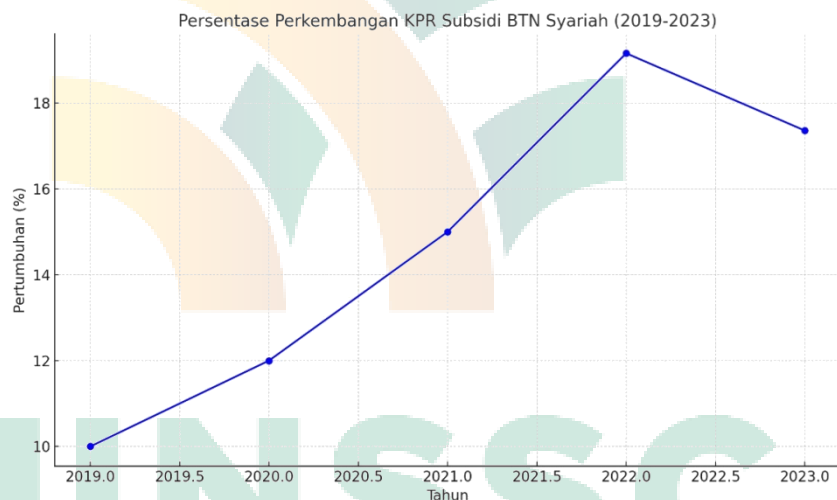


BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan KPR Subsidi Syariah di Indonesia menunjukkan tren yang semakin meningkat seiring dengan tingginya kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap akses pembiayaan kredit rumah yang sesuai prinsip syariah. Implementasi KPR subsidi syariah tidak hanya didorong oleh permintaan pasar, tetapi juga oleh kebijakan pemerintah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Angsuran (SSA), serta dukungan regulasi perbankan syariah. Kebijakan ini memberikan legitimasi hukum bagi bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan perumahan bersubsidi (Ahmad Firdaus Lingga, 2024).



**Gambar 1.1 Presentase Perkembangan KPR Subsidi BTN
Syariah Tahun 2019-2024**

(Sumber : BTN Syariah, Laporan Tahunan 2019-2023 (diolah))

Pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa penyaluran KPR subsidi mengalami peningkatan setiap tahunnya, mencapai pertumbuhan tertinggi pada tahun 2021 dan 2022 sebelum sedikit menurun pada tahun 2023 dengan pertumbuhan sekitar 17,36%. Penurunan pertumbuhan KPR Subsidi

BTN Syariah pada tahun 2023 dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kondisi makroekonomi yang memengaruhi inflasi dan suku bunga, likuiditas perbankan yang semakin ketat, serta berkurangnya kuota atau subsidi dari pemerintah. Selain itu, terbatasnya ketersediaan properti dari pengembang dan perubahan kebijakan subsidi juga dapat memengaruhi penurunan ini. Efek dari basis yang tinggi dari pertumbuhan yang besar pada tahun 2021-2022 mungkin membuat pertumbuhan tahun 2023 terlihat lebih rendah, meskipun itu hanya penyesuaian setelah lonjakan sebelumnya. Selain itu, hal ini menunjukkan tren peningkatan yang konsisten selama lima tahun terakhir, didorong oleh meningkatnya kebutuhan akan hunian yang terjangkau.

Bank yang ada di Indonesia tentu memiliki beragam program perumahan untuk masyarakat, yang menyediakan produk rumah dengan KPR yang mendapat subsidi. BTN Syariah sebagai lembaga keuangan yang fokus dalam menyediakan kredit perumahan baik yang bersubsidi maupun yang tidak, juga menjadi jawaban atas kebutuhan akan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Ini akan mempermudah masyarakat dalam memperoleh kredit perumahan melalui berbagai langkah sebagai proses untuk memiliki rumah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan mereka. (Kennedy et al., 2020) .

Subsidi KPR BTN IB menyediakan dana yang diperuntukkan bagi program sejahtera untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), hasil kolaborasi dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) untuk memudahkan akses kepemilikan rumah, menggunakan kontrak “*Murabahah*” (transaksi jual beli) yang menawarkan berbagai manfaat. Tujuan dari Bantuan Uang Muka adalah dukungan finansial dari pemerintah untuk Masyarakat yang Berpenghasilan Rendah (MBR) guna membantu memenuhi sebagian atau seluruh jumlah uang yang diperlukan sebagai uang muka untuk mendapatkan 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. Serta maksud dari KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah kredit kepemilikan rumah yang diberi subsidi, yang merupakan program kerja sama antara Bank BTN dengan Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini diberikan bersamaan dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah memiliki tabungan untuk membeli rumah tapak atau membangun rumah swadaya. (Batubara, 2022). Program perumahan yang mendapatkan subsidi mulai diterapkan secara resmi oleh pemerintah pada tahun 2015. (Ahyar, 2019).

Penyaluran pembiayaan KPR Syariah pada sektor perumahan di Indonesia pada dasarnya harus merujuk pada ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019. Regulasi tersebut berfungsi sebagai landasan normatif yang mengatur mekanisme penyaluran subsidi, termasuk persyaratan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang berhak menerima fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi. Salah satu ketentuan penting dalam regulasi tersebut adalah bahwa calon penerima manfaat tidak boleh pernah mendapatkan subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah sebelumnya, sehingga memastikan bahwa program subsidi tepat sasaran bagi kelompok masyarakat yang benar-benar membutuhkan. (Rahayu & Rahmawati, 2020) regulasi pemerintah tidak hanya mengatur mekanisme penyaluran, tetapi juga menjadi faktor yang mendorong keberhasilan dan peningkatan pembiayaan KPR subsidi syariah dalam praktik. Implementasi regulasi yang konsisten menghasilkan dampak positif berupa meningkatnya akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap pembiayaan perumahan, sehingga mendukung tujuan pemerintah dalam penyediaan hunian yang layak dan terjangkau.

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.

Pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa penyaluran KPR subsidi mengalami peningkatan setiap tahunnya, mencapai pertumbuhan tertinggi pada tahun 2021 dan 2022 sebelum sedikit menurun pada tahun 2023 dengan pertumbuhan sekitar 17,36%. Penurunan pertumbuhan KPR Subsidi BTN Syariah pada tahun 2023 dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kondisi makroekonomi yang memengaruhi inflasi dan suku bunga, likuiditas perbankan yang semakin ketat, serta berkurangnya kuota atau subsidi dari pemerintah. Selain itu, terbatasnya ketersediaan properti dari pengembang dan perubahan kebijakan subsidi juga dapat memengaruhi penurunan ini. Efek dari basis yang tinggi dari pertumbuhan yang besar pada tahun 2021-2022 mungkin membuat pertumbuhan tahun 2023 terlihat lebih rendah, meskipun itu hanya penyesuaian setelah lonjakan sebelumnya. Selain itu, hal ini menunjukkan tren peningkatan yang konsisten selama lima tahun terakhir, didorong oleh meningkatnya kebutuhan akan hunian yang terjangkau.



