

**EFEKTIVITAS STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK  
RUMAH (KPR) BERSUBSIDI SYARIAH BAGI  
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH (MBR) DI  
BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam



Disusun Oleh :

**Umi Habibah**  
**2282110037**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI CIREBON  
2025**

**EFEKTIVITAS STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK  
RUMAH (KPR) BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI BTN SYARIAH  
KCPS INDRAMAYU**

**Skripsi**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Pada Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh :

**Umi Habibah**  
**Nim 2282110037**

**UINSSC**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI CIREBON**  
**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI CIREBON**

**2025**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki keberhasilan strategi pendanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di BTN Syariah KCPS Indramayu. Alasan di balik penelitian ini adalah meningkatnya permintaan akan tempat tinggal layak bagi MBR serta posisi penting yang dimiliki BTN Syariah sebagai penyedia dana perumahan bersubsidi yang sesuai dengan hukum syariah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus, yang mencakup teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, pengumpulan dokumen, dan distribusi kuesioner kepada nasabah serta staf internal bank. Ukuran keberhasilan diukur dengan lima indikator yang diusulkan oleh Duncan, yaitu pemahaman, ketepatan sasaran, ketepatan waktu, pencapaian tujuan, dan perubahan yang signifikan. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses penyaluran pembiayaan di BTN Syariah KCPS Indramayu telah dilaksanakan sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP). Proses ini mencakup langkah-langkah seperti pengajuan dokumen, analisis kelayakan, penandatanganan akad, realisasi pembiayaan, hingga pemantauan. Strategi yang diimplementasikan oleh bank, seperti kolaborasi dengan pengembang, peningkatan layanan pemasaran, dan edukasi produk kepada nasabah, terbukti sangat berkontribusi dalam meningkatkan efektivitas program. Berdasarkan hasil kuesioner, tingkat efektivitas program ini mencapai 85%, yang termasuk dalam kategori sangat efektif. Program ini memberikan manfaat yang positif bagi masyarakat, terutama dalam memudahkan akses ke hunian, keterjangkauan pembiayaan, dan perbaikan kesejahteraan keluarga. Sebagai kesimpulan, strategi pembiayaan KPR Subsidi Syariah di BTN Syariah KCPS Indramayu terbukti efektif dalam mencapai tujuan penyaluran rumah subsidi kepada MBR. Namun, peningkatan layanan, optimalisasi sumber daya manusia, dan penguatan kerja sama dengan pengembang tetap diperlukan untuk mendukung kelangsungan program ini.

**Kata Kunci:** Keberhasilan, KPR Subsidi Syariah, BTN Syariah KCPS Indramayu, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pendanaan Strategis.

## ABSTRACT

*This study examines the effectiveness of the Sharia-compliant subsidized mortgage financing program for low-income families in Indramayu through BTN Syariah Branch Offices (KCPS). The rationale for this study is that the growing number of low-income families in need of affordable housing, and BTN Syariah is the primary bank providing this type of loan based on Islamic principles. This study used qualitative methods and examined one specific case. Information was collected through interviews, observations, documents, and surveys of bank customers and staff. The program's success was assessed based on five key factors: how well the community understood it, whether the program reached the right people, how quickly it implemented the program, whether it achieved its objectives, and whether it had a positive impact. The results indicated that the bank had followed its Standard Operating Procedures (SOPs) effectively. The process includes loan application, loan eligibility verification, agreement signing, disbursement, and customer tracking. The bank also employs strategies such as collaborating with home builders, enhancing marketing efforts, and educating customers about the program. These steps contribute to the program's success. Surveys show the program's effectiveness, with an 85% success rate, considered excellent. The program helps people obtain better housing, streamlines payments, and improves the lifestyles of families using it. In short, the subsidized Sharia mortgage financing program at BTN Syariah KCPS Indramayu is working well to help low-income families obtain affordable housing. However, the bank still needs to improve the quality of its services, better utilize its human resources, and collaborate more closely with housing developers to ensure the program's long-term success.*

**Keywords:** *Effectiveness, Sharia KPR Subsidy, BTN Syariah KCPS Indramayu, Low-Income Communities, Financing Strategy.*

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Efektivitas Strategi Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di BTN Syariah KCPS Indramayu", oleh Umi Habibah, NIM. 2282110037, telah diajukan dalam sidang Munaqosah Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon pada hari ~~Senin~~ tanggal ~~12~~ 12. 2025.

