

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap individu memiliki hak untuk hidup Sejahtera, baik secara lahir maupun batin, selama mereka memenuhi syarat untuk mencapainya dalam kebutuhan dasar seperti sandang, pangan, papan serta lingkungan hidup yang nyaman, sehat dan baik (Indra, 2018). Dalam mendukung tujuan ini, peraturan perbankan syariah yang diatur oleh Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bersama dengan ketentuan operasional dari Bank Indonesia, Majelis Ulama Indonesia (MUI) serta Dewan Syariah Nasional (DSN) menjadi dasar hukum dan pedoman bagi bank syariah untuk mengelola produk keuangan sesuai prinsip syariah berdasarkan fungsi sosialnya.

Fungsi sosial bank syariah adalah peran dan tanggung jawab yang dijalankan oleh bank syariah untuk memberikan manfaat kepada Masyarakat sesuai dengan prinsip syariah. Fungsi sosial ini melampaui sekedar fungsi ekonomi (seperti menerima simpanan atau memberikan pembiayaan), karena bank syariah memiliki tanggung jawab moral untuk mendukung kesejahteraan umat dan masyarakat luas. Fungsi sosial bank syariah diwujudkan dalam beberapa bentuk salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Hasibuan, Nasution, & Nofinawati, 2024).

Menurut (Setiawan D. , 2020) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah jenis pembiayaan yang memungkinkan individu membeli rumah dengan prinsip-prinsip syariah. Berbeda dari KPR Konvensional, KPR Syariah menerapkan system bagi hasil, sewa atau jual beli yang sesuai dengan hukum islam. Dalam model ini, bank bertindak sebagai pemilik rumah dan menyewakan atau menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, tanpa adanya unsur Riba.

Jumlah penduduk yang meningkat di kota-kota besar dan banyak masalah yang disebabkan oleh penyebarannya yang tidak merata. Hal ini menjadi lebih rumit karena adanya urbanisasi. Masalah sosial yang paling penting di Indonesia adalah kurangnya rumah layak huni yang tersedia bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Data yang didapat dari Badan Pusat Statistik ((BPS), 2022) menunjukkan bahwa jumlah backlog perumahan masih cukup tinggi. Karena keterbatasan pendapatan dan persyaratan perbankan yang cukup ketat, masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal menghadapi kesulitan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan.

Tabel 1. 1

Jumlah Penduduk Indonesia yang Memiliki Rumah dan Belum Memiliki Rumah Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah Penduduk (Juta Jiwa)	Jumlah Rumah Tangga yang Memiliki Rumah (Juta)	Jumlah Rumah Tangga yang Belum Memiliki Rumah (Juta)
2019	266,9	67,5	12,7
2020	270,2	67,5	12,7
2021	272,7	66,8	12,7
2022	275,7	67,8	12,1
2023	278,6	68,2	11,5

Sumber : Badan Pusat Statistik

Menurut ((OJK), 2019) Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dikaitkan dengan kendala finansial yang ada. Akibatnya, masyarakat mulai mencari cara lain untuk memenuhi kebutuhannya akan rumah. Salah satu tanggung jawab pemerintah untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat adalah dengan melakukan pembangunan di

bidang perumahan dan pemukiman untuk menampung peningkatan penduduk yang secara alamiah tidak seimbang akibat urbanisasi (Nasional, 2023).

Pada teori kemaslahatan umum, dalam menjalankan fungsi sosialnya bank syariah menciptakan manfaat sosial yang lebih luas bagi masyarakat dengan memastikan individu dengan penghasilan yang rendah dapat memiliki hunian yang layak. Ini sejalan dengan tujuan syariah untuk mencapai kesejahteraan sosial melalui ekonomi yang adil dan berkelanjutan. Untuk itu, bank memiliki peran penting dalam ekonomi, bukan hanya menyediakan layanan keuangan saja, namun juga memiliki tugas sosial untuk mendukung kebutuhan sosial masyarakat (Kurniawan, Peran Bank dalam Ekonomi dan Tanggung Jawab Sosial, 2021).

Tabel 1. 2

Jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang Sudah Memiliki Rumah dan Belum Memiliki Rumah Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah MBR yang Sudah Memiliki Rumah (Juta)	Jumlah MBR yang belum Memiliki Rumah (Juta)
2019	2,02	10,74
2020	2,02	10,74
2021	2,02	10,74
2022	2,02	10,74
2023	2,02	9,63

Sumber : Badan Pusat Statistik

Salah satu bentuk tanggung jawab sosial bank adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dirancang untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan rumah yang layak huni dengan harga yang lebih murah (Anita J. , 2022).

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan salah satu bentuk fungsi sosial bank dengan pemerintah yang bertujuan untuk membantu Masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah. Penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah salah satu produk KPR Bank BTN bersama dengan dua KPR lainnya-Non Subsidi dan Syariah. Karena pada dasarnya setiap masyarakat yang memiliki rumah berarti sudah memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal serta hak ini juga memiliki dampak langsung pada stabilitas ekonomi keluarga dan kesejahteraan sosial (Mulyadi D. , 2020).

Dalam teori kebutuhan dasar (*Basic Needs Theory*) juga menjelaskan bahwa tempat tinggal adalah salah satu hak fundamental yang harus dipenuhi untuk mencapai kesejahteraan hidup. KPR subsidi dirancang untuk mengatasi kendala akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian, yang dianggap sebagai syarat utama yang harus dipenuhi oleh pemerintah atau lembaga keuangan. KPR subsidi syariah bekerja dengan prinsip ini untuk memberikan solusi kepemilikan rumah yang halal dan terjangkau, memungkinkan individu dari berbagai latar belakang ekonomi untuk memiliki rumah tanpa beban finansial yang melampaui kemampuan mereka (Anwar, 2022).

Banyak perusahaan, bank, dan individu tertentu yang berlomba-lomba untuk memberikan kredit rumah. Salah satunya yaitu pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), dimana menurut (Nur A. , 2021) PT. Bank Tabungan Negara adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perseroan terbatas yang bekerja di bidang jasa keuangan perbankan. Sejak tahun 1947, Bank BTN telah memimpin sistem kredit perumahan Indonesia.

