

**ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK BTN KANTOR
CABANG JEMBER**

SKRIPSI



Disusun Oleh:
Helmi Yumainis
NIM. E20191164

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JUNI 2023**

**ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK BTN KANTOR
CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah

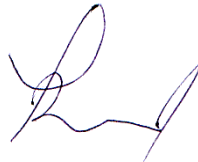


Oleh:

Helmi Yumainis
NIM : E20191164

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Dosen Pembimbing:



Udik Mashudi, S.E.
NUP. 2013056301

**ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK BTN KANTOR
CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Telah di uji dan diterima untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Kamis

Tanggal : 22 Juni 2023

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. H. Munir Is'adi, S.E., M.Akun
NIP. 197506052011011002

H. Muzayyin, M.E
NUP. 20111135

Anggota :

1. Dr. Ahmadiono, M.E.I
2. Udik Mashudi, S.E, M.M

Menyetujui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa : 29)”¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Al-Qur'an, 4:29.

PERSEMBAHAN

Syukur kepada Allah SWT atas kelimpahan rahmat, kasih sayang dan kemudahan yang diberikan-Nya dalam menuntut ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi. Skripsi yang telah diselesaikan dengan oleh penulis dipersembahkan kepada:

1. Kepada kedua orang tua saya (Bapak Benny Halim dan Ibu Sri Hajati), yang selalu memberikan semangat dan telah berkorban dengan segenap jiwa dan raga serta doa yang tak pernah terhenti. Terimakasih atas rasa kasih sayang, nasehat, dan dukungan yang telah diberikan, semoga jerih payah dan pengorbanan serta doa kedua orang tua ku diterima oleh Allah SWT.
2. Untuk adik saya tersayang (Yelzia Faulan, Silmi Balghis dan Umar Ziandru) terimakasih kalian telah hadir di dunia yang selalu membuat saya semangat selama ini.
3. Untuk sahabat saya (Mahen, Ifa, Fiya dan Vira), yang telah memberi semangat serta tempat berbagi pengalaman selama masa perkuliahan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat limpahan rahmat, taufiq, hidayat serta inayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan lancar untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi (SE) dengan judul skripsi **“ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BANK BTN KANTOR CABANG JEMBER”**.

Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman terang benderang yakni agama islam, yang pastinya kita nantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya penulis membutuhkan bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Dr. Khamdan Rifa'i, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Dr. Hj. Nurul Setianingrum, S.E. M.M selaku Koordintor Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Dr. Abdul Wadud Nafis, Lc, M.E.I selaku Dosen Pembimbing Akademik

(DPA) yang senantiasa memberi nasehat, inspirasi serta motivasi selama ini.

5. Bapak Udik Mashudi, S.E. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penulisan serta memberikan motivasi dalam penulisan ini.
6. Bapak Eko Kuswanto selaku Branch Manajer Bank BTN Kantor Cabang Jember.
7. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah membekali ilmu serta pengetahuan yang bermanfaat, serta semua staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
8. Seluruh karyawan Bank BTN Kantor Cabang Jember yang telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penyusunan skripsi ini.
9. Kepada seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bantuan fisik maupun psikis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar.

Akhir kata semoga Allah SWT membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya

Jember, 22 Juni 2023

Helmi Yumainis
NIM. E20191164

ABSTRAK

Helmi Yumainis, Udik Mashudi S.E, 2023: Analisis Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.

Kata Kunci: Pembiayaan, Perumahan Subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah Bank BTN Kantor Cabang Jember menawarkan produk pembiayaan KPR Bersubsidi. Yang mana pembiayaan KPR Subsidi ini bisa menjadi pilihan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian tempat tinggal.

Fokus yang diteliti pada skripsi ini yaitu: 1) Bagaimana mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah? 2) Bagaimana analisis manfaat pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah berpenghasilan rendah?

Tujuan dari penelitian ini antara lain: 1) Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah. 2) Untuk mengetahui analisis manfaat pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi nasabah berpenghasilan rendah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Subjek penelitian ditentukan dengan teknik purposive. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan dokumen, wawancara dan observasi. Analisis data yang digunakan ialah pengumpulan data, reduksi data, rangkuman, penyusunan laporan. Keabsahan data dilakukan dengan triangulasi data.

Hasil dari penelitian ini antara lain: 1) Mekanisme pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN Kantor Cabang Jember yaitu melalui beberapa tahapan antara lain tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis, tahap taksasi agunan, rapat komite, tanda tangan akad, pencairan dana, dan pembayaran angsuran. 2) Berdasarkan penelitian mengenai nilai manfaat KPR subsidi dapat disimpulkan dalam implementasinya nilai manfaat pada pembiayaan KPR bersubsidi, diantaranya ada pada aspek diri, aspek sosial, aspek kualitas, aspek harga dan efisiensi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Penelitian.....	8
F. Sistematika Pembahasan	11
BAB II Kajian Kepustakaan.....	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kajian Teori.....	26
1. Pembiayaan.....	26
2. Nilai Manfaat.....	28

3. Perumahan Bersubsidi	30
4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	32
BAB III Metode Penelitian	34
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	34
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Subyek Penelitian.....	35
D. Teknik Pengumpulan Data	36
E. Analisis Data	38
F. Keabsahan Data.....	38
G. Tahap-tahap Penelitian	38
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	40
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	40
B. Penyajian Data dan Analisis.....	43
1. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.....	43
2. Analisis Manfaat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember	45
C. Temuan Penelitian.....	50
1. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.....	50

2. Analisis Manfaat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.....	55
BAB V PENUTUP	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Matriks Penelitian	
2. Pernyataan Keaslian Tulisan	
3. Pedoman Wawancara	
4. Surat Ijin Penelitian	
5. Surat Selesai Penelitian	
6. Jurnal Kegiatan Penelitian	
7. Dokumentasi	
8. Surat Keterangan Lulus Plagiasi	
9. Surat Selesai Bimbingan	
10. Biodata	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pengaruh globalisasi telah merevolusi semua aspek kehidupan manusia termasuk pertumbuhan sektor perbankan yang terus berkembang. Bank BTN Kantor Cabang Jember dikaitkan dengan perkembangan peradaban manusia yang menjadi pendorong munculnya berbagai jenis pinjaman. Seiring dengan tumbuhnya peradaban manusia di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal dan hunian juga semakin meningkat.² Setiap keluarga harus memiliki rumah yang menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia terutama bagi mereka yang tinggal di daerah berpenghasilan rendah dan perkotaan padat penduduk. Adanya pertumbuhan dan pembangunan daerah dengan sedikit perhatian untuk menjaga keseimbangan kesehatan masyarakat telah menyebabkan kesulitan dalam mencapai perumahan yang layak huni bagi masyarakat.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah merupakan kebutuhan pokok dan memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Namun masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah tersendiri demi kenyamanannya. Sangat sulit bagi masyarakat dengan kerentanan rendah untuk memiliki rumah secara tunai untuk memenuhi kebutuhan rumah mereka. Pembangunan perumahan dan pemukiman adalah upaya yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dan meningkatkan

² Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 61.

kualitas lingkungan hidup dalam rangka mendorong pertumbuhan daerah untuk memperluas kesempatan kerja dan mendorong kegiatan ekonomi dalam pertumbuhan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan manusia akan rumah semakin meningkat dari tahun ke tahun. Terlepas dari situasi ekonomi saat ini setiap orang harus memiliki rumah yang memenuhi kebutuhan dasar mereka dan melindungi mereka dari terik matahari dan hujan. Selain fungsi utama rumah sebagai tempat tinggal bagi pemiliknya, rumah juga merupakan ukuran status sosial pemiliknya.

Konsumen tidak hanya mempertimbangkan faktor harga tetapi juga lokasi konstruksi dan faktor lingkungan saat memilih rumah. Alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga berkaitan dengan pendapatan mereka. Harga bukan masalah bagi konsumen berpenghasilan tinggi tetapi mereka lebih mementingkan lokasi dan kualitas bangunan. Mengenai faktor lingkungan ini merupakan faktor tambahan yang tidak dapat diabaikan karena faktor ini merupakan salah satu faktor yang menentukan layak tidaknya rumah tersebut untuk ditinggali, seperti adanya pelayanan kota, kelengkapan, keamanan, kebersihan, dll.

Oleh karena itu pemerintah memperkenalkan program untuk memenuhi kebutuhan rumah mereka dengan mudah, khususnya Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat yang membeli atau

³ Andi Hamzah dkk, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), 1.

merenovasi rumah. Indonesia saat ini memiliki dua jenis pemilikan rumah yakni KPR Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan kredit yang ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah atau untuk memperbaiki rumah yang sudah ada. KPR Non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah (KPR) yang menasar seluruh masyarakat. Alokasi KPR diputuskan oleh bank agar beban kredit dan suku bunga terjaga sesuai dengan kebijakan bank.

Hal itu diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Pasal 18 tertulis bahwa kepemilikan rumah yang diperoleh melalui KPR Bersubsidi harus memenuhi persyaratan pengaturan mengenai luas tanah, luas lantai, harga jual rumah umum tapak atau sarusun umum, lokasi rumah umum tapak atau sarusun umum, bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Lalu dalam Pasal 21 disebutkan bahwa hunian yang diperoleh melalui KPR bersubsidi merupakan rumah baru yang dibangun oleh pengembang.

Adapun tentang ketentuan luas tanah dan bangunan rumah subsidi, pemerintah pun telah menetapkan regulasinya. Sebagaimana termaktub di dalam Keputusan Menteri PUPR No. 995/KPTS/M/2021 tentang Batasan Pengasilan Tertentu, Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka.

Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masyarakat menengah ke bawah telah terbantu untuk mendapatkan rumah idamannya karena pemerintah menciptakan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk memberikan kredit atau pembayaran dengan uang muka. Cicilan ringan dan margin rendah serta periode pembayaran yang konsisten. Masyarakat berpenghasilan kebawah adalah orang-orang dengan daya beli terbatas yang membutuhkan bantuan pemerintah untuk membeli rumah.⁴ Oleh karena itu banyak masyarakat yang memilih untuk mengontrak atau menyewa rumah daripada membeli rumah karena kendala keuangan sulit untuk membelinya.

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang masuk dalam daftar bank pembiayaan perumahan bersubsidi. Adapun pembiayaan KPR tersebut yakni Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Adapun keunggulan Program KPR BTN adalah jaringan dukungan yang luas dengan siklus di seluruh Indonesia. Bank BTN merupakan salah satu bank penyalur Kredit Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terbesar di Tanah Air yang menyediakan Kredit Subsidi Perumahan (KPR). Selain itu, Bank BTN merupakan bank pelaksana pertama kali sebagai bisnis pembiayaan perumahan. Sehingga Bank BTN merupakan penyedia pinjaman yang baik kepada masyarakat dalam bentuk Kredit Subsidi Perumahan (KPR) yang banyak diminati oleh nasabah Bank Tabungan Negara (BTN).

⁴ UU Nomor 1/2011 Pasal 1 ayat 24 Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tabel 1.1
Jumlah Pengguna KPR Subsidi

No.	Tahun	Jumlah Realisasi
1	2016	55.469
2	2017	57.763
3	2018	58.939
4	2019	77.835
5	2020	109.253

Sumber data: Laporan Tahunan Bank BTN Kantor Cabang Jember 2016-2020

Setiap tahunnya produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Bank BTN Kantor Cabang Jember selalu meningkat, hal tersebut diperkuat dengan data jumlah nasabah pertahunnya yang selalu bertambah. Pada tahun 2016 jumlah nasabah sebanyak 55.469 dan mengalami peningkatan pada tahun 2017 sebanyak 57.763, pada tahun 2018 KPR Subsidi di Bank BTN ini juga mengalami peningkatan dimana mencapai 58.939, tahun 2019 mengalami peningkatan sebanyak 77.835 dan peningkatan terbanyak terjadi di tahun 2020 yakni mencapai 109.253 nasabah.

