

**PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
SUBSIDI UNTUK MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN  
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH  
(Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)**

**SKRIPSI**



Oleh:

Gista Neli Mariskha

NIM 402180146

**IAIN**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**2022**

## ABSTRAK

Mariskha, Gista Neli. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar). Skripsi. 2022. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Pembimbing: Mansur Azis, Lc., M.S.I.

**Kata kunci:** Pembiayaan, kredit pemilikan rumah (KPR), kesejahteraan, masyarakat berpenghasilan rendah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan bentuk pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan serta kemudahan dari pemerintah berupa sumbangan dana murah dengan jangka waktu yang panjang dan subsidi tersebut akan diterbitkan oleh bank yang melaksanakan pembiayaan baik bank konvensional maupun bank syariah. Namun pada pelaksanaannya KPR subsidi masih sulit dan tidak mudah untuk ditembus masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembiayaan KPR subsidi, faktor yang menghambat serta dampak dari pelaksanaan pembiayaan KPR subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

Jenis penelitian merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi dan wawancara. Data diolah dengan teknik *editing*, *organizing* dan penemuan hasil. Analisis data menggunakan model Miles Huberman yaitu dengan proses pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan *concluding drawing* atau *verification*. Sementara teknik keabsahan data menggunakan uji kredibilitas, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan kredit rumah subsidi dimulai dari proses pengajuan, wawancara berkas, *On The Spot* (OTS), analisis pembiayaan, persetujuan pembiayaan, Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA), akad pembiayaan, pencairan pembiayaan, pengawasan dan penyelamatan pembiayaan bermasalah. Sementara faktor penghambat pelaksanaan pembiayaan adalah rendahnya kesadaran masyarakat, *BI checking*, ketidakjujuran masyarakat tentang gaji, pemberkasan yang kurang, sulit mendapat surat keterangan gaji, lokasi rumah tidak strategis, regulasi perizinan dan peraturan bank pada masa pandemi. Dampak positif pelaksanaan kredit rumah subsidi adalah membantu dan memudahkan masyarakat memiliki rumah, membantu pengembang perumahan mendapatkan pembeli, bank dapat merealisasikan target penyaluran pembiayaan rumah subsidi, meningkatkan citra bank, dan bank mendapat penempatan dana dari pemerintah. Sementara dampak negatif pelaksanaan kredit rumah subsidi diantaranya menambah beban kewajiban nasabah, membuat keuntungan pengembang perumahan lebih sedikit, dan menambah hutang bank terhadap pemerintah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

**LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

NO	NAMA	NIM	JURUSAN	
1	Gista Neli Mariskha	402180146	Perbankan Syariah	Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)

Telah selesai dilaksanakan bimbingan dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 18 April 2022

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Amin Wahyudi, M.E.I.

NIP. 197502072009011007

Menyetujui,

Mansur Azis, Lc., M.S.I

NIDN. 2024068601

P O N O R O G O



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)  
Nama : Gista Neli Mariskha  
NIM : 402180146  
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang Ujian Skripsi oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

**Dewan Penguji:**

Ketua Sidang :  
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.  
NIP 197207142000031005 (.....)

Penguji I :  
Ruliq Suryaningsih, M.Pd.  
NIDN 2020068801 (.....)

Penguji II :  
Mansur Azis, Lc., M.S.I.  
NIDN 2024068601 (.....)

Ponorogo, Kamis 6 Juni 2022

Mengesahkan,  
Dekan FEBI IAIN Ponorogo



Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M.Ag.  
NIP 197207142000031005

## SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Gista Neli Mariskha  
NIM : 402180146  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI)  
Judul : Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)

Menyatakan bahwa naskah skripsi telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasi oleh Perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di [etheses.iainponorogo.ac.id](http://etheses.iainponorogo.ac.id) adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 8 Juni 2022  
Pembuat Pernyataan



Gista Neli Mariskha  
NIM 402180146



IAIN  
P O N O R O G O

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Gista Neli Mariskha  
NIM : 402180146  
Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 25 April 2022  
Pembuat Pernyataan