Bank BTN memiliki peran penting dalam sektor perumahan nasional terutama di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penyaluran dana KPR BTN Syariah sangat membantu masyarakat Indonesia untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau. Dalam program perumahan, Bank BTN Syariah adalah mitra resmi pemerintah. Hal ini berkontribusi pada distribusi dana Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) dan program

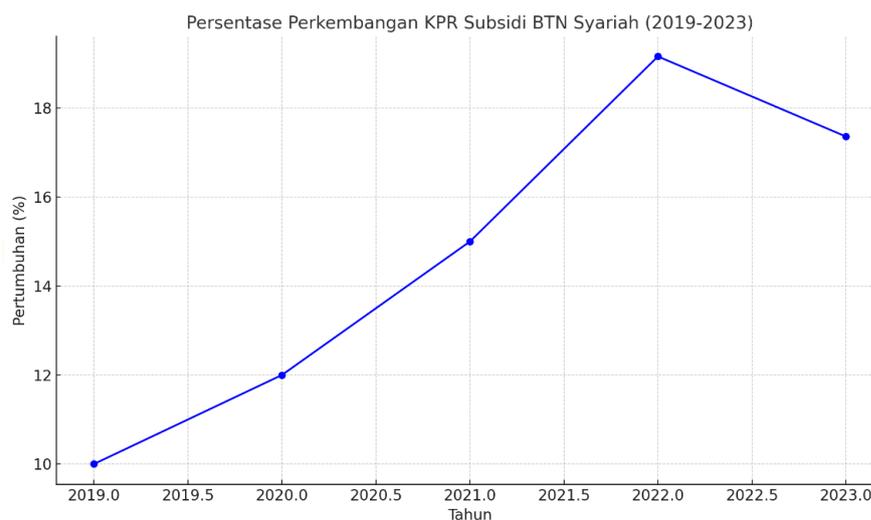
rumah bersubsidi sehingga dapat mencapai lebih banyak masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Prabowo & Rizki, 2023).

Sebagai institusi perbankan yang mengutamakan prinsip syariah, BTN Syariah juga berkomitmen untuk menyediakan produk KPR subsidi yang sejalan dengan prinsip syariah dan dapat mencukupi kebutuhan masyarakat. Program ini sejalan dengan inisiatif pemerintah dan lainnya untuk menyediakan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengingat kebutuhan perumahan yang meningkat sebagai akibat dari pertumbuhan populasi dan urbanisasi. Dengan program subsidi yang dikelola oleh bank seperti BTN Syariah, harga rumah menjadi lebih terjangkau bagi Masyarakat (Nurhidayat & Zuhri M, 2019).

Peningkatan pertumbuhan pembiayaan KPR Subsidi sejak tahun 2019-2023 menunjukkan peran strategis BTN Syariah dalam mendukung penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program KPR subsidi, yang semakin relevan seiring dengan meningkatnya urbanisasi dan kebutuhan perumahan di Indonesia.

Gambar 1.1

Presentase Perkembangan KPR Subsidi BTN Syariah Tahun 2019-2024



Sumber : www.bing.com

Diatas adalah diagram yang menunjukkan persentase perkembangan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Subsidi BTN Syariah dari tahun 2019-2020 meningkat sebesar 8-10%, tahun 2020-2021 meningkat sebesar 12-15%, tahun 2021-2022 meningkat sebesar 19,16%, tahun 2022-2023 mengalami sedikit penurunan menjadi 17,6%. Pertumbuhan tersebut menggambarkan peningkatan penyaluran pembiayaan KPR subsidi setiap tahunnya, dengan puncak pertumbuhan pada tahun 2021 hingga 2022 sebelum mengalami sedikit penurunan pada tahun 2023 yaitu pertumbuhan hanya sekitar 17,36%. Penurunan persentase pertumbuhan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Subsidi BTN Syariah pada 2023 bisa disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kondisi ekonomi makro yang berdampak pada inflasi dan suku bunga, pengetatan likuiditas bank, serta pengurangan kuota atau subsidi dari pemerintah. Selain itu, ketersediaan properti dari pengembang yang terbatas dan perubahan kebijakan subsidi juga bisa memengaruhi penurunan ini. Efek basis tinggi dari pertumbuhan besar pada 2021-2022 juga dapat membuat pertumbuhan 2023 terlihat lebih rendah, meskipun sebenarnya hanya merupakan penyesuaian setelah lonjakan sebelumnya. Disamping itu, Hal ini menunjukkan tren kenaikan yang konsisten selama 5 tahun terakhir, didorong oleh peningkatan kebutuhan akan perumahan terjangkau (PUPR, 2023).

Tabel 1. 3

Jumlah Penyaluran Pembiayaan Tahun 2022-2023

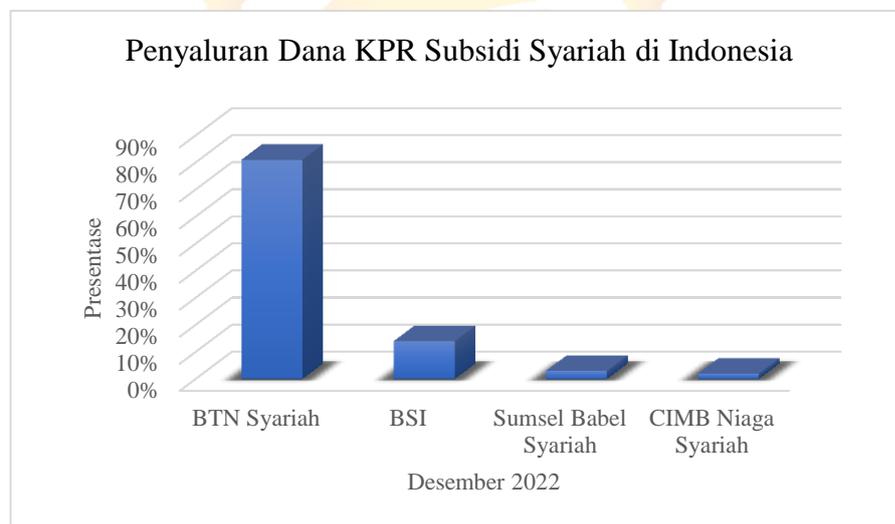
Tahun	Total Pembiayaan (Rp Triliun)	Pembiayaan Konsumer (Rp triliun)
2022	31,62	4,69
2023	37,11	5,59

Syariah menawarkan berbagai keunggulan dalam program KPR salah satunya subsidi dengan menawarkan uang muka ringan mulai dari 1% dan margin yang kompetitif (Utama, 2022). Secara keseluruhan posisi nilai penyaluran Pembiayaan Syariah pada tahun 2023 sebesar Rp. 37,11 Triliun.

Angka ini meningkat 17,36% dibanding penyaluran pembiayaan di tahun 2022. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan kontribusi pertumbuhan dari pembiayaan konsumen sebesar Rp. 5,59 Triliun yang meningkat sebesar 19,16% dibandingkan tahun 2022. (BTN, 2023).

Per Desember 2022, BTN Syariah yang memiliki jaringan luas di seluruh Indonesia telah menguasai 81% pangsa pasar dalam pembiayaan rumah subsidi (Alamsyah I. E., 2023).

