

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR
SYARIAH BERSUBSIDI DI BANK BTN KC SYARIAH MEDAN
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

DI MASA PANDEMI COVID-19

SKRIPSI

Disusun Oleh

FAUZIYAH RIZKY FADHILAH

NIM: 0503173334

Program Studi

SARJANA PERBANKAN SYARIAH



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2021

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR
SYARIAH BERSUBSIDI DI BANK BTN KC SYARIAH MEDAN
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

DI MASA PANDEMI COVID-19

SKRIPSI

Disusun Oleh

FAUZIYAH RIZKY FADHILAH

NIM: 0503173334

Program Studi

SARJANA PERBANKAN SYARIAH



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2021

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fauziah Rizky Fadhilah
NIM : 0503173334
Tempat, Tanggal Lahir : Medan, 31 Januari 2000
Pekerjaan : Mahasiswi
Alamat : Jl. Makmur Psr. VII Tambung Dsn. IV Anggrek No.
99 A

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19** benar merupakan hasil karya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dari ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari saya terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Medan, 24 Agustus 2021



Fauziah Rizky Fadhilah

NIM: 0503173334

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

**Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di
Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
(MBR) Di Masa Pandemi COVID-19**

Oleh

Fauziah Rizky Fadhilah

NIM. 0503173334

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (SE) Pada Program Studi Perbankan Syariah

Medan, 24 Agustus 2021

Pembimbing I



Maryam Batubara, Dr, MA

NIP. 197207162007012023

Pembimbing II



Lavlan Svafina, M. Si

NIP. 199108272018012002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Tuti Anggraini, MA

NIP. 197705312005012007

ABSTRAK

Fauziah Rizky Fadhilah (2021), NIM: 0503173334, Judul Skripsi: ANALISIS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI DI BANK BTN KC SYARIAH MEDAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI MASA PANDEMI COVID-19. Dibimbing oleh Pembimbing Skripsi I Ibu Maryam Batubara, Ph.D dan Pembimbing Skripsi II Ibu Laylan Syafina, M. Si.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di masa pandemi COVID-19 efektif atau tidak, serta dapat mengetahui besarnya persentase efektivitas pada penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Mengingat dimasa COVID-19 banyak sekali masyarakat yang penghasilannya kecil akibat terkena dampak COVID-19. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif melalui pendekatan penelitian *Field Research* dan *Library Research*. Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder, dengan teknik pengumpulan data berupa kuesioner, wawancara, dan studi dokumentasi secara langsung datang ke Bank BTN Syariah dan mewawancarai narasumber yang ada. Peneliti juga melakukan penyebaran kuesioner kepada 94 responden yang telah ditentukan dari data nasabah yang mengikuti program KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 dengan menggunakan metode *slovin* dan *Non Probability Sampling* yang digunakan secara *Accidental Sampling*. Sedangkan untuk mengukur tingkat persentase keefektivitasan dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi penulis menggunakan metode *Artificial Neural Network* (ANN). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan pada masa pandemi COVID-19 efektif. Dengan tingkat efektivitas sebesar 0,9999 atau sebesar 99,99%, yang menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan pada masa pandemi COVID-19 kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dikatakan efektif.

Kata kunci: Efektif, KPR Syariah bersubsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pandemi COVID-19, Artificial Neural Network (ANN).

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil ‘alamin, puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19**. Shalawat dan salam kita hadiahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabat-sahabatnya, dan umatnya sampai akhir zaman.

Skripsi ini dapat diselesaikan karena adanya bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tua teristimewa bagi penulis, ayahanda tersayang *Sumiran, S.E* dan ibu tercinta *Habibah Dalimunthe* yang telah memberikan segala cinta dan kasih sayang kepada penulis, terutama Ridha dan doanya yang tulus terhadap penulis, sehingga penulis termotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada Abang dan Adik tercinta, *Muhammad Fuad Rahim, S.E* dan *Muhammad Ilham Mubaroq*, yang selalu memberikan dukungan tiada hentinya kepada penulis.
3. Bapak *Prof. Dr. Syahrin Harahap, MA* selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak *Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag* selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Sumatera Utara.
5. Ibu *Dr. Tuti Anggraini, M.A* selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Sumatera Utara.
6. Bapak *Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, M.E.I* selaku Sekertaris Jurusan Perbankan Syariah serta Dosen Pembimbing Akademik.
7. Ibu *Maryam Batubara, DR, MA* selaku Pembimbing Pertama Skripsi dan ibu *Laylan Syafina, M.Si* selaku Pembimbing Kedua Skripsi yang telah

memberikan arahan dan masukan kepada penulis dengan baik dalam membuat skripsi ini.

8. Seluruh dosen dan staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
9. PT Bank BTN KC Syariah Medan beserta jajarannya yang telah membantu penulis dalam melaksanakan penelitian.
10. Teman-teman seperjuangan *Perbankan Syariah – G 2017* serta kepada sahabat penulis *Zuhraini Maulidah, Hofipah Silitonga, Nurhalimah Butar-butar*, dan *Choirunnisa Aurillia* yang telah berjuang bersama, saling mendukung, saling memberi semangat dan menguatkan satu sama lain.
11. *Nur Azizah Harahap* dan *Nadila Dwi Putri* selaku sahabat penulis yang selalu memberikan dorongan motivasi, dan menghibur penulis.
12. Kepada kesayangan *Muhammad Ichsan, S.T* yang selalu memberikan doa, bantuan dan dukungan terbaiknya kepada penulis.
13. Terima kasih kepada seluruh teman dan sahabat dan pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu mendukung, mendoakan serta membantu penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.
14. Terakhir, saya ingin berterima kasih kepada diri saya yang telah berjuang dan mempercayai diri sendiri dapat mengerjakan skripsi ini sampai selesai.

Dan semoga Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang banyak membantu, mendukung, dan mendoakan penulis. Selain itu penulis berharap skripsi ini dapat memberikan banyak manfaat bagi pembaca dalam perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya Ilmu Perbankan Syariah serta diharapkan juga dapat membantu masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar lebih mengetahui tentang KPR Syariah bersubsidi yang telah disediakan pemerintah untuk menjahterakan masyarakat.

Medan, 24 Agustus 2021

Fauziyah Rizky Fadhillah

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	ii
PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I	PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Batasan Masalah	9
D. Perumusan Masalah	9
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1. Tujuan penelitian	10
2. Manfaat Penelitian	10
F. Penegasan Istilah	12
BAB II	KAJIAN TEORI
A. Deskripsi Teori	13
1. Analisis	13
2. Efektivitas	13
3. Bank Syariah	20
4. KPR Syariah Bersubsidi	34
5. Era Pandemi COVID-19	42
B. Kajian Terdahulu	44
C. Kerangka Teoritis	49
BAB III	METODELOGI PENELITIAN
A. Pendekatan Penelitian	51
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	51
C. Populasi dan Sempel	51
D. Jenis dan Sumber Data	53
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian	54
F. Teknik Pengumpulan Data	55
G. Teknik Analisis Data	56

BAB IV	TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Aplikasi Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB	59
	B. Karakteristik Responden	65
	C. Uji Validitas dan Reabilitas.....	68
	D. Tingkat Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19	71
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	78
	B. Saran	78
	DAFTAR PUSTAKA	80
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	86

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional	24
Tabel 2.2 Kajian Terdahulu	44
Tabel 3.1 Defenisi Operasional Variabel Penelitian	54
Tabel 3.2 Panduan Pemberian Bobot	56
Tabel 3.3 Daftar Penilaian Tingkat Efektivitas	58
Tabel 4.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	65
Tabel 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	65
Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	66
Tabel 4.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan	66
Tabel 4.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan Perbulan	67
Tabel 4.6 Hasil Uji Validitas Instrumen	68
Tabel 4.7 Reability Statistics X1	69
Tabel 4.8 Reability Statistics X2	69
Tabel 4.9 Reability Statistics X3	70
Tabel 4.10 Reability Statistics X4	70
Tabel 4.11 Reability Statistics X5	71
Tabel 4.12 Reability Statistics X6	71
Tabel 4.13 Artificial Neural Network (ANN) Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19	72
Tabel 4.14 Transformasi Artificial Neural Network (ANN) Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN KC.....	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Pangsa Pasar Kredit	6
Gambar 2.1 Skema Akad Murabahah	37
Gambar 2.2 Bagan Kerangka Teoritis	50
Gambar 4.1 Mekanisme Penyaluran Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap insan mempunyai mimpi untuk memiliki rumah tinggal yang layak huni, mengingat rumah sebagai kebutuhan *Dharuriyah* (primer). Menurut Imam Al-Ghazali kebutuhan (hajat) adalah keinginan manusia untuk mendapatkan sesuatu yang diperlukan dalam rangka mempertahankan kelangsungan hidupnya dan menjalankan fungsinya.¹ Kebutuhan *Dharuriyah* (primer) merupakan kebutuhan pokok yang muncul secara naluri agar manusia dapat bertahan hidup.² Rumah berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman sebagai pelindung dari segala gangguan cuaca, alam, makhluk hidup dan lainnya. Selain itu, rumah juga sebagai tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.³

Tertulis dalam UUD 1945 pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kemudian disebutkan dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 40 yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Tetapi, sebagian masyarakat besar dalam memenuhi kebutuhan untuk mempunyai rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dengan berbagai kendala yang dihadapi khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (menengah kebawah).

Banyak masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum memiliki rumah dikarenakan selain tingginya harga lahan, sulitnya

¹ Muhammad Yafiz, et al, *Pengantar Ilmu Ekonomi Islam* (Medan: Febi Press, 2016), h. 47.

² Fatin Dinana “Konsep Kebutuhan dalam Islam”, dalam *Kompasiana*, (Jum’at, 12 Oktober 2018), h.1.

³ Dora Kusumastuti, “Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Pada Sektor Perumahan” dalam *Jurnal Yustisia*, Vol. 4 No. 3, September – Desember 2015, h. 542

perijinan bangunan, juga menyangkut pada permasalahan sistem pembiayaan perumahan terhadap kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Arum Novia W, Astuti W, & Galeng Y, 2011).

Dengan memberikan subsidi untuk pendanaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pemerintah mengadakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bersubsidi untuk membantu masyarakat menengah kebawah mencapai impian mereka memiliki rumah yang layak huni. Pemerintah melalui perbankan merealisasikan program KPR subsidi ini.

Saat ini, di masa COVID-19 segmen KPR subsidi menunjukkan pertumbuhan positif di level 7,3 persen YoY (Year Over Year) menjadi Rp12,32 triliun per Juli 2020, dengan jumlah penduduk Indonesia mencapai 270 juta jiwa dan pertumbuhan penduduk 1,25% per tahun.⁴ Mengingat bahwa kenaikan kebutuhan rumah mencapai 800 ribu hingga 1 juta unit pertahun, hal ini membuktikan bahwa banyaknya permintaan masyarakat akan rumah bertambah disetiap tahunnya.⁵

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terus berupaya memenuhi kebutuhan hunian layak terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan adanya penyaluran pembiayaan KPR subsidi di masa pandemi COVID-19 ini pemerintah menargetkan 380.376 unit bantuan pembiayaan perumahan. Pemerintah berkomitmen memberikan hunian yang layak, sehat, dan nyaman.⁶

Sasaran dari pembangunan perumahan diwujudkan dan dilaksanakan oleh kementerian perumahan rakyat, maka ditetapkan dengan visi kementerian perumahan rakyat 2015-2019, bahwa pembangunan perumahan ditujukan untuk

⁴ Badan Pusat Statistik, "Hasil Sensus Penduduk 2020", <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>. Diunduh pada 21 Januari 2021

⁵ Yudo Winarto, "BTN Syariah siap kolaborasi dengan BPKH genjot pembiayaan rumah", <https://keuangan.kontan.co.id/news/btn-syariah-siap-kolaborasi-dengan-bpkh-genjot-pembiayaan-rumah>. Diunduh pada 24 Agustus 2020

⁶ Handoyo, "Kementerian PUPR targetkan bantuan subsidi perumahan TA 2021 sebanyak 380.376 unit", <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-pupr-targetkan-bantuan-subsidi-perumahan-ta-2021-sebanyak-380376-unit>. Diunduh pada tanggal 22 Januari 2021

memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan, melalui perkembangan multi-sistem penyediaan perumahan secara utuh dan seimbang.⁷

Dalam pasal 1 angka 4 naskah perjanjian Bank Tabungan Negara dinyatakan bahwa kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri. Pemberian fasilitas ini digunakan untuk kepentingan pribadi keluarga, atau rumah tangga tetapi tidak ditunjukkan untuk kepentingan yang bersifat komersial dan tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa dimasyarakat.⁸

Penelitian yang dilakukan oleh Putri Pithaloka Kennedy, Juliana, dan Suci Aprilliani Utami, dengan judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon” dalam penelitiannya dinyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi bukan hanya melibatkan unsur ekonomi secara makro akan tetapi secara mikro harus diperhatikan, seperti halnya kebutuhan akan KPR Syariah bersubsidi yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur akan pertumbuhan ekonomi.⁹

KPR bersubsidi FLPP ialah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap, sepanjang jangka waktu kredit secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memfasilitasi pemikiran atau

⁷ Yanita Petriella, “Kementerian PUPR Fokus Ke Pembangunan Rumah Rakyat Tahun Depan”, dalam *Bisnis.com*, (Selasa, 22 Desember 2020), h. 1

⁸ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Gramedia, 2017), h. 299

⁹ Putri Pithaloka Kennedy, et, aL. “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon” dalam *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan, dan Akuntansi*, XII (2): 209-223, November 2020, h. 210

pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).¹⁰

Dalam perkembangannya KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja, namun juga sudah dijalankan oleh bank syariah. Salah satu bank pelaksana KPR subsidi ini yaitu BTN Syariah. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan unit usaha syariah milik Bank Tabungan Negara (BTN) Konvensional dari salah satu bank pelaksana yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang mendapatkan kepercayaan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). BTN Syariah juga turut hadir dalam mewujudkan rumah impian bagi masyarakat Indonesia khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

KPR subsidi BTN IB memberikan pembiayaan yang ditunjukkan untuk program kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang telah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.¹¹ Akad murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual disebut margin keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu dan sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Dalam akad ini penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual yang disebut dengan margin keuntungan.¹²

Program KPR subsidi ini adalah program yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dimana sebelumnya belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah dengan penghasilan

¹⁰ Nikmati KPR Murah di BTN Sejahtera FLPP, <https://kreditgogo.com/pinjaman/KPR-KPA/BTN-Sejahtera-FLPP-KPR.html>, diunduh 12 April 2016

¹¹ “KPR BTN Bersubsidi IB”, https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah_Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTNSyariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB, diunduh 02 Oktober 2019

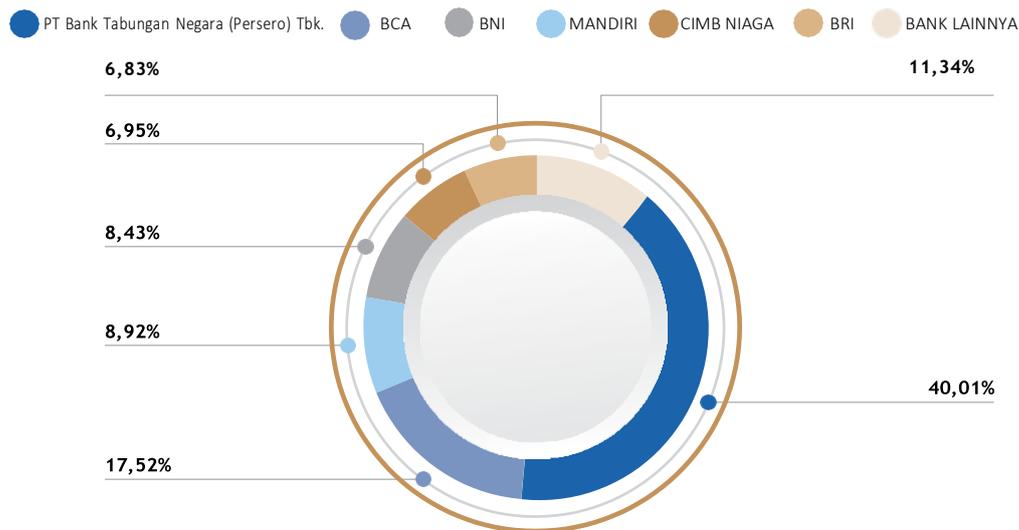
¹² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 138.

perbulan maksimal Rp 4.000.000,- untuk rumah tapak dan Rp 7.000.000,- untuk rumah susun, termasuk diantaranya adalah peningkatan pelayanan prasarana dan sarana pemukiman melalui peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraan penyediaan perumahan yang layak. Hal ini dijelaskan dalam keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) nomor 242/ KTPS/ M/ 2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/ Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/ Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.¹³

BTN merupakan bank pertama yang ditunjuk pemerintah untuk membantu masyarakat dalam hal pembiayaan perumahan sejak Desember 1976. Adapun penyaluran KPR sebesar RP 317 triliun sebanyak 76 persen mengalir ke KPR subsidi dan sisanya mengalir ke segmen KPR nonsubsidi. Dengan pencapaian tersebut BTN dapat menguasai pangsa pasar KPR baik subsidi maupun nonsubsidi sebesar lebih dari 40 persen. Sejak tahun 2010 hingga November 2020 BTN (konvensional maupun syariah) menguasai pangsa pasar sebesar 85,3 persen, sementara di segmen KPR secara nasional menguasai pangsa pasar sebesar 40 persen mulai dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Uang Muka, Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan juga KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). Bahkan ketika dalam kondisi pandemi virus corona (COVID-19) membuat industri perbankan jauh lebih selektif dan berhati-hati dalam menjalankan bisnis termasuk dalam menyalurkan kredit (pembiayaan), namun realisasi KPR subsidi bertumbuh positif dibandingkan dengan KPR perseroan.¹⁴

¹³ “Keputusan Menteri PUPR” <https://ppdpp.id/keputusan-menteri-2/>, di akses pada 2 Oktober 2019

¹⁴ Yohana Artha Uly, “Selama 44 Tahun, BTN Sudah Kucurkan KPR RP 317 Triliun”, dalam Kompas.com, (Kamis, 10 Desember 2020), h. 1.



Gambar 1.1 Grafik Pangsa Pasar Kredit

Sumber: BTN.CO.ID

Gambar diatas mendeskripsikan besar pangsa pasar KPR secara nasional, dimana besar pangsa pasar KPR Bank BRI sebesar 6,83%, Bank CIMB NIAGA sebesar 6,95%, Bank Mandiri sebesar 8,43%, Bank BNI sebesar 8,52%, Bank BCA sebesar 17,52%, Bank lainnya sebesar 11,34%, dan Bank BTN sebesar 40,01%. Dengan demikian maka hasil grafik tersebut menunjukkan pangsa pasar kredit KPR yang lebih besar adalah Bank BTN dengan jumlah persentase mencapai 40,01%.