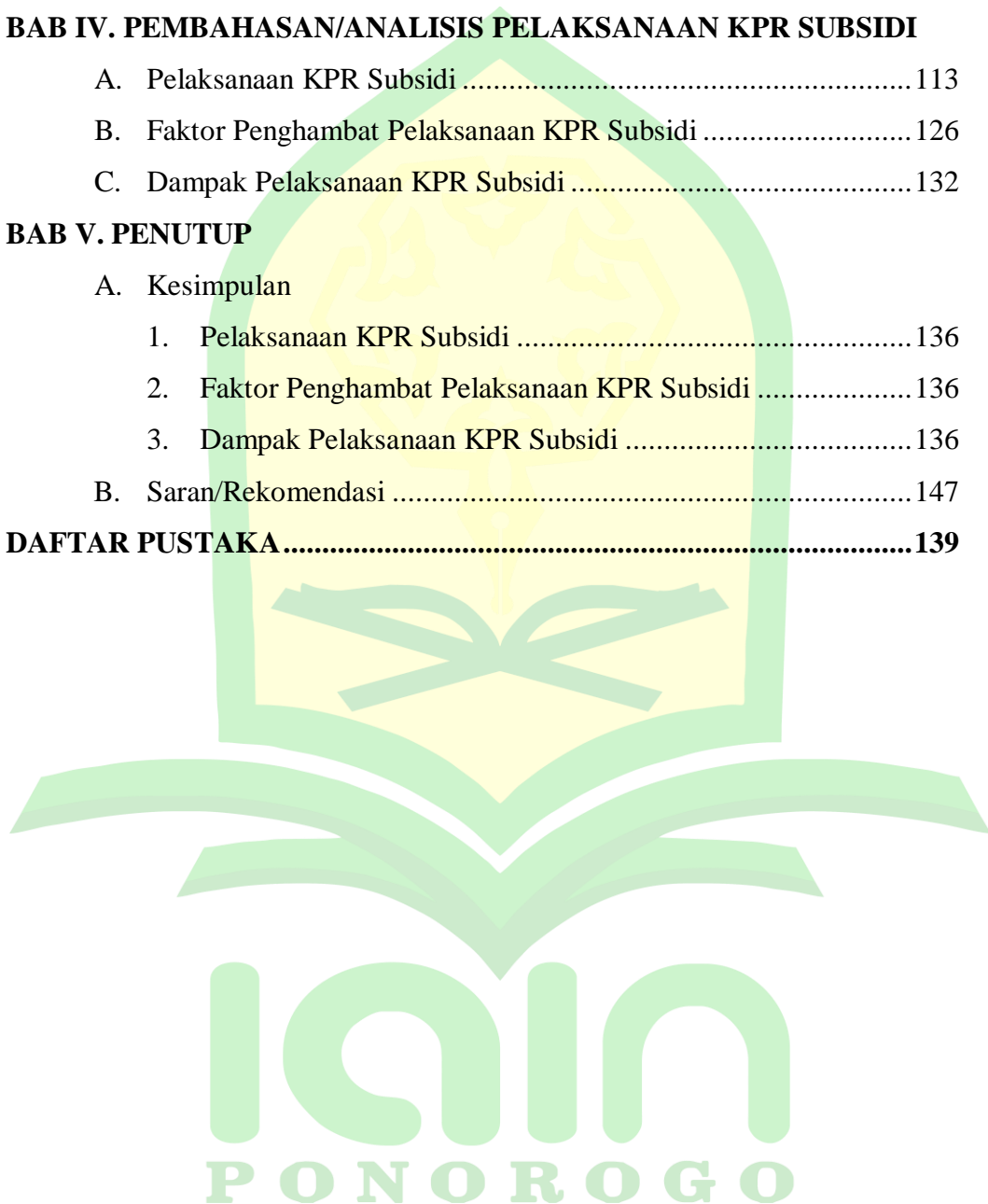
Gista Neli Mariskha  
NIM 402180146

**IAIN**  
**PONOROGO**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Peneliti.....	10
E. Studi Penelitian Terdahulu .....	11
F. Metode Penelitian	
1. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	18
2. Kehadiran Peneliti.....	19
3. Lokasi Penelitian .....	19
4. Data dan Sumber Data .....	20
5. Teknik Pengumpulan Data .....	22
6. Teknik Pengolahan Data .....	23
7. Analisis Data .....	24
8. Teknik Pengecekan Keabsahan Data .....	35
G. Sistematika Pembahasan .....	27
<b>BAB II. KAJIAN TEORI PELAKSANAAN KPR SUBSIDI DAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT</b>	
A. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi .....	29
B. Kesejahteraan Masyarakat .....	46

<b>BAB III. PAPARAN DATA PELAKSANAAN KPR SUBSIDI</b>	
A. Pelaksanaan KPR Subsidi .....	67
B. Faktor Penghambat Pelaksanaan KPR Subsidi .....	89
C. Dampak Pelaksanaan KPR Subsidi .....	101
<b>BAB IV. PEMBAHASAN/ANALISIS PELAKSANAAN KPR SUBSIDI</b>	
A. Pelaksanaan KPR Subsidi .....	113
B. Faktor Penghambat Pelaksanaan KPR Subsidi .....	126
C. Dampak Pelaksanaan KPR Subsidi .....	132
<b>BAB V. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan	
1. Pelaksanaan KPR Subsidi .....	136
2. Faktor Penghambat Pelaksanaan KPR Subsidi .....	136
3. Dampak Pelaksanaan KPR Subsidi .....	136
B. Saran/Rekomendasi .....	147
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>139</b>





## DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
Tabel 1.1	Realisasi KPR Subsidi di Bank BTN & BTN Syariah	5



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
3.1	Struktur Organisasi BTN Syariah Karanganyar	62
3.2	Skema KPR Subsidi di BTN Syariah Karanganyar	66
3.3	Pengajuan KPR Subsidi di BTN Syariah Karanganyar	67



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus segera dipenuhi keberadaannya bagi setiap manusia. Rumah menjadi kebutuhan ketiga setelah pakaian dan makanan. Semua manusia tentunya akan lebih mengutamakan kebutuhan dasar yang lebih mendesak daripada kebutuhan sekundernya.<sup>1</sup> Keberadaan rumah menjadi penting karena kegunaan rumah yang dapat dijadikan sebagai tempat tinggal manusia sekaligus menjadi tempat untuk berkumpul bersama keluarga serta saudara.<sup>2</sup> Namun sering kita jumpai bahwa tidak semua orang memiliki kemampuan untuk memiliki rumah sebagai penunjang kebutuhan primernya. Banyak dari mereka yang berhasrat memiliki rumah pribadi namun terkendala dengan harga beli yang bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran rupiah. Kelompok tersebut ialah masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.<sup>3</sup>

Berangkat dari kendala tersebut, muncullah jenis pembiayaan yang dapat membantu banyak orang untuk dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggalnya. Jenis pembiayaan tersebut biasa disebut Kredit

---

<sup>1</sup> Abdur Rohman, *Ekonomi Al-Ghazali Menelusuri Konsep Ekonomi Islam Dalam Ihya' Ulumuddin* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 2010), 92.

<sup>2</sup> Asih Kuswardinah, *Ilmu Kesejahteraan Keluarga* (Semarang: UNNES PRESS, 2019), 133.

<sup>3</sup> Cantika Adinda Putri, "Orang Makin Susah Punya Rumah Ini Strategi Pemerintah," dalam <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210326183143-4-233241/orang-makin-susah-punya-rumah-ini-strategi-pemerintah>, (diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 08.35).