Gambar 1.2



Sumber : Tapera.id

Penerima KPR subsidi diidentifikasi berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh bank dan pemerintah terkait. Calon penerima wajib merupakan Warga Negara Indonesia (WNI), tidak memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya. Program ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah memberikan fasilitas KPR subsidi dengan batasan penghasilan maksimal Rp8 juta per bulan untuk rumah tapak dan Rp10 juta per bulan untuk rumah susun. Calon penerima KPR subsidi yang belum menikah wajib memiliki penghasilan maksimal Rp7 juta per bulan, sedangkan yang sudah menikah maksimal Rp8 juta per bulan, dengan usia minimal pengajuan 21 tahun.

Proses seleksi melibatkan pemeriksaan dokumen seperti KTP, NPWP, SPT Pajak, slip gaji, serta rekening koran yang kemudian diverifikasi oleh bank. Selain itu, calon penerima harus menunjukkan kemampuan membayar cicilan melalui analisis pendapatan dan pengeluaran. Rumah yang dibeli melalui program ini harus digunakan sebagai tempat tinggal pribadi dan tidak diperbolehkan disewakan atau dijual Kembali Setelah proses verifikasi dan analisis kredit, calon penerima yang memenuhi syarat akan masuk ke tahap akad pembiayaan, yang dilanjutkan dengan penyaluran dana kepada pengembang. Dengan ini, BTN Syariah memastikan bahwa program ini tidak hanya bermanfaat dari segi ekonomi, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip syariah (BTN Syariah, 2023).

Sebagai bagian dari PT Bank Tabungan Negara (BTN) beroperasi dengan prinsip syariah melalui pembentukan *Strategic Business Unit* (SBU) pertama kali didirikan pada 14 Februari 2005. Kantor pertama BTN Syariah berada di Jakarta dan salah satu cabang pentingnya adalah BTN Kantor Cabang Syariah Cirebon. Program KPR subsidi ini didukung oleh banyak lembaga keuangan, salah satunya Kantor Cabang BTN Kantor Cabang Syariah di Cirebon sebagai salah satu lembaga perbankan syariah yang memiliki peran strategis dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi kepada masyarakat Cirebon dan sekitarnya. Melalui skema pembiayaan ini, bank tidak hanya berperan sebagai lembaga yang menggerakkan perekonomian, tetapi juga sebagai instrumen yang mendukung tercapainya keadilan sosial dan pemerataan ekonomi (Muhammad A. , 2021). Meskipun ekonomi Kota Cirebon dan sekitarnya sudah berkembang pesat, namun masih banyak orang yang belum memiliki rumah layak huni karena keterbatasan keuangan (BTN, 2022). Di sinilah peran BTN Syariah sangat penting dalam memberikan pembiayaan KPR subsidi yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel 1. 4

Jumlah Penduduk Wilayah Cirebon dari tahun 2020-2023

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Presentase Perubahan (%)
2019	319.300	-
2020	333.300	4,49 %
2021	336.900	1,08%
2022	338.900	0,59%
2023	342.000	0,90%

Sumber : BPS Kota Cirebon

Meningkatnya urbanisasi di daerah Cirebon yang sebagian besar berasal dari wilayah Selatan Jawa Barat, Kabupaten Indramayu dan Kabupaten Panguragan ini disebabkan oleh masyarakat yang berharap bahwa peluang ekonomi, dan akses pendidikan di wilayah Cirebon akan lebih baik dari tempat tinggal asalnya, sehingga permintaan masyarakat terhadap produk keuangan berbasis syariah, BTN KCS Cirebon yang saat ini dipimpin oleh Bapak Asep Wahyu Mulyadi berperan aktif dalam mendukung inisiatif pemerintah untuk menyediakan perumahan murah dan berkualitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sejalan dengan visi BTN, yakni *“Menjadi The Best Mortgage Bank di Asia Tenggara pada tahun 2025”*, serta misinya untuk *“Mewujudkan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak”*. Program ini dirancang untuk memberdayakan ekonomi MBR dan memenuhi fungsi sosial perbankan syariah dengan memberikan akses pembiayaan rumah yang terjangkau. Di KC Cirebon, KPR subsidi menjadi produk yang paling diminati dengan angka mencapai 80% dari portofolio kredit hal ini yang menunjukkan tingginya kebutuhan akan perumahan terjangkau di daerah tersebut.

Tingginya angka penerima KPR subsidi di Cirebon dengan jumlah penerima mencapai 1.240 orang sejak Agustus tahun 2024 ini, menunjukkan

besarnya peran BTN Syariah dalam mendukung kepemilikan rumah bagi MBR. Portofolio KPR subsidi mencapai sekitar 90% dari total kredit di BTN KCS Cirebon pada tahun ini. Sisanya terdiri dari produk non-subsidi dan non-KPR. BTN Syariah juga menegaskan fokus bank hanya pada segmen masyarakat berpenghasilan rendah.

Namun demikian, ada beberapa kendala yang harus ditangani saat menerapkan KPR subsidi di BTN Syariah. Salah satu masalah utamanya adalah masyarakat yang kurang memahami produk KPR subsidi. Banyak orang belum sepenuhnya memahami mekanisme dan manfaat produk ini, sehingga penerimanya rendah (Arifin, 2021). Meskipun subsidi diberikan, beberapa calon penerima seringkali menghadapi masalah keuangan yang memerlukan solusi tambahan untuk memenuhi kewajiban keuangan mereka (Hidayat M., 2020)

Selain itu, Banyaknya rumah yang tidak memenuhi syarat untuk program subsidi juga merupakan tantangan sehingga Bank, pemerintah dan pengembang perumahan harus bekerja sama untuk meningkatkan pasokan rumah yang layak karena jumlah rumah yang sesuai dengan standar dan harga yang telah ditetapkan sering kali terbatas (Yusuf & Rahman, D, 2022). Kepemilikan rumah dapat memberikan stabilitas ekonomi dan sosial bagi masyarakat yang diharapkan dapat meningkatkan produktivitas jangka panjang mereka (Amalia & Fitria, N, 2020). Untuk mengidentifikasi bahwa manfaat sosial yang diberikan sesuai dengan keyakinan Islam sangat penting untuk memastikan bahwa prinsip syariah telah diterapkan dalam setiap aspek produk KPR subsidi (Ismail, 2019).

KPR Subsidi juga mempunyai masalah kredit macet yang disebabkan oleh faktor eksternal dan faktor internal dari bank itu sendiri, karena adanya kesenjangan atau penurunan keuangan selama masa kredit (Hibatullah, 2018). Kredit yang bermasalah dapat disebabkan oleh sejumlah faktor seperti dari sisi debitur yaitu penurunan usaha debitur dan dari sisi kredit, yaitu penurunan kredit (Evi, 2020). Namun, data mengenai tingkat kredit macet (NPL) pada produk KPR subsidi BTN Syariah menunjukkan bahwa kualitas kredit masih

terjaga dengan baik. Pada akhir tahun 2022, rasio NPL untuk KPR subsidi BTN tercatat di bawah 1%. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun penyaluran KPR meningkat, masalah kredit bermasalah tetap dapat dikendalikan (Syariah, BTN Optimis KPR Tumbuh 11% Tahun ini, 2023).