Adapun maksud dari Bantuan Uang Muka ialah subsidi pemerintah yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemenuhan sebagian atau seluruh uang yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemenuhan sebagian atau seluruh uang muka perolehan rumah. Sedangkan Subsidi Selisih Bunga (SSB) merupakan kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan.¹⁵ Serta maksud dari KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) yaitu kredit kepemilikan rumah bersubsidi yang merupakan program kerja sama antara Bank BTN dengan kementerian Pekerjaan Umum

¹⁵ Pembiayaan.pu.go.id, "FAQ Layanan Informasi", dari <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/8-subsidi-bantuan-uang-muka-sbum>, di unduh pada tanggal 16 April 2021

Perumahan Rakyat (PUPR) yang diberikan bersama dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah mempunyai tabungan untuk pembelian rumah tapak dan pembangunan rumah swadaya.¹⁶

Namun di masa COVID-19 jenis KPR Syariah bersubsidi yang disalurkan di BTN KC Syariah Medan hanya ada dua, yaitu KPR Syariah FLPP dan KPR syariah BP2BT dengan jumlah 1.664 nasabah, diantaranya ada PNS berjumlah 207 nasabah, Karyawan BUMN berjumlah 36 nasabah, Karyawan Swasta berjumlah 921 nasabah, TNI/Polri berjumlah 28 nasabah dan wirausaha berjumlah 472 nasabah.¹⁷

BTN mempunyai visi “terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga”, dengan tujuan menjadikan BTN sebagai bank yang terdepan dalam membantu semua kebutuhan masyarakat dalam produk KPR, dan berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran, maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, salah satu cara yang bisa digunakan adalah dengan cara mengevaluasi penyaluran dan prosedur pembiayaan yang selama ini digunakan BTN Syariah , kemudian melihat tingkat efektivitas penerapan dari penyaluran dan prosedur tersebut, hasil dari analisa efektivitas yang berperan sebagai umpan balik dari penerapan sistem tersebut yang merupakan sebagai bahan evaluasi yang akan dapat memberi sumbangan pada tercapainya tujuan suatu perusahaan.¹⁸

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan subsidi nasabah di masa COVID-19 yang akan melakukan proses pembiayaan perumahan di BTN syariah khususnya pada pembiayaan perumahan KPR subsidi, diperlukan sistem pembiayaan perumahan yang dapat mengakomodasi kepentingan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

¹⁶ BTN, “Profile BTN”, dari <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-BP2BT>, di unduh tanggal 16 April 2021

¹⁷ Wawancara pribadi dengan Siti Meiliana Ginting, MCFU Head BTN KCS Medan pada tanggal 7 Juli 2021

¹⁸ BTN, “Profile BTN Syariah”, dari <https://www.btn.co.id/Syariah-Home>, di unduh pada tanggal 5 Februari 2021

Di masa pandemi COVID-19 jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia meningkat 2,76 juta orang dibandingkan pada September 2019 yang mencapai 24,97 juta jiwa menjadi 27,55 juta jiwa pada tahun 2020 atau setara dengan 10,19 persen. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19.¹⁹ Sedangkan jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Sumatera Utara, Medan mengalami penurunan sebesar 9,14 persen pada September 2020 menjadi 9,01 persen pada Maret 2021 atau berkurang sekitar 13 ribu jiwa dalam satu semester akhir. Disamping itu jumlah masyarakat berpenghasilan rendah di daerah perkotaan Medan sebesar 9,15 persen dan di daerah pedesaan Medan sebesar 8,84 persen. Garis kemiskinan pada Maret 2021 tercatat sebesar Rp 525.756,- perbulan dengan komposisi garis kemiskinan bukan makanan sebesar RP 130.652,- atau sekitar 24,85 persen.²⁰

Perlunya menilai penyaluran pembiayaan, yang dipandang efektif untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan dan pemenuhan kebutuhan nasabah KPRS subsidi dari segala pelayanannya, serta dapat memudahkan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPRS bersubsidi dimasa COVID-19, mengingat adanya dampak COVID-19 yang dapat menyebabkan kontraksi perekonomian nasabah. Pemberian KPR subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Apabila penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan dana. Penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari keberhasilan program, keberhasilan sasaran, keputusan terhadap program, tingkat input dan output dan pencapaian tujuan menyeluruh. Kelima kriteria tersebut sangat berpengaruh pada perusahaan, khususnya apabila dilihat dari sisi manajemennya, dimana sistem manajemen dapat mengevaluasi kebijakan dan prosedur-prosedur yang ditetapkan sesuai dengan tujuannya atau tidak. Agar program KPR ini dapat berjalan sesuai

¹⁹ Kompas.com, “Akibat Pandemi Jumlah Penduduk Miskin RI Naik Jadi 27,55 Juta Orang”, dalam *Kompas26*, (Senin, 15 Februari 2021), h.1.

²⁰ Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara, “Persentase Penduduk Miskin di Sumatera Utara Maret 2021 Turun 0,13 poin menjadi 9,01 persen”, dalam *Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara*, (Senin, 02 Agustus 2021)

dengan tujuan dan harapan, maka perlu adanya penyaluran pembiayaan yang efektif.²¹

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui tingkat efektivitas dari penyaluran pembiayaan dan prosedur dimasa pandemi COVID-19 yang digunakan Bank BTN KC Syariah Medan dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Efektivitas ini dapat diidentifikasi dari penerapan proses penyaluran pembiayaan melalui pendapat nasabah pembiayaan dan prosedur pembiayaan yang ada di BTN Syariah di masa COVID-19 berdasarkan Standart Operating Proceduresnya (SOP) yang ada. Maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal-hal tersebut yang dapat dituangkan penulis dalam skripsi dengan judul **“Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah, yaitu:

1. Tingginya kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat dimasa COVID-19 tidak diimbangi dengan daya beli masyarakat, hal ini dikarenakan rendahnya penghasilan masyarakat di masa COVID-19 menyebabkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menempati rumah yang tidak nyaman atau tidak layak huni
2. Penyaluran dana subsidi yang tidak efektif dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat

C. Batasan Masalah

Pembatasan masalah dilakukan agar penelitian lebih terarah, terfokus, dan tidak menyimpang dari pokok pembahasan. Dalam penulisan skripsi ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu dengan membahas sejauh mana

²¹ A.A. Ngr Agung Gd Pramadi, “Implementasi Kebijakan Program Rumah Subsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng” dalam *Jurnal Administrasi Publik* Vol.3 No. 1 (2018) Pasca Sarjana Universitas Warmadewa Denpasar, h. 14.

tingkat efektivitas program pembiayaan KPR syariah bersubsidi di BTN Syariah dalam menyediakan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada masa pandemi COVID-19. Mengingat banyaknya jumlah bank BTN Syariah yang ada di Indonesia, maka penulis membatasi objek permasalahan hanya pada BTN Kantor Cabang (KC) Syariah Medan.

D. Perumusan Masalah

Dari pembatasan masalah tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan diatas adalah:

1. Apakah penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19?
2. Berapa besar persentase efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah diatas, dapat diperoleh tujuan penelitian berupa:

- a. Mengetahui efektivitas sistem penyaluran pembiayaan BTN Syariah dalam menyalurkan KPR syariah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19
- b. Mengetahui hasil persentase tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan BTN Syariah dalam menyalurkan KPR syariah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19.

2. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis ingin mengharapkan manfaat baik yang diambil bagi penulis sendiri, perusahaan yang diteliti, maupun bagi peneliti lain (akademisi), dan bagi masyarakat.

a. Bagi penulis

Dapat menambah wawasan tentang bagaimana penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi dalam mensejahterakan masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19 serta dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh dalam dunia perkuliahan dengan dunia kerja.

b. Bagi peneliti lain (akademisi)

Sangat diharapkan mampu memperluas informasi dengan tujuan menambah serta meningkatkan pengetahuan di bidang perbankan syariah, dapat dijadikan sebagai sumber informasi, dan menambah kutipan baru bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

c. Bagi Bank BTN Syariah

Dapat menghasilkan informasi yang dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dalam merumuskan kebijakan, menjalankan program-program berikutnya dalam mencapai suatu tujuan, dan dapat mengembangkan bisnis perbankan syariah sebagai perekonomian umat terutama dimasa COVID-19

d. Bagi masyarakat

Diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang perkembangan Ekonomi Islam yang pesat, dan dapat menghasilkan informasi yang lebih banyak mengenai program pemerintah, yaitu KPR syariah bersubsidi dengan memfokuskan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mempunyai tempat tinggal dan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat menengah kebawah, terutama saat di masa COVID-19 ini.

F. Penegasan Istilah

Untuk memberikan gambaran tentang masalah yang akan diteliti, diperlukan batasan istilah, agar dapat membatasi makna terhadap istilah-istilah yang terkait dengan penelitian ini.

1. Efektivitas dalam penelitian ini dimaksudkan layak atau tidaknya rumah subsidi yang diperoleh oleh masyarakat menengah kebawah atau Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta sesuai atau tidaknya pemberian KPR bersubsidi ini kepada masyarakat yang memang benar membutuhkan dimasa COVID-19
2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dimaksudkan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan < Rp 4.000.000 per bulannya dan tidak memiliki rumah di masa COVID-19.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Deskripsi Teori

1. Analisis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) analisis merupakan penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dsb) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya dsb) (KBBI, 2008:58).

Analisa berasal dari kata Yunani Kuno “*analisis*” yang artinya melepaskan. Analisis terbentuk dari dua suku kata, yaitu “*ana*” yang berarti kembali dan “*luein*” berarti melepas atau mengurai. Bila digabung maka kata analisa memiliki arti menguraikan kembali. Jadi pengertian analisis secara umum yaitu proses memecah topik atau substansi yang kompleks menjadi bagian-bagian yang lebih kecil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik.

Menurut Robert J. Schreiter, pengertian analisis adalah “membaca” teks yang melokalisasikan berbagai tanda dan menempatkan tanda-tanda tersebut dalam interaksi yang dinamis dan menempatkan tanda-tanda tersebut dalam interaksi yang dinamis, dan pesan-pesan yang disampaikan.²²

2. Efektivitas

a. Pengertian Efektivitas

Efektivitas merupakan salah satu konsep utama dalam mengukur prestasi kerja (*performance*) adalah manajemen efisiensi dan efektivitas. Menurut Mardiasmo (2017:134) efektivitas merupakan ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi mencapai tujuan maka organisasi tersebut telah berjalan dengan efektif. Efektivitas juga berhubungan dengan derajat keberhasilan

²² M. Prawiro “Pengertian Analisis: Memahami Apa Itu Analisis dan Penggunaannya Dalam Istilah, dalam *Maxmanroe.com*, (Selasa, 13 Oktober 2020), h.1

suatu operasi pada sektor public sehingga suatu kegiatan dikatakan efektif, jika kegiatan tersebut mempunyai pengaruh besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan masyarakat yang merupakan sasaran yang telah ditentukan.

Sedangkan menurut Mulyasa dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Berbasis Sekolah” menjelaskan, efektivitas merupakan adanya kesesuaian antara dua orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju, selanjutnya dijelaskan bahwa efektivitas yaitu berkaitan erat perbandingan antara tingkat pencapaian tujuan dengan rencana yang telah disusun sebelumnya atau perbandingan hasil nyata dengan hasil yang direncanakan.²³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektif merupakan sesuatu yang berpengaruh dan dapat membawa hasil atau berhasil guna.²⁴ Sedangkan dalam istilah kamus ekonomi, efektivitas berarti suatu besaran atau angka untuk menunjukkan sampai seberapa jauh sasaran (target) tercapai.²⁵

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 maupun standar yang berlaku mencerminkan suatu perusahaan tersebut adalah memperhatikan efektivitas operasional.²⁶

Secara sederhana bank diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke

²³ E. Mulyasa, *Manajemen Berbasis Sekolah, Konsep, Strategi, dan Implementasi*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004), h. 82

²⁴ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997, cet 9), h. 250.

²⁵ Ety Rochacty dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: Bumi Aksara 2005), h. 71.

²⁶ Amirullah, dan Haris Budiyan, *Pengantar Manajemen*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 8.

masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²⁷

Efektivitas memiliki tiga tingkatan sebagaimana yang didasarkan oleh David J. Lawless dan Gibson, Ivancevich dan Donnely (1997:25-26), antara lain:

1) Efektivitas individu

Efektivitas Individu didasarkan pada pandangan dari segi individu yang menekankan pada hasil karya karyawan atau anggota dari organisasi.

2) Efektivitas kelompok

Adanya pandangan bahwa pada kenyataannya individu saling bekerja sama dalam kelompok. Jadi efektivitas kelompok merupakan jumlah kontribusi dari semua anggota kelompoknya.

3) Efektivitas organisasi

Efektivitas terdiri dari efektivitas individu dan kelompok. Melalui pengaruh sinergitas, organisasi mampu mendapatkan hasil karya yang lebih tinggi tingkatannya daripada jumlah hasil karya tiap-tiap bagiannya.²⁸

Menurut Gibson, bahwa ukuran efektivitas organisasi, adalah sebagai berikut:²⁹

- a) Produksi ialah kemampuan organisasi untuk memproduksi jumlah dan mutu output sesuai dengan permintaan lingkungan.
- b) Efisiensi yaitu perbandingan (*ratio*) antara *output* dengan *input*.
- c) Kepuasan adalah ukuran untuk menunjukkan tingkat dimana organisasi dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

²⁷ Dr. Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), h. 3.

²⁸ Dosen Pendidikan 2, "Efektivitas Adalah", dalam *Dosen Pendidikan*, (Minggu, 22 November 2020), h. 3.

²⁹ Gibson, *Organisasi dan Manajemen*, (Jakarta: Erlangga, 1985), h. 34.

- d) Keunggulan merupakan tingkat dimana organisasi dapat dan benar-benar tanggap terhadap perubahan internal dan eksternal
- e) Pengembangan ialah mengukur kemampuan organisasi untuk meningkatkan kapasitasnya dalam menghadapi tuntutan masyarakat.

b. Kriteria Penilaian Efektivitas

- 1) Kegunaan, dapat berguna untuk manajemen dalam pelaksanaan fungsi-fungsinya yang lain, suatu rencana harus fleksibel, stabil, berkesinambungan, dan sederhana. Kegunaan ini ditujukan agar masyarakat mudah menjangkau KPR bersubsidi baik dari segi penghasilan dan kemudahan prosedur pengajuan pembiayaan KPR bersubsidi. Melalui Kementerian Pekerjaan Perumahan Rakyat (PUPR) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program ini dilakukan pemerintah agar dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 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 bersifat singkat, jelas, nyata, dan akurat. Ketepatan program KPR Subsidi harus bersifat tepat sasaran dalam kepemilikan rumah subsidi. Pembiayaan KPR bersubsidi sejahtera IB pada Bank BTN Syariah diperuntukkan bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan Peraturan Kementerian Pekerjaan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20 pasal 9 tahun 2019 KPR subsidi diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan batasan penghasilan tertentu.
- 3) Ruang lingkup, merupakan perlunya memperhatikan prinsip-prinsip kelengkapan, keseluruhan, kepaduan dan konsistensi. Ruang lingkup meliputi kemudahan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan dan pemberian fasilitas yang memadai pada KPR Subsidi. Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Subsidi harus memenuhi persyaratan yang tertuang dalam Peraturan Kementerian Pekerjaan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 13/PRT/M/2019 Pasal 9 ayat (4) 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;
 - 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. Rumah yang dibangun developer (pengembang) harus sesuai kriteria sebagaimana tertuang dalam Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/2019 Pasal 12 ayat (2) tentang kondisi fisik bangunan rumah dijelaskan bahwa rumah yang dikembangkan oleh pengembang harus siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:Atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan, dan kehandalan bangunan;
- a) Terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih yang berfungsi;
 - b) Utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
 - c) Jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
 - d) Saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- 4) Efektivitas biaya, dalam hal ini efektivitas biaya menyangkut waktu, usaha, dan aliran emosional. Mengingat program KPR subsidi ini peruntukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maka selayaknya biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai ketentuan Peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor

13/PRT/M/2019 Pasal 5 Ayat (1) yaitu sebesar 50%. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun – 20 tahun sehingga dapat mempermudah nasabah.

- 5) Akuntabilitas, terdiri dari tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi. Akuntabilitas merupakan suatu program yang 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 memberi dana subsidi untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memenuhi kebutuhan pokoknya dengan memiliki hunian yang layak sedangkan nasabah berkewajiban menghuni KPR Subsidi yang telah diberikan pemerintah tidak diperbolehkan untuk diinvestasikan ataupun disewakan, sebagaimana Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 Pasal 14 tentang pemanfaatan rumah sejahtera tapak disebutkan bahwa:
- a) Penerima Manfaat memanfaatkan Rumah Tapak Umum, Sarusun, atau Rumah Swadaya untuk hunian.
 - b) Penerima Manfaat harus menghuni Rumah Tapak Umum atau Sarusun sejak serah terima dari Pelaku Pembangunan atau menghuni Rumah Swadaya setelah selesai pembangunan dan telah dinyatakan laik fungsi.
 - c) Dalam hal Penerima Manfaat tidak menghuni Rumah Tapak Umum atau Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) secara terus menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, Penerima Manfaat harus mengembalikan Dana BP2BT.
 - d) Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:
 - (1) pewarisan;
 - (2) penerima Manfaat telah tinggal dalam Rumah Tapak Umum lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;

- (3) penerima Manfaat telah memiliki Sarusun 1 lebih dari 20 (dua puluh) tahun ;
 - (4) pindah tempat tinggal karena peningkatan sosial ekonomi yang lebih baik;
 - (5) untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit/pembiayaan bermasalah.
- e) Pengalihan kepemilikan sebagaimana yang dimaksud pada Peraturan PUPR 13/PRT/M/2019 pasal 15 ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d hanya dapat dilakukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f) Perpindahan tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan:
- (1) Surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi Rumah Tapak Umum, Sarusun, Rumah Swadaya
 - (2) Surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki Rumah lain.
- g) Pelaksanaan ketentuan pada ayat (1) huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 Pasal 33 Ayat (6) menyebutkan bahwa dalam pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak (KPR Syariah Subsidi) dilaksanakan dengan menggunakan akad Murabahah.
- 6) Ketepatan waktu, dalam membuat perencanaan harus disesuaikan dengan perubahan yang sedang terjadi. Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR Subsidi membutuhkan waktu yang ringkas dan tidak lama, sebagaimana Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 Pasal 29 Ayat (2) dijelaskan bahwa satker melakukan konfirmasi melalui surat elektronik atas kelengkapan permintaan pencairan dana BP2BT Kepada Bank Pelaksana paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen digital diterima oleh Satker BP2BT pencairan. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 5 tahun –

20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah. Sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Pasal 29 ayat (4) 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.

3. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank berasal dari kata *banque* (Bahasa Perancis) dan kata *banco* (Bahasa Italia) yang berarti peti/ lemari dan bangku menjelaskan fungsi dasar dari bank konvensional, yaitu: pertama menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman (*Safe Keeping Function*), kedua menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (*Transaction Function*).³⁰

Menurut UU Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan pengertian prinsip syariah itu sendiri adalah aturan berdasarkan hukum Islam.³¹

Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.³² Menurut Perwataatmadja, bank syariah ialah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah (Islam) dan tata caranya didasarkan pada ketentuan Al-Quran dan Hadits. Sedangkan, menurut Sudarsono, bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang

³⁰ M. Syafii Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, cet ke-4, 2006), h. 2.