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

(Sumber : BPS dan Kementerian PUPR)

Berdasarkan informasi dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, mayoritas warga Indonesia kini sudah tinggal di rumah yang mereka miliki. Sebanyak 84,79 persen rumah tangga tercatat memiliki tempat tinggal pribadi, baik itu rumah biasa maupun jenis tempat tinggal lainnya. Di sisi lain, masih ada 15,21 persen rumah tangga yang belum memiliki tempat tinggal sendiri dan tinggal dengan status lain, seperti menyewa atau mengontrak, menempati hunian tanpa biaya sewa, rumah dinas, atau bentuk tempat tinggal sementara lainnya.

Hal ini disebabkan oleh beberapa hal yang menjadi permasalahan masyarakat terkait kepemilikan rumah masih menjadi topik yang signifikan di Indonesia, terutama di daerah perkotaan. Menurut data BPS yang dirilis pada tahun 2023, sekitar 15,21 persen dari rumah tangga di Indonesia belum memiliki tempat tinggal sendiri. Angka ini menunjukkan bahwa banyak keluarga masih hidup dengan sistem sewa, kontrak, rumah dinas, atau bahkan bergantung pada kerabat lain.

Di wilayah perkotaan, masalah ini menjadi semakin rumit. Sekitar 20,64 persen dari keluarga yang tinggal di kota tidak memiliki rumah pribadi, angka ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan desa yang hanya mencapai 7,62 persen. Meningkatnya harga tanah dan tempat tinggal di kota, rendahnya tingkat pendapatan, serta tingginya biaya hidup membuat masyarakat sulit untuk membeli rumah. Di samping itu, terbatasnya lahan menyebabkan harga properti di kota terus melonjak, sehingga sulit dijangkau oleh mereka yang berpenghasilan rendah.

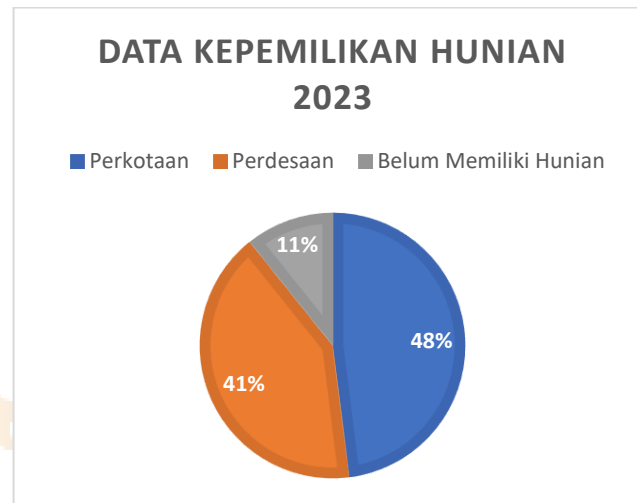


Diagram 1.2 Data nasional kepemilikan hunian (Rumah) di Indonesia

(Sumber : BPS dan Kementerian PUPR)

Ketika melihat berdasarkan lokasi, terdapat perbedaan yang cukup besar antara masyarakat di kota dan di desa. Di daerah pedesaan, tingkat kepemilikan rumah mencapai 92,38 persen, yang menunjukkan bahwa sebagian besar keluarga di desa sudah memiliki tempat tinggal pribadi. Sebaliknya, di daerah perkotaan, tingkat kepemilikan rumah lebih rendah, yaitu 79,36 persen, dengan sekitar 20,64 persen keluarga masih tinggal di rumah dengan status sewa, kontrak, atau menumpang. Dengan data tersebut permasalahan kepemilikan rumah di Indonesia menunjukkan perbedaan yang mencolok antara area pedesaan dan perkotaan. Kesenjangan ini mencerminkan kenyataan bahwa masyarakat di desa lebih mudah untuk memiliki rumah dibandingkan mereka yang tinggal di kota.

Di wilayah pedesaan, mayoritas warga telah memiliki rumah pribadi disebabkan oleh biaya tanah yang lebih rendah, adanya warisan tanah dari keluarga, dan pola hidup yang cenderung menetap. Namun, di desa, tantangan yang dihadapi tidak hanya terkait dengan kepemilikan, tetapi juga kualitas tempat tinggal. Banyak rumah di area pedesaan masih sederhana dan belum memenuhi kriteria sebagai hunian layak dari segi fasilitas, infrastruktur, dan sanitasi. Sebaliknya, di daerah perkotaan, isu utama tidak

terletak pada mutu hunian, melainkan pada akses kepemilikan. Harga tanah dan rumah di kota yang terus meningkat disebabkan oleh urbanisasi dan kurangnya lahan yang tersedia. Hal ini menyebabkan sekitar 20,64 persen rumah tangga di perkotaan masih belum memiliki rumah sendiri. Mereka cenderung tinggal di sewa, kontrakan, kos-kosan, atau bahkan menumpang. Besarnya biaya hidup yang tinggi, kesulitan dalam mengakses kredit perumahan, serta gaya hidup dan mobilitas kerja yang cepat membuat masyarakat di kota beralasan untuk menunda membeli rumah.

Perbedaan tingkat kepemilikan tempat tinggal antara daerah pedesaan dan perkotaan sangat terkait dengan keadaan sosial-ekonomi, harga tanah, dan pola gaya hidup masyarakat. Selain itu, mobilitas dalam pekerjaan juga memiliki dampak. Penduduk perkotaan, terutama generasi muda, sering berpindah-pindah pekerjaan atau tempat tinggal, sehingga mereka lebih cenderung memilih hunian sewa dibandingkan memiliki rumah tetap. Dengan begitu, status kepemilikan rumah menjadi lebih sulit dicapai di kota dibandingkan di desa. (Ihwan et al., 2024).

Hal lain yang memperburuk situasi ini adalah tingginya tingkat mobilitas pekerjaan dan arus urbanisasi. Banyak individu yang berpindah ke kota untuk mencari nafkah, namun masih belum memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah sehingga memilih untuk tinggal di hunian sewaan. Generasi muda, termasuk milenial dan Gen Z, juga menghadapi masalah yang sama akibat pendapatan yang tidak stabil, biaya hidup yang tinggi, dan kesulitan dalam mengakses kredit pemilikan rumah (KPR) karena persyaratan yang rumit serta tingginya uang muka.