Namun, tantangan yang paling sering dialami oleh BTN KCS Cirebon ini adalah karena ada Beberapa calon nasabah terkendala yang disebabkan bahwa nasabah tersebut kurang bankable, misalnya karena belum memiliki rekening atau pendapatan mereka tidak memenuhi syarat. Dengan UMR Cirebon yang berada di kisaran 2,4 juta rupiah, banyak calon penerima KPR subsidi memerlukan kebijakan khusus seperti menambahkan usaha baru untuk memenuhi kriteria kelayakan. Selain itu, terdapat tantangan lain seperti penyalahgunaan data oleh pihak tidak bertanggung jawab yang mengajukan KPR subsidi menggunakan identitas orang lain. Ini menimbulkan keraguan saat proses survei dan verifikasi. Oleh karena itu, BTN KCS Cirebon melakukan proses identifikasi kelayakan nasabah yang ketat mulai dari wawancara, verifikasi melalui payroll atau survei lapangan (OTS) terutama bagi nasabah dengan pendapatan tunai atau yang berwirausaha. Proses ini memastikan bahwa hanya MBR yang benar-benar memenuhi syarat yang dapat menerima KPR subsidi. Menariknya, sekitar 70% nasabah BTN KCS Cirebon bekerja sebagai wirausaha sehingga bank perlu melakukan pendekatan khusus dalam proses verifikasi pendapatan mereka.

Pengawasan terhadap penggunaan rumah subsidi juga menjadi fokus BTN Syariah. Jika rumah yang telah dibiayai KPR subsidi tidak dihuni dalam waktu maksimal satu tahun setelah akad, bank memberikan surat peringatan dan memiliki hak untuk mencabut subsidi, juga mengubah angsuran menjadi komersial. Tindakan ini bertujuan memastikan rumah subsidi benar-benar digunakan oleh penerima manfaat sesuai tujuan program.

BTN KCS Cirebon juga pernah mengadakan sosialisasi dan pameran perumahan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai program KPR subsidi, salah satunya di CSB Mall Cirebon pada tahun 2022. Kolaborasi

dengan berbagai instansi dalam program besar ini berhasil menarik minat masyarakat, khususnya yang berada di instansi pemerintah daerah (PEMDA).

Program KPR subsidi BTN KCS Cirebon telah memberikan kontribusi nyata dalam meningkatkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Skema subsidi yang ditawarkan, seperti uang muka yang ringan dan margin yang kompetitif, telah mendorong peningkatan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat tersebut. Hal ini sejalan dengan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal yang layak dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Prabowo S. &, 2023). Program ini turut berkontribusi dalam menggerakkan roda perekonomian lokal. Kepemilikan rumah yang stabil bagi masyarakat menjadi pendorong pertumbuhan sektor properti dan industri pendukung lainnya di wilayah Cirebon (Alamsyah S. , 2023).

Selain manfaat ekonomi, program KPR subsidi ini juga memberikan dampak yang baik pada kehidupan sosial masyarakat. Dengan mengurangi ketimpangan akses terhadap perumahan, program ini berkontribusi pada terciptanya masyarakat yang lebih adil dan setara (Anita J. , 2022). Kepemilikan rumah yang sesuai dengan nilai-nilai syariah tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal, tetapi juga memberikan rasa ketentraman dan keamanan jangka panjang, sehingga meningkatkan kualitas hidup penghuninya (Amran I. , 2017).

Kesuksesan program KPR subsidi juga memberikan dampak yang baik bagi BTN Syariah karena telah mendorong pertumbuhan bisnis BTN KCS Cirebon dengan baik. Pangsa pasar KPR subsidi BTN Syariah daerah Cirebon mencapai 90%, dengan total jumlah unit rumah mencapai 18.000 unit dan total penyaluran dana nya mencapai 1,8 Triliun Rupiah pada tahun 2024 ini. Hal ini menunjukkan potensi besar dari produk perbankan syariah di pasar (Muhammad N. , 2021). Selain itu Keberhasilan program ini juga telah meningkatkan reputasi dan kredibilitas BTN Syariah sebagai lembaga keuangan yang berkomitmen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Syariah, 2023). Dengan mengutamakan KPR subsidi, BTN Syariah telah berhasil menggarap pasar wirausaha yang memiliki potensi pertumbuhan yang

tinggi. Data menunjukkan bahwa 70% dari total penerima KPR subsidi merupakan pelaku usaha (Hasibuan, Nasution, & Nofinawati, 2024).

Untuk itu dalam program KPR subsidi ini berlandaskan pada berbagai teori yang mencakup aspek kesejahteraan sosial, keadilan distribusi, tanggung jawab sosial, dan kebijakan publik. Dalam konteks bank syariah, konsep ini diperkuat dengan prinsip maqashid syariah dan ekonomi Islam, yang menekankan pentingnya keadilan, kesejahteraan, dan distribusi yang adil dalam memberikan akses ke perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. KPR subsidi syariah merupakan wujud nyata dari intervensi sosial dan ekonomi yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara luas, tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah.

Research gap dari penelitian sebelumnya yang dibuat oleh Maryam Batubara dan Fauziah Rizky Fadhilah pada tahun 2022 dengan judul penelitian **"Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan"** ini belum secara komprehensif membahas tantangan spesifik yang dihadapi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mengakses pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, terutama selama pandemi COVID-19. Selain itu, studi tentang dampak jangka panjang dari program ini terhadap stabilitas keuangan dan keamanan perumahan MBR masih terbatas. Penelitian ini perlu mempertimbangkan peran kebijakan pemerintah dalam meningkatkan efisiensi dan inklusivitas program perumahan bersubsidi untuk MBR, sehingga dapat memberikan rekomendasi yang lebih komprehensif untuk meningkatkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Adapun gap lain dari penelitian yang dibuat oleh Musdalifah, Nurida Isnaeni dan Paulina Lubis (2023) yang berjudul **"Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)"**. Meskipun KPR Sejahtera di Bank 9 Jambi Syariah telah diimplementasikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, terdapat ketidaksesuaian antara mekanisme penyaluran dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, terutama

terkait batasan penghasilan pemohon. Penelitian ini belum mengeksplorasi secara mendalam faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penyaluran KPR bersubsidi, serta dampaknya terhadap kesejahteraan nasabah. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk memahami tantangan dan solusi dalam implementasi KPR Sejahtera di konteks yang lebih luas.