Adapun alasan peneliti memilih judul ini di karenakan banyaknya kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan kepemilikan rumah sehingga membuat pihak bank juga perlu untuk mengembangkan usaha pembiayaan KPRnya agar minat nasabah terhadap pembiayaan KPR yang dimiliki Bank BTN selalu meningkat. Selain itu KPR Bank BTN merupakan bank yang pertama kali meluncurkan pembiayaan KPR dimana penugasan langsung

pembiayaan KPR ini diterima Bank BTN dari pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan nomor B-49/MK/I/1974. Pada 10 Desember 1976, Bank BTN untuk pertama kalinya, menyalurkan kredit perumahan pada 9 debitur di daerah Tanah Mas, Semarang.

Sejak saat itu, Bank BTN diberi kepercayaan Pemerintah untuk menyalurkan dana untuk mempermudah dan memperluas akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam perjalanannya, Bank BTN menghadirkan program dan produk tidak hanya KPR Subsidi tapi juga non subsidi serta kredit konstruksi yang mendukung perumahan. Program KPR/KPA juga selalu disesuaikan dengan segmen masyarakat, misalnya KPR *Gaess for Millenial*, bahkan program KPR juga dibuat sedemikian rupa sesuai dengan peruntukannya, misalnya ke TNI Angkatan Darat, Peserta BP Jamsostek dan lain sebagainya.

Berdasarkan keberhasilan penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi Bank BTN Kantor Cabang Jember tersebut peneliti tertarik untuk mengetahui mekanisme penyaluran dan juga manfaat KPR Subsidi tersebut sehingga penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas akhirnya penulis mengemukakan beberapa pertanyaan yang perlu dikaji dan didiskusikan untuk menemukan penjelasan yang tepat. Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah di Bank BTN Kantor Cabang Jember?
2. Bagaimana analisis manfaat pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah di Bank BTN Kantor Cabang Jember?

C. TUJUAN PENELITIAN

Sesuai dengan rumusan penelitian diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah di Bank BTN Kantor Cabang Jember.
2. Untuk mengetahui analisis manfaat pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah di Bank BTN Kantor Cabang Jember.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian adalah efektifitas pencapaian tujuan. Hasil penelitian akan disampaikan setelah penelitian selesai. Manfaat penelitian yang diperoleh dari temuan penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang masalah yang diteliti. Khususnya mengenai analisis pembiayaan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Kantor Cabang Jember, dan dapat menjadi acuan atau tolak

ukur bagi peneliti lain untuk memperoleh informasi mengenai sektor perbankan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini penulis dapat mengetahui sejauh mana kesesuaian keilmuan yang sudah diperoleh dalam dunia perkuliahan yang hanya mempelajari tentang teori saja dengan kenyataan yang ada dilapangan. Dan juga sebagai suatu pembelajaran untuk menganalisis pembiayaan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.

b. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini merupakan kontribusi pengetahuan dari peneliti kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi kepentingan akademik.

c. Bagi Institusi/Bank

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan serta dapat menjadi bahan evaluasi untuk pihak bank BTN dalam meningkatkan penjualan perumahan bersubsidi.

E. DEFINISI ISTILAH

Definisi istilah dapat diartikan sebagai gambaran dari arti kata kunci yang terdapat pada judul pencarian. Adanya definisi kata ini diharapkan agar

apa yang disampaikan oleh peneliti maknanya menjadi jelas. Hal-hal yang harus dijelaskan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis adalah kegiatan yang melibatkan serangkaian operasi menganalisis, membedakan, mengklasifikasikan dan menyusun kembali hal-hal menurut kriteria tertentu. Konsep analisis juga dapat diartikan sebagai upaya mengamati dengan cara mendeskripsikan unsur-unsur suatu bahan atau dengan menggabungkan unsur-unsur tersebut untuk dipelajari lebih lanjut. Sebagian orang beranggapan bahwa yang dimaksud dengan analisis adalah kemampuan memecahkan masalah atau memecah informasi atau materi menjadi komponen lebih kecil untuk pemahaman dan interpretasi yang lebih mudah.⁵

Dapat disimpulkan bahwa analisis adalah kegiatan menemukan temuan-temuan baru yang dilakukan oleh peneliti untuk penelitian atau pengamatan yang di dalamnya terdapat bukti-bukti yang valid.

2. Pembiayaan

Pengertian pembiayaan secara umum didasarkan pada suatu perjanjian atau kontrak antara bank dengan pihak lain yang mensyaratkan pembayaran atau penarikan uang setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bunga.⁶

Menurut M. Nur Rianto Al-Arif pembiayaan adalah dana yang diberikan oleh satu pihak untuk mendukung investasi yang direncanakan

⁵ RA Dwi Ayu, Puspitasari “Analisa Sistem Informasi Kontrakemik (SISFO) Dan Jaringan di Universitas Bina Darma”, (Laporan Kerja Praktek, Universitas Bina Darma, 2021), 13.

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002) , 92.

oleh pihak lain baik secara individu maupun kelompok. Dengan kata lain pembiayaan adalah suatu dana yang dikeluarkan guna mendukung investasi.⁷

Jadi dari beberapa definisi di atas pembiayaan dapat diartikan sebagai pinjaman dana berdasarkan rasa saling percaya untuk mendukung kegiatan investasi yang direncanakan dengan mengembalikan uang kepada peminjam dalam jangka waktu tertentu dengan keuntungan atau bagi hasil.

3. Perumahan Bersubsidi

Rumah bersubsidi adalah rumah terjangkau yang diterima melalui skema KPR. Subsidi perumahan adalah fasilitas atau program yang diatur pemerintah yang dimaksudkan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan perumahan yang layak dan terjangkau.

Rumah Subsidi adalah program kesejahteraan yang diberikan oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat menengah ke bawah dengan mensubsidi harga rumah untuk mengurangi beban sosial dalam memenuhi kebutuhan rumah.⁸

Rumah yang diambil alih biasanya bernilai kurang dari nilai pasar. Mereka yang mampu membeli rumah bersubsidi biasanya memiliki penghasilan maksimal Rp. 4 juta per bulan.

⁷ M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), 42.

⁸ Ikhyak Ulumudin, "Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut PERMENPUPR NO. 26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab. Lampung Selatan)", (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Raden Intan, 2019), 23.

4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu masyarakat yang daya belinya terbatas sehingga membutuhkan bantuan pemerintah untuk mendapatkan rumah. Kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah diberikan kepada MBR dengan memberikan pinjaman jangka panjang berbiaya rendah dan subsidi kepemilikan rumah. Oleh karena itu subsidi KPR hanya dapat ditawarkan kepada MBR dengan batas penghasilan tertentu.

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Pembahasan yang sistematis meliputi penjabaran alur pembahasan makalah dimulai dari bab pendahuluan dan diakhiri dengan bab penutup. Tujuannya adalah untuk memudahkan pembaca menemukan gambaran isi makalah dalam skala global. Dalam skripsi ini sistematika pembahasannya meliputi:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menyajikan latar belakang, fokus masalah, tujuan penelitian, manfaat, definisi istilah, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN

Pada Bab ini berisi tentang kajian terdahulu dan kajian teori yang digunakan sebagai perspektif oleh peneliti.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi mengenai pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, tahap-tahap penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan gambaran objek penelitian, penyajian data dan pembahasan temuan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir peneliti membahas kesimpulan dan saran dari bab sebelumnya.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Bagian ini mencantumkan berbagai temuan penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian yang akan diteliti dan merangkum penelitian yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan. Adapun penelitian terdahulu yang terkait dengan skripsi penulis meliputi:

1. Muammar Faiz Satritama, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dengan judul “Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada BTN Syariah Malang)” tahun 2022.⁹ Skripsi ini membahas kemudahan pembiayaan KPR Subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Metode penelitian yang digunakan disini adalah pendekatan deskriptif-kualitatif yaitu menggunakan data mentah maupun sumber data yang diperoleh melalui wawancara observasi dan dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi cukup memberikan manfaat dan kemudahan yang baik serta dapat dinikmati oleh semua kalangan. Kepemilikan rumah mudah dan permanen melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi rendah. Manfaat yang diperoleh antara lain mampu memberikan kepuasan secara keseluruhan untuk meningkatkan konsep diri seseorang. Kemudahan yang di dapatkan

⁹ Muammar Faiz Satritama, “Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada BTN Syariah Malang)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2022), 76.

di sini adalah akses informasi yang mudah membuat konsumen bisa mendapatkan informasi keuangan dengan cepat dan mudah tanpa ribet.

2. Elvida Yanti, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Dengan judul “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)” tahun 2022.¹⁰ Skripsi ini membahas analisis dan proses pembiayaan KPR syariah pada nasabah penghasilan rendah. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif berdasarkan studi lapangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dokumen berjenis buku dan studi literatur yang berkaitan dengan topik penelitian. Data yang diperoleh kemudian diolah dalam bentuk kata atau teks deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan Penyebab naik turunnya pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di Bank Sumut KC Medan adalah gaji yang relatif tinggi bagi nasabah yang kurang memberikan promosi pemasaran sebagai syarat untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di bank tersebut. Sehingga kurang diminati masyarakat untuk mensubsidi pembiayaan KPR Syariah. Pembiayaan KPR syariah bersubsidi untuk nasabah yang kurang terpercaya di bank ini adalah nasabah menengah yang belum memiliki sistem pembayaran untuk produk ini menggunakan sistem cicilan jangka panjang hingga 20 tahun.

¹⁰ Elvida Yanti, “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2022), 72.

3. Fauziyah Rizky Fadhilah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Dengan judul “Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Masa Pandemi Covid 19” tahun 2021.¹¹ Skripsi berisi tentang penyaluran dan keefektivan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi kepada MBR saat Covid 19. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif melalui metode survei dan penelusuran literatur. Menggunakan data primer dan sekunder peneliti menggunakan teknik pengumpulan dalam wawancara kuesioner dan wawancara langsung dengan makalah penelitian dan berita terkini untuk mendapatkan akses ke Bank BTN Syariah. Hasil penelitian ini menunjukkan Pembiayaan KPR Syariah Subsidi BTN KC Syariah Medan efektif di masa pandemi COVID-19. Persentase indikator efektivitas menunjukkan bahwa pembiayaan KPR Syariah BTN KC Syariah Medan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah selama masa pandemi Covid 19 (MBR) dinilai efektif.
4. Septia Fanny, Fakultas Teknik Universitas Islam Riau. Dengan judul “Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus

¹¹ Fauziyah Rizky Fadhilah, “Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Masa Pandemi Covid 19”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2021), 88.

Kecamatan Tenanan Raya)” tahun 2020.¹² Skripsi ini berisi tentang tingkat efektivitas program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenanan Raya Kota Pekanbaru. Metode penelitian yang digunakan diisi dengan data primer berupa kuesioner dan pendekatan kualitatif melalui wawancara dan observasi lapangan serta telaah dokumen dan telaah pustaka. Perhitungan efisiensi dilakukan dengan mengukur skala Likert sesuai dengan kriteria efisiensi. Hasil kajian menunjukkan bahwa efektivitas program bantuan perumahan MBR secara umum efektif. Hasil ini berarti program berjalan efektif sesuai dengan semua indikator dan reaksi dari MBR pemilik rumah subsidi, namun jika dilihat kembali salah satu indikatornya tetap yaitu infrastruktur yang ada terus dipantau dengan itu bisa dilaksanakan secara optimal baik oleh negara maupun pengembang perumahan.