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) pada Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

### Sidang Munaqosah

Ketua Sidang



*Dr. Wartaya*  
**Dr. Wartaya, M.Si**  
NIP. 198307022011011008

Sekretaris Sidang




**III. Nining Wahyuningsih, S.E., M.M**  
NIP. 197309302007102001

Penguji I



**DIDI SUKARDI, M.H**  
NIP. 196912262009121001

Penguji II



**NUR EKA SETIOWATI, S.Pd M.Si**  
NIP. 198103082006042000

**LEMBAR PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI**  
**EFEKTIVITAS STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK RUMAH**  
**(KPR) BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT**  
**BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI BTN SYARIAH KCPS**  
**INDRAMAYU**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
pada Jurusan Perbankan Syariah (PS)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh:

**UMI HABIBAH**

**NIM. 2282110037**

Menyetujui

Pembimbing I  


**Abdul Ghoni, M.A**

**NIP. 198410122019031008**

Pembimbing II  
  
  
**Dr. Wartoyo, M.Si**  
**NIP. 198307022011011008**

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah  
  
  
**Dr. Wartoyo, M.Si**  
**NIP. 198307022011011008**

## PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

*Bismillahirrahmannirrahim*

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Umi Habibah

NIM : 2282110037

Tempat, Tanggal Lahir : Indramayu, 28 Juni 2004

Alamat : Jl. Patimura blok IV Rt 023 Rw 008 Desa,  
Karanganyar Kec, Pasekan Kab, Indramayu

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul "**Efektivitas Strategi Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di BTN Syariah KCPS Indramayu**" Ini beserta isinya adalah benar-benar karya sendiri. Seluruh ide, pendapat atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penelisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon, 01 Desember 2025

Saya yang menyatakan



METERAI  
TEMPEL  
95AN0237798249  
**Umi Habibah**  
2282110037

## NOTA DINAS

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon

Di Cirebon

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara **Umi Habibah**, NIM. 2282110037 dengan Judul "**Efektivitas Strategi Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di BTN Syariah KCPS Indramayu**". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut diatas sudah dapat diajukan pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon untuk di Munaqosahkan.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Menyetujui,

Pembimbing I  
  
Abdul Ghoni, M.A.  
NIP. 198410122019031008

Pembimbing II  
  
Dr. Wartoyo, M.Si  
NIP. 198307022011011008

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah  
  
Dr. Wartoyo, M.Si  
NIP. 198307022011011008

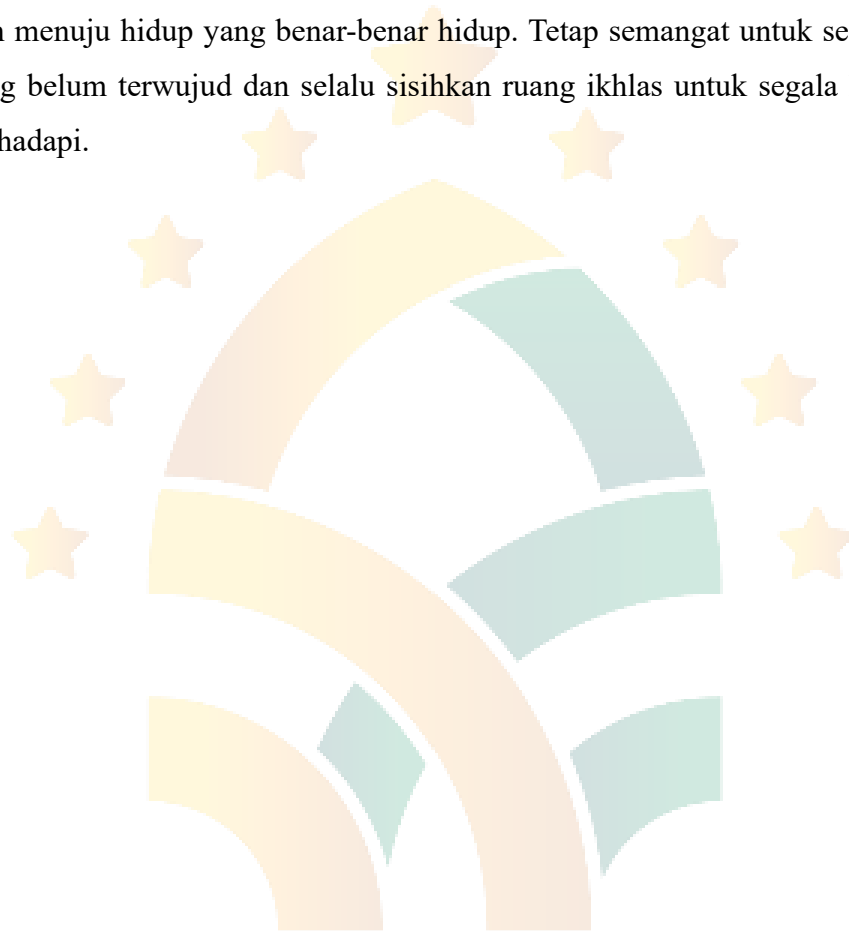
## KATA PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim*, pertama rasa syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan serta kemudahan dalam penyusunan skripsi ini sehingga bisa terselesaikan dalam waktu yang tepat. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Karya tulis sederhana ini saya persembahkan untuk kedua orang tua yang kusebut Bapa dan Mimi yang senantiasa selalu memberikan dukungan moral, semangat, serta memberikan motivasi kepada penulis, yang senantiasa memberikan doa serta dukungan penuh dalam setiap langkah untuk mengejar mimpi serta cita-cita penulis. Terimakasih atas segala pengorbanan, cucur keringat, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti kalian berikan kepada penulis. Penulis selamanya selalu bersyukur dengan keberadaan kedua orang tua yang sangat luar biasa serta dukungan dari Nazwatun Hamzah dan MaulidahAzahra sebagai adik penulis yang memberikan semangat penuh kepada penulis, penulis sangat bangga terlahir dari keluarga yang suportif demi mewujudkan cita-cita penulis. Semoga karya tulis sederhana ini menjadi tanda bukti rasa terimakasih yang tidak akan pernah cukup untuk membalas semua yang telah Bapa dan Mimi berikan serta korbakan.