Oleh karena itu, topik ini sangat relevan dengan kondisi saat ini, mengingat kebutuhan mendesak akan perumahan yang terjangkau dan meningkatnya kesadaran terhadap prinsip syariah dalam layanan perbankan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji lebih dalam mengenai analisis fungsi sosial bank khususnya BTN Kantor Cabang Syariah Cirebon dalam penyaluran pembiayaan KPR subsidi. Harapannya, penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif terkait peran BTN Syariah dalam meningkatkan fungsi sosial melalui produk KPR subsidi dan bagaimana program ini dapat dioptimalkan untuk mencapai tujuannya.

B. Perumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, berikut adalah identifikasi masalah yang dapat diambil dari permasalahan penelitian ini:

- a) Sulitnya mengidentifikasi dan menjangkau masyarakat yang benar-benar berpenghasilan rendah dan memenuhi syarat untuk KPR Subsidi
- b) Munculnya keluhan masyarakat mengenai syarat atau proses yang rumit dalam KPR Subsidi
- c) Keterbatasannya sumber daya manusia dan finansial dalam mendukung program KPR subsidi

2. Batasan Masalah

Berdasarkan Identifikasi diatas, maka fokus penelitian akan lebih dibatasi. Batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Penelitian ini dibatasi pada kesulitan dalam mengidentifikasi dan menjangkau masyarakat yang benar-benar berpenghasilan rendah dan memenuhi syarat untuk program KPR subsidi.
- b) Penelitian ini akan membahas pada keluhan masyarakat terkait syarat-syarat dan proses administrasi yang dianggap rumit dalam pengajuan KPR subsidi. Kajian ini akan berfokus pada aspek prosedur, persyaratan yang memberatkan, serta persepsi masyarakat terhadap kemudahan akses KPR subsidi.
- c) Fokus pada BTN KCS Cirebon sebagai Lokasi Penelitian.

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka dapat ditentukan beberapa rumusan masalah yang ada, yaitu :

- 1) Bagaimana upaya BTN KCS Cirebon dalam mengidentifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan produk KPR Subsidi ?
- 2) Bagaimana kendala yang dihadapi oleh BTN KCS Cirebon dalam penyaluran produk KPR Subsidi ?
- 3) Bagaimana strategi yang digunakan BTN KCS Cirebon untuk menarik masyarakat lokal pada produk KPR Subsidi ?
- 4) Bagaimana dampak sosial produk KPR Subsidi bagi Masyarakat?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah tersebut adalah:

- 1) Mengidentifikasi Upaya BTN KCS Cirebon dalam menargetkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan produk KPR subsidi
- 2) Menganalisis kendala yang dihadapi BTN KCS Cirebon dalam menjalankan produk KPR Subsidi

- 3) Menganalisis strategi BTN KCS Cirebon dalam menarik masyarakat lokal pada produk KPR Subsidi
- 4) Menilai dampak pelaksanaan produk KPR Subsidi bagi masyarakat

2. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini akan berkontribusi dalam memperkaya teori mengenai strategi pemasaran dan implementasi produk KPR subsidi oleh Lembaga perbankan syariah. Hal ini juga dapat menjadi referensi dalam mengkaji peran Lembaga keuangan Syariah dalam pembangunan ekonomi, khususnya dalam sektor perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.
- b) Penelitian ini juga dapat menjadi literatur penting bagi para akademisi, peneliti dan mahasiswa yang ingin mendalami bidang keuangan syariah dan produk KPR subsidi. Dengan demikian, Temuan dalam penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan penelitian di masa depan.

2) Manfaat Praktis

a) Bagi BTN KCS Cirebon :

Penelitian ini dapat memberikan masukan berharga dalam meningkatkan strategi dan efektivitas identifikasi Masyarakat yang layak menerima KPR subsidi, serta memperbaiki kerja sama dengan komunitas lokal guna mendorong keterlibatan yang lebih aktif dari komunitas dalam mendukung program pemerintah terkait perumahan. Hal ini juga dapat membantu dalam mengatasi tantangan yang dihadapi dalam implementasi program tersebut.

b) Bagi Masyarakat :

Penelitian ini diharapkan dapat mendorong BTN Syariah dan komunitas lokal untuk meningkatkan sosialisasi terkait program KPR subsidi. Dengan begitu Masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan rumah tinggal yang layak dan terjangkau akan lebih mudah mendapatkan informasi serta akses terhadap program

tersebut dimana memberikan kesempatan kepada Masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki kesempatan dalam meningkatkan taraf hidup mereka melalui hunian yang layak dan aman.

c) Bagi Pemerintah :

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai referensi dalam pengambilan kebijakan terkait program KPR subsidi dan pengelolaan perumahan rakyat, terutama dalam memastikan bahwa program ini tepat sasaran dan memberi dampak yang baik bagi kesejahteraan Masyarakat.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah kajian yang sudah dilakukan terkait topik yang sama. Istilah ini umumnya digunakan untuk merujuk pada karya ilmiah, artikel, atau laporan yang sudah dipublikasikan dan memberikan kontribusi terhadap pemahaman atau pengetahuan tentang suatu topik. Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sering menjadi landasan bagi penelitian baru, membantu peneliti untuk memahami konteks, mengidentifikasi celah dalam literatur yang ada, dan membangun argumen atau hipotesis yang lebih kuat. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini adalah :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi Lestari Ningsih (2017) dengan judul **"ANALISIS PEMBIAYAAN KPR INDENSYA BTN IB DENGAN AKAD ISTISHNA PADA BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU CIPUTAT"**

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pembiayaan KPR indesyia menggunakan prinsip 5C untuk analisis kelayakan dalam pengaplikasian KPR ini juga melibatkan beberapa langkahh prosedural dan bank sangat menekankan pentingnya mempertahankan prinsip 5C dalam pembiayaan KPR. Penelitian ini

bertujuan untuk mendukung masyarakat yang belum terlayani oleh bank-bank konvensional. Persamaan dalam penelitian ini terdapat pada institusi, produk, aspek analisis, dan metode penelitian yang digunakan. Kemudian Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada fokus akad yang digunakan, aspek sosial, dan lokasi penelitian.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Nadia Combarici (2020) yang berjudul ” **ANALISIS PEMBIAYAAN KPR BTN SEJAHTERA iB (FLPP) SUBSIDI DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PALEMBANG**”