5. Siti Rokhana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Dengan judul “Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)” tahun 2020.¹³ Skripsi ini berisi efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di BTN KCP syariah Karawaci terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Metode yang

¹² Septia Fanny, “Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus Kecamatan Tenanan Raya)”, (Skripsi, Universitas Islam Riau, 2020), 101.

¹³ Siti Rokhana, “Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020), 76.

digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif untuk menguji validitas dengan uji reliabilitas dan mengukur pengaruh. Data primer yang digunakan Data diperoleh dari kuesioner yang diberikan kepada 92 konsumen keuangan KPR Syariah BTN KCP Bank Syariah Karawaci. Hasil kajian menunjukkan efektivitas KPR BTN KCP Syariah Karawaci Bantuan Keuangan Syariah (MBR) dengan memperhitungkan hasil penelitian untuk mendorong target ekonomi dan mencapai tingkat pekerjaan yang lebih tinggi. itu bekerja secara efektif. Artinya, dana pendampingan KPR Syariah BTN KCP Syariah Karawaci telah berhasil disalurkan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

6. Anis Khaerunnisa, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Dengan judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” tahun 2019.¹⁴ Skripsi ini berisi prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi, efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi pada BTN syariah. Penelitian ini mengadopsi metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode Slovincs dengan menyebarkan kuesioner kepada 91 responden. Penulis menggunakan pendekatan *Artificial Neuron Network (ANN)* untuk mengukur efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi. Hasil kajian menunjukkan bahwa prosedur dan mekanisme pembiayaan subsidi KPR di BTN Syariah cabang Tangerang telah sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) yang

¹⁴ Anis Khaerunnisa, “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019), 16.

ditetapkan oleh BTN Syariah. Namun, terdapat kontradiksi dalam pasal 20 butir 7 Permenpera no. 48/PRT/M/2015 tentang hasil kuesioner alokasi dana subsidi. 50 persen konsumen tidak yakin dengan waktu pemberian subsidi karena konsumen percaya bahwa waktu pemberian subsidi tidak pasti. Hal ini perlu dilanjutkan untuk mencapai tingkat efisiensi yang tinggi dalam penyediaan pembiayaan KPR bersubsidi yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan rumah layak huni dengan harga terjangkau.

7. Rizqa Dian Umami, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Dengan judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat” tahun 2019.¹⁵ Skripsi ini berisi efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada BTN Syariah. Penelitian ini mengadopsi metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode Slovinc dengan menyebarkan kuesioner kepada 96 responden. Penulis menggunakan pendekatan *Artificial Neuron Network (ANN)* untuk mengukur efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi. Hasil kajian menunjukkan bahwa terdapat sedikit perbedaan antara peraturan perumahan sosial No. 48/PRT/M/2015 pasal 20 ayat 7 tentang pemberian

¹⁵ Rizqa Dian Umami, “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019), 23.

bantuan dengan penghasilan dari pemberian bantuan. Kebanyakan klien tidak yakin dengan indikator subsidi karena klien merasa tidak aman dengan subsidi. Deklarasi ini tidak sesuai dengan indikasi Kementerian Pekerjaan Umum yang menetapkan urutan pencairan dalam waktu dan selambat-lambatnya dua hari kerja sejak diterimanya akta oleh karena itu penulis menyarankan agar dalam penyelidikan mendatang disiplin perumahan rakyat untuk pencairan uang dievaluasi. Sedangkan dari perhitungan dengan menggunakan metode syariah bersubsidi *Artificial Neuron Network (ANN)*, tingkat efektif pembiayaan KPR bersubsidi adalah efektif yang mana mencapai 9,6%. Nilai tersebut cukup efektif namun perlu dilanjutkan untuk menghasilkan tingkat efisiensi yang lebih tinggi dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi yang membantu meningkatkan keselamatan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memiliki rumah yang layak dengan harga yang wajar.

8. Aditya Revinanda Shakti, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Dengan judul “Pelaksanaan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Solo) tahun 2019.”¹⁶ Skripsi ini berisi pelaksanaan kebijakan pemerintah, pelaksanaan kebijakan dan aspek keterjangkauan kepemilikan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini merupakan penelitian hukum eksperimental yang bersifat interpretatif yaitu suatu

¹⁶ Aditya Revinanda Shakti, “Pelaksanaan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Solo)”, (Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2019), 12.

pasal hukum yang menggunakan sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan metode kualitatif dan menggunakan metode *purposive sampling*. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan implementasi kebijakan pemerintah di bidang pemenuhan kebutuhan perumahan subsidi masyarakat, subsidi perumahan masih lemah di tingkat nasional. Tidak cukup karena ada batasan penskalaan, dan harga jual rumah bersubsidi yang tidak merata tanpa meningkatkan pendapatan masyarakat secara keseluruhan. Implementasi pendekatan cabang tunggal Bank BTN dalam penyediaan pembiayaan perumahan bersubsidi melalui KPR bersubsidi juga belum menyentuh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kebutuhan rumah bersubsidi di wilayah Sulu Raya yang setiap tahunnya terus meningkat dirasa masih belum terpenuhi.

9. Ikbal, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare. Dengan judul “Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare)” tahun 2019.¹⁷ Skripsi ini berisi strategi pemasaran segmentasi pasar, target pasar dan posisi pasar dalam pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare. Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode deskriptif kualitatif dan data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Teknik yang digunakan untuk pengumpulan

¹⁷ Ikbal, “Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare)”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2019), 25.

data adalah wawancara observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan model analisis data Miles and Hubermans. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1). Segmentasi pasar (segmentasi) yang digunakan dalam KPR Pembiayaan Bersubsidi Syariah (KPR BTN Sejahtera IB) bagi masyarakat berpenghasilan rendah di KCPS Bank BTN Syariah Parepare adalah mengelola segmentasi berdasarkan demografi geografis aspek psikososial dan perilaku. 2). Target pasar yang digunakan dalam Kredit KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah KCPS Parepare (KPR BTN Sejahtera IB) adalah fitur yang selektif. 3). Posisi Pasar (Positioning) Digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi (KPR BTN Sejahtera IB) KCPS Bank BTN Syariah untuk segmen berpenghasilan rendah digunakan untuk membeli posisi untuk mendapatkan keuntungan. Tetapkan Posisi berdasarkan Posisi Daya Tarik Pengguna Kompetitif Posisi Seret berdasarkan Kategori Produk dan Posisi Seret berdasarkan Harga dan Kualitas. Dan ketiganya konsisten dengan teori pemasaran Philip Kotler.

10. Anugerah Sahvitri H, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dengan judul “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton)” tahun 2019.¹⁸ Skripsi ini berisi implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung

¹⁸ Anugerah Sahvitri H, “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019), 79.

Kedaton. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif dengan data primer, wawancara data sekunder dan dokumen. Responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah tiga orang pengelola rekening KPR swasta dan dua orang pengelola di Bank BRI Syariah KC Kedaton Bandar Lampung. Proses analitis yang digunakan dalam penelitian ini menggambarkan pengujian. Hasil penelian menunjukkan Bank Kedaton BRI Syariah KC Bandar Lampung pada pelaksanaan pinjaman KPR Syariah untuk pemberdayaan masyarakat rendah sehingga minimnya pengerahan tenaga kerja. Dari segi ekonomi hukum syariah diperbolehkan untuk melaksanakan akad KPR BRI Syariah iB Sejatela dengan menggunakan akad Murabaha Bir Wakala. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pinjaman KPR Syariah di BRI Syariah Bank KC Bandar Lampung Kedaton bagi yang memenuhi syarat suku bunga rendah ditetapkan penghasilan minimal pemohon adalah Rp 2.700.000, artinya tidak sesuai peraturan nasional menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat tetapi ini berkaitan dengan risiko bank.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Muammar Faiz Satritama (2022)	Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah Bagi	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas analisis nilai mandaat dan

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada BTN Syariah Malang).		kemudahan yang ada di KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas mekanisme dan manfaat KPR Subsidi di Bank Konvensional.
2.	Elvida Yanti (2022)	Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan).	Sama-sama membahas Pembiayaan KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas proses pengajuan pembiayaan KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas mekanisme serta manfaat KPR Subsidi Bank Konvensional.
3.	Fauziah Rizky Fadhilah (2021)	Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Masa Pandemi Covid 19.	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas analisis mekanisme KPR Subsidi Bank Konvensional.
4.	Septia Fanny (2020)	Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi	Sama-sama membahas perumahan bersubsidi bagi masyarakat	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini menggunakan

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus Kecamatan Tenanan Raya).	berpenghasilan rendah.	kecamatan tenanan raya sebagai obyek, sedangkan penelitian penulis menggunakan bank BTN sebagai obyek.
5.	Siti Rokhana (2020)	Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas efektivitas penyaluran KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas mekanisme dan analisis manfaat KPR subsidi konvensional.
6.	Anis Khaerunnisa (2019)	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bank BTN.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas efektivitas KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas mekanisme tahapan serta analisis manfaat KPR non syariah.
7.	Rizqa Dian Umami (2019)	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank Tabungan Negara	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bank BTN.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas efektivitas KPR bersubsidi syariah terhadap kesejahteraan nasabah yang berpenghasilan rendah, sedangkan penelitian penulis membahas mekanisme dan

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		(Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat.		analisis manfaat KPR non syariah.
8.	Aditya Revinanda Shakti (2019)	Pelaksanaan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Solo).	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas pelaksanaan pemenuhan kebutuhan KPR bersubsidi, sedangkan penelitian penulis membahas analisis KPR dan manfaatnya.
9.	Ikbal (2019)	Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KC Parepare)	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas strategi pemasaran KPR bersubsidi, sedangkan penelitian penulis membahas analisis KPR dan nilai manfaat KPR.
10.	Anugerah Sahvitri H (2019)	Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton).	Sama-sama membahas KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Konvensional.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas KPR bersubsidi syariah, sedangkan penelitian penulis membahas KPR non syariah.

Sumber : Skripsi Penelitian Terdahulu Tahun 2019-2023 (diolah 2023)

B. Kajian Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pengertian pembiayaan secara umum didasarkan pada suatu perjanjian atau kontrak antara bank dengan pihak lain yang mensyaratkan pembayaran atau penarikan uang setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bunga.¹⁹

Menurut M. Nur Rianto Al-Arif pembiayaan adalah dana yang diberikan oleh satu pihak untuk mendukung investasi yang direncanakan oleh pihak lain baik secara individu maupun kelompok. Dengan kata lain pembiayaan adalah suatu dana yang dikeluarkan guna mendukung investasi.²⁰

Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 No.12 “Pembiayaan yakni penyediaan uang berdasarkan suatu kontrak atau perjanjian antara bank dan pihak keuangan lain yang pihak tersebut mengembalikan uang atau rekening tersebut setelah jangka waktu tertentu dan membagi bagian atau keuntungannya memiliki kewajiban untuk melakukannya.”

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan pembiayaan merupakan pemberian suatu dana dari lembaga keuangan syariah kepada pihak nasabah atau debitur, hal itu berfungsi sebagai sumber

¹⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002) , 92.

²⁰ M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), 42.

pendapatan yang diperoleh lembaga keuangan karena akan mendapatkan imbalan bagi hasil dari pihak yang dibiayai.

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu: tujuan pembiayaan makro, dan tujuan pembiayaan mikro.²¹ Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- 1) Memperkuat ekonomi, yaitu dengan menyediakan dana bagi mereka yang tidak memiliki akses keuangan.
- 2) Dana yang tersedia untuk ekspansi bisnis berarti dana tambahan diperlukan untuk pertumbuhan bisnis. Pendanaan tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Dana pihak surplus ditransfer ke pihak yang kekurangan dana.
- 3) Meningkatkan produktivitas dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk meningkatkan produktivitasnya.