Tidak lupa juga ucapan terimakasih kepada keluarga cemara penulis Mama Nana Kakek yang super perhatian serta Ma Awi Nenek tersabar, Bapade Kakek yang selalu memberikan semangat kepada penulis, serta Made yang selalu memberikan dukungan penuh kepada penulis dan kepada seluruh keluarga penulis yang telah memberikan dukungan dalam setiap proses yang penulis lakukan. Tak lupa juga ucapan terimakasih kepada teman seperjuangan yang saling menguatkan dalam penulisan tugas akhir perkuliahan serta teman-teman organisasi penulis yang selalu memberikan energi positif untuk bisa *grow up* dimasa perkuliahan serta penulisan tugas akhir perkuliahan. Terkhusus ucapan terimakasih kepada yang penulis sebut *My Everything You Are* yang telah menemani segala proses perjuangan penulis selama dimasa perkuliahan.

Terakhir penulis persembahkan karya tulis ini untuk diri sendiri yang telah bertahan dan berhasil menyelesaikan hingga akhir meskipun didalam prosesnya begitu banyak melalui cobaan dan keraguan yang menghampiri. Ini baru satu langkah menuju hidup yang benar-benar hidup. Tetap semangat untuk segala hal-hal yang belum terwujud dan selalu sisihkan ruang ikhlas untuk segala hal yang akan dihadapi.



# UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

**MOTTO HIDUP**  
**“HITAM KE PUTIH”**

(Penulis)

“إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾”

“Sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyiroh: 06)

“Lakukan apa yang kau mau sekarang saat hatimu bergerak jangan kau larang,  
lagipula hidup akan berakhir maka, lakukan apa yang kamu mau sekarang”.

(Baskara-Hindia)

**UINSSC**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## RIWAYAT HIDUP



Penulis merupakan perempuan kelahiran Indramayu, 28 Juni 2004. Dengan rasa penuh dan kasih sayang yang tulus penulis dibesarkan dan diberi nama Umi Habibah. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Ramun dan Ibu Rohaeti. Penulis merupakan Warga Negara Indonesia dan beragama Islam yang bertempat tinggal di Desa Karanganyar Kecamatan Pasekan Kabupaten Indramayu. Adapun jenjang pendidikan yang telah ditempuh, sebagai

berikut:

1. TK Sulamul Mubtadi'in Tahun 2009-2010
2. MI Nurul Huda Tahun 2010-2016
3. MTsN 02 Cirebon Tahun 2016-2019
4. MAN 02 Cirebon Tahun 2019-2022

Penulis menempuh program Pendidikan Sastra Satu (S1) pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon dan mengambil judul **“EFEKTIVITAS STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK RUMAH (KPR) BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU”** dibawah bimbingan Bapak Abdul Ghoni, M.A., dan Bapak Dr. Wartoyo, MSI.