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa BTN Syariah Palembang telah meningkatkan pelayanan nasabah dan pembangunan ekonomi masyarakat, peningkatan promosi produk meningkatkan penjualan melalui berbagai media, KPR Sejahtera iB juga menargetkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk pinjaman masyarakat dengan menggunakan prinsip 3A untuk meningkatkan hubungan dengan nasabah, sehingga pelayanan KPR Subsidi di daerah Palembang berjalan dengan lancar dan sudah sesuai dengan prinsip syariah serta berhasil meningkatkan kepuasan pelanggan. Persamaan dari penelitian ini yaitu pada institusi yang sama, fokus pada pembiayaan KPR Subsidi, dampak dan metode yang digunakan. Adapun perbedaan dalam penelitian ini terletak pada fokus akad yang dibahas yaitu akad Murabahah murabahah, bukan pada aspek sosial perbankan serta lokasi penelitian yang berbeda.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Maryam Batubara, Fauziyah Rizky Fadhilah (2022) yang berjudul ”**ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI DI BANK BTN KC SYARIAH MEDAN**”.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pendistribusian pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN KC Medan sudah berjalan secara efektif dengan tingkat efektivitas mencapai 99.9%,

menunjukkan keberhasilan distribusi ke komunitas berpenghasilan rendah. Persamaan yang terdapat pada penelitian ini yaitu pada fokus utama mengenai pembiayaan KPR syariah, metode penelitian kualitatif, dan tujuan penelitian yaitu penyaluran KPR Subsidi. Adapun perbedaan pada penelitian ini terletak pada lokasi penelitian, pendekatan evaluasi, dan aspek sosial yang ada.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Lisna Ariyani (2022) yang berjudul **”ANALISIS KEPUTUSAN NASABAH DALAM MEMILIH PEMBIAYAAN KPR DI PT. BANK BTN KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN”**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan harga, kualitas, layanan dan promosi sangat mempengaruhi keputusan calon nasabah KPR, banyak pertimbangan dari calon nasabah mengenai produk KPR Subsidi, namun dengan promosi dan pelayanan yang baik nasabah akan lebih memilih pembiayaan pada BTN KCS Banjarmasin. Persamaan pada penelitian ini terdapat pada fokus yang akan diteliti yaitu mengenai analisis dalam pembiayaan KPR. Adapun perbedaan pada penelitian ini terletak pada metode penelitian yang digunakan dan lokasi penelitian.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Khoirul Anwar dan Mustapa Kamal Rokan (2022) yang BERJUDUL **”IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (SYARIAH) KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN”**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan Murabahah bil Wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah KC medan sudah berjalan efektif dan sesuai dengan prinsip islam. Persamaan dari penelitian ini terdapat pada produk pembiayaan, mekanisme, dan metode penelitian yang digunakan.

Adapun perbedaan dari penelitian ini terletak pada fokus analisis, mekanisme akad murabahah, fungsi sosial, dan lokasi penelitian.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Fajar Sodik, Rikhdarun Abir Al Farda, Elisa Ayuni (2023) yang berjudul **"PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR (STUDI KASUS BANK BTN SYARIAH KCPS PEKALONGAN)"**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Imp. lementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah KCPS Pekalongan sudah sesuai dengan prinsip syariah, dan adanya kontribusi teoritis untuk pengembangan dan peningkatan pengetahuan. Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu pada jenis produk, fokus pembiayaan KPR, dan metode penelitian yang digunakan. Adapun perbedaan yang terdapat pada penelitian ini terletak pada penerapan akad yang digunakan, studi kasus, dan aspek fokus yang digunakan.

7. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Farhan Ginting, Mierna Zulkarnain, Syaiful Anwar (2023) yang berjudul **"ANALISIS PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM MENINGKATKAN JUMLAH PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI PT BANK SUMUT SYARIAH KCP SISINGAMANGARAJA"**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan pembiayaan Murabahah di Bank SUMUT Syariah sudah sesuai, namun pelaksanaan fatwa DSN-MUI belum tepat, dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pembiayaan murabahah menyebabkan minat terhadap KPR syariah rendah, meskipun minat meningkat dari 2018 hingga 2022. Persamaan yang terdapat pada penelitian ini yaitu pada fungsi, tujuan pembiayaan, dan metode penelitian yang digunakan. Adapun perbedaan yang terdapat dari penelitian ini terletak pada pendekatan dan fokus, jenis pembiayaan yang digunakan, dan lokasi.

8. Penelitian yang dilakukan oleh Musdalifah, Nurida Isnaeni dan Paulina Lubis (2023) yang berjudul **"ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) BAGI NASABAH BERPENDHASILAN RENDAH (STUDI KASUS BANK 9 JAMBI SYARIAH)"**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR Subsidi di daerah Jambi banyak dipergunakan oleh rumah tangga berpenghasilan rendah, implementasi KPR Subsidi sudah efektif dengan tingkat keberhasilan 99,3% karena prosesnya pun melibatkan 10 tahap dari pengajuan hingga serah terima rumah dalam program ini menargetkan 788 unit rumah bersubsidi dan sudah memenuhi target. Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu pada konsep analisis, tujuan. Adapun perbedaan dalam penelitian ini terletak pada jenis akad lokasi penelitian, dan metode dimana penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan data sekunder sedangkan penelitian yang akan dibuat menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan penelitian lapangan.

9. Penelitian yang dilakukan oleh Farida, Endah Tri Wisudaningsih dan Waqiatul Aqidah (2023) yang berjudul **"IMPLEMENTASI KPR BERSUBSIDI MELALUI SKEMA FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) DI PT. TRAH WALI NAGAR"**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Trah Wali Nagari melaksanakan produk KPR subsidi melalui skema FLPP. Mekanisme penerapan KPR dan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah berkolaborasi dengan bank untuk pinjaman perumahan bersubsidi, skema FLPP dinilai mampu membantu individu berpenghasilan rendah memiliki perumahan yang nyaman. Persamaan dari penelitian ini terdapat pada fokus utama dan menyoroti dampak sosial ekonomi serta metode penelitian yang

sama. Adapun perbedaan dari penelitian ini terletak pada lokasi, skema yang digunakan, pendekatan, dan metodologi nya.

10. Penelitian yang dilakukan oleh Fiska Petricia (2024) yang berjudul **” IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA”**.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penggambaran yang sudah jelas mengenai pembiayaan perumahan BSI Griya dengan Murabahah dan Musyarakah serta perbedaan keuntungan yang terlihat dibandingkan pinjaman bank konvensional. Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu mengenai topik pembiayaan, dampak terhadap masyarakat, dan metode penelitian yang digunakan. Adapun perbedaan yang terdapat pada penelitian ini terletak pada jenis akad, tujuan implementasi, dan lokasi serta lembaga yang digunakan.

E. Kerangka Pemikiran

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi memiliki fungsi sosial yang penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini bertujuan untuk menyediakan akses perumahan yang layak dan terjangkau, sehingga dapat mengurangi masalah perumahan di masyarakat dan memberikan dampak yang baik pada stabilitas sosial dan ekonomi.