Sedangkan tujuan pembiayaan yang bersifat mikro adalah

- 1) Memaksimalkan keuntungan.
- 2) Mengurangi modal risiko perusahaan yang tidak mencukupi.
- 3) Penggunaan sumber daya keuangan.
- 4) Sisa dana disalurkan dari yang memiliki dana lebih banyak kepada yang memiliki dana lebih sedikit.

²¹ Muhammad, Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer (Yogyakarta: UII Press, 2002), 22.

c. Tahapan Pembiayaan

Menurut Sunarto Zulkifli, salah satu aspek penting perbankan syariah adalah proses pembiayaan yang sehat. Proses pembiayaan yang sehat adalah salah satu yang mempengaruhi investasi yang halal, dan sehat serta menciptakan lebih banyak keuntungan yang diharapkan. Ada beberapa tahapan yang harus dilalui dalam proses pendanaan, antara lain yaitu permohonan, laporan analisa, persetujuan, pengawasan, pengeluaran dana.²²

Selain itu berdasarkan Standar Operasional Prosedur untuk mekanisme pembiayaan juga didasarkan pada langkah-langkah seperti mengajukan aplikasi pendanaan, menganalisis pendanaan, menyetujui pendanaan, menyetujui penggalangan dana, menyediakan dana, dan menyalurkan dana. Adapun mekanisme pembiayaan menurut Kasmir yaitu ada beberapa tahap antara lain: tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap keputusan pembiayaan, tahap pelaksanaan pembiayaan, tahap administrasi dan tahap *supervise* atau pengendalian pembiayaan.²³

2. Nilai Manfaat

a) Pengertian Nilai Manfaat

Nilai manfaat adalah ukuran dimana konsumen suatu produk atau layanan mengevaluasi efek positifnya yaitu produk tersebut dikatakan memiliki efek yang cukup baik pada penggunaannya.

²² Sunarto Zulkifli, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah (Jakarta: Zidnil Hakim, 2003), 154.

²³ Kasmir, Manajemen Perbankan (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 82.

Manfaat adalah penggunaan output yang diserap oleh masyarakat dalam bentuk fasilitas atau fasilitas yang tersedia untuk umum.²⁴

Nilai manfaat adalah nilai perbandingan antara manfaat atau utilitas dalam hal ini pengorbanan yang dilakukan pelanggan berupa biaya sesuai dengan harapan masing-masing pelanggan. Menurut fungsinya Nilai Manfaat dapat menggambarkan bagaimana perasaan seseorang setelah menggunakan suatu produk atau jasa. Manfaat juga dapat dijelaskan dalam hal sejauh mana seseorang percaya bahwa menggunakan teknologi dapat meningkatkan karyawannya. Jadi, jika ada yang berpikir itu ide yang bagus, mereka akan menggunakannya.²⁵

b) Indikator Nilai Manfaat

Manfaat menjadi citra diri berdasarkan masing-masing individu dan membentuk sudut pandang tersendiri setelah adanya dampak yang telah digunakan dari suatu produk atau jasa, oleh karena itu gambaran manfaat dari produk ini disebut persepsi manfaat.²⁶

²⁴ Adria, Nurhadi. Pengaruh Persepsi Kemudahan, Risiko dan Manfaat Terhadap Keputusan Nasabah Menggunakan Mobile Banking BRI. *Journal of Business and Banking* 8, no. 1. (Mei - Oktober 2018): 21.

²⁵ Afridiyan, 2017, *Analisa Pengaruh Persepsi Kegunaan, Persepsi Kemudahan, Sikap Penggunaan, Norma Subyektif, dan Persepsi Kontrol Perilaku Terhadap Minat Pengelola Perpustakaan Menggunakan Sistem Informasi Perpustakaan (SIPUS)* (Surabaya: Universitas Airlangga), 31.

²⁶ Yuniarta, Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Kemudahan Penggunaan, Dan Keamanan Terhadap Minat Menggunakan E-Banking Pada Mahasiswa Jurusan Akuntansi Program S1 Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha, *e-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Akuntansi Program S1* 7, no. 1 (2017): 14.

Dimensi nilai dibagi menjadi 4 aspek utama menurut Sweeny dan Soutar, aspek tersebut meliputi :²⁷

- 1) Nilai Emosional (*Emotional value*) adalah utilitas yang muncul dari perasaan positif atau afektif yang berasal dari konsumsi suatu produk.
- 2) Nilai Sosial (*Social value*), yaitu utilitas yang berasal dari kemampuan produk untuk meningkatkan penentuan nasib sendiri sosial konsumen
- 3) Kualitas Kinerja (*Quality/performance value*) adalah utilitas yang berasal dari suatu produk sebagai hasil dari biaya jangka pendek dan pengurangan biaya jangka panjang.
- 4) *Price/value for money* adalah utilitas yang berasal dari persepsi kualitas produk dan kinerja yang diharapkan.

3. Perumahan Bersubsidi

a) Pengertian KPR

KPR atau pinjaman rumah adalah cara untuk melunasi rumah dalam waktu tertentu dan dengan bunga. Untuk memudahkan memahami apa itu KPR, bisa dibilang nasabah KPR tidak perlu mengeluarkan uang untuk membeli rumah. Nasabah hanya perlu menyerahkan satu kali uang muka (DP) untuk mengajukan KPR. Setelah proses ini, pelanggan dapat membayar tagihan dalam jangka waktu tertentu.²⁸

²⁷ Fandy Tjiptono, 2008, *Strategi Pemasaran, Edisi ketiga* (Sleman: Penerbit Andi), 37.

²⁸ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, 146.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhannya dalam membangun atau menyelesaikan rumah. KPR sendiri muncul karena meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah tanpa daya beli yang memadai.

b) Pengertian KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi yaitu kredit yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau merenovasi rumah. Bentuk subsidi ini diatur secara berbeda oleh pemerintah sehingga tidak semua orang yang mengajukan pinjaman berhak untuk memanfaatkan fasilitas ini.

KPR Subsidi adalah skema pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau menengah ke bawah dengan menggunakan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan bunga rendah dan pembayaran yang mudah. Masyarakat berpendapatan rendah dan menengah dapat mengajukan KPR bersubsidi dari bank terpercaya pemerintah. Karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi sebenarnya merupakan skema pemerintah KEMENPERA yang bertujuan untuk mendapatkan rumah

impian yang lebih baik bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.²⁹

Peruntukan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah ini sistemnya yaitu kredit subsidi yang sudah mendapat keringanan dari pemerintah. Dengan adanya hal ini diharapkan dapat membantu masyarakat untuk mencapai kesejahteraannya yakni dengan memiliki hunian rumah sendiri.

4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu masyarakat yang daya belinya terbatas sehingga membutuhkan bantuan pemerintah untuk mendapatkan rumah. Kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah diberikan kepada MBR dengan memberikan pinjaman jangka panjang berbiaya rendah dan subsidi kepemilikan rumah. Oleh karena itu subsidi KPR hanya dapat ditawarkan kepada MBR dengan batas penghasilan tertentu.³⁰

Pinjaman pemerintah untuk subsidi perumahan (KPR) telah diupayakan untuk meningkatkan kepemilikan rumah di tengah tingginya harga rumah di masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah telah membuat program nasional untuk membangun sejuta rumah untuk menyediakan perumahan dalam bentuk rumah sehat

²⁹ Dewi Hilmiyatus Syamsiah1 Hayatul Millah. "Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo," *Jurnal Kewarganegaraan* 6. no. 2 (2022): 46.

³⁰ M. Muthoifin, Rijal Fakhruddin, and Didin Ainurahmad. "Pembinaan Pemberdayaan Ekonomi Syariah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Penerima Subsidi di Boyolali." *Prosiding Webinar Pengabdian Masyarakat* (2022), 45.

sederhana. Menurut RPJMN 2015-2019 dan Rencana Pembangunan Sejuta Rumah, target ini direncanakan dari 2015-2019. Penyusunan Rencana Sejuta Rumah Nasional dilatarbelakangi lahirnya PP No 64 Tahun 2016 yang menyangkut pembangunan rumah MBR.

Segmen masyarakat ini dinilai masih mampu membayar biaya perumahan namun rencana pemerintah telah mengumumkan FLPP ini sebagai respon atas kenaikan harga rumah khususnya di perkotaan. Subsidi tersebut diberikan dalam bentuk keringanan bunga. Rumah yang disubsidi oleh KPR FLPP tidak dibangun oleh pemerintah tetapi dibangun secara mandiri oleh pengembang di seluruh Indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah. Semua rumah (tipe rumah) yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan peraturan yang diberlakukan pemerintah dan batas harga tersedia untuk pembelian di bawah skema KPR FLPP.³¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

³¹ Septia Fanny. “Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tenayan Raya)”. (Skripsi, Universitas Islam Riau, 2019), 36

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggambarkan langkah-langkah yang dilakukan penulis dari awal hingga akhir. Metode penelitian ilmiah ini melibatkan analisis dan penarikan kesimpulan yang dikumpulkan dari data yang sistematis dan objektif untuk memecahkan masalah atau menguji hipotesis dan mengembangkan gagasan yang berguna dalam kehidupan manusia.³² Dalam kepenulisan ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan deskriptif dan menggunakan jenis penelitian kualitatif untuk memaparkan data- data yang terdapat dilapangan yang kemudian di analisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Metode penelitian kualitatif adalah langkah-langkah penelitian yang berpijak pada filosofi *post positivisme* yang menyelidiki keadaan objek yang alamiah di mana peneliti sebagai alat kunci dan teknik pengumpulan datanya adalah triangulasi (gabungan antara observasi wawancara dan rekaman). Triangulasi digunakan sebagai teknik pengumpulan data yang menggabungkan pengamatan informan dan catatan untuk memperoleh data kualitatif. Analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif bersifat unik dan menunjukkan pentingnya fenomena dalam kondisi alamiah.³³

³² Zainal Arifin, *Penelitian Pendidikan Metode dan Paradigma Baru* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), 74.

³³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2021), 9.

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dianalisis secara mendalam berdasarkan fakta-fakta yang ada. Menggunakan metode penelitian kualitatif dimaksudkan untuk mengetahui secara langsung informasi Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN Kantor Cabang Jember.

B. Lokasi Penelitian

Penulis melaksanakan penelitian di Bank BTN Kantor Cabang Jember yang beralamat Jl. Jendral Ahmad Yani, Kp. Using, Kepatihan, Kec. Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68118.

C. Subjek Penelitian

Dalam mengambil dan mengumpulkan data yang diperoleh dari informasi dalam mendukung data penelitian. Peneliti memilih subjek sumber data dengan teknik *purposive*. Teknik *purposive* adalah teknik penelitian sumber data dengan cara memilih informan berdasarkan pertimbangan tertentu dalam pertimbangan tertentu dengan mengacu pada pertimbangan sesuai dengan karakteristik topik penelitian.³⁴ Misalnya, ada orang yang dianggap lebih berilmu atau biasa disebut penguasa sehingga memudahkan peneliti untuk mempelajari tujuan penelitian.

Dalam penelitian ini menjadi informan utama adalah sebagai berikut:

³⁴ Sugiyono, *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2015), 446.