³¹ C.S.T Kamsil, dkk, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002). Cet. Ke-1, h. 311-313

³² Andri Soemitra, *Bank dan lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana , 2009). h.58.

memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) dibawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah juga menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat. Organisasinya dilengkapi Dewan Pengawas Syariah (DPS) guna menjamin bahwa operasionalnya tidak menyimpang dari kaidah syariah.³³

Maka penulis dapat memahami bank syariah ialah suatu kegiatan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kembali ke masyarakat berupa pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan Al-Quran dan Hadist.

Adapun visi dan misi kegiatan pengembangan bank syariah adalah “terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif, efisien, dan memenuhi prinsip kehati-hatian serta mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong-menolong, dan menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.”³⁴

b. Ciri-Ciri Bank Syariah

Adapun ciri-ciri bank syariah ialah sebagai berikut:³⁵

- 1) Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak

³³ Ikatan Bankir Indonesia . *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 7.

³⁴ Ikatan Bankir Indonesia . *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 4.

³⁵ M. Sholahuddin, *Lembaga Ekonomi Dan Keuangan Islam*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2006), h. 16.

kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar;

- 2) Didalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti ditetapkan yang ditetapkan dimuka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai oleh bank hanyalah Allah semata;
- 3) Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito tabungan oleh penyimpanan dianggap sebagai titipan (al-wadiah) sedangkan bagi bank dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai oleh bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga pada penyimpanan tidak dijanjikan dengan imbalan yang pasti;
- 4) Dewan Pengawas Syariah (DPS) bertugas mengawasi operasional yang ada di dalam bank dari sudut syariahnya;
- 5) Fungsi kelembagaan bank syariah selain menjembatani antara pihak pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu fungsi amanah, artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana diambil oleh pemiliknya.

Selain ciri-ciri bank syariah yang telah dipaparkan di atas, ternyata ada beberapa ciri-ciri lain mengenai bank syariah, diantaranya sebagai berikut:³⁶

- 1) Dalam bank syariah hubungan bank dengan nasabah adalah hubungan kontrak (akad) antara investor pemilik dana (shohibul maal) dengan investor pengelola dana (mudharib) bekerja sama untuk yang produktif dan sebagai keuntungan dibagi secara adil

³⁶ <https://masjex.blogspot.co.id/2013/04/ciri-ciri-bank-syariah.html> diakses pada Sabtu, 06 Agustus 2016

- (mutual investment relationship). Dengan demikian dapat terhindar hubungan eksploitatif antara bank dengan nasabah atau sebaliknya;
- 2) Adanya larangan-larangan kegiatan usaha tertentu oleh bank syariah yang bertujuan untuk menciptakan kegiatan perekonomian yang produktif (larangan menumpuk harta benda atau sering disebut dengan sumber daya alam yang dikuasai sebagian kecil masyarakat dan tidak produktif, menciptakan perekonomian yang adil (konsep usaha bagi hasil dan bagi resiko) serta menjaga lingkungan dan menjunjung tinggi moral seperti minuman keras, sarana judi, dan lain-lain;
 - 3) Kegiatan usaha bank syariah lebih variatif dibandingkan dengan bank konvensional, yaitu bagi hasil sistem jual beli, sistem sewa beli, serta menyediakan jasa lain sepanjang tidak bertentangan dengan nilai dan prinsip-prinsip syariah.
 - 4) Dalam bank syariah tidak terdapat riba dan bunga bank, karena riba dan bunga bank diduga seperti menjadikan kaum lemah semakin lemah. Karena ketidakmampuan debitor mengembalikan jumlah pinjaman pada waktu yang telah ditentukan maka jumlah utang mereka semakin bertambah. Pada akhirnya riba menjadi sumber malapetaka bagi kehidupan sosial ekonomi masyarakat saat itu.³⁷

c. Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional

Terdapat beberapa perbedaan secara umum antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional, yang akan dicantumkan pada tabel berikut:

³⁷ Dr. H. Azhari Akmal Tarigan, M.Ag, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi*, (Medan: Febi UIN-SU PRESS, 2017), h. 211

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional

Bank Syariah	Bank Konvensional
1) Melakukan investasi-investasi yang bersifat halal	1) Melakukan investasi yang bersifat bebas
2) Berdasarkan prinsipnya menggunakan sistem bagi hasil, jual beli, atau sewa	2) Memakai sistem bunga
3) Profit dan falah orientied	3) Profit oriented
4) Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan	4) Hubungan dengan nasabah dalam bentuk debitur dengan debitur
5) Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah (DPS)	5) Tidak terdapat dewan sejenis ³⁸

d. Prinsip Operasional Bank Syariah

Bank syariah dalam menjalankan usahanya minimal mempunyai prinsip operasional yang terdiri dari: sistem simpanan, bagi hasil, margin keuntungan, sewa, dan fee.

1) Prinsip simpanan murni (*al-wadi'ah*)

Prinsip simpanan murni merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank syariah untuk memberikan kesempatan bentuk Al-Wadi'ah. Fasilitas Al-Wadi'ah biasa diberikan dengan tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti giro dan tabungan;

2) Bagi hasil (*syirkah*)

Sistem ini merupakan suatu sistem yang meliputi tatacara pembagi hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian

³⁸ SE andrianto, M Ak, MA Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, (Qiara Media, 2019), h. 34.

hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpanan dana, maupun antara bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah mudharabah dan musyarakah. Mudharabah biasanya dipergunakan untuk produk pendanaan (tabungan, deposito, dan pembiayaan), sedangkan untuk musyarakah lebih banyak untuk produk pembiayaan atau penyertaan;

e. Pembiayaan Syariah

Pembiayaan biasanya dikenal dengan istilah utang-piutang, dalam perbankan konvensional pembiayaan lebih dikenal dengan istilah kredit, sedangkan dalam perbankan syariah istilah kredit tidak dikenal, dikarenakan bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Selain itu terdapat perbedaan yang mendasar karena penyaluran pembiayaan dilakukan dengan adanya prinsip tolong-menolong, sehingga aspek ibadah dan akhlak menjadi hal yang fundamental dalam kegiatan bisnis, terutama bisnis syariah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada orang lain. Seseorang yang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya.

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³⁹ Sedangkan pengertian lainnya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁴⁰

³⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 17.

⁴⁰ Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, (Solo: PT Era Adicitra Intermedia, 2011), h. 335.

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil berupa Mudharabah dan Musyarakah
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk Ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, dan Istishna'
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang Qardh
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴¹

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan syariah merupakan bentuk pendanaan yang diberikan kepada pihak lain dengan tujuan memenuhi kebutuhan seseorang dalam bentuk investasi dengan mendapatkan imbalan atau bagi hasil.

f. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah

Ada empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (Ba'i)

Secara etimologi jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Sedangkan menurut terminologi, jual beli ialah persetujuan

⁴¹ UU RI Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan *atas* UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

saling mengikat antara penjual (yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan pembeli (sebagai pihak yang membayar/membeli barang yang dijual). Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli ialah pertukaran harta dari penjual kepada pembeli sesuai dengan harga yang disepakati.⁴²

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan dari sisi pembayaran dan waktu penyerahannya yakni sebagai berikut:

a) Al-Murabahah (jual beli dengan pembayaran di muka baik tunai maupun cicilan)

Bai' Al-Murabahah adalah akad jual-beli barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Al-Murabahah yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.⁴³

Untuk skema pembiayaan rumah dengan akad murabahah, dimana bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual harus dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

b) Bai' As-Salam (jual beli dengan pembayaran tangguh)

Bai' As-Salam adalah akad jual-beli dimana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifiknya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian.⁴⁴ Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah

⁴² Dr. Sri Sudiarti, MA, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UINSU Press, 2018), h. 74.

⁴³ *Ibid*, h.225

⁴⁴ *Ibid*, h. 171-172

sebagai penjual. Dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti.

c) Ba'I Al-Istishna (jual beli berdasarkan pesanan)

Ba'i Al-Istishna, yaitu kontrak jual-beli dimana harga atas barang tersebut dibayar lebih dahulu tapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.⁴⁵ Skema istishna dalam bank syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.

Berikut skema dalam pembiayaan ba'i Al-Istishna dalam perbankan syariah ialah dimana perjanjian pertama adalah perjanjian antara bank dengan developer untuk memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu sesuai pesanan dengan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari developer kepada bank. Perjanjian kedua ialah perjanjian antara bank dengan konsumen, yaitu konsumen memesan rumah yang harus dibangun terlebih dahulu. Bank akan melakukan pembangunan rumahnya dan konsumen melakukan pembayaran secara bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada konsumen.

2) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

a) Pembiayaan musyarakah

Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerjasama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka memiliki secara bersama-sama. Termasuk dalam golongan musyarakah adalah semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama, termasuk dalam

⁴⁵ M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 167.

golongan musyarakah adalah semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana penjual dan pembeli secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

b) Pembiayaan mudharabah

Mudharabah merupakan kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama adalah pengelola modal (shahibul mal), sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola modal (mudharib), dengan syarat bahwa hasil keuntungan yang diperoleh akan dibagi untuk kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan bersama (nisbah yang telah disepakati).

3) Pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah)

Ijarah adalah sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui, seperti rumah untuk ditempati, dan mobil untuk dinaiki (Samsuddin, 2010:209).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu'ajjir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *musta'jir* (penyewa). Dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ajrn* atau *ujrah* (upah). Setelah terjadi akad *ijarah* telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah, dan

orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, akad ini disebut *mu'addhah* (penggantian).⁴⁶

Sedangkan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) merupakan akad sewa-menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan kepemindahan hak kepemilikan.

Ijarah muntahiya bit tamlik (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa-menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang diawal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, jika komitmen untuk membeli barang diawal akad tidak begitu kuat dan jelas, maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah.

Dari sisi ijarah, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (ijarah), sebelum transaksi jual beli dilakukan.⁴⁷

a) Pembiayaan dengan akad pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meski tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.

Adapun jenis-jenis akad pelengkap yaitu:

(1) Hiwalah (Alih Hutang-Piutang)

⁴⁶ Dr. Sri Sudiarti, MA, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UINSU Press, 2018), h. 194.

⁴⁷ Dr. Sri Sudiarti, MA, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UINSU Press, 2018), h. 198.

Hiwalah adalah pengalihan utang, baik berupa hak untuk mengalihkan pembayaran atau kewajiban untuk mendapatkan pembayaran utang, dari orang yang mempunyai utang dan piutang dengan disertai rasa percaya dan kesepakatan bersama.⁴⁸

Kontrak hiwalah dalam perbankan syariah biasanya diterapkan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) *Factoring* atau anjak piutang, dimana para nasabah yang memiliki hutang pada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada bank.
- b) *Post-dated check*, dimana bank bertindak sebagai juru tagih tanpa membayarkan terlebih dahulu piutang tersebut
- c) *Bill discounting*, secara prinsip bill discounting serupa dengan hiwalah, hanya saja dalam bill discounting nasabah hanya membayar fee, sedangkan pembahasan fee tidak didapati dalam kontrak hiwalah.⁴⁹

(2) Rahn (Gadai)

Dalam bukunya: *Pegadaian Syariah*, Muhammad Sholikul Hadi (2003) mengutip pendapat Imam Abu Zakariya Al-Anshari dalam kitabnya Fathul Wahhab yang mendefinisikan rahn sebagai: “*menjadikan benda bersifat harta sebagai kepercayaan dari suatu utang yang dapat dibayarkan dari (harga) benda itu bila utang tidak dibayar*”.

Adapun pengertian rahn menurut Imam Ibnu Qudamah (t.t: 226) dalam kitab *Al-Mughni* adalah sesuatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu hutang untuk dipenuhi dari harganya, apabila yang berhutang tidak sanggup membayarnya dari yang berpiutang.

Dapat disimpulkan bahwa rahn merupakan suatu akad utang piutang dengan menjadikan barang yang mempunyai nilai harta

⁴⁸ *Ibid*, h. 175

⁴⁹ *Ibid*, h. 180.

menurut pandangan syara' sebagai jaminan, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang.⁵⁰

Kontrak rahn dipakai dalam perbankan dalam dua hal, sebagai berikut:

(a) Produk pelengkap

Rahn dipakai sebagai produk pelengkap artinya sebagai akad tambahan (jaminan atau collateral) terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan bai' al-murabahah. Bank dapat menahan barang sebagai konsekuensi akad tersebut.

(b) Produk tersendiri

Dalam mekanisme perjanjian gadai syariah, akad perjanjian yang dapat dilakukan adalah akad al-qardhul hasan (menggadaikan barang untuk keperluan konsumtif), akad al-mudharabah (menggadaikan jaminan untuk menambah modal kerja dan pembiayaan investasi), akad ba'i al-muqayadah (menggadaikan jaminan untuk menambah modal usaha berupa pembelian barang modal).⁵¹

(3) Qard

Qard ialah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharap imbalan.⁵²

Ada 4 (empat) hal aplikasi qard dalam perbankan syariah, yaitu:⁵³

(a) Sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat

⁵⁰Dr. Sri Sudiarti, MA, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UINSU Press, 2018), h. 220.

⁵¹ Dr. Sri Sudiarti, MA, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UINSU Press, 2018), h. 225.

⁵² Syafii Antonio

⁵³ *Ibid*, h. 171-172

penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan haji.

- (b) Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengambil sesuai waktu yang ditentukan.
- (c) Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberi pembiayaan dengan skema jual-beli *ijarah* atau bagi hasil.
- (d) Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikannya secara cicilan melalui pemotongan gajinya.

(4) Wakalah (Perwakilan)

Wakalah adalah penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu dimana perwakilan tersebut berlaku selama yang mewakilkan masih hidup (Suhendi, 2010: 233).

Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan letter of credit (L/C), inkaso dan transfer uang.

(5) Kafalah (Garansi Bank)

Secara bahasa dapat diartikan bahwa kafalah adalah jaminan, beban, atau tanggungan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua yang ditanggung (makful). Kafalah juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin. Atas jasanya penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu:⁵⁴

- (a) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- (b) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

4. KPR Syariah Bersubsidi

a. Pengertian KPR Syariah Bersubsidi

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.

KPR syariah ialah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit yang bebas dari bunga dan riba sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.⁵⁵

QS. Al-Baqarah (2) ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁵⁶

⁵⁴ M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 167.

⁵⁵ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), h. 25

⁵⁶ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2012) h. 102

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 dibebani dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Di Indonesia saat ini dikenal dengan dua jenis KPR, yaitu:

(1) KPR bersubsidi, yaitu program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap dengan sepanjang jangka waktu kredit. Program subsidi KPR merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan kementerian perumahan rakyat dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan PUPR Nomor 20 pasal 7 tahun 2014, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ini harus memenuhi beberapa persyaratan, diantaranya; masyarakat yang boleh mengajukan KPR Subsidi ialah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp 4.000.000,-.⁵⁷

(2) KPR non subsidi, ialah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat ketentuan KPR yang ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

⁵⁷ Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketetapan Sasaran KPR Subsidi

b. Dasar Hukum Syariah Bersubsidi

Perbankan syariah mengadopsi konsep pembiayaan rumah kedalam jenis pendanaan dengan akad *Murabahah*. Berdasarkan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum *Murabahah* dalam bank syariah adalah bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah serta bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli dan mendapatkan keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah biaya yang diperlukan, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank syariah.⁵⁸

c. Akad-akad yang Dilakukan KPR Syariah Bersubsidi

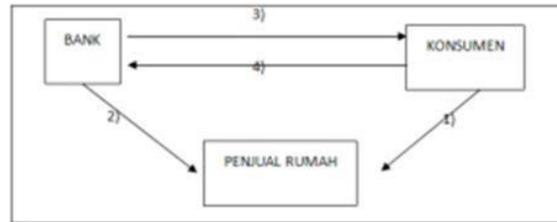
Banyaknya akad-akad yang terdapat pada pembiayaan perbankan syariah, namun akad-akad yang sering digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ada dua macam akad, yaitu:

1) Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Dengan Akad Murabahah

Salah satu produk bank syariah yang menggunakan akad murabahah, yaitu produk kredit pemilikan rumah atau KPR. Pembiayaan pemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan pembayaran secara angsuran yang jumlah angsurannya telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Biasanya harga jual sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dengan pembeli.

Adapun skema pembiayaan KPR Syariah menggunakan akad *Murabahah* pada BTN Syariah Cabang Medan.

⁵⁸ Ash-Sawi, Shalah dan Al-Muslih, Abdullah, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h. 363



Gambar 2.1 Skema Akad Murabahah

Tahapan dari skema yang digambarkan diatas adalah sebagai berikut:

- a) Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli;
- b) Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai;
- c) Bank menjual rumah kepada konsumen dengan harga jual merupakan penjumlahan harga beli dengan besar keuntungan;
- d) Konsumen membayar rumah yang sudah dibeli oleh bank dengan cara mengangsur/mencicil.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat tiga kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad murabahah dapat berjalan. Perjanjian pertama adalah Perjanjian Pembelian Property (PBP), dimana perjanjian ini melibatkan bank dengan penjual rumah yang mencakup pembelian property yang dilakukan oleh pihak bank dengan pihak penjual rumah. Selanjutnya ada Perjanjian Penjualan Property (PJP), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen, dimana bank menjual rumah kepada konsumen dengan harga yang telah disepakati dalam akad murabahah. Dan perjanjian terakhir adalah Perjanjian Pinjaman (PP), yang melibatkan bank dengan konsumen dalam hal peminjaman rumah. Dalam hal ini konsumen menjaminkan rumahnya kepada bank sampai konsumen menyelesaikan pembayarannya.

Berikut adalah simulasi pembiayaan KPR bersubsidi Syariah dengan menggunakan pola perhitungan margin flat dengan akad murabahah:

- a) Si A membeli rumah seharga RP 300 juta, dengan uang muka sebesar 20% dari harga rumah. Maka si A akan menyetor sebesar RP 60 juta, dengan uang muka langsung dibayar ke developer (pengembang). Dengan begitu, pembiayaan yang akan diberikan kepada si A adalah RP 240 juta.
- b) Dari jumlah tersebut, dengan memakai prinsip *murabahah*, bank akan membeli rumah yang akan dibeli si A sebesar RP 200 juta. Kemudian bank akan menjual kembali setelah ditambah keuntungan untuk bank.

Misalnya pembiayaan syariah yang A ajukan menetapkan keuntungan sebesar 5% dengan tenor atau lama pembayaran 15 tahun.

Rumus:

(Harga dibiayai oleh bank x (keuntungan bank x plafon) + harga dibiayai oleh bank) : bulan tenor

= Rp 200 juta x (5% x 15) + 200 juta : 180 bulan

= Rp (150 juta + 200 juta) : 180 bulan

= Rp 350 juta : 180 bulan

= Rp 1.944.444,-

Maka, angsuran yang akan dibayar oleh si A sebesar Rp 1.944.444,- Dengan demikian besar angsuran perbulannya akan tetap dan tidak berubah sepanjang jangka waktu pembiayaan KPR yang ditentukan.

2) Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah adalah membeli suatu barang (dalam hal ini adalah rumah) dengan sistem kongsi (kerja sama). Sederhananya, nasabah akan bekerja sama dengan pihak bank untuk membeli sebuah barangproperti yang diinginkan (rumah) dengan persentase yang telah disepakati.

Agar mendapat keuntungan, rumah tersebut kemudian disewakan dengan si nasabah yang berperan sebagai pengalihan persentase kepemilikan bank. Hingga akhirnya, rumah tersebut menjadi hak milik nasabah seutuhnya. Berikut asumsi perhitungannya:

- a) Nasabah ingin membeli rumah seharga Rp 300 juta dengan memakai akad Musyarakah Mutanaqisah.
- b) Berdasarkan kesepakatan, nasabah membeli kepemilikan 20% (Rp 60 juta), sementara sisanya ditanggung oleh bank (80% : Rp 240 juta), serta keuntungan yang diterima oleh bank dari harga sewa rumah tiap bulannya adalah Rp 1,6 juta dalam kurun waktu 10 tahun.
- c) Maka nasabah wajib membayar Rp 1,6 juta tiap bulannya ditambah dengan biaya pengalihan hak rumah dari bank (sebesar 80%). Biaya

pengalihan ini didasarkan oleh kesepakatan bersama. Semakin besar biayanya, maka tenor pelunasannya pun semakin cepat.

d. Fungsi, Manfaat, dan Tujuan KPR Syariah Bersubsidi

1) Fungsi KPR Syariah Bersubsidi

Fungsi KPR Syariah bersubsidi pada dasarnya yaitu dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat, namun apabila penyaluran KPR Syariah bersubsidi tidak sesuai dengan Peraturan yang telah ditetapkan, maka dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana.

2) Manfaat KPR Syariah Bersubsidi

Pada umumnya manfaat KPR bersubsidi adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah.

- a) Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.
- b) Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah.

3) Tujuan KPR Syariah Bersubsidi

Tujuan KPR Syariah Bersubsidi yaitu dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pembiayaan rumah dengan harga di bawah pasar sesuai maqashid syariah.

e. Hunian Bersubsidi dalam Perspektif Ekonomi Islam

Pada hakikatnya ekonomi Islam adalah metamorfosa nilai-nilai Islam dalam ekonomi dan dimaksudkan untuk menepis anggapan bahwa Islam adalah agama yang hanya mengatur *ubudiyah* atau komunikasi vertikal antara manusia dengan Allah. Ilmu ekonomi Islam dapat didefinisikan sebagai suatu cabang pengetahuan yang membantu merealisasikan kesejahteraan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber-sumber daya langka yang seirama dengan maqashid syariah yaitu

mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat (*falah*) melalui suatu tata kebaikan yang baik dan terhormat (*hayyah tayyibah*).⁵⁹

Menurut As-Shatibi tujuan utama syariah Islam adalah mencapai kesejahteraan manusia yang terletak perlindungan terhadap lima kemaslahah-an, yaitu keimanan (*ad-dien*), ilmu (*al-ilm*), kehidupan (*an-nafs*), harta (*al-maal*), dan kelangsungan keturunan (*an-nash*).⁶⁰

Salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari *maqashid syariah* yaitu mensejahterakan manusia. Sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Subsidi biasanya diberikan pemerintah kepada perusahaan-perusahaan penghasil barang kebutuhan pokok.⁶¹ Subsidi adalah pembayaran yang dilaksanakan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (*output*).⁶²

Subsidi dalam Islam berbeda dengan Kapitalisme. Jika Kapitalisme memandang subsidi berdasarkan mekanisme pasar, namun Islam memandang subsidi dari perspektif syariah, yaitu kapan subsidi boleh diambil dan kapan subsidi wajib dilaksanakan oleh negara.

Negara Islam mengakui adanya subsidi dalam pengertian subsidi dianggap salah satu cara (*uslub*) yang boleh dilakukan negara (*khilafah*),

⁵⁹ Muhammad, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), h. 2

⁶⁰ Muhammad Yafiz, et al, *Pengantar Ilmu Ekonomi Islam* (Medan: Febi Press, 2016), h. 19.

⁶¹ Isnaini Harahap, et al, *Hadis-Hadis Ekonomi*, (Jakarta: PT Balebat Dedikasi Prima, 2017), h. 122.

⁶² Kamus Besar Indonesia, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Departemen Pendidikan, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), cet. IX.

karena termasuk pemberian harta milik negara kepada individu rakyat (*i'tha'u ad-dawlah min amwaliha li ar-ra'iyah*) yang menjadi hak khalifah. Khalifah Umar bin Al-Khatab pernah memberikan harta dari Baitul Mal (kas negara) kepada para petani di Irak agar mereka dapat mengolah lahan pertanian mereka.⁶³

Semua subsidi hukum asalnya boleh, karena hukum asal negara memberikan hartanya kepada individu rakyat adalah boleh. Pemberian ini merupakan hak khalifah dalam mengelola harta milik negara (*milkiyah al-dawlah*). Apabila terjadinya ketimpangan ekonomi, pemberian subsidi menjadi wajib hukumnya, karena mengikuti kewajiban syariah untuk mewujudkan keseimbangan ekonomi (*at-tawazun al-iqtishadi*).⁶⁴ Hal ini karena Islam telah mewajibkan beredarnya harta diantara seluruh individu dan mencegah beredarnya harta hanya pada golongan tertentu.

f. KPR dalam Perspektif Ekonomi Islam

Hipotek merupakan penyebab utama krisis ekonomi global. Hipotek didefinisikan sebagai kontrak antara pemilik properti, pembeli, dan dibiayai oleh bank atau lembaga keuangan, dan pembeli diharuskan membayar sebagian dari harga barang property, kemudian pemodal membayar sisa bagian yang menjadi pinjaman kepada pembeli dengan bunga keuangan, dalam hal ini bank mengabaikan pentingnya memeriksa status kredit pemegang pinjaman (pembeli), dan tertarik untuk meningkatkan pemberian pinjaman. Hal ini dapat meningkatkan permintaan akan real estat dan harganya turun, dan bank juga menjual pinjaman yang telah mereka keluarkan kepada perusahaan yang bertanggung jawab atas sekuritisasi untuk langganan publik dalam bentuk obligasi, hal ini mengakibatkan munculnya sekelompok hutang yang dihasilkan dari hipotek, dengan peminjam berhenti membayar utang setelah tingkat bunga naik.⁶⁵

⁶³ An-Nabhani, Taqiyuddin, *An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, Cetakan IV, (Beirut: Darul Ummah, 2004), h. 119.

⁶⁴ M. Shiddiq Al-Jawi, *Subsidi dalam Pandangan Islam*, <http://jurnalekonomi.org/pandanganislam-tentang-subsidi/> diakses tanggal 4 April 2016

⁶⁵ Muhammad Abu Khalif, "Penyebab Krisis Ekonomi Global dan Solusi Islam", dalam *Situs Arab Terbesar di Dunia*, (Sabtu, 24 November 2018), h. 1.

Singkatnya, salah satu faktor terpenting munculnya krisis hipotek adalah berurusan dengan riba dan penjual hutang, krisis ini menegaskan kepada kita bahwa tidak ada keselamatan bagi umat manusia kecuali dengan mengikuti agama Tuhan Yang Maha Esa, dan itu adalah satu-satunya metode yang mampu memberikan solusi efektif untuk seluruh umat manusia.

Akhirnya, harus dicatat bahwa bank-bank Islam tidak menderita kerugian dari krisis hipotek di pasar keuangan global, yang mana sejumlah bank internasional terbesar gagal, menurut pejabat ekonom. Para ahli memperkirakan bahwa krisis hipotek akan menguntungkan bank dan bank Islam dengan menarik lebih banyak pelanggan yang akan mencari alternatif sehubungan dengan krisis hipotek, dengan ini akan meningkatkan volume keuangan Islam di seluruh dunia.⁶⁶

5. Era Pandemi COVID-19

a) COVID-19

Coronavirus (COVID-19) adalah penyakit menular yang disebabkan oleh sindrom pernapasan akut coronavirus 2 (Sars-Co V-2). Penyakit ini pertama kali ditemukan pada Desember 2019 di Wuhan, Ibu kota Provinsi Hubei China, dan sejak saat itu menyebar secara global yang mengakibatkan pandemi virus corona 2019-2020.⁶⁷ Covid-19 pertama kali dilaporkan di Indonesia pada tanggal 2 Maret 2020 dengan sejumlah dua kasus, yang pertama data 31 Maret 2020 menunjukkan kasus yang terkonfirmasi berjumlah 1.528 kasus dan 136 kasus kematian. Kedua, tingkat mortalitas Covid-19 di Indonesia sebesar 8,9%, angka ini menunjukkan yang tertinggi di Asia Tenggara.⁶⁸

⁶⁶ Hossam El Din Afaneh “Krisis Hipotek dari Perspektif Islam”, dalam *Islam Way Net*, (Rabu, 03 April 2013), h. 3.

⁶⁷ Eman Supriatna, “Wabah Corona Virus Disease Covid 19 Dalam Pandangan Islam”, (SALAM: *Jurnal Sosial & Budaya Syar-i* 07, no. 06, 2020), h. 556

⁶⁸ Adityo Susilo, “*Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini Coronavirus Disease 2019: Review of Current Literatures*”, *Jurnal Penyakit Dalam Indonesia* 07, No. 01 (2020), h. 46

Untuk mengantisipasi dan mengurangi jumlah penderita virus corona di Indonesia maka dilakukan kenijakan membatasi aktivitas keluar rumah, termasuk dalam kegiatan bekerja dari rumah (*work form home*). Di Indonesia virus corona berdampak pada sektor ekonomi termasuk investasi, perdagangan, usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM).

Menurut data dari Badan Pusat Statistik pada Februari 2020 Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) turun sebesar 0,15 persen poin. Pemutusan hubungan kerja, berdampak pada pengangguran, kesulitan mencari pekerjaan, dan masyarakat miskin meningkat.

Melihat dampak ekonomi akibat pandemi COVID-19 ini, maka pemerintah perlu mengambil langkah yang paling efektif untuk menjaga perekonomian Indonesia agar tetap stabil. Sehingga ini menjadi tantangan bagi pelaku ekonomi khususnya ekonomi dan bisnis syariah di Indonesia.

a) Subsidi Pemerintah Terhadap KPR Syariah

Menteri Keuangan (Menkeu) menyampaikan bahwa pelaksanaan program KPR subsidi syariah harus tetap dijalankan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola yang baik (*governance*), disamping itu Menkeu juga mengapresiasi kementerian BUMN dan Bank BTN sebagai salah satu bank yang menyalurkan kredit subsidi untuk perumahan.⁶⁹

Di masa COVID-19 pemerintah memberikan dana realisasi penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah Medan sebesar 208,6 M atau sebesar 95% (persen).

⁶⁹ Kementerian Keuangan, "Subsidi KPR Syariah, Dukungan Program Sejuta Rumah", dalam KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, (Kamis, 22 Juni 2017), h. 1.

B. Kajian Terdahulu

Berikut ini adalah tabel kajian terdahulu yang berfungsi untuk memperdalam teori yang akan dipakai dalam kajian penelitian yang akan dilakukan.

Tabel 2.2 Kajian Terdahulu

No.	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Tanti Inggit Anggraini Lubis (2018)	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Studi Kasus Pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad ⁷⁰	Dalam penelitiannya membuktikan bahwa Bank SUMUT Syariah kantor cabang Medan 2 Ringroad mengimplementasikan akad murabahah dalam pembiayaan KPR bersubsidi FLPP sesuai syariah	Persamaan dalam penelitian ini adalah meneliti variabel pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi (FLPP)	Perbedaan dalam penelitian ini ialah menggunakan variabel implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah, sedangkan dalam penelitian saya menggunakan variabel analisis efektivitas terhadap pembiayaan KPR Syariah
2.	Dian Rizqa Umami (2019)	Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Puncang Gading Cabang Semarang ⁷¹	Dari penelitiannya diperoleh hasil bahwa penyaluran pembiayaan KPR Syariah subsidi di BTN KCPS Ciputat yaitu efektif.	Persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode ANN (Artificial Neron Network)	Perbedaan dalam penelitian ini, ialah peneliti meneliti penyaluran pembiayaan KPR syariah saat pademi COVID-19,

				dalam mencari nilai efektivitas pada penelitian ini.	Serta dengan lokasi penelitian berbeda.
3.	Putri Pithaloka Kennedy, Juliana, Suci Aprilliani Utami <i>Vol.12, No. 2 (November 2020)</i>	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon ⁷²	Hasil dari penelitian ini ialah tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cirebon menunjukkan keefektifan sebesar 84,5%	Persamaan dalam penelitian ini adalah menganalisis variabel efektivitas pada pembiayaan KPR syariah bersubsidi	Perbedaannya dalam penelitian ini menggunakan analisis variabel efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi syariah dari tahun 2017-2019 di BTN KC Syariah Cirebon, sedangkan dalam penelitian saya menganalisis

⁷⁰Tanti Inggit Anggraini Lubis, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Studi Kasus Pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad" (Diploma thesis, Universitas Negeri Islam Sumatera Utara, 2018).

⁷¹ Dewi Wulandari Marchat, "Keefektifan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Puncung Gading Cabang Semarang", (Skripsi, Program Sarjana Universitas Negeri Semarang, 2010).

⁷² Putri Pithaloka Kennedy, Juliana, Suci Aprilliani Utami, "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon", dalam *Jurnal Polban Akuntansi*, Vol.12, No. 2, (November 2020).

					tingkat efektivitas di masa pandemi COVID-19 (ditahun 2020) di BTN KC Syariah Medan
4.	Rahmat Yusmal Andi (2011)	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, KCPS Ciputat ⁷³	Hasil penelitian ini menunjukkan penyebab rendahnya penyerapan rusunami oleh masyarakat sasaran diantaranya adalah: House Finance System yang ada masih belum maksimal, adanya kenaikan harga terbawah rusunami di pasaran, dan budaya masyarakat yang masih terbiasa tinggal di landed house walaupun dipinggiran kota.	Persamaan dalam penelitian ini ialah sama-sama membahas ketentuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memperoleh pembiayaan KPR subsidi	Dalam penelitian saya menganalisis efektivitas pada pembiayaan KPR syariah bersubsidi

⁷³ Dian Rizqa Umami, "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, KCPS Ciputat" pada tahun 2019", (Skripsi, Program Sarjana UIN Syarif Hidayatullah, 2019).

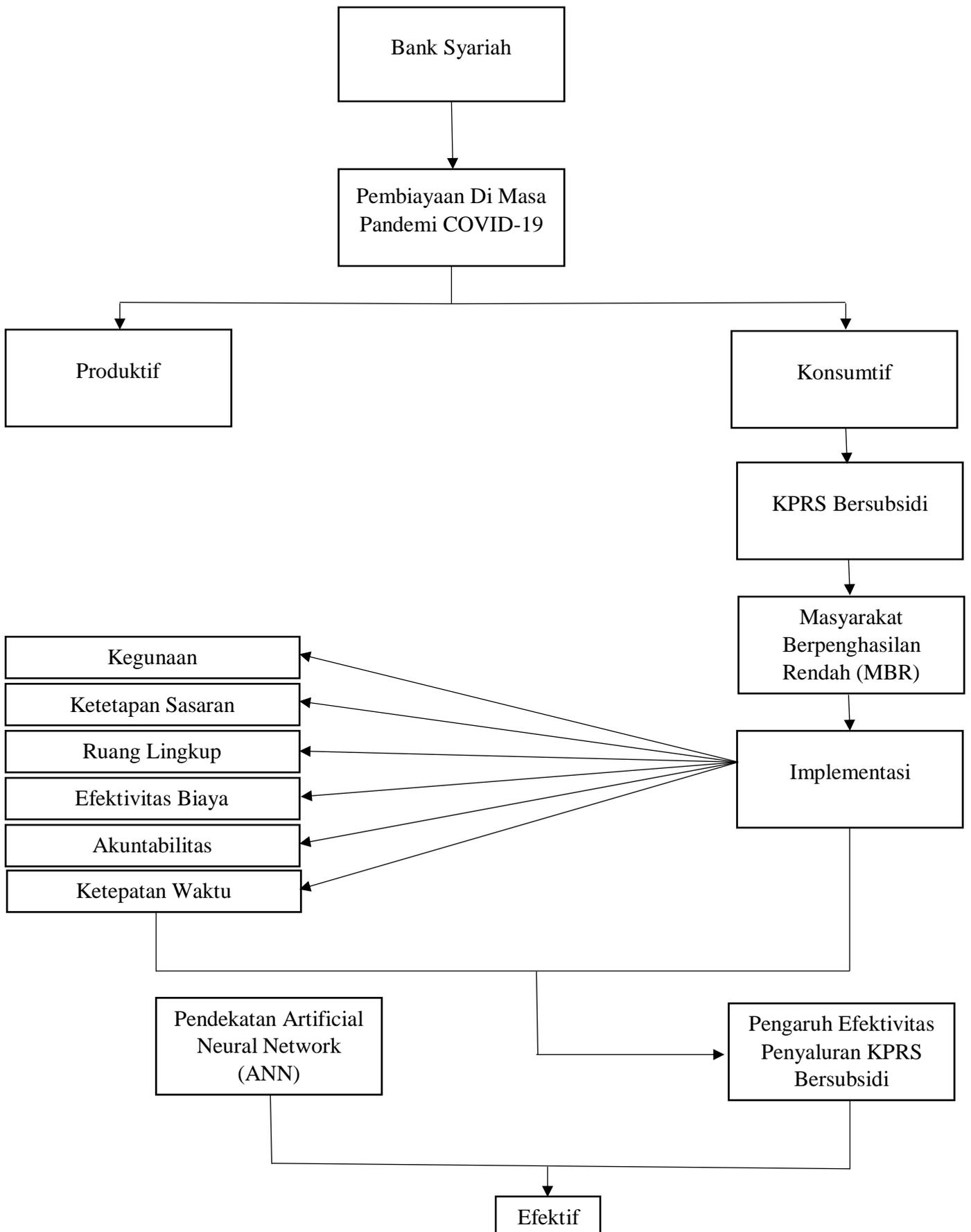
5.	Bagas Akhmad Adi Nugroho dan Nandanita Satriave ISSN: 0215-3092 <i>Gema, Thn XXVII/50/Pebruari-Juli 2015</i>	Kebijakan Pembiayaan Kredit Rakyat (KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP) ⁷⁴	Hasil penelitian ini adalah bahwa kegiatan di BTN Cabang Solo diperoleh data bahwa masih sedikitnya masyarakat Kota Solo yang berminat terhadap rumah susun.	Persamaannya dalam penelitian ini ialah menganalisis peran program pemerintah yaitu KPR subsidi dalam menyediakan hunian layak huni sebagai salah satu program untuk mensejahterahkan rakyat	Perbedaannya pada penelitian ini terletak pada studi kasus, dalam penelitian ini dilaksanakan di BTN Cabang Solo, sedangkan dalam penelitian saya studi kasus berada di BTN KC Syariah Medan
----	--	---	--	--	--

⁷⁴ Bagas Akhmad Adi Nugroho dan Nandanita Satriave, “Kebijakan Pembiayaan Kredit Rakyat (KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP), ISSN: 0215-3092 *Gema, Thn XXVII/50/Pebruari-Juli 2015*, (Juli 2015).