Pemilikan Rumah (KPR).<sup>4</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah kredit pemilikan rumah baik tapak maupun susun yang diterbitkan oleh kreditur guna mendapatkan rumah huni dengan cara membelinya, baik secara syariah pula.<sup>5</sup> Rumah disini bukan berarti tempat tinggal saja, bisa berarti ruang untuk tempat usaha seperti pertokoan atau ruko, rumah beserta kantor atau rukan, bisa juga apartemen maupun rusun atau rumah susun.<sup>6</sup> Adanya pembiayaan kredit rumah ini sendiri bisa melahirkan keuntungan bagi masyarakat selaku debitur dan pihak lembaga keuangan selaku kreditur (pemberi pembiayaan).<sup>7</sup>

Salah satu lembaga keuangan perbankan yang memiliki produk pembiayaan kredit rumah ialah Bank Tabungan Negara dan Unit Usaha Bank Tabungan Negara Syariah. Pembiayaan jenis kredit rumah yang ada di Bank Tabungan Negara ini diantaranya ialah KPR BTN Subsidi iB, KPR BTN Platinum iB, dan KPR BTN Inden iB. Sejak dinyatakan sebagai pelopor penyaluran kredit rumah subsidi hingga saat ini, Bank Tabungan Negara sudah melakukan pembiayaan terhadap 5 juta unit rumah. Berdasarkan penuturan dari Wakil Direktur Utama Bank Tabungan Negara Nixon LP Napitupulu pembiayaan tersebut terbagi menjadi 2 di mana perkiraan 3,6 juta unit kredit rumah subsidi dan kisaran 1,1 juta unit rumah

---

<sup>4</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah!* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), 5-6.

<sup>5</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 POJK 5 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan", Pasal 1 Ayat 5.

<sup>6</sup> Muhdany Yusuf Laksono, "Rumah Tapak Ruko Rukan dan Rusun Dapat Diskon PPN 2022," dalam <https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/10/170000421/rumah-tapak-ruko-rukan-dan-rusun-dapat-diskon-ppn-2022?page=all>, (diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 08.48).

<sup>7</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah," dalam <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, (diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 09.47).

non subsidi.<sup>8</sup> Pada tahun 2021, dalam penilaian penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diselenggarakan oleh Kementerian PUPR lewat Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), Bank BTN menempati 3 besar dengan kategori penampilan terbaik dalam penyelenggara Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Sedangkan dalam kategori realisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sendiri, Bank Tabungan Negara dan Unit Bank Tabungan Negara Syariah menempati urutan 3 besar. Bank Tabungan Negara telah merealisasikan sebanyak 65.771 unit dan Unit Bank Tabungan Negara Syariah merealisasikan FLPP sebanyak 14.052 unit.<sup>9</sup>

Berdasarkan data di atas, kredit rumah subsidi memang menjadi pembiayaan yang paling diminati masyarakat banyak. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ialah bentuk pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan serta kemudahan dari pemerintah berupa sumbangan dana murah dengan jangka waktu yang panjang dan subsidi tersebut akan diterbitkan oleh bank yang melaksanakan pembiayaan baik bank konvensional maupun bank syariah.<sup>10</sup> Program subsidi perumahan ini

---

<sup>8</sup> Seno Tri Sulistiyono, "BTN Realisasikan Pembiayaan 5 Juta Unit Rumah, Mayoritas KPR Bersubsidi," dalam <https://www.tribunnews.com/bisnis/2021/09/09/btn-realisasikan-pembiayaan-5-juta-unit-rumah-mayoritas-kpr-bersubsidi>, (diakses pada tanggal 10 September 2021, jam 08.53).

<sup>9</sup> Dina Mirayanti Hutauruk, "Ini Bank Penyalur KPR FLPP Terbaik Hingga Kuartal III-2021," dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/ini-bank-penyalar-kpr-flpp-terbaik-hingga-kuartal-iii-2021>, (diakses pada tanggal 10 September 2021, jam 09.02).

<sup>10</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", Pasal 1 Ayat 2.

sendiri merupakan dukungan fasilitas yang dikelola dan dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi pembiayaan rumah subsidi ini khusus diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki hunian pribadi untuk kesejahteraan hidupnya. Sejahtera berarti keadaan di mana mengenai perasaan aman dan tentram secara lahir maupun batin dikarenakan seseorang telah memiliki kebutuhan papannya (rumah).<sup>11</sup> Pada masa yang akan datang, bukan tidak mungkin Bank Tabungan Negara dan Unit Bank Tabungan Negara Syariah akan lebih banyak lagi menyalurkan pembiayaan perumahan. Informasi terbaru datang dari Direktur *Consumer dan Commercial Lending* Bank Tabungan Negara, Hirwandi Gafar. Menurutnya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat telah memberikan tambahan kuota subsidi sebesar 18.500 unit rumah dalam kuartal III 2021. Penambahan tersebut memang diperlukan dikarenakan semakin tingginya permintaan masyarakat terhadap pembiayaan rumah bersubsidi.<sup>12</sup>

Salah satu Unit Usaha Syariah yang menyelenggarakan pembiayaan KPR bersubsidi ialah Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Menurut penuturan Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, pembiayaan *lending* di kantor Karanganyar menjadi yang paling tinggi

---

<sup>11</sup> Asih Kuswardinah, *Ilmu Kesejahteraan Keluarga* (Semarang: UNNES PRESS, 2019), 2.