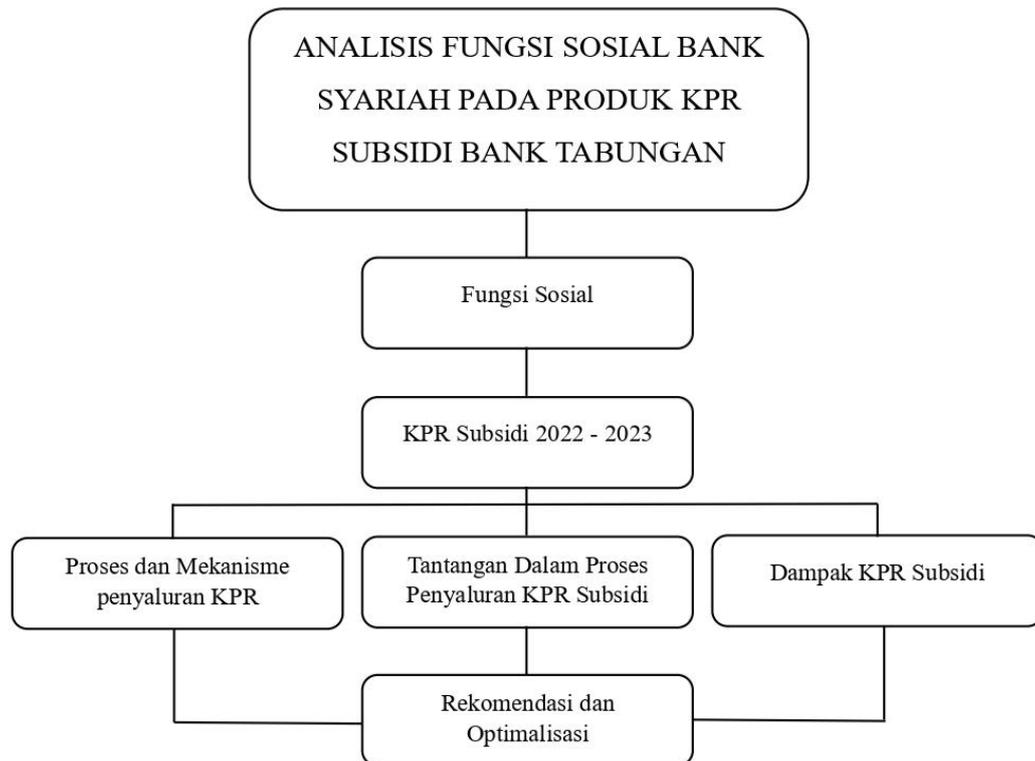
Proses dan mekanisme penyaluran KPR subsidi melibatkan beberapa tahapan, mulai dari sosialisasi program, pengajuan, verifikasi dokumen, hingga pencairan dana. Setiap tahap harus berjalan dengan baik agar program dapat berhasil, dan BTN Syariah memiliki peran penting dalam mengawasi setiap proses untuk menghindari penyimpangan dan memastikan bahwa bantuan tepat sasaran. Identifikasi target MBR juga menjadi aspek krusial, di mana perlu ditetapkan kriteria yang jelas berdasarkan data penghasilan, status

kepemilikan rumah, dan aspek sosial lainnya. Metode pemasaran yang tepat dan kemitraan dengan organisasi lokal juga diperlukan untuk memperluas jangkauan program ini.

Namun, dalam proses penyaluran KPR seringkali menghadapi tantangan, seperti kendala teknis dan administratif, keterbatasan data yang akurat tentang MBR, serta kesulitan dalam verifikasi dokumen. Selain itu, sumber daya manusia yang terbatas dan kurangnya kapasitas tenaga kerja terlatih menjadi tantangan tersendiri bagi BTN Syariah. Oleh karena itu, rekomendasi untuk meningkatkan proses penyaluran KPR mencakup digitalisasi sistem pengajuan dan verifikasi, pelatihan dan pengembangan SDM, serta membangun kemitraan dengan lembaga pemerintah dan organisasi non-pemerintah. Dengan mengatasi tantangan ini dan mengoptimalkan proses yang ada, diharapkan program KPR subsidi dapat lebih efektif dalam mencapai tujuannya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Gambar 1.3

Kerangka Pemikiran



F. Metodologi Penelitian

Menurut Sugiyono (2017), Metode penelitian adalah. Metode penelitian adalah pendekatan ilmiah yang terstruktur untuk memperoleh bukti empiris guna menjawab pertanyaan penelitian yang mencakup berbagai tahapan mulai dari pemilihan subjek, pengumpulan data, hingga analisis hasil dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang valid dan terpercaya.

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Jenis ini dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam mengenai upaya, strategi, proses dan tantangan yang dihadapi oleh BTN KCS Cirebon dalam pelaksanaan program KPR subsidi bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yang melibatkan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus pada BTN KCS Cirebon untuk menganalisis secara detail mengenai program KPR subsidi seperti penerapannya di wilayah kota Cirebon, cara penyalurannya dan pengidentifikasian masyarakat yang layak mendapatkan program KPR subsidi. Pendekatan ini akan mencakup wawancara mendalam dengan staff BTN Syariah, diskusi kelompok, dan observasi langsung di kantor cabang. Tujuannya adalah untuk memahami secara mendalam pengalaman dan tantangan dalam pelaksanaan program KPR Subsidi. Dengan metode ini, penelitian bertujuan untuk menyatukan informasi mendalam dari wawancara dan observasi dengan data numerik dari survei, sehingga mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang kontribusi BTN Syariah dalam penyaluran KPR subsidi.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Cabang BTN Kantor Cabang Syariah Cirebon yang terletak di Jl. Kartini No.68, Sukapura, Kec. Kejaksan, Kab. Cirebon, yang telah menjalankan program KPR subsidi. Pemilihan Lokasi ini didasarkan pada peran BTN syariah dalam penyaluran produk pembiayaan KPR subsidi kepada Masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Cirebon dan mengevaluasi bagaimana mereka menerapkan fungsi sosialnya melalui produk ini.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya dengan tujuan khusus. Data primer mencakup fakta dan keterangan yang didapatkan secara langsung dari lapangan melalui metode seperti wawancara, survei, observasi dan dokumentasi.

Wawancara dilakukan dengan informan kunci, termasuk manager dan staff BTN KCS Cirebon untuk memahami kebijakan dan implementasi produk KPR subsidi juga dengan beberapa nasabah untuk mendapatkan perspektif langsung mengenai pengalaman mereka.