- 1) Pihak kepala pimpinan CRSU Bank BTN Kantor Cabang Jember bapak Moch. F.L Fahmi.
- 2) Pihak survey KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember Bapak Rony Juliantoro.
- 3) Pihak Nasabah KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember bapak Burhan.
- 4) Pihak Nasabah KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember ibu Niamah.
- 5) Pihak Nasabah KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember bapak Edy.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan adalah teknik yang digunakan peneliti untuk memperoleh data dalam penelitiannya. Jika peneliti tidak mengetahui cara mendapatkan data, ia tidak dapat memastikan bahwa data tersebut memenuhi kriteria.³⁵ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Dokumen

Dalam konteks ini dokumen pendukung membantu dalam kegiatan penelitian sehingga hasil pengumpulan data dari observasi dan wawancara diperkuat untuk mendukung temuan penelitian. Dokumen dapat didukung oleh foto atau karya kontrakemis tertulis dan perlu dipahami bahwa tidak semua dokumen memiliki kredibilitas tertinggi.³⁶

Pengumpulan informasi ini berupa dokumen-dokumen terkait KPR Subsidi BTN di mana informasi tersebut diambil dari berbagai dokumen seperti brosur, struktur perusahaan dan website PT. Bank BTN.

³⁵ Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method* (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), 215.

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung; Alfabeta, 2021), 124.

2. Wawancara

Data juga dapat dikumpulkan melalui wawancara. Wawancara berguna untuk memperoleh informasi dari seseorang atau yang disebut pakar. Wawancara adalah proses bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab untuk memahami topik tertentu. Wawancara dapat dilakukan secara tatap muka atau melalui telepon.³⁷ Dalam melakukan wawancara objek yang dituju penulis yaitu Pihak survey KPR Bank BTN di mana pembahasannya mengenai Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

3. Observasi

Observasi adalah di mana peneliti mengamati dan mencatat hal-hal yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian peneliti. Perekam atau kamera dapat digunakan untuk menangkap gambar dan merekam kejadian yang sedang berlangsung untuk memudahkan kegiatan pengamatan dan meningkatkan validitas pengamatan. Pengamatan yang dilakukan selama proses ini bertujuan untuk mendapatkan data sebagai berikut:

- a. Struktur organisasi Bank BTN Kantor Cabang Jember.
- b. Profil lengkap Bank BTN Kantor Cabang Jember.
- c. Data terkait analisis pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah.
- d. Data nasabah pengguna KPR Bersubsidi.

³⁷ Sugiyono, 126.

E. Analisis Data

Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan dilakukan analisis data untuk mendapatkan hasil akhir dari jawaban penelitian. Analisis eksplorasi awal dilakukan oleh penulis yaitu melalui reduksi data peneliti mencatat dan membaca kembali semua data yang diperoleh penulis melalui dokumen, wawancara, buku, observasi dan lain-lain.³⁸ Selanjutnya penulis merangkum dan menyusun dalam suatu kesatuan informasi yang digunakan sebagai bahan laporan penelitian.

F. Keabsahan Data

Temuan yang valid dalam penelitian kualitatif tidak akan membedakan antara yang dilaporkan dan yang terjadi pada subjek. Namun perlu ditekankan bahwa kebenaran realitas dalam penelitian kualitatif tidak bersifat tunggal melainkan bergantung secara kolektif pada kontribusi manusia. Teknik analisis yang dilakukan oleh peneliti yakni analisis data menurut Miles dan Huberman di mana terdapat beberapa langkah yaitu: pengumpulan data (*data reduction*), penyajian data (*data display*) dan penarikan kesimpulan/verifikasi (*conclusion drawing/verivication*).³⁹

G. Tahap Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

³⁸ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Teras, 2009), 69.

³⁹ Matthew B. Miles Dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Model-Model Baru*, Terj. Tjetcep Rohidi (Jakarta: UI-Press, 2014), 99.

1. Tahap Pra Penelitian

Pada tahap ini peneliti merumuskan topik penelitian setelah itu mengkonsultasikan judul tersebut kepada DPA.

2. Tahap Penelitian

- a. Mengumpulkan dan mencari sumber bagi peneliti dalam *A-research* (peneliti menggunakan sumber seperti buku, jurnal, artikel, wawancara dan internet).
- b. Memilih data yang terkumpul.
- c. Penyusunan per Bab
- d. Melakukan analisis keefektivitasan kontrak *KPR Bersubsidi* dalam penjualan KPR Bersubsidi .

3. Pasca Penelitian

Pada langkah ini peneliti menarik kesimpulan dari hasil yang telah disusun dan menguji keabsahan data yang diperoleh.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Bank BTN Kantor Cabang Jember

Bank BTN merupakan organisasi yang berperan sebagai wadah untuk menghimpun uang dari masyarakat dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk uang tunai atau kredit perumahan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank BTN didirikan pada tahun 1941 sebagai Postparbank Hindia Belanda dengan empat cabang; Jakarta Surabaya, Medan dan Makassar. Penyerbuan Jerman menghentikan aktivitas pada tahun 1940 yang menghasilkan penghematan yang signifikan tetapi aktivitas dilanjutkan pada tahun 1941.

Pada tahun 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Pada tanggal 9 Februari 1950 pemerintah mengesahkan Undang-undang Darurat No.9 Postaparbank Indonesia telah mengubah namanya menjadi Bank Tabungan Pos dan mengalihkan kementerian yang berwenang dari Kementerian Perhubungan kepada Menteri Keuangan ke Bank Sentral. Fungsi kantornya masih dikenal sebagai Bank Tabungan Pos. Berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara (BTN).

Visi Misi Bank Tabungan Negara

Visi :

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

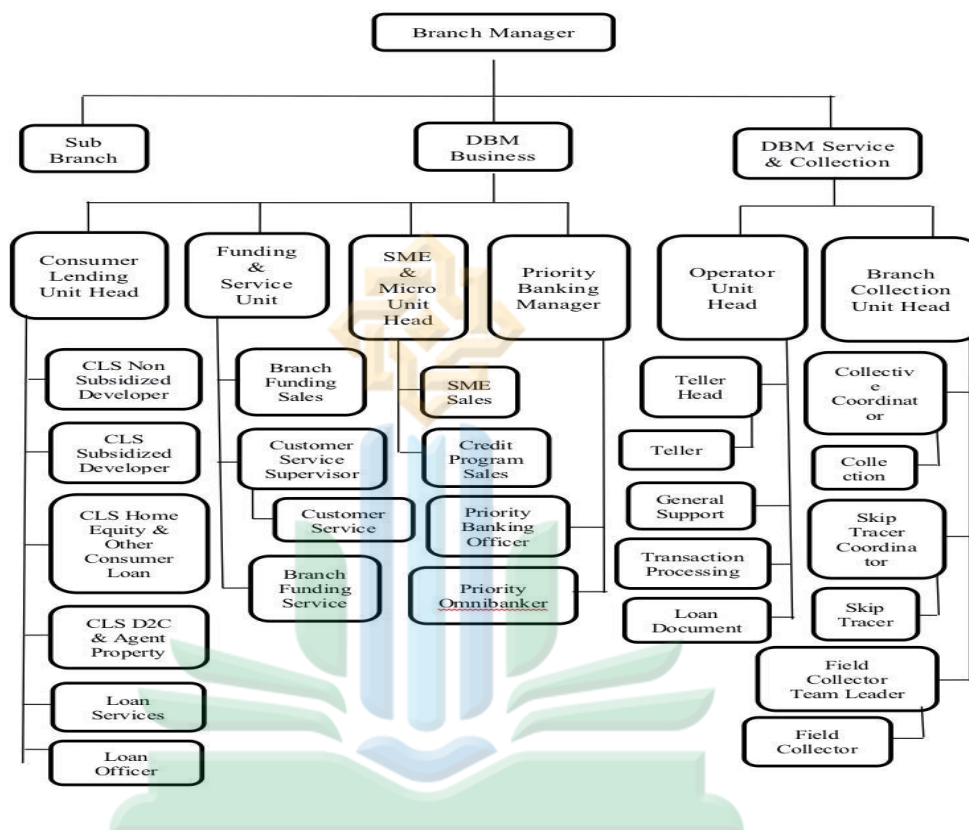
Misi :

- 1) Secara aktif mendukung sisi penawaran dan permintaan sektor perumahan dan mengintegrasikannya ke dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan pelayanan yang berkualitas untuk kebutuhan sektor perumahan dan pembiayaan perumahan.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi layanan pengembangan produk dan strategi jaringan berbasis digital.
- 4) Pembinaan dan pengembangan sumber daya manusia profesional yang berkualitas dengan integritas yang tinggi.
- 5) Memaksimalkan nilai pemegang saham dengan fokus pada peningkatan profitabilitas berdasarkan kebijakan kehati-hatian dan tata kelola perusahaan yang baik.
- 6) Mengatasi manfaat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

2. Struktur Organisasi Lembaga

Struktur organisasi adalah susunan dan hubungan bagian-bagian dan komponen-komponen suatu organisasi atau perusahaan yang menjalankan aktivitas fungsionalnya untuk mencapai tujuannya. Masing-masing jabatan tersebut memiliki tanggung jawab dan tanggung jawab yang saling menguatkan. Struktur organisasi Bank BTN Cabang Jember adalah sebagai berikut:

Struktur Organisasi Bank BTN Kantor Cabang Jember



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank BTN Kantor Cabang Jember

3. Kegiatan Pokok Bank BTN Kantor Cabang Jember

PT. Bank Tabungan Negara ini adalah bank komersial milik negara yang bergerak dalam berbagai kegiatan usaha termasuk:

- a. Produk Dana yang meliputi : Tabungan BTN Batara Prima, Tabungan Batara Junior, Tabungan BTN *Payroll*, Tabungan BTN e-Batara Pos , Tabungan Haji, Giro BTN, Deposito BTN.
- b. Jasa-jasa Lainnya yang meliputi : Kliring (Clearing), Transfer / Penerimaan Uang, Inkaso, Safe Deposit Box, Money Changer, SMS

BATARA, Batara Payroll, RTGS (Real Time Gross Settlement), Payment Point.

B. Penyajian Data dan Analisis

Penyajian dan analisis data merupakan deskripsi berdasarkan fokus dan kerangka teori penelitian serta keluaran penelitian yang dikaitkan dengan data yang ada pada subjek penelitian. Penyajian dan analisis data ini meliputi data detail dan petunjuk yang diperoleh dengan menggunakan berbagai metode antara lain wawancara observasional dan dokumentasi sebagai sarana untuk memperoleh data pendukung yang relevan dengan penelitian ini.

Setelah selesai proses transfer data menggunakan berbagai metode mulai dari data yang luas dan komprehensif hingga pengumpulan data. Pengumpulan data dihentikan ketika data akhirnya dianggap representatif.

1. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Praktek pembiayaan kredit pemilikan rumah bersubsidi di bank BTN Kantor Cabang Jember tidak jauh berbeda dengan teori yang sudah ada. Dan adanya produk KPR Subsidi pada pembiayaan kepemilikan rumah ini untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang membutuhkan. Untuk mendapatkan pembiayaan pemilikan rumah calon nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank dan juga harus melewati prosedur atau tahapan-tahapan dalam pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Seperti yang telah disampaikan

oleh Bapak Fahmi selaku kepala pimpinan CRSU Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Syarat untuk mengajukan KPR Bersubsidi ini sudah pihak bank cantumkan dalam brosur pembiayaan mbak, yang mana persyaratannya itu ya seperti syarat pengajuan pembiayaan pada umumnya seperti foto pemohon dan pasangan jika mempunyai pasangan, fotokopi KTP, KK, surat nikah/cerai, slip gaji, SIUP, laporan keuangan 3 bln terakhir, SPT PPH 21 namun kalau KPR subsidi ada syarat lainnya yang mana meliputi surat pernyataan penghasilan, surat pernyataan tidak memiliki rumah ini biasanya dibuat oleh pihak kelurahan, surat domisili tinggal, atau surat keterangan pindah tugas TNI/Polri/PNS yang akan mengajukan KPR subsidi. Untuk berapa lama proses pengajuan pembiayaan KPR Bersubsidi ini tergantung pada kelengkapan berkas paling lama 1 minggu prosesnya. Biasanya dalam pembiayaan ini timbul 0,50% biaya administrasi dari plafond yang diajukan.⁴⁰

Hal serupa juga disampaikan Bapak Rony selaku pihak survey

KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Pada saat menerima KPR bersubsidi, klien harus berusia 21 tahun secara hukum dan memenuhi kriteria permohonan subsidi KPR yang dianalisis oleh bank. Kalau syarat administratif ya biasa KTP, KK, surat nikah, NPWP, BI Cheking dan seluruh syarat yang harus dipenuhi dan dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan. Dan untuk prosesnya biasanya lebih cepat jika semua dokumennya sudah lengkap untuk diproses.⁴¹

Mengenai persyaratan untuk mengajukan pembiayaan KPR

Bersubsidi ini juga di sampaikan oleh Bapak Burhan selaku nasabah, yakni :

Kalau syarat untuk melakukan pembiayaan KPR Bersubsidi ini sangat mudah ya mbak saya hanya memerlukan beberapa berkas seperti FC KTP Pemohon, FC KTP Suami/Istri, FC Laporan Keuangan, slip gaji dan SK pegawai tetap, FC Rek. Koran/Tab.3

⁴⁰ Fahmi, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 1 Mei 2023.