<sup>12</sup> Idris Rusadi Putra, "BTN Dapat Tambahan Kuota FLPP 18.500 Unit Di Triwulan III-2021," dalam <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-dapat-tambahan-kuota-flpp-18500-unit-di-triwulan-iii-2021.html>, (diakses pada tanggal 10 September 2021, jam 08.35),

daripada kegiatan lainnya. Rencana penyaluran pembiayaan tahun 2021 sebesar 17 miliar sudah terlaksana semua pada bulan Agustus. Itu berarti rencana pembiayaan sudah dapat direalisasikan sebelum akhir tahun 2021.<sup>13</sup> Menurut Yuyun selaku *Customer Service* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, jumlah pembiayaan pemilikan rumah yang paling tinggi masih dipegang jenis subsidi.<sup>14</sup> Selanjutnya menurut Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service Staff* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, alasan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi paling banyak diminati karena adanya iming-iming subsidi. Hal tersebut membuat calon nasabah berbondong-bondong mengajukan pembiayaan.<sup>15</sup>

Tabel 1.1  
Realisasi Kredit Rumah Subsidi di BTN & BTN  
Syariah

<b>Jumlah realisasi KPR subsidi (unit)</b>	
<b>Tahun</b>	<b>Jumlah (Unit)</b>
2016	135.840
2017	173.763
2018	197.728
2019	135.118
2020	102.024

*Sumber: Annual Report BTN & BTN Syariah*

Sebagai langkah awal peneliti melakukan wawancara kepada beberapa nasabah yang sudah pernah mendapat persetujuan pada pembiayaan kredit rumah subsidi. Menurut Bobby Dwi Yuliansyah, dirinya hanya mengikuti perintah dari pihak pengembang perumahan untuk

<sup>13</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 6 September 2021.

<sup>14</sup> Yuyun Widanarti, *Wawancara*, 7 September 2021.

<sup>15</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 7 September 2021.

mengurus beberapa surat yang diperlukan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah subsidi. Beberapa persyaratan yang diajukan terbilang sulit dan tidak mudah. Jangka waktu yang diperlukan dari pengajuan pembiayaan dan pemberitahuan akad sekitar 3 bulan.<sup>16</sup> Penuturan lain berasal dari Rahmat, yang mengaku bahwa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi memang membantunya untuk bisa memiliki tempat tinggal. Namun ada beberapa kesulitan diantaranya harus sudah bekerja minimal setahun, serta gaji minimal harus Upah Minimum Regional untuk dapat menembus angsuran selama 20 tahun mulai dari saat pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berlangsung. Berkas yang harus diurus juga terbilang sulit karena banyak yang harus ditandatangani oleh calon nasabah. Konfirmasi survei dari pihak bank juga lama. Terhitung jangka waktu pengajuan dan persetujuan juga lama. Sementara kemudahan yang didapat ialah sebagian biaya perumahan mendapatkan subsidi pemerintah dengan biaya tetap sampai akhir angsuran.<sup>17</sup>

Dalam kurun waktu bulan Oktober sampai November 2021, kuota subsidi dari pemerintah bertambah. Meskipun keadaan masih pandemi, pemerintah menambah kuota Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah, menjadi lembaga keuangan perbankan yang mendapat jatah paling banyak. Kemudahan kepemilikan rumah yang diusung Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ternyata

---

<sup>16</sup> Bobby Dwi Yuliansyah, *Wawancara*, 20 September 2021.

<sup>17</sup> Rahmad, *Wawancara*, 22 September 2021.



masih sulit ditembus banyak kalangan bawah yang menjadi sasaran dari program kredit rumah subsidi. Banyak beberapa nasabah, bahkan pihak pengembang perumahan mengatakan bahwa, masih adanya kendala dan juga perbedaan kebijakan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan implementasinya di lembaga perbankan. Berdasarkan paparan di atas, masih ditemukan adanya perbedaan hasil dan pandangan mengenai pelaksanaan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah subsidi.

Alasan penulis memilih Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar sebagai lokasi penelitian dikarenakan wilayah kerja yang menyangkut beberapa daerah seperti Karanganyar, Solo, Sukoharjo dan Boyolali. Wilayah ini merupakan wilayah dengan Upah Minimum Regional sedang ke bawah untuk provinsi Jawa Tengah. Kepadatan penduduk di Karanganyar dan sekitarnya bukan tidak mungkin akan membuat banyaknya masyarakat ke bawah yang membutuhkan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi. Selain hal tersebut, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga merupakan anak cabang dari Bank Tabungan Negara Syariah Solo yang memiliki jumlah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi terbanyak pada tahun 2021. Jumlah realisasi pembiayaan tersebut berjumlah dikisaran angka 17 miliar.<sup>18</sup>

Penelitian ini dilakukan untuk mengisi gap penelitian sebelumnya, di mana belum adanya data dari pihak pengembang perumahan. Padahal

---

<sup>18</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 6 September 2021.

pihak pengembang perumahan merupakan pihak yang pertama kali menangani pembeli sebagai calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi. Pihak pengembang perumahan pula yang mendampingi calon nasabah dari awal proses pemberkasan hingga akad pembiayaan dan serah terima kunci perumahan. Gap lain yang ingin diisi ialah belum adanya penelitian serupa dengan konteks meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang mendalam dengan judul **“Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar)”**. Judul tersebut diambil karena masih ditemukan adanya kesulitan yang dirasakan masyarakat dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Tentunya hal tersebut berbeda dari peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang ingin memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah. Penelitian ini penting dilakukan untuk membantu pihak pemerintah di mana disini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan pihak Perbankan Syariah terkhusus Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar dalam mengukur tepat tidaknya kebijakan serta pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk menysasar masyarakat berpenghasilan rendah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan dalam latar belakang masalah, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar?
2. Apa saja faktor yang menghambat pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar?
3. Bagaimanakah dampak dari pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai yaitu untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