Selama masa perkuliahan penulis juga aktif di organisasi:

1. Himpunan Mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah (HIMPASy) periode 2022-2024.
2. Dewan Eksekutif Mahasiswa Universitas (DEMA-U) periode 2025-2026.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

Transliterasi adalah mengalihaksarakan suatu tulisan kedalam aksara latin. Misalnya dari aksara arab ke aksara latin.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 h/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1  
Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er

ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ء	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## B. Vokal

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

### 1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2  
Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

### 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3  
Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ...ي	Fathah dan ya	Ai	a dan u
َ...و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ *Kataba*

- فَعَلَ *Fa`Ala*

- سَوَّلَ *Suila*

- كَيْفَ *Kaifa*

- حَوْلَ *Haula*

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4  
Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا...ى...	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ى...	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و...	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ *Qāla*
- رَمَى *Ramā*
- قِيلَ *Qīla*
- يَقُولُ *Yaqūlu*

### D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

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

Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ      *Raudah Al-Atfāl/Raudahtul Atfāl*
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ      *Al-Madīnah Al-Munawwarah/ Al-Madīnatul  
Munawwarah*
- طَلْحَةُ      *Talhah*

#### E. Syaddah (Tasydid)

*Syaddah* atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ      *Nazzala*
- الْبِرُّ      *Al-Birr*

#### F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

##### 1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

##### 2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

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

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ      *Ar-Rajulu*
- الْقَلَمُ      *Al-Qalamu*
- الشَّمْسُ      *Asy-Syamsu*
- الْجَلَالُ      *Al-Jalālu*

## G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ *Ta'khuẓu*
- شَيْءٌ *Syai'un*
- النَّوْءُ *An-Nau'u*
- إِنَّ *Inna*

## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ *Wa Innallāha Lahuwa Khair Ar-Rāziqīn/  
Wa Innallāha Lahuwa Khairurrāziqīn*
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا *Bismillāhi Majrehā Wa Mursāhā*

## I. Huruf Kapital

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

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ      *Alhamdu Lillāhi Rabbi Al-`Ālamīn/  
Alhamdu Lillāhi Rabbil `Ālamīn*
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ      *Ar-Rahmānir Rahīm/Ar-Rahmān Ar-Rahīm*

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

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ      *Allaāhu gafūrun rahīm*
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا      *Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an*



# UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur tak henti penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya karena dengan izin-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “Efektifitas Strategi Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Subsidi Syariah di BTN Syariah KCPS Indramayu”. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Selain itu selama proses penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan yang telah dihadapi penulis. Namun berkat dorongan, dukungan, arahan serta motivasi dari berbagai pihak sehinggalah penulis dapat menyelesaikan dalam waktu yang tepat. Semoga skripsi ini memiliki manfaat bagi semua pihak yang memiliki kepentingan.

Maka dari itu tidak lupa penulis ucapkan terimakasih khususnya kepada kedua orang tua yang senantiasa memberikan doa dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini. Serta dengan tulus penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag, Rektor Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, MH, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Dr. Wartoyo, MSI Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
4. Ibu Hj. Nining Wahyuningsih, MM, Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
5. Bapak H. Eef Saefulloh, M.Ag sebagai dosen pembimbing akademik.