⁴¹ Rony, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 1 Mei 2023.

Bln Terakhir, FC NPWP. Untuk prosesnya sendiri itu biasanya tergantung kelengkapan dokumen kita kalau sudah beres semua tidak ada dokumen yang salah atau kurang waktu itu saya prosesnya sekitar 6 harian mbak. Nah setelah dokumennya di setujui pihak bank dalam beberapa hari setelah itu pegawai dari BTN tersebut melakukan verifikasi dokumen.⁴²

Penjelasan dari beberapa wawancara tersebut dapat diketahui bahwa dalam mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Kantor Cabang Jember cukup mudah yakni nasabah harus melengkapi formulir pengajuan yang biasanya meliputi Fotolopi KTP, KK, surat nikah/cerai, slip gaji, SIUP, TDP, laporan keuangan 3 bulan terakhir. Rekening Koran 3 bulan terakhir. FC NPWP/SPT PPh 21. Adapun syarat khusus untuk pengajuan KPR Subsidi yaitu surat pernyataan penghasilan, surat pernyataan tidak memiliki rumah, surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP dan bagi PNS/Polri/TNI yang mengajukan subsidi KPR kedua harus ada surat keterangan pindah tugas.

Adapun proses pembiayaan yang dilakukan oleh bank BTN dalam pembiayaan kepemilikan rumah terdiri dari beberapa tahapan. Seperti yang telah disampaikan oleh Bapak Fahmi selaku kepala pimpinan CRSU Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Dalam proses pembiayaan KPR Bersubsidi ini terdapat beberapa tahapan-tahapan pelaksanaannya seperti tahap persiapan pembiayaan di mana pada tahap ini itu nasabah mempersiapkan semua berkas yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan. Kemudian proses taksasi agunan, di mana pada proses ini dilakukan bersamaan dengan proses verifikasi internal, di mana

⁴² Burhan, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 8 Mei 2023.

proses ini akan menilai kondisi objek yang akan menjadi agunan/jaminan untuk menilai harga rumah atau menilai sebuah jaminan tersebut. Proses selanjutnya itu Komite kredit nah rapat komite kredit ini untuk menentukan besar pembiayaan/plafond dan jangka waktu yang akan diberikan kepada nasabah. Setelah ditentukan besarnya pembiayaan dilakukan Tanda Tangan Kontrak Kredit. Kemudian masuk ke tahap *Disbursement* atau pencairan dana, selanjutnya nasabah akan membayar angsuran pada setiap bulannya sesuai dengan yang sudah ditetapkan sebelumnya.⁴³

Hal serupa juga disampaikan Bapak Rony Selaku pihak survey

KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Tahap dalam melakukan proses pembiayaan KPR Bersubsidi ini ya seperti tahap-tahap pada pembiayaan pada umumnya di mana ada tahap pengumpulan berkas, verifikasi dokumen, penilaian agunan, rapat komite kredit, penanda tangan kontrak yang telah disetujui, pencairan dana, dan yang wajib ya pembayaran angsuran oleh nasabah.⁴⁴

Mengenai tahapan untuk mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi ini juga di sampaikan oleh Bapak Burhan selaku nasabah, yakni :

Kalau untuk tahapan setelah pemberkasan itu biasanya pihak bank melakukan pengecekan terhadap agunan yang kita berikan kalau agunan tersebut sudah sesuai dengan kriteria bank biasanya kita disuruh menunggu untuk keputusan selanjutnya dari pihak bank, nah jika pihak bank menyetujui maka kita sebagai nasabah ada proses terkait pengikatan agunan setelah itu kita tanda tangan kontrak yang sudah disetujui oleh saya selaku nasabah dan juga pihak bank setelah itu kita tinggal menunggu dana tersebut turun.⁴⁵

Dari beberapa wawancara tersebut dapat diketahui bahwa dalam mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Kantor Cabang Jember terdapat beberapa tahapan diantaranya yaitu: tahap pengajuan yang

⁴³ Fahmi, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 2 Mei 2023.

⁴⁴ Rony, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 2 Mei 2023.

⁴⁵ Burhan, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 8 Mei 2023.

mana pada tahap ini nasabah mengumpulkan semua berkas yang dibutuhkan untuk keperluan administrasi, tahap verifikasi data dalam proses ini data nasabah yang diperiksa oleh pihak verifikasi internal bank akan diverifikasi ke dalam sistem sistem web yang bertujuan untuk memudahkan pembiayaan bagi pihak bank kepada calon nasabah, tahap penilaian agunan di mana proses ini dilakukan untuk menilai kondisi barang atau aset yang akan diagunkan serta untuk penilaian harga dan penilaian agunan, tahap persetujuan kontrak yang mana setelah semua persyaratan telah terpenuhi oleh calon nasabah maka pihak bank akan memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah ini disetujui atau tidaknya apabila disetujui maka akan dilakukan penanda tangan kontrak oleh pihak bank dan nasabah, setelah tahap penandatanganan akan maka tahap selanjutnya yakni pencairan dana, tahap terakhir yakni tahap pembayaran angsuran dimana pihak nasabah yang melakukan pembiayaan tersebut memiliki kewajiban untuk membayar angsuran bulanan seperti yang telah disetujui antara pihak bank dan nasabah.

2. Analisis Manfaat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Analisis Manfaat dipilih karena pada pembiayaan KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya dapat diketahui dampak yang terjadi secara langsung yaitu manfaat.

Seperti yang telah disampaikan oleh Bapak Fahmi selaku kepala pimpinan CRSU Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Kalau berdasarkan pengamatan saya selama memantau nasabah-nasabah yang mengambil pembiayaan KPR bersubsidi ini saya rasa cukup mudah dalam proses pengajuan pembiayaannya pokok semua berkas udah disiapkan dan juga kan karena pihak bank juga slalu membantu proses pengajuan setiap nasabah yang akan mengajukan KPR mulai dari persiapan berkas sampai dengan akadnya jadinya dari pihak nasabah jadinya tidak merasa kesusahan ya mbak.⁴⁶

Hal serupa juga disampaikan Bapak Rony Selaku pihak survey

KPR Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Sampai saat ini saya jarang mendapat keluhan dari nasabah mbak terkait KPR yang telah mereka ambil, malah mayoritas yang mengambil KPR subsidi ini memang dari kalangan yang menengah kebawah sehingga dengan adanya program ini pihak nasabah juga merasa sangat bermanfaat bagi kelangsungan hidupnya karena nasabah dapat memenuhi kebutuhan konsumtifnya yakni memiliki rumah jadi saya rasa adanya program KPR bersubsidi ini sangat bermanfaat sekali bagi masyarakat menengah kebawah yang membutuhkan hunian.⁴⁷

Mengenai Manfaat dan Kemudahan Dalam Mengambil Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah ini juga di sampaikan oleh Bapak Burhan selaku nasabah, yakni :

Saya sangat merasa terbantu ya mbak dan saya itu senang dengan adanya program ini. Jadi enggak terlalu berat mendapatkan dan saya dapat menjangkaunya karena cicilan KPR ini ringan perbulannya dan itu sangat sesuai dengan pendapatan bulanan saya. Untuk harga KPR nya sendiri itu sekitar 250 Juta mbak nah untuk cicilan perbulannya itu 950 ribu. Menurut saya itu sudah sangat sesuai dengan pendapatan saya. Selain itu dengan adanya program KPR subsidi ini keluarga saya yang awalnya rumahnya ngontrak

⁴⁶ Fahmi, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 10 April 2023.

⁴⁷ Rony, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 2 Mei 2023.

akhirnya sekarang memiliki rumah sendiri yang mana cicilan bulanannya rendah.⁴⁸

Hal serupa juga disampaikan oleh Ibu Niamah Selaku nasabah

KPR Subsidi Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

Saya dan keluarga saya merasa sangat terbantu dengan adanya pembiayaan KPR ini mbk, selain cicilannya yang ringan hanya sekitar 1.2 Juta perbulan, adanya KPR ini juga menurut saya sih efektif mbak, karena jika menunggu membeli secara cash malah tidak akan terbeli, meskipun kita sudah berusaha nabung tapi semakin tahun harga rumah makin naik. Jadi lebih baik mencicil daripada harus ngontrak terus walaupun ngontrak juga harga kontrakan sekarang pertahun mencapai 10 juta jadi kan mending kita buat mencicil KPR mbak. Dan juga informasi mengenai KPR subsidi ini cukup mudah diakses dimana saja mbak. Kalau saya sendiri dapat informasi tentang KPR ini dari temen kerja saya yang juga mengambil pembiayaan ini.⁴⁹

Hal tersebut juga dikuatkan dengan hasil wawancara dengan bapak Edy selaku nasabah KPR Subsidi Bank BTN Kantor Cabang Jember, yakni:

KPR Subsidi ini menurut saya sebagai nasabahnya juga sangat-sangat memiliki manfaat yang banyak bagi masyarakat terkhusus masyarakat yang seperti saya ini penghasilan bulanannya rendah, selain itu rumah yang dibangun oleh KPR subsidi ini tidak boleh sembarangan karena harus sesuai dengan standar pemerintah. Kualitas bangunannya juga layak karena ini salah satu program pemerintah yang tujuannya untuk mensejahterakan masyarakatnya.⁵⁰

Dari beberapa wawancara tersebut dapat diketahui bahwa Manfaat utama yang mungkin penting adalah proses angsuran yang memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah tanpa membayar

⁴⁸ Burhan, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 8 Mei 2023.

⁴⁹ Niamah, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 9 Mei 2023.

⁵⁰ Edy, diwawancara oleh Helmi Yumainis, Jember, 9 Mei 2023.

tunai. Karena dari hasil wawancara kami dengan informan seperti yang kami tahu pasti di masyarakat berpenghasilan rendah ketika harus membeli rumah dengan uang tunai sangat sulit. Apalagi dari segi kualitas rumah bisa dikatakan cukup baik. Sebab, pemerintah juga memiliki aturan khusus untuk pemeliharaan rumah masyarakat dengan baik. Dari segi informasi konsumen memperoleh informasi dari lingkungannya yang menunjukkan bahwa informasi tentang ketersediaan subsidi KPR relatif mudah untuk diketahui oleh beberapa kalangan seperti lingkungan kerja.