Subjek Penelitian ini adalah orang yang menjadi sumber informasi dan memahami mengenai objek penelitian. Untuk memahami program KPR subsidi di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Cirebon, penelitian ini melibatkan pegawai yang secara langsung terlibat dalam pelaksanaannya sebagai informan kunci produk KPR subsidi yaitu mas Ario sebagai kepala unit Consumer KPR di BTN KCS Cirebon.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang secara tidak langsung diterima oleh pengumpul data, biasanya data ini melalui orang lain, berupa dokumen, rekaman video dan benda lain. Sumber data sekunder berfungsi sebagai pelengkap, menyediakan informasi tambahan yang tidak bisa diperoleh dari data primer

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya laporan tahunan BTN Syariah, Data Statistic Ekonomi, Literatur akademik, OJK dan sumber online atau media mengenai produk KPR subsidi dengan perkembangan terkini.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Menurut para peneliti, teknik wawancara adalah cara peneliti berinteraksi langsung dengan responden untuk menggali informasi secara lebih mendalam dan menyeluruh, dimana peneliti mengajukan pertanyaan secara lisan untuk memperoleh informasi. Teknik wawancara digunakan untuk menggali informasi mengenai pengalaman dan pandangan informan terkait pelaksanaan program

KPR subsidi. Wawancara ini menggunakan panduan semi-terstruktur yang memberikan fleksibilitas kepada informan untuk menjawab secara terbuka dan mendalam sehingga peneliti dapat memperoleh data yang lebih kaya dan komprehensif.

b. Observasi

Pada penelitian kualitatif, metode pengumpulan data yang dikenal sebagai teknik observasi memungkinkan peneliti untuk mendapatkan data yang lebih alami dan mendalam tentang perilaku individu atau kelompok dalam lingkungan sosial dengan melihat, mencatat dan menganalisis perilaku, interaksi dan situasi tanpa intervensi langsung.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi partisipatif melalui program magang di BTN KCS Cirebon. Observasi partisipatif dilakukan untuk mendapatkan pemahaman langsung mengenai pelaksanaan program KPR subsidi serta interaksi antar pegawai dan penerima manfaat program. Peneliti terlibat secara aktif dalam kegiatan operasional, dengan tugas-tugas yang sesuai dengan peran sebagai peserta magang. Hal ini memungkinkan peneliti untuk tidak hanya mengamati proses kerja, tetapi juga berinteraksi dengan pegawai serta pihak terkait dalam lingkungan kerja sehari-hari.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data yang dikenal sebagai dokumentasi ini melibatkan pengumpulan dokumen terkait pelaksanaan KPR subsidi, seperti laporan internal BTN Syariah, kebijakan pemerintah tentang KPR subsidi dan laporan statistik penyaluran KPR. Dengan menggunakan teknik dokumentasi ini, peneliti bisa memperoleh data yang konkret dan obyektif mengenai perkembangan serta dampak program KPR subsidi berdasarkan bukti tertulis.

6. Uji Keabsahan Data

Menurut Sugiyono, Uji keabsahan data merujuk pada sejauh mana data yang diperoleh tepat dan akurat dalam menggambarkan karakteristik yang ingin diukur. Dalam penelitian dapat dianggap sebagai representasi yang akurat dan valid dari fenomena yang diteliti teknik validasi untuk penelitian ini yaitu :

a. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan merujuk pada langkah di mana peneliti kembali ke lokasi penelitian untuk melakukan observasi dan wawancara, baik dengan narasumber yang telah ditemui sebelumnya maupun yang baru. Tujuannya adalah untuk membangun hubungan yang lebih akrab antara peneliti dan narasumber. Selain itu, kegiatan ini juga bertujuan untuk memverifikasi kebenaran data yang telah diberikan sebelumnya oleh narasumber (Moleong, 2018).

b. Triangulasi

Triangulasi adalah pendekatan yang melibatkan penggunaan berbagai sumber data, metode, dan perspektif untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif dan mendalam. Dengan menerapkan teknik triangulasi, penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih kaya dan menyeluruh terhadap fenomena yang menjadi fokus kajian, yaitu:

1) Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber adalah teknik untuk menguji kredibilitas data dengan membandingkan dan memeriksa kebenaran data yang diperoleh dari berbagai sumber. Dalam penelitian kualitatif, triangulasi sumber dilakukan dengan cara mengecek data dari satu sumber dengan sumber lainnya untuk memastikan konsistensi dan akurasi

informasi. Misalnya, hasil wawancara dari satu responden dibandingkan dengan wawancara dari responden lain, serta diverifikasi dengan data tertulis atau dokumen terkait. Dengan demikian, triangulasi sumber dapat mengurangi bias dan memastikan bahwa data yang dikumpulkan benar-benar dapat dipercaya dan valid.

2) Triangulasi Data

Triangulasi data merupakan teknik pengujian keabsahan data yang melibatkan penggunaan berbagai sumber, teknik pengumpulan data, atau teori untuk memperoleh informasi yang lebih akurat dan menyeluruh. Dengan triangulasi data, peneliti membandingkan hasil dari berbagai metode atau sumber untuk mengidentifikasi konsistensi atau perbedaan data. Tujuannya adalah untuk menghindari fokus dari satu sumber atau metode tertentu, serta meningkatkan validitas temuan penelitian (Sugiyono, 2019). Triangulasi data yang dilakukan dalam konteks penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara, survei dan observasi partisipatif. Wawancara dilakukan dengan informan kunci seperti manager BTN Syariah dan nasabah KPR subsidi untuk memahami kebijakan, implementasi serta tantangan yang dihadapi. Survei dilakukan dengan mewawancarai pegawai langsung dengan metode wawancara semi-terstruktur. Observasi partisipatif melibatkan pengamatan langsung dari proses magang dan interaksi di kantor BTN Syariah. Data sekunder dari laporan tahunan dan dokumen BTN Syariah juga diperlukan untuk melengkapi data primer. Dengan menggabungkan data dari berbagai sumber ini, hasil penelitian diharapkan menjadi lebih valid dan dapat diandalkan.

c. Member Checking

Teknik ini melibatkan proses mengonfirmasi data dengan para informan atau subjek penelitian. Setelah tahap awal menganalisis data, peneliti melibatkan informan untuk memberikan tanggapan terhadap temuan sementara.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai urutan pembahasan penelitian ini agar menjadi satu kesatuan yang utuh dan sistematis. Oleh karena itu, peneliti memaparkan sistematika penulisan dalam penelitian sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang beberapa sub bab yaitu latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bagian ini membahas mengenai pengertian atau serangkaian teori yang menjadi landasan yang berkaitan dengan topik permasalahan penelitian mengenai pemberdayaan ekonomi BTN syariah melalui produk KPR subsidi.

BAB III OBJEK PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai gambaran umum dari objek penelitian, seperti profil BTN KCS Cirebon, visi dan misi, struktur organisasi serta mekanisme kerja program KPR subsidi.

BAB IV PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian seperti hasil penelitian yang telah didapatkan oleh peneliti

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang memuat semua pembahasan yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian, berisi saran-saran yang diberikan oleh penulis kepada pihak terkait, Daftar Pustaka, serta lampiran-lampiran yang mendukung.