juli 2021

⁶⁶ Hasil wawancara dengan bapak rio selaku masyarakat pemilik rumah KPR bersubsidi 20 Juli 2021

⁶⁷ Hasil wawancara dengan bapak Syarifuddin selaku pemilik perumahan KPR, 29 Juli 2021

mereka ambil.

3.3 implementasi pembiayaan KPR syariah Bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa.

Yang terdapat dalam tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi

Akuntabilitas suatu program dinilai dari tanggung jawab atas terlaksananya program KPR Subsidi ini. Bank berkewajiban sebagai perantara untuk menyalurkan dana subsidi yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah, kemudian pemerintah berkewajiban memberikan dana subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan masyarakat.

Yang dimana setiap peraturan yang diberikan pemerintah pihak bank dan depeloper harus mengikuti sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan sehingga dalam implementasi atau pelaksanaan dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis mewawancarai Bapak Harun Al Rasyid beliau menyampaikan bahwa bagaimana implementasi dari program perumahan KPR.

Kami dari pihak Bank telah mengikuti semua peraturan yang berlaku yang telah diberikan oleh pemerintah dalam program perumahan KPR bersubsidi guna untuk kebutuhan masyarakat yang ingin mengambil program perumahan tersebut.

Penulis mewawancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bahwa bagaimana

Implementasi dari program perumahan KPR

Kami dari pihak depeloper mengikuti peraturan pemerintah mengenai program perumahan bersubsidi. Namun yang menjadi Masalanya saya

tidak bisa bebas memilih konsumen karena harus mengikuti peraturan pemerintah, padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR karena terbentur adanya peraturan dari pemerintah saya harus mengikuti seperti terkekang.

Lalu beliau juga menambahkan.

Seharusnya pemerintah dapat melihat kepada rakyatnya karena perumahan KPR ini diperuntukan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu 4 juta. Disaat saya berada di lapangan melihat kondisi bahwasanya yang tukang kebun, nelayan, petani mereka mampu dan sanggup membayar setiap bulanya.

Dari pihak bank dan dipeloper telah mengikuti peraturan dari pemerintah dari program perumahan KPR namun dengan adanya peraturan dari pemerintah pihak dari depeloper yang menjadi masalah mereka tertekan tidak bisa bebas memilih nasabah, dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR

BAB IV

PENUTUP

4.1 kesimpulan

Skripsi ini membahas tentang bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN syariah Kota Langsa. Berdasarkan uraian yang di paparkan sebelumnya ada beberapa hal yang dapat diambil yaitu:

1. Terdapat beberapa langkah yang dapat digunakan dalam mengukur efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN syariah Kota Langsa. Meliputi (1) tepat kegunaan, (2) tepat sasaran, (3) ruang lingkup, (4) tepat biaya, (5) tepat waktu. Hasil penelitian ini adalah (1) tepat kegunaan kebutuhan masyarakat terpenuhi dengan adanya program perumahan KPR dari pemerintah masyarakat dapat merasakan dampak dari perumahan KPR dari yang tidak memiliki rumah sekarang ada dan dapat menerima manfaat, namun tidak sepenuhnya terpenuhi butuhan masyarakat disebabkan masyarakat kurang puas yaitu tempat sampah tidak ada, tempat pembakaran sampah tidak ada, tidak bagusnya saringan air yang tidak bagus sehingga air yang ada menjadi berkarat dan dalam mengambil perumahan KPR ada yang terpaksa disebabkan dana yang kurang mendukung. (2). Tepat sasaran bahwa proram perumahan kpr bersubsidi yang diperuntuhkan kepada masyarakat masih kurang tepat disebabkan ada nasabah yang ingin mengambil perumahan KPR yang

penghasilan dibawah 4 juta tidak bisa dikarenakan masih banyak tanggungan dalam keluarga dan ada beberapa nasabah yang berpenghasilan 4 juta keatas dapat memiliki perumahan KPR. (3) ruang lingkup bahwa persyaratan atau berkas yang diajukan bagi nasabah tidak terlalu sulit, namun ada beberapa nasabah kurang puas, namun dapurnya saya kurang puas, kemarin saya bilang suruh buat dapurnya diluaskan deploper tapi sangat lama kalau tau saya ngk mau ambil, ada nasabah dalam pengajuan berkas yang awalnya sanggup untuk membayar namun tidak sanggup lagi dan melakukan lah peralihan rumah, tetapi yang bertanggung jawab atas rumah tersebut adalah pihak nasabah yang pertama dan tidak disediakannya tempat pembuangan sampah di komplek perumahan tersebut apabila kita buang sampah didepan area rumah bisa terganggu dengan tetangga, dan tempat pembakaran sampah didepan area rumah tidak ada. (4). Tepat biaya nasabah yang sebelumnya sudah melewati LPA, diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen dengan tempo atau waktu yang sudah di tetapkan oleh pihak bank. Namun ada beberapa nasabah yang telat membayar padahal sudah jatuh tempo pada setiap bulanya terkendala dengan kebutuhan untuk keluarga dan terjadinya covid 19 sehingga penghasilan yang didapat berkurang dan gagal transaksi disebabkan adanya peralihan pindah ke BSI (5). Tepat biaya tempo atau waktu yang diberikan dalam pelunasan perumahan KPR selama 10, 15 sampai 20 tahun dengan waktu relatif yang berbeda sesuai dengan kesangupan masyarakat, namun ada beberapa masyarakat mengambil waktu yang lama dikarenakan keterbatasan

dana sehingga dengan waktu yang lama mereka terbebani dengan waktu yang mereka ambil.

2. implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa

Dari pihak bank dan dipeloper telah mengikuti peraturan dari pemerintah dari program perumahan KPR namun dengan adanya peraturan dari pemerintah pihak dari depeloper yang menjadi kendala mereka tertekan tidak bisa bebas memilih nasabah, dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR.