C. Kerangka Teoritis

Sejak tahun 2020 pada bulan Maret, Indonesia mengalami masa pandemi COVID-19. Adanya pandemi COVID-19 membuat perekonomian masyarakat Indonesia menurun, sedangkan permintaan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primernya memiliki rumah akan tiap tahun terus bertambah, namun harga rumah yang semakin lama akan meningkat, menyebabkan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah ditambah lagi saat masa pandemi COVID-19 seperti ini.

Hal ini merupakan masalah yang disebabkan oleh keterbatasan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mengalami kendala perekonomian di masa pandemi COVID-19. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk KPR Syariah bersubsidi. KPR Subsidi berperan sebagai program bantuan pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan KPR subsidi, maka harus diperlukan dengan adanya penyaluran yang efektif dan optimal.



Gambar 2.2 Bagan Kerangka Teoritis

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Data kuantitatif adalah data dalam bentuk angka.⁷⁵ Penulis menggambarkan permasalahan yang didasari pada data yang ada berupa angka-angka, kemudian dianalisa lebih lanjut agar dapat diambil kesimpulan. Dan pada pendekatan penelitian ini menggunakan jenis penelitian *Field Research* dan *Library Research*. *Field Research* yaitu pengumpulan data dilakukan secara langsung ke objek penelitian agar dapat memperoleh data penelitian. Sedangkan *Library Research* ialah pengumpulan data yang memberikan teori mengenai konsep-konsep yang dibutuhkan dalam menyelesaikan masalah, serta dengan mencari informasi dari artikel-artikel ilmiah dan buku-buku yang relevan dalam memperoleh data penelitian.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Medan yang bertempat di Jl. Ir. Hj. Juanda No. 48, Medan Maimun, Suka Damai, Medan Polonia. Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Agustus 2021 sampai dengan selesai.

C. Populasi dan Sempel

1. Populasi

Populasi adalah kumpulan dari semua kemungkinan orang-orang, benda-benda, dan ukuran lain, yang menjadi objek perhatian atau kumpulan seluruh objek yang menjadi perhatian.⁷⁶

⁷⁵ Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, (Yogyakarta: PT. Rajawali Pers, 2008), h. 100.

⁷⁶ Suharyadi Purwanto S.K., *Statistika Untuk Ekonomi Dan Keuangan Modern Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 6.

Dalam penelitian ini populasi digunakan untuk menyebutkan seluruh elemen/anggota dari suatu yang menjadi sasaran penelitian.⁷⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah KCS Medan pada masa COVID-19 atau ditahun 2020 yang berjumlah real 1.664 nasabah.

2. Sampel

Sampel ialah bagian dari populasi.⁷⁸ Jika populasi besar atau cukup banyak, maka peneliti tidak mungkin memahami semua yang tercakup pada populasi, sehingga peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi harus benar-benar akurat.⁷⁹ Rumus perhitungan sampel menggunakan Metode Slovin, yaitu:⁸⁰

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

$$n = \frac{1.664}{1 + 1.664 \times 10\%}$$

$$n = \frac{1.664}{1,67,4} = 94,33 \text{ dibulatkan } 94 \text{ responden}$$

Keterangan: n = jumlah sampel yang dicari

N = jumlah populasi

e = nilai kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan

sampel yang masih dapat diujikan, missalnya dalam penelitian ini digunakan 10%. Hal tersebut

⁷⁷ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 147.

⁷⁸ Suharyadi Purwanto S.K., *Statistika Untuk Ekonomi Dan Keuangan Modern Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 7.

⁷⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 149

⁸⁰ Husen Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis, Edisi Kedua* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 78

mengandung pengertian bahwa dalam pengambilan sampel persentase kepercayaan sebesar 90%.

Pada penelitian ini juga menggunakan teknik pengambilan sampel dengan teknik *Non Probability Sampling*, yaitu cara mengambil sampel yang tidak memberi peluang sama di setiap unsur populasi untuk menjadi sampel.

Metode *Non Probability Sampling* yang digunakan yaitu *Accidental Sampling*, merupakan teknik penentuan sampel dengan memilih responden secara kebetulan bertemu dan cocok sebagai sumber data dengan berbagai pertimbangan nasabah pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah di PT BTN KC Syariah Medan di masa pandemi COVID-19.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data terbagi menjadi 2 (dua), yaitu data kuantitatif dan data kualitatif. Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis data kuantitatif. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ialah menggunakan data primer dan data sekunder, dimana data primer merupakan data yang diperoleh peneliti dari sumber asli lokasi penelitian atau objek peneliti. Data ini diperoleh secara langsung dari responden, yaitu nasabah pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi melalui penyebaran kuisioner dan diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan staf bagian pembiayaan BTN Syariah Cabang Medan.

Sedangkan sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari pihak-pihak terkait dengan penelitian yaitu berupa jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi dan arsip-arsip lainnya serta mengumpulkan data dengan membaca literature yang berhubungan dengan penelitian ini, seperti kebijakan dan peraturan perundangan, jurnal, artikel dan lainnya.⁸¹

⁸¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009, Cet. Ke 8, h. 137.

E. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan suatu atribut atau sifat maupun nilai dari orang, objek maupun kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya.⁸²

Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian

No.	Defenisi	Variabel	Indikator	Skala
1.	Pentingnya program KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19	Kegunaan (X1)	a. Fungsi b. Tujuan	Skala Likert
2.	Evaluasi penyaluran pembiayaan program KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 untuk mencapai suatu tujuan program	Ketepatan sasaran (X2)	a. Sosialisasi b. Pengalokasian	Skala Likert
3.	Kelengkapan dan panduan dalam pengajuan KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19	Ruang lingkup (X3)	a. Kemudahan b. Kelengkapan	Skala Likert
4.	Besarnya biaya administrasi margin dan angsuran pada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19	Efektivitas biaya (X4)	a. Administrasi margin b. Angsuran	Skala Likert
5.	Kesesuaian penggunaan dana berdasarkan prinsip syariah	Akuntabilitas (X5)	a. Kesesuaian syariah	Skala Likert
6.	Kemudahan pencairan dana dan ketepatan waktu saat pelunasan KPR Syariah bersubsidi di masa COVID-19	Kemudahan dan ketepatan waktu (X6)	a. Pencairan dana b. Waktu pelunasan c. Denda keterlambatan	Skala Likert

⁸² Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2007, h. 120.

F. Teknik Pengumpulan data

1. Kuisisioner atau angket

Kuisisioner atau angket merupakan teknik pengumpulan data dengan membuat dalam sejumlah pertanyaan atau pernyataan tertulis yang bertujuan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan tentang hal-hal yang responden ketahui.⁸³

Butir-butir pertanyaan maupun pernyataan dalam kuisisioner dibuat berdasarkan modifikasi dari penelitian terdahulu, yaitu penelitian yang diteliti oleh Rizqa Dian Umami yang berjudul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, KCPS Ciputat” pada tahun 2019.

Penyebaran kuisisioner ini dilakukan kepada nasabah pembiayaan KPR Subsidi di PT BTN Syariah KCS Medan, yaitu dengan cara menjawab pertanyaan yang ada pada kuisisioner.

Dalam penyusunan kuisisioner ini penulis menggunakan *likert scale*, dimana responden menyatakan tingkat setuju atau tidak setuju mengenai berbagai pernyataan mengenai perilaku, objek, orang, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomenal sosial dengan skala likert, maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel yang dijadikan sebagai titik tolak ukur untuk menyusun item-item instrument yang dapat berupa pertanyaan maupun pernyataan.⁸⁴

Adapun kuisisioner berdasarkan pada skala likert melalui pemberian bobot sebagai berikut:⁸⁵

⁸³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010), h. 128.

⁸⁴ Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, (Jakarta: Erlangga, 2009), h. 178

⁸⁵ Sugiono, *Statistik Untuk Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta 2008), cet XIII, h. 133.

Tabel 3.2 Panduan Pemberian Bobot

No	Keterangan	Bobot
1.	Sangat Setuju (SS)	5
2.	Setuju (S)	4
3.	Kurang Setuju (KS)	3
4.	Tidak Setuju (TS)	2
5.	Sangat Tidak Setuju (STS)	1

2. Wawancara

Wawancara (interview), merupakan percakapan dengan tujuan tertentu yang dilakukan oleh dua pihak antara peneliti (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dengan staf BTN KCP Syariah Medan (interview) yang memberikan jawaban atas pertanyaan.⁸⁶

3. Studi Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan suatu cara untuk memperoleh data atau informasi mengenai berbagai hal yang ada kaitannya dengan penelitian, serta dengan jalan melihat kembali laporan-laporan tertulis baik berupa angka maupun keterangan (tulisan, tempat, dan orang). Dalam penelitian ini diperoleh data dan informasi dari referensi berbagai sumber pustaka, internet, maupun media massa.

G. Teknik Analisis Data

1. Uji validitas

Uji validitas adalah akurasi alat yang diukur berkali-kali dan dimana-mana. Untuk mencapai tingkat validitas instrumen penelitian, maka alat ukur yang dipakai dalam instrumen juga memiliki tingkat validitas yang baik. Uji validitas ini bertujuan untuk melihat ketetapan instrumen pengukur penelitian.

⁸⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2004), h. 5.

Validitas terkait dengan keabsahan apakah butir-butir pertanyaan alat ukur secara tepat mengukur apa yang hendak diukur.⁸⁷

Validitas adalah suatu indeks yang menunjukkan alat ukur tersebut benar-benar mengukur apa yang diukur. Untuk mengetahui apakah kuisioner yang disusun valid, dapat dilihat dengan cara membandingkan antara r_{hitung} dengan r_{tabel} dengan signifikansi 5%. Apabila $r_{hitung} > r_{tabel}$ maka dikatakan valid.⁸⁸

2. Uji reliabilitas

Reabilitas merupakan indeks yang menunjukkan sebuah indeks sejauh mana alat ukur dapat dipercaya atau diandalkan (konsisten) jika dilakukan pengukuran sebanyak dua kali atau lebih terhadap gejala yang sama. Uji realibilitas harus dilakukan hanya pada pertanyaan atau pernyataan yang telah memenuhi uji validitas. Reabilitas menunjukkan konsistensi hasil pengukuran. Suatu alat pengukur dikatakan konsisten apabila selama mengukur berulang kali, alat pengukur menunjukkan hasil yang sama dalam kondisi yang sama.⁸⁹

Pada uji instrumen ini, penulis menggunakan *Realibility Analysis* dengan metode *Cronbach Alpha* melalui perhitungan statistik menggunakan SPSS. Instrumen dinyatakan reliabel apabila nilai *Cronbach's Alpha* > 0,6.⁹⁰

3. Artificial Neural Network (ANN)

Untuk mengukur tingkat keefektivitasan, penulis menggunakan Analisis *Artificial Neural Network* (ANN). Pendekatan ini berguna untuk mengukur ketertarikan antara input, proses, dan output. Dalam menilai keefektivitasan suatu program maka diperlukan untuk mengetahui output, dimana output diperoleh dari interaksi berbagai input setelah melalui beberapa proses.

⁸⁷ Sofren & Yonathan Natanel, *Mahir Menggunakan SPSS Secara Otodidak*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2013), h. 53.

⁸⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Yogyakarta: Rineka Cipta, 1996, h. 137.

⁸⁹ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 130-131.

⁹⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Yogyakarta: Rineka Cipta, 1996, h. 138.

Output ini ditransformasikan dalam suatu fungsi dengan mengikuti kurva pembelajaran (*activation function*). Hasil dari output yang ditransformasikan tersebut merupakan hasil dari keseluruhan proses penelitian.⁹¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan Microsoft Excel 2013 untuk mencari dan menghitung nilai ANN.

Fungsi transformasi ANN yaitu:

$$Y^t = \left[\frac{1}{(1 + e^{-y})} \right]$$

Keterangan:

Y^t : output dari hubungan yang saling mempengaruhi antar variabel yang telah mengalami pembobotan.

e^{-y} : epsilon output

W : pembobotan setiap variabel,

dimana $W = \frac{\text{jumlah indikator yang digunakan}}{\text{jumlah indikator tersedia}}$

Tabel 3.3 Daftar Penilaian Tingkat Efektivitas

Efektivitas (%)	>90	80 s/d 90	70 s/d 80	<70
Skor	3	2	1	0

Sumber: Keputusan Menteri BUMN No. KEP-100/MBU/2002

Skor yang diperoleh untuk masing-masing kategori menunjukkan tingkat efektivitas program pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di masa COVID-19 ialah:

0 (nol) : kurang efektif

2 (dua) : efektif

1 (satu) : cukup efektif

3 (tiga) : sangat efektif

⁹¹ Murasa Sarkaniputra, *Ruqyah Syar'iyah: Teori dan Sistem Ekonomi*, (Jakarta: Al-Istilah Press & STIE, 2009), h. 122

BAB IV

TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aplikasi Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi Ib

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan unit usaha syariah milik Bank Tabungan Negara (BTN) konvensional yang merupakan salah satu bank pelaksana yang mengikuti program pemerintah dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan perumahan murah atau KPR Subsidi yang diterapkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Kelompok sasaran KPR Syariah bersubsidi ini adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan gaji pokok bulanan sebesar Rp. 4.000.000,-. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.⁹²

Pemerintah tidak membatasi batas terendah penghasilan para pekerja yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi. Hal ini bertujuan agar semua lapisan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berpeluang mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Tetapi yang menjadi patokan adalah peraturan dalam porsi cicilan kredit KPR maksimal 30% dari penghasilan seseorang per bulan. Dengan adanya penyaluran pembiayaan KPR dengan cicilan rendah, maka semakin banyak kesempatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Dengan demikian jika tanggungan KPR maksimal 30% dari penghasilan seseorang per bulannya tidak

⁹² Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3, pada tanggal 17 Juli 2021.

terpenuhi, sudah pasti permohonan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi akan ditolak oleh bank, karena bank sudah memberikan patokan besaran angsuran 30% dari gaji pokok pemohon.⁹³

Dalam mengajukan produk pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, calon nasabah diharapkan dapat mengetahui bagaimana prosedur dan mekanisme pembayaran KPR Syariah bersubsidi dan dokumentasi sebagai persyaratan lainnya yang wajib disiapkan oleh nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.

1. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di BTN

Berikut prosedur dalam melakukan pengajuan pembiayaan KPR bersubsidi iB (syariah) di BTN yang harus dipenuhi oleh nasabah:

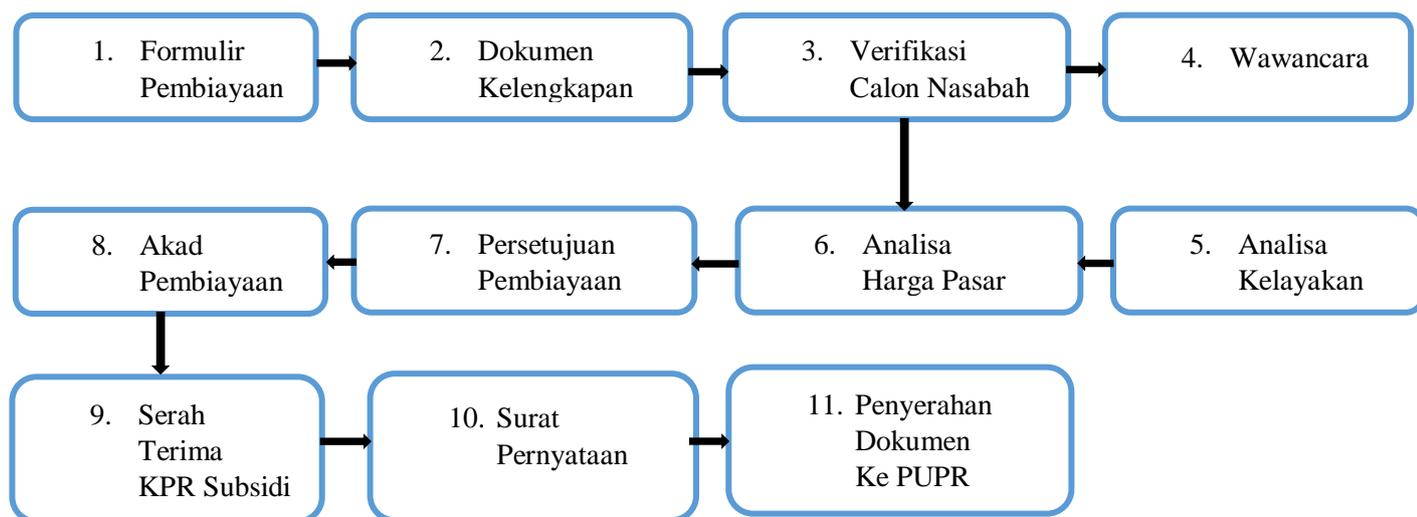
- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan disertai Surat Pemesan Rumah (SPR) dari developer (pengembang),
- b. Melampirkan dokumen-dokumen kelengkapan KPR dan surat pernyataan,
- c. Verifikasi calon nasabah (BI checking dan verifikasi via telepon),
- d. Melakukan wawancara calon nasabah,
- e. Menganalisis kelayakan nasabah dalam memperoleh penyaluran KPR Syariah bersubsidi,
- f. Menganalisis harga pasar dari agunan,
- g. Melakukan persetujuan pembiayaan oleh Branch Manager,
- h. Kesepakatan dalam memilih akad pembiayaan,
- i. Serah terima rumah,
- j. Surat pernyataan verifikasi (kelengkapan dokumen direkap dan deregister), dan
- k. Mengirim dokumen ke kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR).

⁹³ Wawancara pribadi oleh T. Muhammad Marman, Restructuring Analyst BTN Syariah Cabang Medan pada tanggal 07 Juli 2021.

Adapun mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada BTN KCS Medan, ialah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Syariah bersubsidi secara kolektif dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kecamatan,
- b. Memberi penjelasan melalui wawancara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, kemudian nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi,
- c. Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan yang diajukan terpenuhi, maka akan dipelajari dan dianalisis oleh *Financing Service Officer* (FSO) sesuai Standar Operasional Produksi (SOP)
- d. Selanjutnya setelah dokumen-dokumen dan persyaratan tersebut telah disetujui oleh FSO diberikan kepada *Operational Head* (OH) dan menandatangani.
- e. Setelah semua dokumen-dokumen dan persyaratan disetujui memenuhi syarat dana man, maka FSO dan OH membuat memo dan proposal pembiayaan yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BTN Syariah. Dalam kegiatan ini bertujuan untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian bank terhadap nasabah dan sebagai jaminan kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.
- f. Kemudian proposal dan memo yang sudah dibuat dianalisis dan dievaluasi ulang oleh kepala cabang, apabila ada pernyataan atau hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut, maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal demikian. Maksimal satu minggu untuk dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya atau tidak,
- g. Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan tidak disetujui maka dilakukan bisa dilakukan pengulangan kembali oleh pihak FSO dan

- OH atau bisa langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah,
- h. Dan apabila telah disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank BTN Syariah yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sudah sah hingga perjanjian berakhir. Perjanjian tersebut berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, setelah itu FSO memberikan SP3 kepada nasabah.
 - i. Mempersilahkan nasabah menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) beserta akta-akta lainnya yang dibutuhkan, dan
 - j. Setelah semua prosedur dilaksanakan, maka nasabah sudah dapat menerima pembiayaan KPR subsidi.