Kebutuhan masyarakat terkait perumahan telah membuat bank-bank semakin serius dalam hal mengembangkan produk-produk yang telah berkaitan dengan hal ini. Hadirnya pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Indramayu disebabkan adanya pemekaran dari kantor cabang Cirebon dan tentunya karna Permintaan masyarakat yang luas akan adanya produk

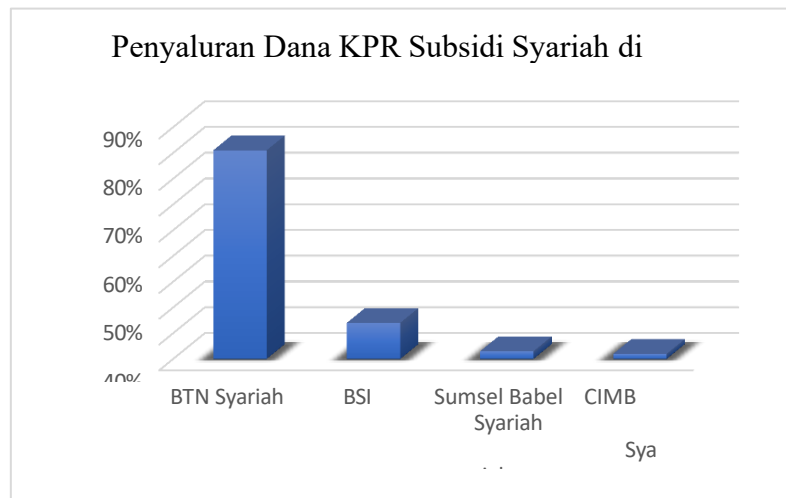
pembiayaan ini telah sesuai dengan prinsip syariah. Sebagai lembaga perbankan yang berkompeten dalam pembiayaan perumahan, Industri Properti melaporkan bahwa Unit Usaha Syariah (UUS) pada Bank Tabungan Negara (BTN) meraih penghargaan kedua terbaik dalam kategori pembiayaan perumahan. BTN Syariah menyumbangkan 29.081 unit perumahan ke program KPR FLPP, sementara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mendistribusikan 14.350 unit perumahan. Di kesempatan lain, BP Tapera juga memberikan penghargaan kepada bank-bank yang berhasil meningkatkan jumlah pembiayaan FLPP terbanyak pada Q-3 Tahun 2024, yaitu Bank BTN Syariah. (Ahmad Firdaus Lingga & Khairina Tambunan, 2024).

Bank Syariah Bank Tabungan Negara (BTN) termasuk salah satu lembaga yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk mendistribusikan KPR Syariah (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) berdasarkan prinsip bagi hasil, dan memiliki motto “Satu Juta Rumah Subsidi”. Kantor Cabang Pembantu Indramayu dari Bank Tabungan Negara Syariah turut berperan dalam mendanai Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). (Pranandari et al., 2023).

Per Desember 2022, BTN Syariah yang memiliki jaringan luas di seluruh Indonesia telah menguasai 81% pangsa pasar dalam pembiayaan rumah subsidi (Dedy:2020:7).

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON



Grafik 1.2 Penyaluran Dana KPR Subsidi Syariah di Indonesia

(Sumber : *Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera.id)*)

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dikenal sebagai lembaga yang menyediakan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) untuk masyarakat berpenghasilan rendah. BTN Sejahtera iB KPR adalah fasilitas keuangan yang ditujukan bagi individu dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menggunakan kontrak murabahah (jual beli) untuk kepemilikan rumah atau apartemen, sebagai bagian dari inisiatif pemerintah. Kontrak yang digunakan dalam transaksi pembelian rumah adalah kontrak murabahah, yaitu perjanjian jual beli untuk barang tertentu. Penjual menetapkan harga pembelian dan menjual kembali barang tersebut dengan margin keuntungan. (Hilmiyatus Syamsiah & Hayatul Millah, 2022).

Bank BTN Syariah menawarkan dua jenis pembiayaan KPR yang sesuai dengan prinsip syariah: KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB. KPR BTN Platinum iB adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk nasabah individu yang ingin membeli rumah, ruko, kantor, atau apartemen menggunakan kontrak murabahah (jual beli). Dengan kontrak berdasarkan prinsip murabahah, harga yang disepakati akan tetap pada nilai tertentu hingga akhir masa pinjaman, sehingga nilai angsuran tidak berubah hingga akhir. Masa pinjaman maksimum adalah lima belas tahun, dan batas

pinjaman maksimum dari bank adalah delapan puluh persen dari harga pembelian properti dari pengembang, sementara sisanya dua puluh persen merupakan kontribusi uang muka dari nasabah. (Kusmayadi et al., 2019).

Dengan demikian, masalah orang-orang yang belum memiliki rumah tidak hanya berhubungan dengan keterbatasan keuangan, tetapi juga berkaitan dengan kebijakan perumahan, ketersediaan lahan, pola urbanisasi, dan prioritas dalam pembangunan kota. Ini memerlukan adanya rencana yang lebih efisien dari pemerintah dan lembaga keuangan agar kebutuhan dasar masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak dapat terpenuhi.

Secara keseluruhan, ada sekitar 20,64 persen rumah tangga di Indonesia yang tidak memiliki tempat tinggal sendiri. Situasi ini menunjukkan masih ada banyak keluarga yang belum mampu memenuhi kebutuhan dasar untuk sebuah tempat tinggal. Mayoritas dari kelompok ini adalah masyarakat berpendapatan rendah (MBR) yang pendapatannya tidak cukup untuk memenuhi syarat untuk membeli rumah, baik secara tunai maupun lewat pembiayaan seperti KPR.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada dasarnya bertujuan untuk memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam kepemilikan perumahan. Apabila bantuan atau distribusi subsidi tidak mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan, hal itu bisa menciptakan peluang terjadinya penyimpangan dalam penyaluran dana. Distribusi dana yang tidak efisien dapat menghambat perkembangan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk memastikan program KPR subsidi ini berjalan dengan baik, diperlukan penyaluran pembiayaan yang efektif. (Tenri et al., 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 untuk masyarakat dengan kategori 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.