2. Faktor yang menghambat pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.
3. Dampak dari pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Sebagai tambahan informasi dan wawasan pengetahuan mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

b. Bagi Pihak Bank

Dapat dijadikan referensi dalam rangka menetapkan dan menerapkan kebijakan mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

c. Bagi Akademis

Menjadi referensi awal bagi akademisi yang akan melanjutkan penelitian yang serupa dengan penelitian ini, baik dilakukan di lokasi yang sama maupun di lokasi yang berbeda mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

d. Bagi Masyarakat

Dapat dijadikan sebagai sumber informasi bagi masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

**E. Studi Penelitian Terdahulu**

Setelah penulis melakukan penelusuran, terdapat beberapa penelitian yang melakukan pembahasan mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Berikut ini adalah pemaparan hasil penelusuran studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. Penelitian Yunita Putri dan I Ketut Martana, tahun 2021, dengan judul “Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dengan persyaratan umum seperti Warga Negara Indonesia, minimal usia 21 tahun atau maksimal 55 tahun, dengan uang muka 5% sesuai dengan ketentuan dari Bank Indonesia, dan gaji gabungan suami istri maksimal Rp5.000.000,00. Urutan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya di Bank Syariah Mandiri diantaranya permohonan, pengumpulan berkas, verifikasi, memasukan berkas, survei, persetujuan, akad, pencairan, dan *monitoring*.<sup>19</sup> Persamaan penelitian adalah fokus permasalahan tentang prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini adalah informan dalam penelitian diambil dari 3 pihak yaitu bank, nasabah, dan pihak pengembang perumahan dengan konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

---

<sup>19</sup>Yunita Putri dan I Ketut Martana, “Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta,” *LPPM Universitas Bina Sarana Informatika: Jurnal Administrasi Bisnis*, Volume 1, Nomor 1, (2021), 62–68.

2. Penelitian Despa Leni dkk, tahun 2021, dengan judul “Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada PT Bank BRI Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dinilai tepat sesuai dengan sasaran serta bermanfaat untuk kelompok masyarakat. Adanya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dinilai dapat membantu ekonomi masyarakat dan mampu membantu masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Kendala yang terjadi dalam mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah ini diantaranya adalah kurangnya kesadaran nasabah dalam melengkapi syarat dokumen pengajuan serta kurangnya pemahaman yang dimiliki nasabah dalam mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Syariah.<sup>20</sup> Persamaan dalam penelitian ini adalah fokus pembahasan mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Syariah. Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada informan dalam penelitian diambil dari 3 pihak yaitu bank, nasabah, dan pihak pengembang perumahan dengan konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

---

<sup>20</sup> Despa Leni dkk, “Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank BRI Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang,” *Jimesha: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah*, Volume 1, Nomor 1, (2021), 21-30.

3. Penelitian Peggy Livia Novianty, tahun 2020 dengan judul “Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat perbedaan kriteria pengajuan perumahan subsidi baik dari minimal gaji, saldo minimal tabungan nasabah, pekerjaan nasabah, umur nasabah, serta lamanya bekerja nasabah. Terdapat pula pelanggaran mengenai peminjaman identitas orang lain, pekerjaan yang tidak sesuai, dan kurangnya pengawasan. Ketepatan kriteria nasabah dapat dilihat dari jenis pekerjaan, status belum memiliki tempat tinggal, serta domisili asli di Palangkaraya. Ketidaktepatan kriteria nasabah dilihat dari jenis pekerjaan, kepemilikan rumah, serta domisili yang di luar Palangkaraya. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dalam hal ini diperbolehkan karena rumah dari pihak pengembang akan dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin.<sup>21</sup> Persamaan penelitian ialah membahas mengenai penyaluran perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Perbedaan penelitian berupa pembahasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menggunakan sudut pandang bank, nasabah, dan pengembang perumahan serta konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

---

<sup>21</sup> Peggy Livia Novianty, “Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,” *Skripsi* (Palangkaraya: IAIN Palangkaraya, 2020), 99.



4. Penelitian Yaumil Fadhilah Aminova dan Hasbullah Malau, tahun 2020, dengan judul “Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang”

Hasil menunjukkan bahwa pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Padang Sumatera Barat menurut masyarakat baik yang menggunakan dan yang tidak menggunakan dinilai bermanfaat bagi masyarakat. Kendala yang dialami pengembang perumahan sendiri diantaranya masih banyak masyarakat yang kurang sadar dan tidak tahu mengenai pentingnya menaati semua peraturan yang diajukan mengenai surat pembiayaan. Sementara kendala yang dihadapi masyarakat ialah masih kurangnya fasilitas pendukung yang memadai di perumahan yang dijadikan sebagai pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat.<sup>22</sup> Persamaan penelitian ialah fokus masalah mengenai pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat dan sudut pandang nasabah dan pengembang perumahan. Sedangkan perbedaannya terletak pada informan dalam penelitian diambil dari 3 pihak yaitu bank, nasabah, dan pihak pengembang perumahan dengan konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

---

<sup>22</sup> Yaumil Fadhilah Aminova dan Hasbullah Malau, “Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang,” *Jurnal Perspektif: Jurnal Kajian Sosiologi Dan Pendidikan*, Volume 3, Nomor 1, (2020), 219–228.