C. Temuan Penelitian

Data yang diperoleh peneliti yang didapatkan dengan mengamati, wawancara dan dokumen kemudian disajikan oleh peneliti dalam bentuk sajian informasi. Para peneliti kemudian menganalisis kembali data dan mempresentasikan hasilnya dalam sebuah diskusi. Temuan yang dicapai antara lain:

1. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dijelaskan oleh peneliti pada bab penyajian data maka akan diuraikan langkah-langkah analisis yang ada dalam mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah. Syarat menjadi nasabah pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah adalah sebagai berikut mengenai persyaratan dokumennya:

Nasabah harus melengkapi formulir pengajuan yang biasanya meliputi Fotolopi KTP, KK, surat nikah/cerai, slip gaji, SIUP, TDP, laporan keuangan 3 bulan terakhir. Rekening Koran 3 bulan terakhir. FC NPWP/SPT PPh 21. Adapun syarat khusus untuk pengajuan KPR Subsidi yaitu surat pernyataan penghasilan, surat pernyataan tidak memiliki rumah, surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP dan bagi PNS/Polri/TNI yang mengajukan subsidi KPR kedua harus ada surat keterangan pindah tugas.

Adapun mekanisme untuk pengajuan pembiayaan KPR Subsidi di BSI Bank BTN Kantor Cabang Jember adalah sebagai berikut:⁵¹

a. Tahap persiapan pembiayaan

Pada tahap ini nasabah mengumpulkan semua dokumen yang dibutuhkan untuk keperluan umum dan administrasi yang telah disebutkan kepada bank kemudian melengkapi formulir yang disediakan bank kemudian mengecek kelengkapan jika masih ada kekurangan maka akan diungkapkan oleh bank untuk calon nasabah untuk melengkapi dokumen yang diperlukan. Jika sudah lengkap dan dokumen yang diminta tidak cacat, maka data atau dokumen tersebut akan dimasukkan ke dalam sistem register dan kemudian dokumen atau data tersebut akan diverifikasi oleh *internal verifier*.

⁵¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 56.

b. Analisis pembiayaan/verifikasi dokumen

Dalam proses ini berbekal data nasabah yang diperiksa oleh pihak verifikasi internal bank. Bank akan menyatukan kembali calon nasabah dengan dokumen identifikasi dan verifikasi yang dokumennya telah dilengkapi langsung dari auditor internal. Data dokumen yang telah divalidasi selanjutnya akan dimasukkan ke dalam aplikasi berbasis web bernama LOS (*Loan Origination System*) untuk memudahkan pembiayaan bagi bank kepada calon nasabah. Pemeriksaan BI kemudian dilakukan untuk memeriksa data sejarah kredit pelanggan untuk memastikan bahwa potensi masalah tidak terdaftar. Pengendalian internal juga dilakukan yang mempengaruhi persetujuan bank terhadap pembiayaan nasabah potensial.

c. Tahapan Taksasi Agunan

Proses ini dilakukan bersamaan dengan proses verifikasi internal di mana proses ini akan menilai kondisi barang yang akan diagunkan/jaminan serta untuk penilaian harga dan untuk penilaian agunan. Fasilitas pembiayaan ini juga digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Penilaian juga dilakukan secara langsung oleh kelompok pembina melalui *survey* lapangan. Hal ini dilakukan untuk menyampaikan dokumen atas fakta di lapangan.

d. Rapat Komite Kredit

Setelah dipastikan semua persyaratan telah terpenuhi oleh calon nasabah sesuai dengan putusan pimpinan verifikator internal(verin) dan

juga pimpinan Taksasi, maka dilakukan rapat komite kredit untuk menentukan besar pembiayaan/plafond dan jangka waktu yang akan diberikan kepada nasabah. Pada tahap ini hasil dari keputusan rapat komite kredit akan menentukan disetujui atau tidaknya pembiayaan kepemilikan rumah calon nasabah. Dan apabila disetujui maka dikeluarkanlah surat pengesahan persetujuan penyediaan kredit (SP3K), yang mana dalam SP3K tersebut berisi keputusan dari verifikator dan juga taksasi.

e. Tanda Tangan Akad

Setelah permohonan disetujui, dokumen yang digunakan untuk melaksanakan kontrak akan diperiksa kembali. Jika semua dokumen tersebut sudah lengkap maka bank dan nasabah mengadakan kontrak. Selain perjanjian ada dokumen lain yang perlu ditandatangani yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses ini dilakukan dihadapan notaris yang sudah ditetapkan dan semua pihak bersangkutan yakni: Nasabah dan pasangannya jika sudah menikah, wakil dari pihak bank, penjuan atau *developer* dan juga notaris. Kemudian bank akan menyimpan dokumen perjanjian yang ditandatangani oleh bank dan nasabah.

f. *Disbursement* atau Pencairan Dana

Setelah penandatanganan pendanaan inilah tahap pencairan dana di mana nasabah membuka rekening tabungan bagi nasabah yang belum memiliki rekening bank BTN dan selanjutnya pihak bank

menyetorkan dana tersebut ke rekening tabungan nasabah. Dengan akad yang sesuai dengan kebutuhan bank dan nasabah. Di mana sebelumnya nasabah telah menyertakan porsinya/modalnya melalui uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah sebelumnya.

g. Pembayaran Angsuran

Pelanggan juga akan membayar cicilan bulanan seperti yang tertera di atas. Angsuran ini berkaitan dengan uang sewa rumah yang harus dibayar pembeli setiap bulan setelah jumlah maksimum. Hasil sewa tersebut kemudian dibagikan antara pihak bank dan nasabah sesuai kesepakatan di awal akad. Untuk pendapatan, sebagian dari sewa pelanggan digunakan sebagai bagian tambahan dari properti pelanggan. Sedangkan sebagian uang sewa bank dibayarkan ke bank. Dengan demikian rasio kepemilikan nasabah terus meningkat dan rasio kepemilikan bank menurun seiring dengan pembayaran cicilan setiap bulan oleh nasabah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa proses pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Kantor Cabang Jember sudah sesuai dengan standar operasional prosedur dan Zulkifli yakni ada tahap pengajuan atau permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan akad, akad pembiayaan, pencairan dana, dan administrasi pembiayaan.⁵² Lebih lanjut, cara ini sesuai dengan prinsip Kasmir yaitu proses peminjaman yang sehat yang berimplikasi pada investasi yang halal

⁵² Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, 154.

dan sehat serta diharapkan atau akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Jika proses pinjaman memiliki beberapa langkah yang harus dilalui: tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap keputusan pembiayaan, tahap pelaksanaan pembiayaan, tahap administrasi dan tahap supervise atau pengendalian pembiayaan.⁵³ Pihak Bank BTN Kantor Cabang Jember juga telah menerapkan tahapan-tahapan tersebut dengan sangat teratur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Analisis Manfaat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah

Manfaat yang dirasakan dapat dilihat sebagai sejauh mana seorang individu percaya bahwa penggunaan teknologi akan meningkatkan kinerja penggunaannya.

a. Aspek Emotional Value

Nilai emosional adalah perasaan positif yang dialami nasabah KPR Subsidi sebagai akibat dari pinjaman mereka. Masyarakat senang dengan pinjaman tersebut karena salah satu kebutuhan utama mereka adalah memenuhi perumahan yang layak. Alasan pertama, masyarakat bisa dengan mudah memiliki rumah dengan biaya terjangkau karena adanya program subsidi KPR. Kedua margin yang ditawarkan relatif rendah sehingga bisa dicapai oleh kelompok berpenghasilan rendah. Ketiga cukup membantu masyarakat untuk

⁵³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 89.

melakukan pembayaran berkala dengan sistem kredit. Ini lebih mudah daripada harus menabung dalam waktu lama.

Pada aspek ini juga nasabah merasa bahwa memiliki rumah itu bermanfaat karena memberi mereka banyak manfaat. Karena kenaikan biaya perumahan tahunan yang besar didukung oleh subsidi yang relatif murah dan pembayaran tahunan yang masuk akal, biaya perumahan menjadi lebih terjangkau. Keutamaan aspek ini adalah rasa nyaman seseorang karena kebutuhan dasarnya telah terpenuhi dan terpenuhkannya kebutuhan dasar tersebut dapat memotivasi orang tersebut untuk bekerja lebih aktif memenuhi kebutuhan lainnya.

b. Aspek *Social Value*

Nilai sosial digunakan untuk mengembangkan kesadaran diri informan di lingkungannya. Faktor ini dapat direalisasikan oleh nasabah pemilik rumah berkat program subsidi KPR yang merupakan keuntungan khusus bagi individu karena kepemilikan rumah merupakan salah satu kriteria kebutuhan dasar manusia. Selain itu, mengambil pinjaman rumah memberi informan rasa puas yang meningkatkan moral. Pasalnya, ada kewajiban yang harus dipenuhi, khususnya pembayaran cicilan KPR. Adanya rumah berkat program KPR subsidi juga menyebabkan rasa keistimewaan tersendiri bagi nasabahnya. Hal tersebut karena memiliki rumah adalah salah satu cara untuk memperbaiki hidupnya. Rumah pribadi ini dapat meningkatkan kepercayaan individu terhadap lingkungannya. Karena

memiliki rumah pribadi merupakan suatu kebanggaan tersendiri. Karena apapun kondisinya itu milikmu berkat usahamu sendiri.

c. Aspek Quality Value

Nilai kualitas adalah kualitas yang dicapai oleh suatu produk atau layanan. Kualitas disini adalah kualitas pelayanan dan kualitas produk. KPR unggul dalam kualitas layanan pinjaman bersubsidi karena proses dari pengajuan awal hingga penerimaan barang cepat dan mudah. Kualitas ini juga berkat BTN yang memudahkan nasabah mulai dari penyetoran hingga legalisasi dan juga kepada notaris yang disediakan oleh BTN.

Dari segi layanan BTN dapat memberikan kemudahan dari penyelesaian kontrak internal. Fungsionalitas yang disediakan adalah menyetujui pinjaman dengan cepat dan tanpa kesulitan. Selain itu, BTN secara langsung membantu nasabah dalam seluruh proses pembiayaan mulai dari serah terima rumah hingga akses legalitas kepemilikan rumah. Proses ini juga dibantu dan disediakan oleh BTN. Kualitas produk di BTN juga sangat baik dengan standar khusus dari pemerintah karena untuk masyarakat sehingga kualitas bangunan dinilai cukup dan kuat secara fisik meskipun diperuntukan bagi masyarakat penerima subsidi.

d. Aspek *Price Value*

Price Value adalah seberapa baik suatu produk dihargai secara wajar dan memenuhi harapan konsumen. Hasil wawancara mengungkapkan bahwa KPR rumah bersubsidi cukup terjangkau dan

kualitasnya secara umum dinilai setara dengan rumah pada umumnya. Sehingga rumah bisa dilunasi dengan mudah dan dicicil dengan biaya ringan. Mengenai harga barang yang diberikan sesuai dengan kemampuan konsumen. Harga yang dikenakan sangat masuk akal dan sesuai dengan kemampuan pengguna. Walaupun harganya relatif murah namun produk yang ditawarkan sangat bagus dan berkualitas sangat baik.

Berdasarkan hasil analisis di atas menunjukkan bahwa pembiayaan KPR bersubsidi cukup membantu dalam beberapa pada aspek diri pada tiap individunya. Hal tersebut sesuai dengan teori Sweeny dan Soutar yang mana dimensi nilai manfaat terdiri dari 4 aspek utama, yaitu: *Emotional value*, *Social value*, *Quality value*, *Price value*.⁵⁴ Sehingga dapat dikatakan bahwa analisis mengenai manfaat Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah telah mencapai 4 nilai manfaat tersebut. Selain itu adanya KPR Subsidi ini membuat nasabah pembiayaannya merasa menjadi semangat dalam bekerja hal tersebut sesuai dengan teori dari Yuniarta yakni aspek nilai yang dirasakan adalah sejauh mana seorang individu percaya bahwa menggunakan teknologi tertentu akan meningkatkan kinerja individu tersebut.⁵⁵ Temuan tersebut juga sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan

⁵⁴ Fandy Tjiptono, *Strategi Pemasaran Edisi ketiga* (Sleman: Andi, 2003), 67.