Gambar 4.1 Mekanisme Penyaluran Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB

2. Dokumen Persyaratan Pengajuan KPR BTN Bersubsidi iB

Berikut dokumen persyaratan pengajuan KPR Syariah bersubsidi pada BTN, yaitu:⁹⁴

a. Persyaratan Umum:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI);

⁹⁴ Wawancara pribadi oleh T. Muhammad Marman, Restructuring Analyst BTN Syariah Cabang Medan pada tanggal 07 Juli 2021.

- 2) Menjadi Nasabah BTN Syariah;
- 3) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal 70 tahun;
- 4) Pada saat pembiayaan lunas, usia pemohon tidak melebihi 70 tahun (pensiun);
- 5) Belum memiliki rumah/belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah;
- 6) Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan bank, maksimal dengan gaji pokok Rp 4.000.000 perbulan;
- 7) Mempunyai pekerjaan / usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun;
- 8) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah
- 9) Melampirkan SPT tahunan atau NPWP

b. Kelengkapan Data Permohonan Pembiayaan:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi kartu keluarga
- 3) Fotokopi akta nikah atau akta perkawinan bagi yang berstatus kawin
- 4) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 5) Fotokopi Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajak penghasilan orang pribadi
- 6) Slip gaji yang disahkan pejabat yang berwenang bagi pemohon yang berpenghasilan tetap
- 7) Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat/instansi tempat bekerja, atau surat keterangan sewa/kwitansi sewa rumah;
- 8) Surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai yang mencakup:
 - a) Berpenghasilan tidak melebihi ketentuan kelompok sasaran KPR Syariah bersubsidi
 - b) Belum pernah memiliki rumah/belum pernah mendapat subsidi rumah dari pemerintah

- c) Menggunakan sendiri rumah subsidi tapak/susun sebagai tempat tinggal
- d) Tidak akan disewakan atau memindahtangankan hak kepemilikan rumah subsidi tapak sebelum 5 (lima) tahun dan untuk subsidi rumah susun sebelum 20 (dua puluh) tahun sebagai tempat tinggal
- 9) Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional
- 10) Dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud butir 7 (tujuh) belum dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan dokumen pendahuluan kepemilikan tanah berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) atau Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai Berita Acara Serah Terima (BAST) apabila perolehan tanahnya berasal dari jual beli;
 - b) Akta/Surat Keterangan Hibah apabila perolehan tanahnya berasal dari hibah; dan
 - c) Akta/surat keterangan ahli waris apabila perolehan tanahnya berasal dari pewaris.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah, karena pembiayaan dikeluarkan kepada masyarakat yang sudah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Jika sudah mendapat persetujuan dari DPS, maka dapat dipastikan sudah sesuai syariah, selain itu KPR Syariah bersubsidi juga menggunakan akad-akad jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti akad murabahah, dimana pihak Bank BTN Syariah membeli rumah yang dibutuhkan nasabah dari pengembang, kemudian bank menjual kepada nasabah dengan harga jual yang ditambah dengan margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama yaitu antara bank dengan nasabah.⁹⁵

⁹⁵ Wawancara pribadi oleh T. Muhammad Marman, Restructuring Analyst BTN Syariah Cabang Medan pada tanggal 07 Juli 2021.

B. Karakteristik Responden

Setelah kuesioner dibagikan kepada 94 nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19, dilakukan identifikasi sebagai berikut:

Tabel 4.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Frekuensi	Persen
Laki-laki	60	63,83 %
Perempuan	34	36,17%
Total	94	100%

Pada tabel 4.1 menunjukkan bahwa berdasarkan jenis kelamin responden laki-laki berjumlah 60 orang atau sebesar 63,83% yang mendominasi pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan pada masa pandemi COVID-19. Sedangkan responden berjenis kelamin perempuan berjumlah 34 orang atau sebesar 36,17%.

Tabel 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Usia	Frekuensi	Persen
<25 tahun	6	6,38%
26-35 tahun	40	42,55%
36-45 tahun	28	29,80%
46-55 tahun	18	19,14%
>55 tahun	2	2,13%
Total	94	100%

Di tabel 4.2 merupakan tabel karakteristik responden berdasarkan usia, dalam tabel tersebut usia responden didominasi sebesar 40 responden atau sebesar 42,55% yang berusia 26-35 tahun. Selanjutnya dengan jumlah sebesar 28 responden atau sebesar 29,80% dengan usia 36-45 tahun. Dan disusul dengan nasabah yang berumur 46-55 tahun yang berjumlah 18 responden atau sebanyak 19,14%. Sedangkan pada usia <25 tahun terdapat 6 responden dengan jumlah

sebanyak 6,38%, dan yang terakhir pada umur >55 tahun ada 2 responden atau sebesar 2,13 % . Banyaknya responden ataupun nasabah yang mendominasi pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan pada masa pandemi COVID-19 adalah usia 26-35 tahun.

Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan	Frekuensi	Persen
Tidak sekolah	0	0%
SD	3	3,19%
SMP	20	21,28%
SMA	30	31,91%
Perguruan tinggi	41	43,62%
Total	94	100%

Dapat dilihat di tabel 4.3 yang merupakan karakteristik responden berdasarkan tingkat pendidikan dengan tingkat SD sebesar 3 responden atau sebesar 3,19%. Sedangkan pada tingkat SMP berjumlah 20 responden atau sebesar 21,28%. Di tingkat SMA ada 30 responden atau sebesar 31,91%. Dan pada tingkat perguruan tinggi ada 41 responden atau sebesar 43,62% yang mendominasi karakteristik berdasarkan tingkat pendidikan pada pembiayaan KPR Syariah di BTN KC Syariah Medan. Dan tidak terdapat responden dalam kategori tidak sekolah.

Tabel 4.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan	Frekuensi	Persen
Pegawai swasta	35	37,23%
Guru	24	25,53%
Ibu rumah tangga	7	7,45%
Wirausaha	23	24,47%
Lainnya	5	5,32%

Total	94	100%
--------------	----	------

Pada tabel 4.4 merupakan karakteristik responden berdasarkan pekerjaan yang didominasi oleh pegawai swasta sebesar 35 responden atau sebesar 37,23% , kemudian ada guru yang berjumlah 24 responden atau sebanyak 25,53%. Kemudian ada wirausaha sebanyak 23 responden atau sebesar 24,47%. Ada juga responden yang bekerja sebagai ibu rumah tangga sebanyak 7 responden atau sebesar 7,45%. Dan yang terakhir dengan pekerjaan lainnya seperti TNI, Polri dan sebagainya berjumlah 5 responden atau sebesar 5,32%.

Tabel 4.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan Perbulan

Gaji Pokok Perbulan	Frekuensi	Persen
<Rp 1.000.000	2	2,13%
Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000	14	14,90%
Rp 2.000.000 – 3.000.000	35	37,23%
Rp 3.000.000 – Rp 4.000.000	43	45,74%
>Rp 4000.000	0	0%
Total	94	100%

Pada tabel 4.5 karakteristik responden berdasarkan tingkat pendapatan perbulan yang paling mendominasi ialah pada pendapatan Rp 3.000.000 – 4.000.000 dengan jumlah 43 responden atau sebesar 45,74%. Kemudian pada pendapatan Rp 2.000.000 – 3.000.000 dengan jumlah 35 responden atau sebesar 37,23%. Pada tingkat pendapatan Rp 1.000.000 – 2.000.000 dengan jumlah 14 responden atau sebesar 14,90%. Dan tidak terdapat responden atau nasabah yang memiliki pendapatan sebesar > Rp 4.000.000 pada pembiayaan KPR Syariah di BTN KC Syariah Medan. Hal ini sesuai dengan persyaratan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.

C. Uji Validitas dan Reabilitas

1. Uji Validasi

Dalam uji validasi ini penulis melakukan penelitian kepada 94 responden yang sudah menjadi nasabah KPR bersubsidi iB (syariah) dengan mengajukan 17 butir pernyataan untuk melakukan uji validitas dan reabilitas dari semua butir pernyataan tersebut. Untuk menilai tingkat validitas dilakukan uji signifikansi dengan membandingkan antara nilai r hitung dan r tabel. Untuk *degree of freedom* (df) = $n-k$, dimana n sebagai jumlah sampel atau responden, dan k merupakan jumlah konstruk. Pada penelitian ini besarnya df ialah $94-2$ atau $df = 92$ dengan alpha 0,05 atau 5% maka diperoleh r tabel sebesar 0,202.

Tabel 4.6 Hasil Uji Validitas Instrumen

Variabel	Butir Pertanyaan	r hitung	r tabel	Keterangan
Kegunaan (X1)	(1)	0,884	0,202	VALID
	(2)	0,503	0,202	VALID
	(3)	0,901	0,202	VALID
Ketepatan sasaran (X2)	(4)	0,251	0,202	VALID
	(5)	0,884	0,202	VALID
	(6)	0,503	0,202	VALID
	(7)	0,901	0,202	VALID
Ruang lingkup (X3)	(8)	0,708	0,202	VALID
	(9)	0,901	0,202	VALID
Efektivitas biaya (X4)	(10)	0,901	0,202	VALID
	(11)	0,708	0,202	VALID
Akuntabilitas (X5)	(12)	0,708	0,202	VALID
	(13)	0,901	0,202	VALID
Kemudahan dan ketepatan waktu	(14)	0,251	0,202	VALID
	(15)	0,884	0,202	VALID

(X6)	(16)	0,503	0,202	VALID
	(17)	0,901	0,202	VALID

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas menunjukkan bahwa masing-masing butir pertanyaan atau pernyataan didominasi memiliki r hitung > r tabel (0,202) , maka semua variabel pertanyaan atau pernyataan dinyatakan valid.

2. Uji Reliabilitas

Pengujian reliabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan metode alpha cronbach, dengan batasan reliabilitas sudah ditentukan, yaitu:

- a. Pengujian Reliabilitas Variabel Kegunaan (X1)

Tabel 4.7 Reability Statistics X1

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.715	.698	3

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.715 atau > 0,60. Hal ini menunjukkan bahwa variabel kegunaan (X1) reliabel.

- b. Pengujian Reliabilitas Variabel Ketepatan Sasaran (X2)

Tabel 4.8 Reability Statistics X2

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.624	.602	4

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.624 atau $> 0,60$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel ketepatan sasaran (X2) reliabel.

c. Pengujian Reliabilitas Variabel Ruang Lingkup (X3)

Tabel 4.9 Reability Statistics X3

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.860	.860	2

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.860 atau $> 0,60$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel ruang lingkup (X3) reliabel.

d. Pengujian Reliabilitas Variabel Ruang Lingkup (X4)

Tabel 4.10 Reability Statistics X4

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.860	.860	2

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.860 atau $> 0,60$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel aspek biaya (X4) reliabel.

e. Pengujian Reliabilitas Variabel Akuntabilitas (X5)

Tabel 4.11 Reability Statistics X5

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.860	.860	2

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.860 atau $> 0,60$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel akuntabilitas (X5) reliabel.

f. Pengujian Reliabilitas Variabel Ketepatan Waktu (X6)

Tabel 4.12 Reability Statistics X6

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.624	.602	4

Sumber Data: Output SPSS 16, 2021

Tabel diatas merupakan hasil uji reliabilitas yang menghasilkan nilai *alpha cronbach* sebesar 0.624 atau $> 0,60$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel ketepatan waktu (X6) reliabel.

D. Tingkat Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19

Dengan menggunakan variabel indikator efektivitas berupa kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, akuntabilitas, dan ketepatan waktu dari penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dapat dijelaskan secara menyeluruh tingkat efektivitas dengan melakukan

pengukuran berdasarkan aspek-aspek tersebut melalui pendekatan *Artificial Neural Network* (ANN).

Tabel 4.13 Artificial Neural Network (ANN) Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19

No. Responden	Kegunaan	Ketepatan Sasaran	Ruang Lingkup	Efektivitas Biaya	Akuntabilitas	Ketepatan Waktu
	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1	4.33	4.75	4.5	5	4.5	4.75
2	4	4	4	4	4.5	4.25
3	4.67	4.25	4	4.5	4.5	4.5
4	5	5	5	5	5	4.5
5	4.33	4	4	4.5	4.5	4.75
6	4.33	4.25	4.5	4	4.5	4.25
7	4.67	4.75	5	4.5	5	5
8	4.67	5	4.5	4	5	4.75
9	4.33	4.75	4.5	5	5	4.25
10	5	5	5	5	5	4.75
11	4	3.75	5	4.5	4	4.5
12	5	5	4.5	4.5	5	4.75
13	4.33	4.75	4	5	5	4.5
14	5	5	5	5	5	5
15	4.67	4	4	4.5	4.5	4.75
16	4.33	4.25	4.5	4	4.5	4.5
17	4.33	5	4.5	4	5	4.5
18	4.67	4	4.5	4	4	4.75
19	4.33	4.25	4.5	4.5	4.5	4.25
20	4.67	4.5	4.5	4	4.5	5
21	4.67	5	4.5	4.5	5	5
22	4.33	4.75	4.5	4.5	5	4.75
23	4.67	4.75	4.5	4.5	5	4.75
24	4.67	4.5	5	4.5	4.5	4.75
25	4.67	4.75	5	5	5	4.5
26	5	4.75	5	5	5	5
27	4.33	4.25	4.5	4.5	4.5	4.5
28	5	5	5	5	5	5
29	4.33	4.25	4	4.5	4.5	4.5
30	4.33	4	4	4.5	4.5	4.25
31	4.33	4.25	5	4	4.5	4.75
32	4.67	4.25	4.5	4	4.5	4.75
33	4	4.75	4.5	4	5	4.5

No. Responden	Kegunaan	Ketepatan Sasaran	Ruang Lingkup	Efektivitas Biaya	Akuntabilitas	Ketepatan Waktu
	X1	X2	X3	X4	X5	X6
34	4.67	5	5	4	5	5
35	4.67	4.75	4.5	4.5	5	5
36	4.33	4.25	4	4	4.5	4.5
37	4.33	4.25	4.5	4.5	4.5	4.5
38	5	4.75	4.5	5	5	4.75
39	4.33	4.5	4.5	4.5	4.5	4.75
40	4.67	4	4	4.5	4.5	4.75
41	4.33	4.5	4	4.5	5	4.5
42	4.67	5	5	4.5	5	5
43	4	4.5	4	4	5	4.25
44	4.33	4.75	4	4.5	5	4
45	4.67	4	4.5	5	4.5	4.5
46	5	4.5	5	5	4.5	4.75
47	4.33	4.5	4.5	4	5	4.75
48	4.67	4.5	5	4.5	4.5	5
49	4	4.25	4.5	4.5	4.5	4
50	4	4.5	4.5	4.5	5	4.5
51	4.33	4.5	4.5	4	4.5	4.5
52	4.33	4.25	4.5	4.5	4.5	4.5
53	4.33	4.75	5	4	5	4.75
54	4	4.75	4	4	5	4
55	4.33	5	5	4	5	4.5
56	4.67	4.5	5	5	5	4.75
57	4	4.75	4.5	4	5	4.5
58	4.33	4.25	5	4.5	5	4.5
59	4.67	4.75	4.5	4.5	5	4.75
60	4.67	4	4.5	4.5	4.5	4.5
61	4.33	4.75	4.5	5	4.5	4.5
62	4.33	5	4.5	5	5	4.75
63	4.33	4.75	5	4.5	4.5	4.75
64	3.67	4.5	4.5	4	4.5	4
65	4.33	4.5	5	4	5	4.5
66	4.67	5	5	5	5	4.5
67	3.67	4.25	4	4.5	4.5	4.25
68	4	5	5	4.5	5	4.75
69	4.33	5	5	4.5	5	4.75
70	4	4.75	4	4.5	5	4.25
71	4.33	4.5	4.5	4.5	4.5	4
72	4.67	4.5	4.5	4.5	5	4.75
73	4.33	5	5	4	5	4.25
74	4.33	4.25	5	4.5	5	4.25
75	3.67	4	4	5	4.5	4.25

No. Responden	Kegunaan	Ketepatan Sasaran	Ruang Lingkup	Efektivitas Biaya	Akuntabilitas	Ketepatan Waktu
	X1	X2	X3	X4	X5	X6
76	4.67	5	5	4.5	5	4.5
77	4.33	4.25	4.5	4	4.5	4.75
78	4.33	4.75	4.5	5	5	4.25
79	4.67	4.5	4.5	5	5	4.5
80	4.67	4.5	4.5	4.5	4.5	5
81	4.67	4.5	4.5	4	4.5	4.75
82	4.33	5	4.5	4.5	5	4.5
83	4	4.25	4	5	4	4.25
84	4.33	4.25	5	5	4	4.25
85	4.67	4.75	5	4.5	5	4.5
86	4.67	5	5	4.5	5	4.75
87	4	4	4	4	4	4.5
88	4	4.25	4.5	4.5	5	4
89	4	3.5	4	4	5	4.25
90	4.67	4	4	4.5	4	4.25
91	4	4.5	4.5	4	4	4.25
92	4	5	5	4	5	4.5
93	4.67	4.5	5	4.5	4	4.75
94	4.33	5	4.5	4.5	5	4.25

Berdasarkan tabel 4.25 merupakan indikator efektivitas berupa kegunaan (variabel X1), ketepatan sasaran (variabel X2), ruang lingkup (variabel X3), efektivitas biaya (variabel X4), akuntabilitas (variabel X5), dan ketepatan waktu (variabel X6) dari penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 dapat dijelaskan tingkat efektivitasnya melalui metode *Artificial Neural Network* (ANN) dengan menggunakan microsoft excel.