5. Penelitian N. Combarinci, tahun 2020, dengan judul “Analisis Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB (FLPP) Subsidi dengan Akad Murabahah pada PT Bank Tabungan Negara Syariah Palembang”

Hasil menunjukkan bahwa Bank Tabungan Negara Syariah Palembang sudah membiayai kegiatan pembangunan rumah di daerah Palembang dan sekitarnya. Bank Tabungan Negara Syariah Palembang juga memiliki kontribusi besar untuk masyarakat Palembang melalui berbagai macam pelayanan dana dan kreditnya. Prosedur kredit yang diberikan Bank Tabungan Negara Syariah Palembang memudahkan masyarakat untuk memperoleh kerja sama dengan pengembang perumahan yang ada di sekitar daerah Palembang. Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera iB yaitu menarik keinginan masyarakat berpenghasilan rendah di bawah Rp.4.000.000,- untuk dapat memiliki rumah sendiri melalui program kredit rumah. *Ekuivalen rate* yang dimiliki rendah dengan angsuran yang ringan. Pengajuan kredit mudah secara persyaratan. Realisasi kredit juga terbilang cepat.<sup>23</sup> Persamaan penelitian ialah fokus permasalahan tentang prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Palembang. Perbedaannya adalah informan dalam penelitian diambil dari 3 pihak yaitu bank, nasabah, dan pihak pengembang perumahan dengan konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

---

<sup>23</sup> Combarinci, “Analisis Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB (FLPP) Subsidi Dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Tabungan Negara Syariah Palembang,” *Skripsi* (Palembang: UIN Raden Fatah, 2020), 78-79.

6. Penelitian Siti Nurfariza Azura, tahun 2019, dengan judul “Mekanisme Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada PT Bank BRI Syariah KC Medan S Parman”

Hasil menunjukkan bahwa mekanisme pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di BRI Syariah ialah pengajuan melalui *account officer*, masuk ke Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), wawancara, berkas masuk *e-loan*, validitas atasan, analisa pembiayaan, *appraisal* oleh *Financial Advisor* (FA), taksasi agunan, muncul rekomendasi analis, keluar Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), disetujui lalu *Account Officer* (AO) kirim berkas akad ke notaris, dilakukan akad, pencairan, angsuran, pelunasan dan pengembalian dokumen nasabah. Syarat nasabah untuk mendapat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ialah Warga Negara Indonesia, belum memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi pemerintah dalam bentuk apa pun, penghasilan maksimal Rp4.000.000,00 per bulan, dan pegawai tetap minimal 2 tahun.<sup>24</sup> Persamaan dalam penelitian ialah membahas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sementara perbedaannya adalah informan dalam penelitian diambil dari 3 pihak yaitu bank, nasabah, dan pihak pengembang perumahan

---

<sup>24</sup> Siti Nurfariza Azura, “Mekanisme Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank BRI Syariah KC Medan S Parman,” *Skripsi* (Medan: UIN Sumatera Utara, 2019), 51-61.

dengan konteks yang diangkat ialah meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

## F. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

#### a. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini, yang dilakukan ialah memahami kejadian maupun fenomena yang dialami langsung oleh subjek mengenai sudut pandang, dorongan motivasi, tingkah laku dan lain sebagainya secara menyeluruh dan pembahasan menggunakan deskriptif atau dideskripsikan dengan kata-kata mengenai kejadian atau kasus khusus yang terjadi secara alami.<sup>25</sup>

#### b. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian lapangan atau disebut juga *field research* menggunakan metode kualitatif yang menekankan pemahaman yang lebih mendalam mengenai suatu permasalahan.<sup>26</sup> Menurut Robert Bogdan dan Steven J Taylor, penelitian kualitatif dilakukan dengan hasil akhir berupa data berbentuk deskriptif berupa ucapan serta tulisan yang dihasilkan melalui pengamatan.<sup>27</sup> Jadi penelitian ini dilakukan di

---

<sup>25</sup>Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 42.

<sup>26</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 2.

<sup>27</sup>Arif Furchan, *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif* (Surabaya: Usaha Nasional, 1992), 21.

Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Di mana data diperoleh dan dikumpulkan dari bank tersebut. Peneliti bermaksud meneliti mengenai pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

## **2. Kehadiran Peneliti**

Dalam penelitian yang menggunakan metode kualitatif, peneliti berperan sebagai pemeran utama. Itu berarti peneliti sebagai pengamat utama yang partisipasinya secara penuh di lapangan (pencari dan pengumpul data). Instrumen lain yang berwujud selain bukan manusia dianggap sebagai pendukung saja.

## **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian terletak di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar beralamat di Jalan Adi Sumarmo, Klagan, Malangjiwan, Kec. Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, 57177. Lokasi penelitian dipilih karena Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar terletak di tempat yang strategi yaitu di Karanganyar dan perbatasan antara Solo, Klaten dan Boyolali.<sup>28</sup> Kegiatan operasionalnya juga meliputi ketiga kecamatan tersebut. Bank tersebut juga memiliki akses yang mudah untuk berpergian ke mana saja. Selain hal tersebut, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga merupakan anak cabang dari Bank Tabungan Negara Syariah Solo yang memiliki jumlah

---

<sup>28</sup>Martina Istiqomah, "Wawancara," 8 September 2021.

pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi terbanyak pada tahun 2021. Jumlah realisasi pembiayaan tersebut berjumlah dikisaran angka 17 miliar.<sup>29</sup> Sementara itu kegiatan penelitian dilakukan pada bulan 6 September 2021 - 13 April 2022.

#### 4. Data dan Sumber Data

##### a. Data

Fungsi adanya data dalam penelitian adalah untuk dijadikan fakta yang nantinya disusun menjadi suatu informasi yang bermanfaat.<sup>30</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

##### b. Sumber Data

Sementara untuk sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1) Sumber Primer

Data ini diperoleh langsung dari lapangan dan sering disebut sebagai data lapangan juga.<sup>31</sup> Data primer dalam penelitian ini berupa data pelaksanaan dari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Sumber data utama yang digunakan berasal dari hasil wawancara yang melalui audio

---

<sup>29</sup>Aef Muhamad Syarifudin, "Wawancara," 6 September 2021.

<sup>30</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012), 9.

<sup>31</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019), 9.

lalu dilakukan salinan wawancara tersebut, dan yang terakhir dilakukan interpretasi. Data wawancara tersebut berasal dari informan yang bersangkutan. Di mana dalam wawancara dilakukan kepada 3 pihak yaitu, pihak Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, nasabah dan pengembang perumahan.