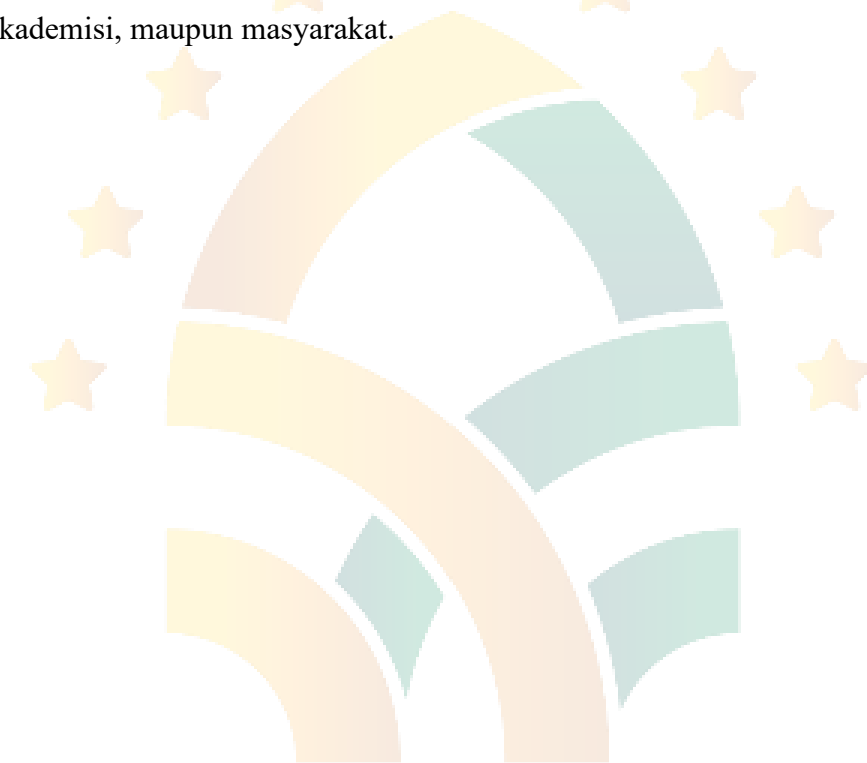
6. Bapak Abdul Ghoni, M.A selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan dukungan, perhatian, bimbingan serta arahan kepada penulis selama proses menyelesaikan skripsi.
7. Bapak Dr. Wartoyo, MSI selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan dukungan, perhatian, bimbingan serta arahan kepada penulis selama proses menyelesaikan skripsi.
8. Seluruh dosen dan staff khususnya jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
9. Kedua orang tua Bapak Ramun dan Ibu Rohaeti yang senantiasa selalu memberikan dukungan, motivasi, menguatkan, nasihat serta senantiasa mendo'a kan dalam setiap waktu dimanapun dan kapanpun.
10. Keluarga inti penulis Azah dan Ara serta keluarga besar tercinta terima kasih selalu senantiasa mendoakan dan memberikan support dalam hal positif kepada penulis.
11. *My Everything You Are* terimakasih telah mengenalkan Hindia, .Feast, LM kedalam hidup penulis, menjadi pendengar yang baik, serta telah menemani segala proses penulis selama masa perkuliahan di UIN SSC.
12. Teman terbaik penulis Nia Yulia Rahma yang telah menjadi saksi hidup penulis sampai mendapatkan gelar sarjana.
13. Teman-teman terbaik penulis Allya Aulia Pratiwi, Milianabil Luthfi Alduriyah yang telah senantiasa menjadi pendengar yang baik, teman diskusi atas segala keluh kesah penulis selama berproses di organisasi.
14. Teman-teman best ever penulis Mei Handayani, Putri Cahya Marshinta, Najwa Kamilah, Ulul Azmi, Siti Saroh, Nur Hikmah Maulidah, Denatha Aufa Putri Gandi, Arfenia Faramadita yang selalu senantiasa siap siaga menjadi orang siap dimintain bantuan, serta menjadi pendegar yang baik.

15. Teman-teman gila penulis Ai Luluil Zanah, Mar'atus Sholihah, Natsha Cahya, Nurfitri anti Rojak yang selalu memberikan energi positif kepada penulis.
16. Teman yang penulis sebut AGABON: Intan Sugadi, Hilda Luthfiyah, Natasha Cahya yang selalu eksplor sesuatu yang baru selama masa perkuliahan di UINSSC.
17. Teman rasa keluarga penulis Ska One Basecamp.
18. Teman-teman angkatan 2022 terkhusus teman teman Perbankan Syariah B 'Baby Boss" yang telah kebersamai penulis selama masa perkuliahan di UIN SSC.
19. Teman-teman KKN Nusantara 2025 khususnya kelompok 12 dan mahasiswa delegasi UIN SSC: Elsa, Nopi, Putri terima kasih untuk seluruh dukungan serta pengalaman yang sangat berharga.
20. Keluarga Besar berbagai Organisasi yang penulis ikuti: HIMPASy, DEMA-U, PMII Komisariat UIN SSC, terimakasih telah memberikan banyak pembelajaran selama masa perkuliahan.
21. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
22. Dan yang terakhir, terima kasih kepada diri saya sendiri Umi Habibah telah berusaha dan berjuang semaksimal mungkin untuk menyelesaikan penyusunan tugas akhir perkuliahan ini, terima kasih telah bertahan sejauh ini, terimakasih sudah menjalanni dengan kuat dan *survive* atas segala proses yang telah dilewati, terimakasih atas segala ambisius dalam belajar dan explore hal baru, terimakasih telah menjadi diri sendiri dan terus berusaha menjadi baik. Terimakasih tidak pernah menyerah dalam menyelesaikan tugas akhir ini, sehingga skripsi ini dapat selesai dengan waktu yang tepat.