Tabel 4.14 Transformasi Artificial Neural Network (ANN) Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19

Bobot	No.	X1.W1	X2.W2	X3.W3	X4.W4	X5.W5	X6.W6	Y	Efektivitas
W								(Xn.Wv)	$v' = \left[\frac{1}{1 + e^{-x}} \right]$
0.3	1	1.299	1.9	1.8	2	1.35	1.425	9.774	0.999943091
0.4	2	1.2	1.6	1.6	1.6	1.35	1.275	8.625	0.999820472
0.4	3	1.401	1.7	1.6	1.8	1.35	1.35	9.201	0.999899072
0.4	4	1.5	2	2	2	1.5	1.35	10.35	0.999968008
0.3	5	1.299	1.6	1.6	1.8	1.35	1.425	9.074	0.999885406
0.3	6	1.299	1.7	1.8	1.6	1.35	1.275	9.024	0.999879531
	7	1.401	1.9	2	1.8	1.5	1.5	10.101	0.999958963
	8	1.401	2	1.8	1.6	1.5	1.425	9.726	0.999940293
	9	1.299	1.9	1.8	2	1.5	1.275	9.774	0.999943091
	10	1.5	2	2	2	1.5	1.425	10.425	0.99997032
	11	1.2	1.5	2	1.8	1.2	1.35	9.05	0.999882623
	12	1.5	2	1.8	1.8	1.5	1.425	10.025	0.999955723
	13	1.299	1.9	1.6	2	1.5	1.35	9.649	0.999935514
	14	1.5	2	2	2	1.5	1.5	10.5	0.999972464
	15	1.401	1.6	1.6	1.8	1.35	1.425	9.176	0.999896517
	16	1.299	1.7	1.8	1.6	1.35	1.35	9.099	0.999888235
	17	1.299	2	1.8	1.6	1.5	1.35	9.549	0.999928733
	18	1.401	1.6	1.8	1.6	1.2	1.425	9.026	0.999879772
	19	1.299	1.7	1.8	1.8	1.35	1.275	9.224	0.999901366
	20	1.401	1.8	1.8	1.6	1.35	1.5	9.451	0.999921395
	21	1.401	2	1.8	1.8	1.5	1.5	10.001	0.999954648
	22	1.299	1.9	1.8	1.8	1.5	1.425	9.724	0.999940173
	23	1.401	1.9	1.8	1.8	1.5	1.425	9.826	0.999945974
	24	1.401	1.8	2	1.8	1.35	1.425	9.776	0.999943205
	25	1.401	1.9	2	2	1.5	1.35	10.151	0.999960964
	26	1.5	1.9	2	2	1.5	1.5	10.4	0.999969568
	27	1.299	1.7	1.8	1.8	1.35	1.35	9.299	0.999908493
	28	1.5	2	2	2	1.5	1.5	10.5	0.999972464
	29	1.299	1.7	1.6	1.8	1.35	1.35	9.099	0.999888235
	30	1.299	1.6	1.6	1.8	1.35	1.275	8.924	0.999866863
	31	1.299	1.7	2	1.6	1.35	1.425	9.374	0.999915104
	32	1.401	1.7	1.8	1.6	1.35	1.425	9.276	0.999906364
	33	1.2	1.9	1.8	1.6	1.5	1.35	9.35	0.999913042
	34	1.401	2	2	1.6	1.5	1.5	10.001	0.999954648
	35	1.401	1.9	1.8	1.8	1.5	1.5	9.901	0.999949878
	36	1.299	1.7	1.6	1.6	1.35	1.35	8.899	0.999863493
	37	1.299	1.7	1.8	1.8	1.35	1.35	9.299	0.999908493
	38	1.5	1.9	1.8	2	1.5	1.425	10.125	0.999959936
	39	1.299	1.8	1.8	1.8	1.35	1.425	9.474	0.999923182
	40	1.401	1.6	1.6	1.8	1.35	1.425	9.176	0.999896517
	41	1.299	1.8	1.6	1.8	1.5	1.35	9.349	0.999912955
	42	1.401	2	2	1.8	1.5	1.5	10.201	0.999962868
	43	1.2	1.8	1.6	1.6	1.5	1.275	8.975	0.999873482
	44	1.299	1.9	1.6	1.8	1.5	1.2	9.299	0.999908493
	45	1.401	1.6	1.8	2	1.35	1.35	9.501	0.999925229
	46	1.5	1.8	2	2	1.35	1.425	10.075	0.999957882

	47	1.299	1.8	1.8	1.6	1.5	1.425	9.424	0.999919244
	48	1.401	1.8	2	1.8	1.35	1.5	9.851	0.999947308
	49	1.2	1.7	1.8	1.8	1.35	1.2	9.05	0.999882623
	50	1.2	1.8	1.8	1.8	1.5	1.35	9.45	0.999921317
	51	1.299	1.8	1.8	1.6	1.35	1.35	9.199	0.99989887
	52	1.299	1.7	1.8	1.8	1.35	1.35	9.299	0.999908493
	53	1.299	1.9	2	1.6	1.5	1.425	9.724	0.999940173
	54	1.2	1.9	1.6	1.6	1.5	1.2	9	0.999876605
	55	1.299	2	2	1.6	1.5	1.35	9.749	0.99994165
	56	1.401	1.8	2	2	1.5	1.425	10.126	0.999959976
	57	1.2	1.9	1.8	1.6	1.5	1.35	9.35	0.999913042
	58	1.299	1.7	2	1.8	1.5	1.35	9.649	0.999935514
	59	1.401	1.9	1.8	1.8	1.5	1.425	9.826	0.999945974
	60	1.401	1.6	1.8	1.8	1.35	1.35	9.301	0.999908675
	61	1.299	1.9	1.8	2	1.35	1.35	9.699	0.999938659
	62	1.299	2	1.8	2	1.5	1.425	10.024	0.999955679
	63	1.299	1.9	2	1.8	1.35	1.425	9.774	0.999943091
	64	1.101	1.8	1.8	1.6	1.35	1.2	8.851	0.999856782
	65	1.299	1.8	2	1.6	1.5	1.35	9.549	0.999928733
	66	1.401	2	2	2	1.5	1.35	10.251	0.999964679
	67	1.101	1.7	1.6	1.8	1.35	1.275	8.826	0.999853157
	68	1.2	2	2	1.8	1.5	1.425	9.925	0.999951067
	69	1.299	2	2	1.8	1.5	1.425	10.024	0.999955679
	70	1.2	1.9	1.6	1.8	1.5	1.275	9.275	0.99990627
	71	1.299	1.8	1.8	1.8	1.35	1.2	9.249	0.999903801
	72	1.401	1.8	1.8	1.8	1.5	1.425	9.726	0.999940293
	73	1.299	2	2	1.6	1.5	1.275	9.674	0.999937106
	74	1.299	1.7	2	1.8	1.5	1.275	9.574	0.999930492
	75	1.101	1.6	1.6	2	1.35	1.275	8.926	0.999867129
	76	1.401	2	2	1.8	1.5	1.35	10.051	0.999956859
	77	1.299	1.7	1.8	1.6	1.35	1.425	9.174	0.99989631
	78	1.299	1.9	1.8	2	1.5	1.275	9.774	0.999943091
	79	1.401	1.8	1.8	2	1.5	1.35	9.851	0.999947308
	80	1.401	1.8	1.8	1.8	1.35	1.5	9.651	0.999935643
	81	1.401	1.8	1.8	1.6	1.35	1.425	9.376	0.999915274
	82	1.299	2	1.8	1.8	1.5	1.35	9.749	0.99994165
	83	1.2	1.7	1.6	2	1.2	1.275	8.975	0.999873482
	84	1.299	1.7	2	2	1.2	1.275	9.474	0.999923182
	85	1.401	1.9	2	1.8	1.5	1.35	9.951	0.999952322
	86	1.401	2	2	1.8	1.5	1.425	10.126	0.999959976
	87	1.2	1.6	1.6	1.6	1.2	1.35	8.55	0.999806492
	88	1.2	1.7	1.8	1.8	1.5	1.2	9.2	0.999898971
	89	1.2	1.4	1.6	1.6	1.5	1.275	8.575	0.999811269
	90	1.401	1.6	1.6	1.8	1.2	1.275	8.876	0.999860318
	91	1.2	1.8	1.8	1.6	1.2	1.275	8.875	0.999860178
	92	1.2	2	2	1.6	1.5	1.35	9.65	0.999935579
	93	1.401	1.8	2	1.8	1.2	1.425	9.626	0.999934014
	94	1.299	2	1.8	1.8	1.5	1.275	9.674	0.999937106
	Average	1.325489	1.815957	1.823404	1.785106	1.418617	1.366755	9.53533	0.999927752

Dari penjelasan tabel diatas, bahwa tingkat efektivitas berada pada range 0 (nol) sampai 1 (satu). Semakin mendekati angka 1 (satu) maka semakin efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi tersebut, dan sebaliknya semakin mendekati 0 (nol) maka semakin tidak efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah

bersubsidi. dari hasil tabel di atas yang menggunakan metode ANN (*Artificial Neural Network*) nilai efektif yang dihasilkan sebesar 0,9999 atau sebesar 99,99% mendekati nilai 1.

Hal ini menunjukkan kesesuaian dengan hasil penilaian responden 50% memilih sangat setuju untuk penyaluran KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 dengan prosedur yang mudah dan cepat serta pada pencairan dana yang cepat sesuai dengan batasan waktu yang ditentukan oleh Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 Pasal 29 Ayat (2) dijelaskan bahwa satker melakukan konfirmasi melalui surat elektronik atas kelengkapan permintaan pencairan dana BP2BT Kepada Bank Pelaksana paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen digital diterima oleh Satker BP2BT pencairan. Kedua pernyataan tersebut merupakan indikator yang sangat berperan dari kategori efektivitas dalam aspek ruang lingkup dan ketepatan waktu. Hal ini perlu dipertahankan agar kedepannya penyaluran KPR Syariah bersubsidi dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kebutuhan pokok yang layak huni baik dimasa pandemi COVID-19 maupun tidak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun hasil kesimpulan dari penelitian ini, yaitu:

1. Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan dikatakan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19 dengan menggunakan pendekatan ANN (*Artificial Neural Network*) melalui pertanyaan atau pernyataan yang diberikan kepada responden (nasabah) program KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan.
2. Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan di masa pandemi COVID-19 yang memperoleh nilai total rata-rata efektivitas sebesar 0,9999927752 atau sebesar 0,9999 (mendekati angka 1). Dimana dijelaskan bahwa tingkat efektivitas terletak pada range 0 (nol) sampai 1 (satu). Semakin mendekati angka 1 (satu) maka semakin efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi tersebut, dan sebaliknya semakin mendekati 0 (nol) maka semakin tidak efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19 karena memiliki nilai, yaitu sebesar 0,9999% atau sebesar 99,99%.

B. Saran

1. Pemerintah diharuskan lebih aktif lagi dalam mendukung program KPR Syariah bersubsidi untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) baik di masa pandemi COVID-19 maupun di masa setelahnya, dengan cara meningkatkan koordinasi dengan bank sebagai penyalur pembiayaan KPR Syariah bersubsidi

dengan tujuan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan pokoknya.

2. Diharapkan pemerintah memberikan kebijakan program KPR Syariah bersubsidi pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tanpa DP (uang muka) saat melakukan program KPR Syariah bersubsidi melainkan hanya jangka waktu pembayaran saat angsuran diperpanjang dengan biaya angsuran yang murah dan tetap.
3. Bagi bank (BTN Syariah) sebagai penyalur KPR Syariah bersubsidi diharapkan dapat mempertahankan dan meningkatkan penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi lebih efektif, dengan meningkatkan kualitas pelayanan, dan sosialisasi produk-produk yang ada di BTN Syariah khususnya produk KPR Syariah bersubsidi agar Masyarakat, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mempunyai rumah dengan fasilitas yang baik dan layak huni melalui bantuan subsidi oleh pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afaneh Hossam El Din. *Krisis Hipotek dari Perspektif Islam*. dari <https://ar.islamway.net/fatwa>
Islam Way Net, pada tanggal 03 April 2013.
- Andi, Yusmal Rahmat. *Analisa Penyerapan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)*
Oleh Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah (MBM) Dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Perkotaan, Tesis, Program Pascasarjana UI, 2011.
- Andrianto, Firmansyah. *Manajemen Bank Syariah*, Qiara Media, 2019.
- Al-Jawi, M. Shiddiq. *Subsidi dalam Pandangan Islam*, Jurnal Ekonomi, tanggal 4 April 2016.
- An-Nabhani, Taqiyuddin. *An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, cet. 4. Beirut: Darul Ummah, 2004.
- Antonio, M. Syafii. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. cet. Ke-4, Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006.
- Antonio, M. Syafii. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Yogyakarta: Rineka Cipta, 1996.
- Ash-Sawi, Shalah (ed.) *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2001.
- Badan Pusat Statistik. *Hasil Sensus Penduduk 2020*. dari <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>, pada 21 Januari 2021.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Utara. *Persentase Penduduk Miskin di Sumatera Utara Maret 2021 Turun 0,13 poin menjadi 9,01 persen*, dari <https://sumut.bps.go.id/pressrelease/2021/08/02/843/persentase-penduduk-miskin-di-sumatera-utara-maret-2021-turun--0-13-poin-menjadi-9-01-persen.html#>, pada tanggal 02 Agustus 2021.

- Budiyon, Haris Amirullah. *Pengantar Manajemen*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- BTN. *Profile BTN*. Dari <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-BP2BT>, pada tanggal 16 April 2021.
- BTN Syariah. *Profile BTN Syariah*. dari <https://www.btn.co.id/Syariah-Home>, pada tanggal 5 Februari 2021.
- Dinana, Fatin. *Konsep Kebutuhan dalam Islam*, Kompasiana, diunduh Jum'at, 12 Oktober 2018.
- Dosen Pendidikan 2, *Efektivitas Adalah (dalam Dosen Pendidikan)*, diunduh Minggu, 22 November 2020.
- E. Mulyasa. *Manajemen Berbasis Sekolah, Konsep, Strategi, dan Implementasi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004.
- Ety, Rochacty (ed.) *Kamus Istilah Ekonomi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Gibson. *Organisasi dan Manajemen*, Jakarta: Erlangga, 1985.
- Handoyo. *Kementerian PUPR targetkan bantuan subsidi perumahan TA 2021 sebanyak 380.376 unit*.
Dari <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-pupr-targetkan-bantuan-subsidi-perumahan-ta-2021-sebanyak-380376-unit>, pada tanggal 22 Januari 2021.
- Hardjono. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008.
- Husen, Umar. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis, Edisi Kedua*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ismail. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Harahap, Isnaini (ed.) *Hadis-Hadis Ekonomi*, Jakarta: PT Balebat Dedikasi Prima, 2017.
- Juliansyah, Noor. *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Kamsil, (ed.) *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar

- Grafika, 2002.
- Kamus Besar Indonesia. *Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Departemen Pendidikan. cet. 9, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.*
- Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kementrian Keuangan. *Subsidi KPR Syariah, Dukungan Program Sejuta Rumah.* Dalam KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, pada tanggal 22 Juni 2017.
- Khalif Muhammad Abu. *Penyebab Krisis Ekonomi Global dan Solusi Islam.* dari <https://mawdoo3.com> *Situs Arab Terbesar di Dunia*, pada tanggal 24 November 2018.
- Kompas.com. *Akibat Pandemi Jumlah Penduduk Miskin RI Naik Jadi 27,55 Juta Orang* dari <https://money.kompas.com/read/2021/02/15/122529926/akibat-Pandemic-jumlah-penduduk-miskin-ri-naik-jadi-2755-juta-orang?page=all>, pada tanggal 15 Februari 2021.
- KPR BTN Bersubsidi IB. dari https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah_Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTNSyariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB, pada tanggal 02 Oktober 2019.
- Kredit gogo. *Nikmati KPR Murah di BTN Sejahtera FLPP.* Dari <https://kreditgogo.com/pinjaman/KPR-KPA/BTN-Sejahtera-FLPP-KPR.html>, pada tanggal 12 April 2016.
- Kuncoro, Mudrajad. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Jakarta: Erlangga, 2009.
- Kusumastuti, Dora. *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Pada Sektor Perumahan*, Jurnal Yustisia, Vol. 4 No. 3, 2015.
- Lubis, Tanti Inggit Anggraini. *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Studi Kasus Pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*, Diploma thesis Universitas Negeri Islam Sumatera Utara, 2018.

- Marchat, Dewi Wulandari. *Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Puncang Gading Cabang Semarang*, Skripsi Program Sarjana Universitas Negeri Semarang, 2010.
- Moleong, Lexy Joe. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2004. PPDP. *Keputusan Menteri PUPR*. dari <https://ppdpp.id/keputusan-menteri-2/>, pada tanggal 2 Oktober 2019.
- Prawiro, M. *Pengertian Analisis: Memahami Apa Itu Analisis dan Penggunaannya Dalam Istilah*, Maxmanroe.com, Selasa, 13 Oktober 2020.
- Sholahuddin, M. *Lembaga Ekonomi Dan Keuangan Islam*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2006.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005
- Muhammad. *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, Yogyakarta: PT. Rajawali Pers, 2008.
- Muhammad. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Murasa Sarkaniputra, *Ruqyah Syar'iyah: Teori dan Sistem Ekonomi*, Jakarta: Al-Istilah Press & STIE, 2009.
- Ngr Agung Gd Pramadi. *Implementasi Kebijakan Program Rumah Subsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng*, Pasca Sarjana Universitas Warmadewa Denpasar: Jurnal Administrasi Publik Vol.3 No. 1, 2018.
- Nugroho, Bagas Akhmad Adi (ed.) *Kebijakan Pembiayaan Kredit Rakyat (KPR) Sejahtera Susun Sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP)*, ISSN: 0215-3092 Gema, Thn XXVII/50/Pebruari-Juli 2015, 2015.

- Pembiayaan.pu.go.id. FAQ Layanan Informasi. dari <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/8-subsidi-bantuan-uang-muka-sbum>, pada tanggal 16 April 2021.
- Putri Pithaloka Kennedy (ed.) *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon*, Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan, dan Akuntansi. XII (2): 209-223, November, 2020.
- Rianto, Nur (ed.) *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adicitra Intermedia, 2011.
- Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketetapan Sasaran KPR Subsidi.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Gramedia, 2017.
- Soemitra, Andri. *Bank dan lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Sofren, Yonathan Natanel. *Mahir Menggunakan SPSS Secara Otodidak*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2013.
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Medan: Febi UINSU Press, 2018.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, Cet. Ke 8, 2009.
- Sugiono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2014.
- Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2007.
- Sugiono. *Statistik Untuk Penelitian Bisnis*. cet XIII, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suharsimi, Arikunto. *Prosedur Penelitian*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010.
- Suharyadi, Purwanto. *Statistika Untuk Ekonomi Dan Keuangan Modern Edisi 3*, Jakarta: Salemba Empat, 2016.
- Supriatna, Eman. *Wabah Corona Virus Disease Covid 19 Dalam Pandangan Islam*. SALAM: *Jurnal Sosial & Budaya Syar-i* 07, No. 06, 2020.
- Susilo, Adityo. *Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini Coronavirus Disease 2019: Review of Current Literatures*, Jurnal Penyakit Dalam Indonesia 07, No. 01 2020, 2020.
- Tarigan, Azhari Akmal. *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi*, Medan: Febi UIN-SU PRESS, 2017.
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia. *Departemen Pendidikan dan*

- Kebudayaan*. cet. 9, Jakarta: Balai Pustaka, 1997.
- Petriella, Yanita. *Kementrian PUPR Fokus Ke Pembangunan Rumah Rakyat Tahun Depan*, Bisnis.com, Selasa, 22 Desember 2020.
- Yafiz, Muhammad (ed.) *Pengantar Ilmu Ekonomi Islam*, Medan: Febi UIN-SU Press, 2016.
- Yohana, Artha Uly. *Selama 44 Tahun, BTN Sudah Kucurkan KPR RP 317 Triliun*, Kompas.com, Kamis, 10 Desember 2020.
- Yudo Winarto. *BTN Syariah siap kolaborasi dengan BPKH genjot pembiayaan rumah*. Dari <https://keuangan.kontan.co.id/news/btn-syariah-siap-kolaborasi-dengan-bpkh-genjot-pembiayaan-rumah>, pada tanggal 24 Agustus 2020.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

KUESIONER PENELITIAN

Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN Kc Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Sebelumnya saya mengucapkan terimakasih kepada saudara/i atas ketersediaan waktunya untuk mengisi kuesioner ini. Kuesioner ini berguna sekali bagi peneliti sebagai kelengkapan data penelitian dalam penulisan skripsi yang merupakan salah satu syarat menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Universitas Islam Negeri Medan (UINSU). Dan pada pengisian kuesioner ini, peneliti berharap agar pengisian kuesioner ini benar-benar sesuai dengan pendapat anda.