## 2) Sumber Sekunder

Data sekunder sendiri data yang bisa berasal dari suatu hasil penelitian yang telah dilakukan orang lain maupun peneliti sendiri. Data dokumentasi juga merupakan data sekunder.<sup>32</sup> Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku, hasil penelitian (jurnal, artikel, dan skripsi), peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan beberapa data yang diperoleh dari Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar seperti buku *Kemilau Produk & Jasa Bank Tabungan Negara Syariah*, *Annual Report Bank Tabungan Negara* dan tabel mengenai margin dan angsuran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.

---

<sup>32</sup>*Ibid.*

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data diperlukan untuk memperoleh data penelitian. Berikut teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini.

### a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu metode yang dilakukan di mana peneliti menanyakan beberapa pertanyaan kepada informan, dan informan tersebut akan menjawab secara lisan menggunakan kata-kata.<sup>33</sup> Wawancara dilakukan untuk mengetahui lebih mendalam mengenai pembiayaan implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Wawancara yang dilakukan tak berstruktur, di mana dilakukan peneliti secara bebas dengan mengacu pada pedoman sederhana yang sudah disusun secara garis besarnya.<sup>34</sup> Pihak yang menjadi informan dalam wawancara ini adalah pihak bank yang meliputi Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager*, Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service Staff*, dan Martina Istiqomah selaku *Operation Staff*. Dari pihak nasabah dilakukan wawancara kepada Yovi, Bobby Dwi Yuliansyah dan Rahmad dan Deenny. Sementara pihak pengembang perumahan sendiri ialah tim *marketing* yang diwakili oleh Sigit.

---

<sup>33</sup>Amri Darwis, *Metode Penelitian Pendidikan Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 56.

<sup>34</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019), 306.



b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan ini dapat berupa catatan, peraturan, biografi, serta kebijakan. Dapat berupa pula gambar, seni, foto dll.<sup>35</sup> Dokumentasi dalam penelitian ini berupa kebijakan serta peraturan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, visi misi, organisasi, geografi, produk bank, serta sejarah dari Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

## 6. Teknik Pengolahan Data

Dalam mengolah data, dilakukan dengan menggunakan beberapa metode sebagai berikut:<sup>36</sup>

a. *Editing*

*Editing* merupakan kegiatan yang dilakukan dengan memeriksa kembali data-data yang sudah dikumpulkan dan diperoleh. Pemeriksaan dan pengumpulan mengenai kelengkapan, kejelasan dari maknanya, serta keselarasan yang ada dalam data yang akan dianalisis.

b. *Organizing*

*Organizing* ialah kegiatan di mana menyusun ulang data-data yang telah diperoleh untuk pemaparan-pemaparan yang telah direncanakan dalam rumusan masalah.

---

<sup>35</sup>*Ibid*, 314.

<sup>36</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 227.

c. Penemuan Hasil

Kegiatan ini dilakukan dengan menganalisis data-data yang telah diperoleh untuk mendapat kesimpulan mengenai fakta yang benar yang pada akhirnya merupakan jawaban dari rumusan penelitian.

## 7. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data model Miles dan Huberman. Berikut teknik analisis yang digunakan.

a. *Data Collection* atau Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian kualitatif diantaranya ialah dengan observasi, wawancara, dokumentasi, atau dapat digabung di antara ketiganya.<sup>37</sup> Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara dan dokumentasi. Kegiatan dilakukan dengan mengumpulkan banyak data yang ditemukan serta direkam selama melakukan penelitian terhadap objek yang diteliti.

b. *Data Reduction* atau Reduksi Data

Kegiatan reduksi data yang dilakukan ialah dengan memilah serta merangkum data dengan memfokuskan pada tema pembahasan permasalahan yang penting.<sup>38</sup> Banyaknya data yang diperoleh menyebabkan peneliti harus memilih data mana yang

---

<sup>37</sup>*Ibid*, 323.

<sup>38</sup>*Ibid*.

akan difokuskan menuju permasalahan penelitiannya. Reduksi juga berguna untuk memberi gambaran secara jelas kepada peneliti mengenai datanya.

c. *Data Display* atau Penyajian Data

Penyajian data dilakukan untuk mempermudah pemahaman terhadap hasil penelitian. Bentuk penyajian data kualitatif bisa berupa uraian singkat atau teks yang bersifat naratif.<sup>39</sup>

d. *Conclusion Drawing* atau *Verification*

Penarikan kesimpulan dalam penelitian kualitatif bisa jadi menjawab rumusan masalah atau dapat pula tidak karena rumusan masalah bersifat sementara dan dapat berubah.<sup>40</sup>

## 8. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data pada penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut ini.

a. Uji Kredibilitas (Kepercayaan Data)

Uji ini dapat dilakukan dengan memperpanjang pengamatan dengan kembali lagi ke lapangan menemui sumber data yang sama. Yang kedua, dapat dilakukan dengan meningkatkan ketekunan sehingga memperoleh data yang rinci dan pasti. Ketiga, dengan triangulasi atau pengecekan data dari segala sumber, waktu dan cara. Keempat yaitu analisis kasus negatif. Di mana mencari data yang bertentangan, jika tidak

---

<sup>39</sup>*Ibid*, 325.