KAMU HEBAT.

Penulis hanya dapat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak terkait sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi pada waktu yang tepat, dan berdoa semoga Allah SWT agar melipat gandakan segala

kebaikan yang telah diberikan. Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Masih banyak kekurangan-kekurangan di dalamnya. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dalam segi kemampuan, pengetahuan serta pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan mendapatkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar dalam penulisan karya tulis selanjutnya menjadi lebih baik. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca baik akademisi, maupun masyarakat.



# UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN .....	i
ABSTRAK .....	ii
ABSTRACT .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN .....	v
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI .....	vi
NOTA DINAS .....	vii
KATA PERSEMBAHAN .....	viii
MOTTO HIDUP .....	x
RIWAYAT HIDUP .....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN .....	xii
KATA PENGANTAR .....	xxiii
DAFTAR TABEL .....	xxv
DAFTAR GAMBAR .....	xxvi
DAFTAR DIAGRAM .....	xxvii
DAFTAR GRAFIK .....	xxviii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	12
C. Batasan Masalah .....	13
D. Rumusan Masalah .....	14
E. Tujuan Penelitian .....	14
F. Manfaat Penelitian .....	15
G. Metode Penelitian .....	16
H. Sistematika Penulisan .....	32
<b>BAB II KAJIAN TEORI .....</b>	<b>33</b>
A. Kajian Teori .....	33
1. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah .....	33
2. Efektivitas .....	47
3. Teori Pembiayaan Property .....	60
B. Penelitian Terdahulu .....	68
C. Kerangka Pemikiran .....	74
<b>BAB III DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>76</b>
A. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	76
B. Profil Tempat Penelitian .....	77
C. Produk-produk Bank BTN Syariah KCPS Indramayu .....	78

D. Struktur Organisasi Tempat Penelitian.....	84
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>85</b>
A. Praktik Pembiayaan KPR Subsidi Syariah di BTN Syariah KCPS Indramayu.....	85
B. Penerapan Strategi Pembiayaan KPR Subsidi Syariah Pada BTN Syariah KCPS Indramayu.....	94
C. Faktor Pendukung dan Penghambat Dalam Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi Syariah di BTN Syariah KCPS Indramayu.....	96
D. Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi Syariah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.....	109
E. Perhitungan Indikator Efektivitas.....	121
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>126</b>
A. Kesimpulan.....	126
B. Saran.....	127
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>130</b>



**UINSSC**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kriteria Pengukuran Efektivitas .....	31
Tabel 2.1 Kriteria Pengukuran Efektivitas.....	57
Tabel 4.2 Hasil Evaluasi Tingkat Efektivitas Pada Pemahaman Produk KPR Subsidi Syariah.....	110
Tabel 4.3 Hasil Evaluasi Tingkat Efektivitas Pada Tepat Sasaran KPR Subsidi Syariah.....	113
Tabel 4.4 Hasil Evaluasi Tingkat Efektivitas Pada Tepat Waktu KPR Subsidi Syariah .....	116
Tabel 4.5 Hasil Evaluasi Tingkat Efektivitas Pada Pencapaian Tujuan KPR Subsidi Syariah.....	118
Tabel 4.6 Hasil Evaluasi Tingkat Efektivitas Pada Perubahan Nyata KPR Subsidi Syariah.....	121
Tabel 4.7 Kriteria Pengukuran Efektifitas .....	122
Tabel 4. Hasil Evaluasi Rata-Rata Indikator Evehktivitas .....	123



# UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1 Presentase Perkembangan KPR Subsidi BTN Syariah Tahun 2019-2024 .....</b>	<b>1</b>
<b>Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran.....</b>	<b>75</b>
<b>Gambar 3.1 Struktur Organisasi Tempat Penelitian.....</b>	<b>84</b>
<b>Gambar 4.1 Prosedur Praktik Pembiayaan KPR Subsidi Syariah oleh BTN Syariah KCPS Indramayu .....</b>	<b>93</b>



# UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON

## DAFTAR DIAGRAM

**Diagram 1.1 Data nasional kepemilikan hunian (Rumah) di Indonesia ..... 4**

**Diagram 1.2 Data nasional kepemilikan hunian (Rumah) di Indonesia..... 6**



# UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## DAFTAR GRAFIK

**Grafik 1.2 Penyaluran Dana KPR Subsidi Syariah di Indonesia ..... 9**



# UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**