Berdasarkan informasi yang tersedia, hingga saat ini belum terdapat data resmi yang dipublikasikan secara terbuka mengenai persentase kegagalan proses KPR Subsidi Syariah di Bank BTN Syariah, terutama pada BTN Syariah KCPS Indramayu belum mendapatkan data terkait jumlah pengajuan yang ditolak atau gagal dalam proses pembiayaan umumnya bersifat internal dan tidak disampaikan secara rinci kepada publik. Namun demikian, berbagai kajian dan penelitian akademik menunjukkan bahwa penyaluran KPR Subsidi Syariah oleh Bank BTN Syariah secara umum berjalan dengan cukup baik dan efektif. Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat kegagalan pengajuan relatif kecil dibandingkan dengan jumlah pembiayaan yang berhasil direalisasikan. Kegagalan proses pembiayaan yang terjadi biasanya disebabkan oleh ketidaksesuaian persyaratan administratif, kemampuan bayar calon nasabah, maupun ketentuan kelayakan yang telah ditetapkan oleh bank dan pemerintah.

Menurut Arum (2022), banyak orang, terutama yang berpenghasilan rendah, tidak memiliki tempat tinggal karena harga tanah yang tinggi, kesulitan dalam mendapatkan izin bangunan, serta masalah dalam sistem pembiayaan perumahan yang berkaitan dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah. Mengingat situasi tersebut, salah satu solusi yang ditawarkan adalah Produk kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi yang sesuai dengan syariah bertujuan untuk membantu menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang disediakan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu sudah dilakukan secara efektif atau justru sebaliknya.

Menurut Arif (2021) dalam kajiannya menyatakan bahwa sebagian orang berkeinginan untuk memiliki rumah pribadi, dan salah satu cara untuk mewujudkannya adalah melalui Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank yang telah dipilih. KPR ini tentunya terbuka bagi siapa saja yang ingin membeli rumah dengan sistem cicilan. Namun, bagi masyarakat dengan pendapatan rendah atau menengah ke bawah, mereka sering menghadapi tantangan dalam mendapatkan rumah sendiri melalui pengajuan KPR karena harga properti terus meningkat setiap tahun dan fluktuasi harga rumah semakin sulit untuk dikelola oleh pemerintah. Oleh karena itu Sebagian Masyarakat yang berpenghasilan rendah tersebut mengalami kesulitan untuk mendapatkan rumah sendiri karena terbatasnya ekonomi sehingga cara mereka memilikih untuk mempunya hunian ialah dengan cara menyewa atau mengontrak.

Hasil riset yang dilakukan oleh Alwi (2011) menunjukkan bahwa pemasaran produk yang dikeluarkan oleh bank syariah, khususnya KPR sering kali mendapatkan tantangan dengan fakta bahwa pemahaman masyarakat masih sering terganggu dengan bank konvensional (Syariah, 2020).

BTN Syariah KCPS Indramayu mempunyai prosedur dan sistem penyaluran dana tersendiri khususnya kredit pemilikan rumah (KPR) yang sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem dan prosedur tersebut merupakan bagian yang sangat penting dalam mengukur efektif penyaluran dana dan keberhasilan usaha serta agar tercapainya tujuan bank sehingga harus di lakukan dengan efektif dan benar melalui proses analisis (Syathori et al., 2023).

Berdasarkan latar belakang ini, penulis tertarik untuk menentukan efektivitas strategi pembiayaan hipotek bersubsidi di BTN Syariah KCPS Indramayu, apakah jumlah pembiayaan yang disalurkan telah terealisasi, dan apakah strategi atau prosedur yang digunakan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu berjalan dengan baik atau tidak. Untuk menentukan seberapa

efektif distribusi pembiayaan hipotek Syariah bersubsidi. Tingkat efektivitas dapat diperoleh melalui analisis dan identifikasi dalam distribusi pembiayaan secara langsung dari pendapat pelanggan yang telah mengambil pembiayaan dan berdasarkan standar efektivitas untuk distribusi pembiayaan hipotek syariah bersubsidi.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah ditulis sebelumnya, ada beberapa permasalahan yang dihadapi mengenai efektivitas strategi penyaluran dana Kredit Pemilik Rumah (KPR), di antaranya:

1. Masih banyak ditemukan masyarakat berpenghasilan rendah yang mengalami kesulitan untuk melakukan akad KPR Subsidi Syariah. Selain merasa kesulitan pada saat proses administrasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) juga sering mengalami kendala dalam memperoleh pembiayaan.
2. Munculnya keluhan Masyarakat terkait proses pelaksanaan Pembiayaan di BTN Syariah terkait Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah yang sangat rumit.
3. Terdapat kekhawatiran Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terkait kenaikan margin pada saat system penyeteroran Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah di BTN Syariah KCPS Indramayu.
4. Masyarakat pedesaan termasuk wilayah Indramayu lebih memilih untuk mempunyai hunian (rumah) pribadi karna dari segi harga tanah, property dan lain sebagainya jauh lebih terjangkau dibandingkan dengan hidup diperkotaan.
5. Masyarakat perkotaan lebih memilih huniannya (rumah) dengan cara sewa, kontrak dan lain sebagainya dikarenakan beberapa faktor diantaranya karna harga lahan dan property dikota jauh lebih mahal serta proses urbanisasi yang meningkat terus-menerus meningkatkan permintaan hunian, tetapi tidak sejalan dengan kemampuan finansial

masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di wilayah Indramayu.

6. Perbedaan gaya hidup di perkotaan dan pedesaan mempengaruhi minat masyarakat untuk memiliki hunian pribadi atau sewa.
7. Biaya hidup di perkotaan lebih tinggi dibandingkan pedesaan, sehingga masyarakat yang bertempat tinggal dipertanian lebih memilih tempat huniannya yang bersifat sementara.

C. Batasan Masalah

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

1. Penelitian ini dibatasi pada kesulitan dalam mengidentifikasi dan menjangkau masyarakat yang benar-benar berpenghasilan rendah dan memenuhi syarat untuk program KPR subsidi Syariah.
2. Penelitian ini akan membahas keluhan masyarakat berpenghasilan rendah terkait prosedur 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.
3. Penelitian ini difokuskan pada BTN Syariah KCPS Indramayu sebagai lokasi penelitian penulis.

D. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana strategi pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang diterapkan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu?
2. Bagaimana prosedur dan mekanisme pembiayaan perumahan subsidi di BTN Syariah?
3. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan strategi

KPR Subsidi Syariah pada bank BTN Syariah KCPS Indramayu?