4.2. Saran

Pemerintah harus lebih aktif mendukung program pembiayaan KPR subsidi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara meningkatkan koordinasi dengan bank penyalur KPR subsidi dan memberikan insentif bagi bank yang bersedia terlibat aktif dalam penyaluran KPR subsidi sebagai upaya untuk membantu pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017),

Depatemen Agama RI, Al-Jumanatul “Ali Al-Quran Dan Terjemahan (Bandung :JART, 2004)

Dony Ramadhan, dkk, “Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)”. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2, (Universitas Brawijaya, Malang, 2014).

Eka Sastra, *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial* (Jakarta: Expose, 2017).

HasilWawancaraDenganBapakHarun Al-Rasyid Selaku Financial Service Bank BTN Syariah, 28 Juli 2021.

HasilWawancaraDenganBapakazwinurCollection Officer Bank BTN Syariah 28 Juli 2021.

Hasil wawancara dengan bapak Safrizal Selaku Depeloper 29 Juli 2021.

HasilwawancaradenganbapakMoh Assad Selaku Masyarakat Pemilik Rumah Kpr Bersubsidi 27 Juli 2021

HasilwawancaradenganibuMuthiahselakumasyarakatpemilikrumahkprbersubsidi2 9 Juli 2021

HasilwawancaradenganbapakSafranta Santosa Selaku Masyarakat Pemilik Rumah

Kpr Bersubsidi 23 Juli 2021

Hasilwawancaradenganbapakrioselakumasyarakatpemilikrumahkprbersubsidi20
Juli 2021.

<https://humas.acehprov.go.id/pemerintah-acehnaikkan-upah-minimum-2020/> , Padatanggal 22 Januari 2021.

<https://kbbi.web.id/analisis>, Pada tanggal 22 Januari 2021.

<https://kbbi.web.id/analisis/>, Padatanggal: 28-Januari-2021.

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011),hal.304.

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011),hal. 304.

Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.21.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, No 1 Tahun 2021

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2014Diaksesmelalui:<https://www.rumah.com/beritaproperti/2016/3/119792/apa-manfaat-program-sejuta-rumah-bagi-masyarakat>.

Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 7 Tahun 2013Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2010).

Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, Tafsir Imam Syafi'i menyelami ke dalam
Kandungan Al Quran (Jakarta: PT. Al Mahira, 2008), jilid 2, h. 119.

www.btn.co.id

Lampiran 1

DOKUMENTASI PENELITIAN







SURAT KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
NOMOR 222 TAHUN 2021
T E N T A N G
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA PRODI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA

DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA;

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran Penyusunan Skripsi mahasiswa Prodi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Langsa, maka dipandang perlu menunjuk Pembimbing Skripsi;
- b. Bahwa yang namanya tercantum dalam surat keputusan ini dipandang perlu dan cakap serta memenuhi syarat untuk ditunjuk dalam tugas tersebut;
- c. Untuk maksud tersebut di atas, dipandang perlu ditetapkan dalam surat keputusan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2009 Tentang Dosen;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 146 Tahun 2014 Tentang Perubahan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Zawiyah Cot Kala Langsa Menjadi Institut Agama Islam Negeri Langsa;
5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 10 Tahun 2015 Tanggal 12 Februari 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Institut Agama Islam Negeri Langsa;
6. Keputusan Menteri Agama RI Nomor B.II/3/17201, tanggal 24 April 2019, tentang Pengangkatan Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa Masa Jabatan Tahun 2019-2023;
7. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 140 Tahun 2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Pengangkatan Dekan dan Wakil Dekan pada Institut Agama Islam Negeri Langsa Masa Jabatan Tahun 2019-2023;
8. DIPA Nomor : 025.04.2.888040/2021, Tanggal 23 November 2020.
- Memperhatikan: Hasil Seminar Proposal Mahasiswa Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam tanggal 21 April 2021.

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **Dr. Iskandar, MCL** sebagai Pembimbing I dan **Faisal Umardani Hasibuan, MM** sebagai Pembimbing II untuk Penulisan Skripsi Mahasiswa atas nama **Annur Rezha Anwar**, Nomor Induk Mahasiswa (NIM) :4012015119, dengan Judul Skripsi : **"Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada BTN Syariah KCP Kota Langsa"**.
- Ketentuan : a. Masa bimbingan Skripsi maksimal 1 (Satu) Tahun terhitung mulai tanggal Keputusan ini sampai dengan pendaftaran Sidang Munaqasyah Skripsi;
- b. Masa Bimbingan kurang dari 1 (Satu) Tahun apabila masa studi telah berakhir;
- c. Setiap Bimbingan harus mengisi Lembar Konsultasi yang tersedia;
- d. Penyelesaian Skripsi yang melewati masa studi berlaku ketentuan tersendiri;
- e. Masa Studi Program Strata Satu (S1) adalah 7 (Tujuh) Tahun;
- f. Kepada Pembimbing I dan Pembimbing II tidak diperkenankan untuk merubah judul skripsi yang telah ditetapkan dalam SK, kecuali melalui proses pembahasan ulang dan harus berkoordinasi dengan Ka. Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Langsa;
- g. Selama melaksanakan tugas ini kepada Pembimbing I dan Pembimbing II diberikan honorarium sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Institut Agama Islam Negeri Langsa;
- h. Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan apabila terdapat kekeliruan dalam Surat Keputusan ini maka akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Langsa
Pada Tanggal 24 Mei 2021 M
12 Syawwal 1442 H



Tembusan :

1. Ketua Jurusan/Prodi Perbankan Syariah FEBI IAIN Langsa;
2. Pembimbing I dan II;
3. Mahasiswa yang bersangkutan.