Lingkarilah jawaban sesuai dengan pilihan/pendapat anda pada pertanyaan dibawah ini:

A. Identitas Responden

1. Jenis kelamin
 - a. Laki-laki
 - b. Perempuan
2. Usia
 - a. <25 tahun
 - b. 26-35 tahun
 - c. 36-45 tahun
 - d. 46-55 tahun
 - e. >55 tahun
3. Pendidikan Terakhir
 - a. Tidak sekolah
 - b. SD
 - c. SLTP/SMP

- d. SLTA/SMA
 - e. Perguruan Tinggi
4. Pekerjaan
- a. Pegawai Swasta
 - b. Guru
 - c. Wirausaha
 - d. Ibu rumah tangga
 - e. Lainnya, sebutkan
5. Tingkat pendapatan rata-rata per-bulan
- a. Rp <1.000.000
 - b. Rp 1.000.000 – Rp 2.000.000
 - c. Rp 2.000.000 – 3.000.000
 - d. Rp 3.000.000 – Rp 4.000.000
 - e. > Rp 4.000.000

B. Petunjuk Pengisian Kuesioner

1. Bacalah dengan seksama setiap pertanyaan yang diajukan,
2. Perhatikan petunjuk pengisian kuesioner yang berlaku:
 - a. SS = Sangat Setuju
 - b. S = Setuju
 - c. KS = Kurang Setuju
 - d. TS = Tidak Setuju
 - e. STS = Sangat Tidak Setuju
3. Pilih dan beri tanda ceklis (✓) pada kolom jawaban yang telah disediakan pada kolom jawaban yang telah disediakan sesuai dengan pilihan anda

No.	Pernyataan	SS	S	KS	TS	STS
1.	Produk pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi dapat membantu masyarakat di masa COVID-19 memiliki rumah yang layak huni.					
2.	Pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi dapat memenuhi kebutuhan pokok nasabah di masa COVID-19.					
3.	Pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 membantu masyarakat dalam mendapatkan rumah dengan harga terjangkau.					
4.	Produk pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi hanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tidak lebih dari RP 4.000.000/bulan.					
5.	Fasilitas yang diberikan seperti akses jalan, listrik, dan air dapat memadai.					
6.	Pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 hanya diperuntukkan bagi masyarakat yang belum pernah menerima bantuan rumah dari pemerintah.					

7.	Penyaluran pembiayaan program KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 sudah tepat sasaran.					
8.	Prosedur dalam pengajuan pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 mudah dan cepat.					
9.	Persyaratan dalam pengajuan pembiayaan produk KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 harus lengkap					
10.	Biaya angsuran KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 tergolong ringan dan tidak memberatkan nasabah.					
11.	Besarnya margin dalam produk KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 tidak memberatkan nasabah.					
12.	Pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 bertujuan untuk dihuni, tidak untuk disewakan.					
13.	Produk pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 sesuai dengan prinsip syariah.					
14.	Pencairan produk pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan di masa					

	COVID-19 tergolong mudah dan cepat.					
15.	Keterlambatan dalam membayar angsuran pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 dikenakan denda.					
16.	Nasabah pembiayaan KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 diwajibkan tepat waktu dalam membayar angsuran.					
17.	Jangka waktu pembayaran angsuran KPR BTN Syariah bersubsidi di masa COVID-19 tergolong lama.					

**DAFTAR PERTANYAAN DAN JAWABAN WAWANCARA OLEH
PIHAK BTN KC SYARIAH MEDAN**

**Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di
Bank BTN Kc Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
(MBR) Di Masa Pandemi COVID-19**

Narasumber : Siti Meiliana Ginting & Muhammad Marman

Jabatan : MCFU Head BTN KC Syariah Medan & Restructuring Analyst
BTN KC Syariah Medan

Tanggal : 7 Juli 2021

Daftar Pertanyaan Wawancara:

1. Berapa banyak nasabah yang ikut program KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19? (beserta golongan pekerjaan)

Jb: Total nasabah yang ikut program KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 ada 1664 orang.

- PNS (207 orang)
- Karyawan BUMN (36 orang)
- Karyawan Swasta (921 orang)
- TNI/Polri (28 orang)
- Wirausaha (472 orang)

2. Berapa persen dan berapa banyak dana realisasi penyaluran KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan selama COVID-19 bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?

Jb: Besarnya dana realisasi penyaluran KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan selama pandemi COVID-19 ialah 208,6 M atau sebesar 95%.

3. Berapa persen nasabah yang menunggak pembayaran KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19?

Jb: nasabah yang menunggak pembayaran KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 masih dalam kategori sehat (baik).

4. Adakah nasabah yang komplain dengan fasilitas KPR Syariah bersubsidi yang diberikan selama pandemi COVID-19 ? jika ada berapa persen jumlahnya?

Jb: nasabah yang komplain dengan fasilitas KPR Syariah bersubsidi kepada Bank BTN Syariah Medan masih dalam kategori sedikit, dikarenakan ada ketentuan dalam fasilitas sarana prasarana yang wajib dipenuhi terlebih dahulu sebelum KPR Syariah bersubsidi di salurkan kepada nasabah dan sebelum nasabah menerima unitnya.

5. Apakah ada yang membedakan program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi sesudah dan sebelum pandemi COVID-19?

Jb: Tidak ada yang membedakan program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Syariah Medan sebelum dan sesudah pandemi COVID-19, namun kebijakan dari bank saja yang berbeda, dimana bank bisa membiayai pekerja-pekerja dan pengusaha yang terkena dampak pandemi COVID-19,

6. Bagaimana cara pihak BTN Syariah mensosialisasikan program KPR Syariah bersubsidi dimasa COVID-19 kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?

Jb: Secara real sebenarnya dari pihak perbankan sudah terbantu oleh pihak-pihak developer (pengembang) dalam mensosialisasikan program KPR Syariah bersubsidi kepada MBR, dimana pihak developer (pengembang) mengumpulkan berkas-berkas dan sudah ada informasi terlebih dahulu mengenai nasabah yang ingin bergabung dalam KPR Syariah bersubsidi , namun ada juga nasabah yang memang berasal dari Bank BTN Syariahnya sendiri, lalu nasabah tersebut akan dialihkan ke pihak developer (pengembang). Sedangkan secara sosialisasi Bank BTN Syariah sendiri dengan cara hanya sosialisasi ke Instansi misalnya ke daerah TNI/Polri baik itu untuk menjelaskan keuntungan kolektif, dan apa saja keuntungan subsidi. Dan untuk sosialisasi yang dilakukan Bank BTN Syariah ke masyarakat umum sebenarnya tanpa sosialisasi pun masyarakat tahu mengenai KPR Syariah bersubsidi dikarenakan banyaknya iklan-iklan di media sosial, banner-banner yang mempromosikan program KPR Syariah bersubsidi tersebut.

7. Daerah mana saja yang menjadi pengalokasian penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa pandemi COVID-19?

Jb: Daerah yang menjadi pengalokasian penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi kepada MBR di masa pandemi COVID-19 ialah daerah se-Sumatera Utara, kecuali Kota Medan, karena ada ketentuan daerah Kota Medan tidak bisa menjadi penyaluran KPR subsidi.

8. Bagaimana sistem biaya margin dan angsuran yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dimasa pandemi COVID-19? Dan bagaimana penerapan akad-akad yang digunakan?

Jb: Margin FLPP sebesar 5% dengan sistem rembes, sedangkan BP2BT sebesar 10% dengan memberikan dana bantuan dari 38-40 juta. Penerapan akad berdasarkan peraturan pemerintah yang menyebutkan “Dalam hal penempatan dana FLPP di Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan Akad *mudharabah* atau Akad *mudharabah musyarakah*, Bank Pelaksana memberikan imbal hasil sesuai *nisbah* yang disepakati”.

9. Akad-akad apa saja yang sering digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan?

Jb: Akad yang digunakan pada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ialah akad Murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqisyah (MMQ), dimana untuk jenis KPR Syariah bersubsidi FLPP menggunakan akad murabahah, sedangkan BP2BT menggunakan akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisyah).

10. Bagaimana proses pencairan dana KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan?

Jb: Sebagaimana ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR Subsidi membutuhkan waktu yang ringkas dan tidak lama, sebagaimana Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 Pasal 29 Ayat (2) dijelaskan bahwa satker melakukan konfirmasi melalui surat elektronik atas kelengkapan permintaan pencairan dana BP2BT Kepada Bank Pelaksana paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen digital diterima oleh Satker BP2BT pencairan.

11. Bagaimana prosedur dan mekanisme pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN ?

Jb: Mengisi formulir permohonan pembiayaan disertai Surat Pemesan Rumah (SPR) dari developer (pengembang),

- a. Melampirkan dokumen-dokumen kelengkapan KPR dan surat pernyataan,
- b. Verifikasi calon nasabah (BI checking dan verifikasi via telepon),
- c. Melakukan wawancara calon nasabah,
- d. Menganalisis kelayakan nasabah dalam memperoleh penyaluran KPR Syariah bersubsidi,
- e. Menganalisis harga pasar dari agunan,
- f. Melakukan persetujuan pembiayaan oleh Branch Manager,
- g. Kesepakatan dalam memilih akad pembiayaan,
- h. Serah terima rumah,
- i. Surat pernyataan verifikasi (kelengkapan dokumen direkap dan deregister), dan
- j. Mengirim dokumen ke kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR).

Adapun mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada BTN KCS Medan, ialah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Syariah bersubsidi secara kolektif dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kecamatan,
- 2) Memberi penjelasan melalui wawancara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, kemudian nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi,
- 3) Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan yang diajukan terpenuhi, maka akan dipelajari dan dianalisis oleh *Financing Service Officer* (FSO) sesuai Standar Operasional Produksi (SOP).

- 4) Selanjutnya setelah dokumen-dokumen dan persyaratan tersebut telah disetujui oleh FSO diberikan kepada *Operational Head* (OH) dan menandatangani.
- 5) Setelah semua dokumen-dokumen dan persyaratan disetujui memenuhi syarat dana man, maka FSO dan OH membuat memo dan proposal pembiayaan yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BTN Syariah. Dalam kegiatan ini bertujuan untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian bank terhadap nasabah dan sebagai jaminan kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.
- 6) Kemudian proposal dan memo yang sudah dibuat dianalisis dan dievaluasi ulang oleh kepala cabang, apabila ada pernyataan atau hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut, maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal demikian. Maksimal satu minggu untuk dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya atau tidak,
- 7) Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan tidak disetujui maka dilakukan bisa dilakukan pengulangan kembali oleh pihak FSO dan OH atau bisa langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah,
- 8) Dan apabila telah disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank BTN Syariah yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sudah sah hingga perjanjian berakhir. Perjanjian tersebut berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, setelah itu FSO memberikan SP3 kepada nasabah.
- 9) Mempersilahkan nasabah menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) beserta akta-akta lainnya yang dibutuhkan, dan,
- 10) Setelah semua prosedur dilaksanakan, maka nasabah sudah dapat menerima pembiayaan KPR subsidi.

12. Apa saja dokumen persyaratan dalam pengajuan KPR Syariah bersubsidi?

Jb: Berikut dokumen persyaratan pengajuan KPR Syariah bersubsidi pada BTN, yaitu:

a. Persyaratan Umum:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI);
- 2) Menjadi Nasabah BTN Syariah;
- 3) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal 70 tahun;
- 4) Pada saat pembiayaan lunas, usia pemohon tidak melebihi 70 tahun (pensiun);
- 5) Belum memiliki rumah/belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah;
- 6) Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan bank, maksimal dengan gaji pokok Rp 4.000.000 perbulan;
- 7) Mempunyai pekerjaan / usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun;
- 8) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah
- 9) Melampirkan SPT tahunan atau NPWP

b. Kelengkapan Data Permohonan Pembiayaan:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi kartu keluarga
- 3) Fotokopi akta nikah atau akta perkawinan bagi yang berstatus kawin
- 4) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 5) Fotokopi Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajak penghasilan orang pribadi
- 6) Slip gaji yang disahkan pejabat yang berwenang bagi pemohon yang berpenghasilan tetap
- 7) Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat/instansi tempat bekerja, atau surat keterangan sewa/kwitansi sewa rumah;
- 8) Surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai yang mencakup:
- 9) Berpenghasilan tidak melebihi ketentuan kelompok sasaran KPR Syariah bersubsidi

- 10) Belum pernah memiliki rumah/belum pernah mendapat subsidi rumah dari pemerintah
- 11) Menggunakan sendiri rumah subsidi tapak/susun sebagai tempat tinggal
- 12) Tidak akan disewakan atau memindahtangankan hak kepemilikan rumah subsidi tapak sebelum 5 (lima) tahun dan untuk subsidi rumah susun sebelum 20 (dua puluh) tahun sebagai tempat tinggal
- 13) Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional
- 14) Dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud butir 7 (tujuh) belum dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan dokumen pendahuluan kepemilikan tanah berupa:
 - a) Akta Jual Beli (AJB) atau Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai Berita Acara Serah Terima (BAST) apabila perolehan tanahnya berasal dari jual beli;
 - b) Akta/Surat Keterangan Hibah apabila perolehan tanahnya berasal dari hibah; dan
 - c) Akta/surat keterangan ahli waris apabila perolehan tanahnya berasal dari pewaris.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah, karena pembiayaan dikeluarkan kepada masyarakat yang sudah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Jika sudah mendapat persetujuan dari DPS, maka dapat dipastikan sudah sesuai syariah, selain itu KPR Syariah bersubsidi juga menggunakan akad-akad jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti akad murabahah, dimana pihak Bank BTN Syariah membeli rumah yang dibutuhkan nasabah dari pengembang, kemudian bank menjual kepada nasabah dengan harga jual yang ditambah dengan margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama yaitu antara bank dengan nasabah.

13. Apabila nasabah menunggak selama pembayaran, bagaimana prosedur yang dilakukan? Dan apakah ada biaya denda keterlambatan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Medan selama pandemi COVID-19?
Jb: Perbankan syariah tidak ada biaya denda, melainkan adanya biaya tahwid (biaya yang timbul karena ada usaha untuk melakukan penagihan, misalnya

usaha untuk menelepon nasabah dengan mengingatkan penunggakan pembayaran. Namun dalam sistem namanya tetap denda.

14. Apakah program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini langsung dari pemerintah?

Jb: Iya, program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi langsung dari pemerintah.

15. Apakah program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini langsung dari BTN Syariah?

Jb: Tidak, hanya program penyaluran pembiayaan KPR Syariah non subsidi yang merupakan program langsung dari BTN Syariah, sedangkan dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi disalurkan dari pemerintah dan Bank sebagai pelaksana saja.

16. Apakah program penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini merupakan kerjasama antara pemerintah dengan BTN Syariah?

Jb: Iya, BTN Syariah bekerjasama dengan pemerintah dalam melaksanakan penyaluran KPR Syariah bersubsidi.

17. KPR Syariah bersubsidi dikatakan “subsidi” dalam artian subsidi di awal pembayaran (dp), ketika terjadi penunggakan, atau subsidi ketika terjadinya pelaksanaan biaya angsuran?

Jb: Dahulu subsidi hanya dalam bentuk angsuran perbulan, namun sekarang subsidi ada banyak macamnya, ada subsidi BP2BT dimana jenis subsidi ini hanya mengurangi jumlah harga plafon saja, kemudian ada subsidi FLPP atau subsidi uang muka dimana subsidi ini membantu biaya awal pembayaran (dp) dengan jumlah 1%, 5%, dan 10% dari harga dp tsb.

18. Apa saja keuntungan KPR Syariah bersubsidi ini bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19?

Jb: Dapat mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah dengan harga yang rendah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Williem Iskandar Pasar V Medan Estate 20371
Telp. (061) 6615683-6622925 Fax. 6615683

Nomor : 5126/EB.I/KS.02/07/2021

01 Juli 2021

Lampiran : -

Hal : **Izin Riset****Yth. Bapak/Ibu Kepala PT. BTN KC SYARIAH MEDAN***Assalamualaikum Wr. Wb.*

Dengan Hormat, diberitahukan bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) bagi Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam adalah menyusun Skripsi (Karya Ilmiah), kami tugaskan mahasiswa:

Nama : Fauziyah Rizky Fadhilah
NIM : 0503173334
Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 31 Januari 2000
Program Studi : Perbankan Syariah
Semester : VIII (Delapan)
Alamat : JL. MAKMUR TEMBUNG NO.99 A Kelurahan SAMBIREJO TIMUR
 Kecamatan PERCUT SEI TUAN

untuk hal dimaksud kami mohon memberikan Izin dan bantuannya terhadap pelaksanaan Riset di Jalan Haji Juanda No.48, Medan Maimun, Suka Damai, Kec. Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20157, guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Skripsi (Karya Ilmiah) yang berjudul:

Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Medan, 01 Juli 2021
 a.n. DEKAN
 Wakil Dekan Bidang Akademik dan
 Kelembagaan

*Digitally Signed*

Dr. Marliyah, M. Ag
 NIP. 197601262003122003

Tembusan:

- Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan

Keterangan: Surat Izin Riset

Perihal : **Persetujuan Izin Riset**

Menunjuk surat UINSU No. B-3606/EB.I/KS.02/04/2021 tanggal 08 April 2021, perihal Mohon Izin Riset, dengan data mahasiswa

Nama : Fauziah Rizky Fadhilah
NPM : 0503173334
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Medan

Dengan ini kami sampaikan bahwa :

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Medan menyetujui permohonan Mahasiswa/i untuk melakukan riset di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan dan hasil dari riset tersebut satu set untuk diberikan ke Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan sebagai arsip.
2. Untuk menghindari terpapar virus Covid-19, peserta riset diharapkan menyerahkan daftar pertanyaan riset H-3 dari jadwal yang ditentukan dan mematuhi protokol kesehatan seperti menggunakan masker, mencuci tangan dan menjaga jarak.
3. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Medan tidak bertanggungjawab jika peserta riset terpapar virus Covid-19 setelah melaksanakan riset di Bank BTN.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN


Triyantoro Hafiz Hameini
Branch Manager DBM Supporting

Keterangan: Balasan Surat Izin Riset



Keterangan: Proses Wawancara Dengan Pegawai BTN KC Syariah Medan