4. Bagaimana Efektivitas penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari rumusan masalah tersebut ialah:

1. Untuk mengidentifikasi dan meneliti sejauh mana efektivitas praktik pembiayaan yang diterapkan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu .
2. Untuk menganalisis strategi yang telah digunakan oleh Bank BTN Syariah KCPS Indramayu
3. Untuk Menganalisis faktor-faktor yang mendukung maupun yang menjadi penghambat efektivitas strategi pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang dihadapi oleh bank BTN Syariah KCPS Indramayu dalam menjalankan pembiayaan KPR Subsidi Syariah ini.
4. Untuk mengukur dampak pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah yang sudah diterapkan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu.

F. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

- a) Penelitian ini bertujuan untuk berkontribusi dalam memperkaya teori efektivitas strategi pembiayaan yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah khususnya dalam hal pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Subsidi Syariah oleh lembaga perbankan syariah.

- b) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber ilmiah dalam bidang efektivitas pembiayaan khususnya Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) serta menjadi acuan/referensi bagi pihak-pihak yang akan melakukan kajian terkait.

2) Secara Praktis

a) Bagi Peneliti

Peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai Efektivitas Strategi Pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang dilakukan oleh Lembaga keuangan syariah khususnya BTN Syariah KCPS Indramayu dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana.

b) Bagi BTN Syariah KCPS Indramayu

Penelitian ini dapat memberikan masukan berharga dalam meningkatkan strategi dan efektivitas Masyarakat yang layak menerima KPR subsidi syariah.

c) Bagi Masyarakat

Memberikan informasi yang memperkuat kesadaran masyarakat tentang adanya program subsidi perumahan yang dikelola secara syariah, sehingga lebih banyak masyarakat berpenghasilan rendah dapat terbantu dan Masyarakat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai mekanisme, keuntungan, dan tantangan pembiayaan KPR subsidi syariah, sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memilih produk pembiayaan rumah sesuai kebutuhan dan kemampuan.

d) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian dari penelitian ini diharapkan 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.

G. Metode 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. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen yang relevan dengan topik penelitian di BTN Syariah KCPS Indramayu.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Jenis ini dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam mengenai efektivitas, strategi, proses dan tantangan yang dihadapi oleh BTN Syariah KCPS Indramayu dalam pelaksanaan program penyaluran Pembiayaan KPR subsidi bagi masyarakat umum terkhusus masyarakat yang berpenghasilan rendah agar sesuai dengan peraturan pemerintah terkait penyaluran pembiayaan rumah subsidi.

b. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode pendekatan penelitian studi kasus. Menurut Gillham (2015), definisi kasus atau case dalam studi kasus (*case study*) merujuk kepada satu unit aktivitas manusia yang tertanam dalam dunia nyata yang hanya bisa dipelajari atau dipahami dalam konteksnya, eksis atau terjadi di masa kini, dan melebur dengan konteksnya sehingga batas-batasnya sulit ditentukan. Studi penelitian ini akan mengaplikasikan pendekatan dengan fokus pada studi kasus di BTN Syariah KCPS Indramayu untuk

menganalisis secara mendalam tentang strategi program KPR subsidi, termasuk implementasinya di kota Indramayu, mekanisme penyalurannya, serta pengidentifikasian masyarakat yang berhak menerima program KPR subsidi. Pendekatan ini akan melibatkan wawancara mendalam dengan staf BTN Syariah, diskusi kelompok, dan pengamatan langsung di kantor cabang pembantu. Fokusnya adalah efektivitas strategi yang di gunakan dalam pelaksanaan program KPR Subsidi Syariah. Melalui pendekatan ini, studi bertujuan untuk menggabungkan informasi mendalam dari wawancara dan pengamatan dengan data angka dari survei, sehingga menghasilkan pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai peran BTN Syariah dalam penyaluran KPR subsidi.

2. Unit Analisis dan Unit Observasi

Penelitian ini akan dilakukan di Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu dan di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, Jl. Jendral Sydirman No 108, Lemahmekar, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, Jawa Barat 45212. Pemilihan Lokasi ini didasarkan pada peran BTN syariah KCPS Indramayu dalam penyaluran produk pembiayaan KPR subsidi syariah kepada Masyarakat Indramayu. Sedangkan waktu penelitian dilaksanakan selama 4 bulan selama saya melaksanakan magang dan dilanjutkan 3 bulan pada bulan Oktober s.d. Desember untuk penelitian lebih mendalam di BTN Syariah KCPS Indramayu.

3. Informan Penelitian

Menurut Sugiyono (2017), *snowball sampling* adalah teknik penentuan sampel yang pada awalnya memiliki jumlah yang sedikit, kemudian diperbesar secara berantai melalui rekomendasi dari informan pertama ke informan berikutnya. Dalam penelitian ini peneliti memulai dari *key informants* yaitu Nanang M. Hatta sebagai

Sub Brach Head pada kantor BTN Syariah KCPS Indramayu, dari penjelasan yang Pak Nanang berikan peneliti mendapatkan informasi untuk mengambil data tersebut dengan cara melakukan wawancara kepada Melisa sebagai staf bagian *Financing Service* yang kemudian untuk memenuhi data pengukuran efektivitas peneliti juga melakukan wawancara beserta pengisian quishioner. Untuk mengukur efektivitas tersebut peneliti mewawancarai 2 nasabah secara langsung dan mengirimkan quishioner kepada 6 nasabah dengan total 8 kelompok nasabah yang dimana dari kelompok nasabah ini peneliti mendapatkan informasi dari *key informants* yaitu Pak Nanang.

Hasil dari Teknik sampling dengan menggunakan *snowball sampling* dalam penelitian ini peneliti memperoleh 10 informan yaitu 2 informan dari pihak bank dan 8 informan dari pihak nasabah.

4. Jenis dan Sumber Data

Menurut (Sugiyono, 2019) Sumber data adalah objek atau subjek dari data diperoleh dalam suatu penelitian. Sumber data dapat berupa orang, dokumen, atau benda yang memberikan informasi yang dibutuhkan peneliti. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini meliputi 2 sumber yaitu:

a. Sumber Data Primer

Data primer mencakup fakta dan keterangan yang didapatkan secara langsung dari lapangan melalui metode seperti wawancara, survei, observasi dan dokumentasi.