⁵⁵ Yuniarta, Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Kemudahan Penggunaan, Dan Keamanan Terhadap Minat Menggunakan E-Banking Pada Mahasiswa Jurusan Akuntansi Program S1 Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha. *e-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Akuntansi Program S1* 7, no:1 (2017): 13

oleh Muammar Faiz yang menemukan bahwa dengan adanya program bantuan KPR memberikan manfaat dan peluang yang cukup untuk menjangkau semua kalangan. Masyarakat dengan ekspektasi rendah dapat menjadikan kepemilikan rumah permanen dan mudah dengan program bantuan KPR. Di antara manfaat yang akan nasabah terima adalah kemampuan untuk meningkatkan kesadaran diri dan kepuasan nasabah secara keseluruhan. Keuntungan di sini adalah akses informasi yang mudah berarti akses dana yang mudah dan cepat tanpa hambatan.⁵⁶



⁵⁶ Muammar Faiz Satritama, Analisis Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN Syari'ah, 16.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank BTN Kantor Cabang Jember yaitu melalui beberapa tahapan antara lain tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis, tahap taksasi agunan, rapat komite, tanda tangan akad, pencairan dana, dan pembayaran angsuran.
2. Berdasarkan penelitian mengenai nilai manfaat KPR subsidi dapat disimpulkan dalam implementasinya nilai manfaat pada pembiayaan KPR bersubsidi, diantaranya ada pada aspek *Emotional value*, *Social value*, *Quality value*, *Price value*.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil dan analisis penelitian adalah, sebagai berikut:

1. Bagi Bank BTN Kantor Cabang Jember diharapkan adanya peningkatan jauh lebih baik lagi mengenai tahapan dalam proses pengajuan KPR Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
2. Adanya nilai manfaat diharapkan dapat memberikan *personal branding* Bank BTN sebagai lembaga keuangan yang dipandang sebagai misi sosial Bank BTN dan memberikan pembiayaan perumahan kepada perusahaan-perusahaan selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adria, Nurhadi. 2018. Pengaruh Persepsi Kemudahan, Risiko dan Manfaat Terhadap Keputusan Nasabah Menggunakan Mobile Banking BRI. *Journal of Business and Banking* Vol 8 No. 1.
- Afridiyan. 2017. *Analisa Pengaruh Persepsi Kegunaan, Persepsi Kemudahan, Sikap Penggunaan, Norma Subyektif, dan Persepsi Kontrol Perilaku Terhadap Minat Pengelola Perpustakaan Menggunakan Sistem Informasi Perpustakaan (SIPUS)*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Al-Arif, M. Nur Rianto. 2012. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- Arifin, Zainal. 2012. *Penelitian Pendidikan Metode dan Paradigma Baru*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- B. Miles, Matthew, dan A. Michael Huberman. 2014. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Model-Model Baru*, Terj. Tjetcep Rohidi. Jakarta: UI-Press.
- Fadhilah, Fauziyah Rizky. 2021. Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Masa Pandemi Covid 19. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Fanny, Septia. 2019. Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tenayan Raya. Skripsi, Universitas Islam Riau.
- Hamzah, Andi dkk. 1990. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hilmiyatus, Dewi. 2022. Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo. *Jurnal Kewarganegaraan* Vol 6 No. 2.
- Ikkal. 2019. Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare). Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Parepare.
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Khaerunnisa, Anis. 2019. Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Muhammad. 2002. *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press
- Muthoifin, M, Rijal Fakhruddin, dan Didin Ainurahmad. 2022. Pembinaan Pemberdayaan Ekonomi Syariah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Penerima Subsidi di Boyolali. Prosiding Webinar Pengabdian Masyarakat.
- Puspitasari, RA Dwi Ayu. 2021. Analisa Sistem Informasi Kontrakemik (SISFO) Dan Jaringan di Universitas Bina Darma. Laporan Kerja Praktek, Universitas Bina Darma.
- Rokhana, Siti. 2020. Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
- Sahvitri H, Anugerah. 2019. Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton). Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Shakti, Aditya Revinanda. 2019. Pelaksanaan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Solo). Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Sudaryono. 2018. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sugiyono. 2015. *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2021. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung; Alfabeta.
- Tanzeh, Ahmad. 2009. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras.
- Tjiptono, Fandy. 2003. *Strategi Pemasaran Edisi ketiga*. Sleman: Andi.
- Umami, Rizqa Dian. 2019. Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat. Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.

- Ulumudin, Ikhyak. 2019. *Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut PERMENPUPR NO. 26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab. Lampung Selatan*. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Raden Intan.
- UU Nomor 1/2011 Pasal 1 ayat 24 Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Yanti, Elvida. 2022. *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
- Yuniarta. 2017. *Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Kemudahan Penggunaan, Dan Keamanan Terhadap Minat Menggunakan E-Banking Pada Mahasiswa Jurusan Akuntansi Program S1 Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha. e-Journal SI Ak Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Akuntansi Program S1 Vol 7 No.1*.
- Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zidnil Hakim.



MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Rumusan Masalah
Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN KANTOR CABANG Jember	<ol style="list-style-type: none"> Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Analisis Manfaat Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah 	<ol style="list-style-type: none"> Prosedur Pembiayaan KPR Bersubsidi Tahapan Pembiayaan KPR Bersubsidi 	<ol style="list-style-type: none"> Informan <ol style="list-style-type: none"> Kepala Pimpinan CRSU Bank BTN KANTOR CABANG Jember Pihak survey KPR Bank BTN KANTOR CABANG Jember Nasabah KPR Bank BTN KANTOR CABANG Jember Dokumentasi Observasi 	<ol style="list-style-type: none"> Pendekatan Penelitian: Kualitatif Subjek Penelitian: Wawancara dan Observasi Langsung Lokasi: Bank Btn Kantor Cabang Jember Teknik Pengumpulan Data: <ol style="list-style-type: none"> Observasi Wawancara Dokumentasi Teknik Analisis Data: <ol style="list-style-type: none"> Pengumpulan Data Reduksi Data Penyajian data Pengambilan Kesimpulan 	<ol style="list-style-type: none"> Bagaimana Mekanisme Pemilikan Rumah Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Di Bank BTN KANTOR CABANG Jember? Bagaimana Analisis Manfaat Pembiayaan kredit pemilikan rumah Bersubsidi Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Di Bank BTN KANTOR CABANG Jember?

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Helmi Yumainis
NIM : E20191164
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam
Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq
Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Jember, 22 Juni 2023
Saya yang menyatakan



Helmi Yumainis
Nim. E20191164

PEDOMAN WAWANCARA

1. Pedoman Wawancara Kepala Pimpinan CRSU Bank BTN KANTOR CABANG Jember

- a. Bagaimana Sejarah Bank BTN KANTOR CABANG Jember?
- b. Apa Visi dan Misi Bank BTN KANTOR CABANG Jember?
- c. Bagaimana Struktur Organisasi Bank BTN KANTOR CABANG Jember?
- d. Apa Saja Produk dan Layanan Yang Ada di Bank BTN KANTOR CABANG Jember?

2. Pedoman Wawancara Kepala Pimpinan CRSU dan Pihak survey KPR Bank BTN KANTOR CABANG Jember

- a. Apa Saja Persyaratan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN Kantor Cabang Jember ?
- b. Bagaimana Proses Tahapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN Kantor Cabang Jember ?
- c. Berapa Banyak Nasabah Yang Mengajukan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN Kantor Cabang Jember?
- d. Apakah Menurut Pihak Bank Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN Kantor Cabang Jember Bermanfaat bagi Nasabah?
- e. Apakah kualitas yang ada pada rumah KPR Subsidi cukup setara dengan harga yang diberikan?

3. Pedoman Wawancara Nasabah Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Kantor Cabang Jember

- a. Bagaimana Tahapan Dalam Proses Pengajuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN KANTOR CABANG Jember?
- b. Apakah Menurut Nasabah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi ini Bermanfaat?

- c. Apakah Nasabah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank BTN KANTOR CABANG Jember Merasa Terbantu ?
- d. Apakah kualitas yang ada pada rumah KPR Subsidi cukup setara dengan harga yang diberikan?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

SURAT SELESAI PENELITIAN



No : /S/JMB.III/OPR-GSN/2023
Lamp :-

Jember, 13 Mei 2023

Kepada Yth :
Pimpinan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN KH Achmad Siddiq Jember
Di-
Tempat



Perihal : Keterangan Selesai Penelitian

Sehubungan dengan telah selesainya Penelitian di BTN KC Jember, maka dengan ini kami menerangkan bahwa :

Nama / NIM : Helmi Yumainis / E20191164
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Judul Penelitian : Analisis Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Bank BTN KC Jember
Lokasi : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jember

Bahwasanya yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian di Perusahaan kami dengan baik.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk.
KANTOR CABANG JEMBER



Yusuf Munggaran
General Support

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Jember
Jl. A. Yani No. 5 Jember

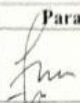






Telp. +62331 - 484611
Email kc.jember@btn.co.id
www.btn.co.id

NPWP : 01.001.609.5-626.0001

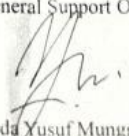
JURNAL PENELITIAN

ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH PADA BANK BTN KANTOR CABANG JEMBER

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Tanggal	Kegiatan	Paraf
1.	2 Januari 2023	Peneliti mengantar surat ijin penelitian kepada Bank BTN KC Jember	
2.	1 Mei 2023	Peneliti melakukan wawancara di kepada Bank BTN KC Jember	
3.	2 Mei 2023	Peneliti melakukan wawancara di kepada Bank BTN KC Jember	
4.	8 Mei 2023	Peneliti melakukan wawancara terhadap nasabah pembiayaan KPR bersubsidi BTN KC Jember	
5.	9 Mei 2023	Peneliti melakukan wawancara terhadap nasabah pembiayaan KPR bersubsidi BTN KC Jember	
6.	10 Mei 2023	Peneliti melakukan wawancara terhadap nasabah pembiayaan KPR bersubsidi BTN KC Jember	
7.	14 Juni 2023	Peneliti meminta surat selesai penelitian di Bank BTN KC Jember	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Jember, 14 Juni 2023
General Support Officer

Arda Yusuf Munggaran

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Pihak Survey KPR Bank BTN KANTOR CABANG Jember



Wawancara dengan Pimpinan CRSU Bank BTN KANTOR CABANG Jember



Wawancara Dengan Nasabah KPR Bersubsidi



Wawancara Dengan Nasabah KPR Bersubsidi

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail febi@uinkhas.ac.id Website <http://uinkhas.ac.id>



SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Nomor : B-28.PS/Un.22/7.d/PP.00.9/06/2023

Bagian Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menerangkan bahwa :

Nama : Helmi Yumainis
NIM : E20191164
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul : ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH
PADA BANK BTN KANTOR CABANG JEMBER

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir pada aplikasi Turnitin kurang atau sama dengan 30%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 14 Juni 2023
An. Dekan
Kepala Bagian Akademik
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Syahrul Mulyadi



BIODATA PENULIS



Nama : Helmi Yumainis
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat dan Tanggal Lahir : Sumenep, 08 Agustus 2000
Alamat : Dsn. Tonduk barat, RT.01 RW.01, Desa
Tonduk, Kec. Raas, Kab. Sumenep
Agama : Islam
No. Telpn : 081359108022
Email : hyumainis@gmail.com

Riwayat Pendidikan

TK : TK NU (2005-2007)
MI/SD : SDN II Tonduk (2007-2013)
MTs/SMP : MTsN II Situbondo (2013-2016)
MA/SMA : MA Nurul Jadid (2016-2019)
Perguruan Tinggi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember (2019-2023)