Wawancara dilakukan dengan narasumber yang memenuhi kriteria seperti informan kunci, termasuk manager dan staff BTN Syariah KCPS Indramayu, Karyawan yang menduduki bagian sebagai penyaluran pembiayaan Subsidi Syariah, 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 syariah di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Indramayu, penelitian ini melibatkan pegawai yang secara langsung terlibat dalam pelaksanaannya sebagai informan kunci produk KPR subsidi syariah yaitu Nanang M. Hatta sebagai kepala unit consumer KPR di BTN Syariah KCPS Indramayu dan Melisa sebagai *Financing Service*, serta nasabah yang akan menjadi penguat atas strategi yang telah diterapkan oleh bank BTN Syariah KCPS Indramayu.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber-sumber pada data sekunder pada penelitian ini mencakup profil, data BTN Syariah, profil data nasabah, data pembiayaan, dan observasi langsung di BTN Syariah KCPS Indramayu. Sumber data sekunder berfungsi sebagai pelengkap, menyediakan informasi tambahan yang tidak bisa diperoleh dari data primer.

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya prosedur tertulis terkait pembiayaan pada bank BTN Syariah, data informasi pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang ada di profil BTN Syariah, Literatur akademik, dan sumber online atau media mengenai produk KPR subsidi dengan perkembangan terkini.

5. Metode Pengumpulan Data

Menurut (Sugiyono, 2019) Sumber data adalah objek atau subjek dari data diperoleh dalam suatu penelitian. Sumber data dapat berupa orang, dokumen, atau benda yang memberikan informasi yang dibutuhkan peneliti. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan

yaitu sumber data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini meliputi 2 sumber yaitu:

a. Observasi

Dalam penelitian kualitatif, teknik observasi sebagai metode pengumpulan data memberikan kesempatan kepada peneliti untuk memperoleh informasi yang lebih alami dan mendalam mengenai perilaku individu atau kelompok dalam konteks sosial dengan mengamati, mencatat, dan menganalisis perilaku, interaksi, serta situasi tanpa adanya intervensi langsung.

Dalam studi ini, peneliti melaksanakan observasi partisipatif melalui program praktik/pemagangan di BTN Syariah KCPS Indramayu selama 4 bulan sejak tanggal 02 Januari 2025 hingga 05 Mei 2025. Pada tanggal 05 November 2025 peneliti melakukan observasi dan wawancara di kantor BTN Syariah KCPS Indramayu, pada. Pengamatan partisipatif ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman langsung tentang pelaksanaan program KPR subsidi serta interaksi antara pegawai dan penerima manfaat program.

Peneliti telah mengamati berbagai aktivitas yang berkaitan dengan proses pembiayaan, mulai dari pelayanan nasabah di bagian front office, proses analisis pembiayaan oleh staf bagian kredit, hingga mekanisme verifikasi dokumen calon nasabah. Peneliti juga memperhatikan interaksi antara petugas bank dan nasabah, khususnya dalam memberikan penjelasan mengenai produk KPR subsidi syariah. Dari hasil pengamatan tersebut, peneliti menemukan bahwa pelayanan dilakukan dengan sistem antrian yang teratur, di mana petugas berusaha memberikan penjelasan secara sopan dan informatif sesuai dengan prinsip pelayanan syariah.

Selain itu, peneliti juga mengamati bagaimana strategi sosialisasi dan promosi produk pembiayaan dilakukan oleh pihak BTN Syariah KCPS INdramayu. Berdasarkan observasi, kegiatan sosialisasi umumnya dilakukan melalui pemasangan banner, brosur, dan informasi digital, serta kerja sama dengan pengembang perumahan lokal. Peneliti mencatat bahwa upaya promosi ini menjadi bagian dari strategi bank untuk menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan akses pembiayaan rumah bersubsidi.

Dari hasil pengamatan pada saat magang berlangsung serta pada saat penelitian, peneliti memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai sejauh mana strategi yang telah direncanakan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu diimplementasikan secara nyata. Observasi dalam penelitian ini juga membantu peneliti melihat hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan, seperti keterbatasan jumlah petugas dalam menangani banyaknya calon nasabah, serta kendala administratif yang terkadang memperlambat proses pencairan pembiayaan.

b. Wawancara

Menurut Sugiyono (2015): Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk menggali informasi mengenai pengalaman dan pandangan informan terkait pelaksanaan program KPR

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

Dalam penelitian kali ini, peneliti menyiapkan beberapa indikator pertanyaan untuk diajukan kepada informan yang akan diteliti, selanjutnya di susul penyebaran quishioner kepada 6 nasabah untuk memperoleh data yang akan digunakan untuk mengukur efektivitas pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang telah Bank BTN Syariah KCPS Indramayu terapkan. komponen pertanyaan tersebut disiapkan dari rumusan masalah yang telah penulis rancang dan kemudian dijadikan komponen pertanyaan untuk wawancara kepada narasumber yang telah penulis siapkan.

b) Dokumentasi

Metode pengumpulan data yang disebut dokumentasi ini mencakup pengumpulan dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan KPR subsidi, meliputi berbagai sumber seperti buku, catatan, jurnal, surat kabar, dokumen, majalah, notulen, agenda, dan sumber lainnya. Teknik ini bertujuan melengkapi data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi yang dilakukan di BTN Syariah KCPS Indramayu. Dalam konteks penelitian ini, dokumentasi dilakukan dengan mengarsipkan berbagai kegiatan penelitian, mencakup proses dan hasil penelitian, melalui pengambilan foto dan dokumentasi lain yang mencakup sejarah, visi dan misi, tugas dan wewenang, struktur organisasi, data perolehan nasabah, serta dokumentasi wawancara.

6. Teknik Uji Keabsahan Data

Sugiyono (2015) menyatakan bahwa teknik pemeriksaan keabsahan data adalah derajat kepercayaan atas data penelitian yang diperoleh dan bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya. Sugiyono (2015) menjelaskan bahwa untuk pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji kredibilitas (*credibility*), uji transferabilitas (*transferability*), uji obyektivitas (*confirmability*) dan terakhir uji dependabilitas (*dependability*).

1) Uji Credibility

Untuk memastikan kepercayaan terhadap data dalam penelitian kualitatif, uji kredibilitas dilakukan melalui berbagai teknik yang 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, antara lain.

a. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan ialah strategi di mana peneliti kembali ke lapangan untuk melakukan pengamatan atau wawancara ulang dengan narasumber lama maupun baru.

Dalam penelitian ini pada awalnya peneliti menetapkan bahwasannya penelitian pengambilan data pokok cukup dilakukan wawancara kepada *key informant* saja, namun berdasarkan hasil data di lapangan bahwasannya diperlukan perpanjangan pengamatan kembali dalam bentuk penyebaran kuisioner terhadap beberapa nasabah untuk mengukur nilai efektivitas dengan melakukan perpanjangan pengamatan untuk menyebarkan kuisioner dan mendapatkan informasi baru kepada 6 nasabah.

b. Traingulasi

Triangulasi adalah metode untuk memeriksa validitas data dengan menggunakan sumber atau metode lain sebagai alat ukur untuk mengecek dan membandingkan data tersebut.

Berikut adalah teknik triangulasi data yang diterapkan dalam penelitian ini:

- Triangulasi Sumber Triangulasi sumber dilakukan dengan memeriksa data yang diperoleh dari berbagai sumber. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan lebih dari tiga narasumber untuk mendapatkan data yang lebih.
- Triangulasi teknik pengumpulan data dilakukan dengan memeriksa data yang diperoleh dari sumber yang sama tetapi menggunakan metode yang berbeda, dalam penelitian kali ini triangulasi Teknik yang digunakan ialah peneliti melakukan observasi dan dokumentasi pada penyaluran KPR Subsidi Syariah.
- Triangulasi waktu dilakukan dengan memverifikasi data yang sama menggunakan teknik dan waktu yang berbeda. Dalam penelitian kali ini penulis melakukan wawancara berkali-kali untuk memastikan bahwa data yang diperlukan penulis valid dan benar.

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.

2) Uji Transferability

Uji transferabilitas dalam penelitian kualitatif berfokus pada sejauh mana hasil atau temuan dari penelitian tersebut dapat diterapkan situasi lain yang serupa. Uji transferabilitas bertujuan

untuk menilai sejauh mana temuan dari suatu penelitian dapat diterapkan di konteks lain yang serupa. Sugiyono (2015) menjelaskan bahwa pengujian transferabilitas adalah cara untuk menilai validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Uji ini dapat menunjukkan sejauh mana hasil penelitian dapat diterapkan pada populasi dari mana sampel diambil. Selanjutnya, Menurut Lincoln dan Guba (1985), *transferability* dapat dicapai apabila peneliti menyediakan *thick description* yakni uraian yang kaya, mendalam, dan rinci mengenai konteks penelitian, karakteristik partisipan, prosedur penelitian, serta situasi sosial yang diteliti. Dengan menyediakan deskripsi yang komprehensif, peneliti lain dapat menentukan apakah hasil penelitian tersebut dapat digunakan atau diterapkan pada konteks yang berbeda namun memiliki karakteristik serupa. Dengan demikian, tanggung jawab *transferability* tidak hanya berada pada peneliti, tetapi juga pada pengguna penelitian yang menilai kesesuaian konteks secara rasional.

Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan pengujian transferabilitas dengan menyajikan deskripsi yang mendetail, membuat abstrak yang baik dan jelas, memberikan tabel beserta penjelasan yang rinci, penjabaran hasil penelitian dengan cara yang mendetail dan jelas, serta memberikan kesimpulan yang ringkas dan mudah dipahami kegiatan ini dibuat dengan tujuan agar penelitian ini mudah dipahami oleh orang lain serta agar hasilnya dapat diimplementasikan pada populasi dari mana sampel penelitian diambil.

3) Uji Konfirmability

Uji *confirmability* dalam penelitian kualitatif digunakan untuk memastikan bahwa temuan penelitian benar-benar didasarkan pada data yang diperoleh di lapangan, bukan berasal dari kecenderungan subjektivitas atau bias peneliti. Dalam penelitian ini, tingkat

confirmability dijaga melalui penyusunan *audit trail*, yaitu dokumentasi secara sistematis mengenai proses pengumpulan data, analisis data, serta pengambilan keputusan metodologis selama penelitian berlangsung. Menurut Lincoln dan Guba (1985), *confirmability* dapat dicapai melalui penyediaan audit trail, yaitu dokumentasi lengkap yang mencatat seluruh proses penelitian, mulai dari pengumpulan data, reduksi data, analisis, hingga penarikan kesimpulan.

Dalam pengujian ini, peneliti akan memverifikasi kembali informasi yang diperoleh mengenai Efektifitas Pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang ada pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dengan cara memastikan kesediaan informan untuk dapat wawancarai, hasil dari penelitian skripsi ini akan diberitahukan kembali kepada informan yang telah bersedia di wawancarai atau *key informan* harus mengetahui hasil dari skripsi yang telah dibuat oleh penulis.

4) Uji **Depenability**

Dependability dalam penelitian kualitatif mengacu pada tingkat konsistensi dan keteraturan proses penelitian sehingga setiap tahapan yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan secara metodologis. Suatu penelitian dinilai memiliki *dependability* apabila seluruh prosedur yang ditempuh berlangsung secara stabil, sistematis, serta memungkinkan untuk ditelusuri ulang oleh peneliti lain. Untuk mencapai tingkat *dependability* yang memadai, peneliti menyusun audit trail, yaitu catatan lengkap dan terstruktur mengenai seluruh rangkaian kegiatan penelitian, meliputi perencanaan, proses pengumpulan data, analisis data, hingga penarikan kesimpulan. Dokumentasi tersebut berfungsi sebagai dasar bagi pelaksanaan inquiry audit, yaitu proses peninjauan oleh pihak eksternal untuk menilai konsistensi serta kesesuaian langkah-langkah penelitian dengan standar ilmiah.

Dalam penelitian kali ini Uji Depenability yang dilakukan oleh penulis secara rutin dan kemudian terdapat audit yang dilakukan oleh pembimbing skripsi terkait dengan hasil penelitian dan melakukan uji analisis data secara terstruktur untuk mengukur kesesuaian dengan tema penelitian yang penulis lakukan sehingga penulis dapat melakukan penulisan dengan baik dan benar.

7. Teknik Analisis Data

1) Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses memeriksa dan membahas data secara mendalam untuk mendapatkan makna, interpretasi, dan kesimpulan tertentu dari semua data dalam penelitian. Analisis data juga boleh diartikan sebagai kegiatan menyusun, menyeleksi, dan mengolah data ke dalam bentuk yang sistematis dan bermakna. Dalam analisis data sangat diperlukan ketajaman dan keakuratan alat yang dipakai karena ini yang menentukan Kesimpulan (Spradley & Huberman, 2024).

Menurut Flick analisis data kualitatif secara umum ditujukan untuk menjelaskan suatu kejadian atau membandingkan beberapa kasus yang dimiliki kemudian dikembangkan dengan menggunakan teori tentang fenomena dengan menggunakan analisis bahan empiris.

Menurut Sugiyono Teknik analisis data dalam penelitian kualitatif lebih bersifat induktif, yaitu sebuah analisis dengan berdasarkan data yang didapatkan, kemudian diuraikan pola hubungannya atau menjadi hipotesis, selanjutnya dengan berpedoman pada hipotesis tersebut maka dicarikan data lagi secara berkelanjutan agar bisa memperoleh kesimpulan apakah hipotesis tersebut bisa diterima atau tidak. Pada penelitian kali ini saya akan mengukur efektivitas strategi program pembiayaan yang dilakukan oleh bank BTN Syariah KCPS Indramayu berjalan efektif atau sebaliknya ini diukur dengan beberapa cara dan

dilakukan nya wawancara serta observasi kepada pihak yang berwenang untuk menemukan kesimpulannya dan mengetahui seberapa efektif pembiayaan ini diterapkan oleh pihak yang menjadi studi penelitian.

2) Pengukuran Efektivitas

Menurut teori Dukan (1973), menggunakan lima indikator untuk mengukur efektivitas: pemahaman, tepat sasaran, tepat waktu, tercapainya tujuan, dan perubahan nyata pada Efektivitas Strategi Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.

Indikator tersebut Adalah sebagai berikut :

1. Pemahaman Produk

Indikator efektivitas strategi Pembiayaan di tinjau dari pemahaman produk pembiayaan perumahan subsidi syariah yang telah disediakan oleh instansi keuangan atau bank BTN Syariah kepada objek pembiayaan. Strategi yang digunakan seperti marketing, targeting, dan positioning digunakan untuk mencapai tujuan pemahaman produk dan pemasaran produk yang baik. Melalui berbagai pendekatan komunikasi dan pelayanan yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah terkait produk perumahan subsidi syariah. Strategi marketing dan Kerjasama developer yang diterapkan oleh instansi sangat memengaruhi keberhasilan pengelolaan pemahaman nasabah terkait adanya KPR Subsidi syariah.

2. Tepat Sasaran

Indikator tepat sasaran mengacu pada bagaimana KPR Subsidi syariah dapat melaksanakan tujuan dengan menyalurkan pembiayaannya kepada masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Indramayu atau melaksanakan aktivitas yang sesuai dengan strategi pemasaran KPR subsidi syariah.

Pihak bank atau pihak kedua (developer perumahan) harus meyakinkan nasabah nya bahwsanya produk KPR Subsidi

syariah yang ada di BTN Syariah KCPS Indramayu memiliki produk hunian yang terjamin dengan margin yang tetap selama batas waktu penyeteroran yang telah disetujui oleh nasabah.

3. Tepat Waktu

Efektivitas strategi pembiayaan KPR Subsidi Syariah memiliki indikator tepat waktu yang berfokus pada pencapaian target pembiayaan dalam setiap periode operasional. Kerjasama marketing dan developer perumahan menentukan target yang akan dicapai. Marketing menentukan pasar yang akan ditentukan bisa dilakukan dengan survey kondisi masyarakat atau bisa dilakukan dengan mencari tau target pasar yang akan ditentukan. Dengan cara ini, dengan beberapa cara ini marketing mendapatkan terket pemasaran produk pembiayaan KPR Subsidi Syariah nya dan Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dapat menjalankan kegiatan operasionalnya dengan baik untuk mencapai efektivitas perusahaan.

4. Tercapainya Tujuan

Perusahaan memiliki misi untuk menjalankan operasional program Pembiayaan KPR Subsidi Syariah secara efektif. Untuk mencapai keberhasilan tersebut, misi ini harus dilaksanakan dengan baik melalui pelaksanaan pembiayaan yang tepat. Pencapaian target pembiayaan KPR Subsidi Syariah yang ada di BTN Syariah KCPS Indramayu merupakan indikator utama keberhasilan strategi manajemen Perusahaan serta pemasaran. Strategi Efektifitas Strategi Pembiayaan ini sangat berperan dalam mencapai kemampuan perusahaan dalam memenuhi target pembiayaan dan menyediakan layanan fasilitas pembiayaan yang optimal kepada nasabah setiap periode.

5. Perubahan Nyata

Untuk menjadi efektif, Efektivitas Strategi harus menghasilkan perubahan dalam kinerja pembiayaan bank BTN dan dapat dilihat dari pencapaian target pembiayaan serta ketersediaan likuiditas yang memadai penyaluran dana nasabah. Kelancaran pembiayaan yang optimal memungkinkan nasabah untuk mensosialisasikan produk KPR Subsidi Syariah dan menunjukkan perubahan secara langsung yang dirasakan nasabah serta menjadikan Perusahaan mempunyai efektivitas dalam penyaluran dana pembiayaan KPR Subsidi Syariah.

Analisis perhitungan tingkat efektivitas didasarkan pada standar dengan ukuran yang dikembangkan oleh Litbang Depdagri (1991) sebagaimana disebutkan dalam Hidayat (2017), yaitu:

Tabel 1.1
Kriteria Pengukuran Efektivitas

Rasio Efektivitas	Tingkat Pencapaian
Nilai ≥ 80 %	Sangat Efektif
Nilai 60 % - 79 %	Efektif
Nilai 40 % - 59 %	Cukup Efektif
Nilai ≤ 40 %	Sangat Tidak Efektif

Sumber: Litbang Depdagri (1991) dalam penelitian Hidayat (2017)

Tabel 1.1 tentang penilaian efektivitas menyajikan metode perhitungan dan kriteria untuk menilai apakah Sebuah program atau kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu perusahaan dapat dianggap efektif. Penilaian efektivitas melibatkan perhitungan dan kriteria yang digunakan untuk menentukan efektivitas suatu program atau kegiatan. Jika perbandingan antara pencapaian target dan skor indikator melebihi 80%, program yang sedang diteliti

dapat dianggap sangat efektif. Skor antara 60% dan 79% menunjukkan strategi tersebut efektif. Skor di bawah 40% menunjukkan strategi tersebut sangat tidak efektif.

H. 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 STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK RUMAH (KPR) BERSUBSIDI SYARIAH

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, membahas tentang kajian teori yang digunakan, menjelaskan pengertian, karakteristik, mekanisme, prinsip-prinsip, konsep, jenis-jenis, serta indikator yang melandasi dasar penelitian yang dilakukan.

BAB III BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU

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

BAB IV EFEKTIVITAS STRATEGI PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIK RUMAH (KPR) SUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU

Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian dan hasil penelitian yang telah didapatkan meliputi strategi pembiayaan

KPR subsidi syariah yang diterapkan oleh BTN Syariah KCPS Indramayu, Prosedur dan mekanisme pembiayaan perumahan subsidi di BTN syariah, Faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan strategi pembiayaan KPR Subsidi syariah, dan Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR pada bank BTN syariah KCPS Indramayu.

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.



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**