<sup>40</sup>*Ibid*, 329.

ditemukan, maka data dapat dipercaya. Uji kredibilitas dapat dilakukan juga dengan menggunakan bahan rujukan (rekaman wawancara, foto, dsb). Cara terakhir yaitu dengan mengadakan *member check* atau meminta tolong sumber data untuk mengecek apakah data sudah benar dan sesuai atau belum.<sup>41</sup>

b. Pengujian *Transferability*

Penelitian dikatakan lulus uji *transferability* jika pembaca dapat memahami hasil dari penelitian tersebut untuk dapat diterapkan hasilnya. Maka dari itu penting bagi peneliti untuk menguraikan data serta analisis yang rinci dan jelas sehingga dapat dipahami pembaca.<sup>42</sup>

c. Pengujian *Dependability*

Uji ini dilakukan dengan memeriksa kegiatan penelitian. Hal tersebut untuk mengetahui apakah peneliti melakukan penelitian ke lapangan atau sekedar memiliki data tanpa melakukan penelitian.<sup>43</sup> Uji ini sama dengan uji reliabilitas dalam penelitian kuantitatif.

d. Pengujian *Confirmability*

Uji ini disebut juga uji objektivitas. Penelitian akan objektif jika diakui atau disepakati banyak orang. Uji ini dapat dilakukan secara bersama dengan uji *dependability*.<sup>44</sup> Dalam dunia kampus,

---

<sup>41</sup>*Ibid*, 365-371.

<sup>42</sup>*Ibid*, 372.

<sup>43</sup>*Ibid*.

<sup>44</sup>*Ibid*, 373.

uji ini dapat dilakukan dengan dosen pembimbing dalam penelitian.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Penulisan sistematika pembahasan memiliki tujuan agar mempermudah penyusunan skripsi dan sesuai dengan bidang kajiannya. Dalam penulisan skripsi dibagi menjadi lima bab. Di mana di setiap babnya akan terdiri dari beberapa sub bab yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya sebagai pembahasan yang utuh. Berikut sistematika pembahasan dalam penelitian ini:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjadi bab pengantar yang menjelaskan beberapa sub bab. Pada bab ini menjelaskan mengenai tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, studi penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

#### **BAB II KPR SUBSIDI DAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT**

Bab ini menjelaskan tentang kajian teori yang memuat pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, sasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, syarat masyarakat berpenghasilan rendah, bentuk subsidi, syarat permohonan masyarakat berpenghasilan rendah ke Bank Pelaksana, proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Bank Pelaksana, ketentuan akad pembiayaan, pengertian kesejahteraan masyarakat, dan faktor yang memengaruhi kesejahteraan masyarakat.

### **BAB III PAPARAN DATA**

Bab ini memaparkan mengenai data yang diperoleh peneliti. Data yang dipaparkan bertujuan untuk memperjelas mengenai rumusan masalah yang ada di bab pertama, sekaligus nantinya akan dijadikan sebagai sumber analisis di bab berikutnya. Pemaparan pada bab ini berbentuk narasi deskriptif atau kata-kata.

### **BAB IV PEMBAHASAN/ANALISIS**

Bab ini berisi mengenai pembahasan rumusan masalah serta lengkap dengan analisis yang dinarasikan dengan deskripsi kata-kata.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan memuat secara singkat dan jelas tentang hasil penelitian yang diperoleh sesuai dengan rumusan dan tujuan penelitian. Kesimpulan ditulis berurutan sesuai dengan urutan rumusan masalah. Selain itu, dalam penutup juga harus memuat saran/rekomendasi yang dimungkinkan untuk penelitian lebih lanjut. Saran-saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian, berisi uraian mengenai langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan. Saran diarahkan pada dua hal, yaitu :

1. Saran dalam usaha memperluas hasil penelitian, misalnya disarankan perlunya diadakan penelitian lanjutan.
2. Saran untuk menentukan kebijakan di bidang terkait dengan masalah atau fokus penelitian.

**BAB II**  
**KAJIAN TEORI**  
**PELAKSANAAN KPR SUBSIDI DAN KESEJAHTERAAN**  
**MASYARAKAT**

**A. Deskripsi Teori**

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi
  - a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Sistem pembiayaan perumahan merupakan proses kegiatan yang melibatkan beberapa pihak dalam menyalurkan dana dari pihak pemilik modal selaku investor kepada pihak yang membutuhkan dana dengan tujuan untuk mendapatkan hunian untuk kebutuhannya lewat lembaga *intermediary*. Untuk mendapatkan rumah, ada beberapa cara yang biasa ditempuh oleh beberapa orang. Ada yang membelinya secara kontan, ada juga yang membeli rumah dengan cara mengangsur melalui mekanisme KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).<sup>1</sup> Kredit Pemilikan Rumah sendiri ialah suatu pembiayaan kredit yang diterbitkan oleh bank pelaksana pembiayaan tersebut.<sup>2</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi ialah program pembiayaan atau kredit yang diberikan oleh pemerintah berupa

---

<sup>1</sup>Kementerian PUPR, *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018-2025* (Jakarta: Kementerian PUPR, 2018), 1.

<sup>2</sup>Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, Pasal 1 Ayat 1.

dana murah dalam jangka panjang (subsidi) guna membantu serta memudahkan dalam pemilikan rumah yang pelaksanaannya dilakukan oleh bank pelaksana baik konvensional ataupun syariah.<sup>3</sup> Pemberkasan syarat serta analisis kelayakan pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi diserahkan kepada bank pelaksana. Masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan tidak tetap (sektor informal), dapat menyetor angsuran secara harian dan mingguan berdasar kebijakan dari bank pelaksana.<sup>4</sup> Masyarakat berpenghasilan rendah tidak hanya memperoleh subsidi margin pembiayaan, namun juga masa subsidi, serta jangka waktu pembiayaan perumahan yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>5</sup>

b. Sasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi diperuntukkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan dengan batasan tertentu. Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok masyarakat yang memiliki kekurangan serta keterbatasan daya beli dan membutuhkan dukungan pemerintah dalam memiliki rumah.<sup>6</sup> Dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah dan/atau pemerintah daerah

---

<sup>3</sup>*Ibid*, Pasal 1 Ayat 2.

<sup>4</sup>*Ibid*, Pasal 11 Ayat 4.

<sup>5</sup>*Ibid*, Pasal 10.

<sup>6</sup>*Ibid*, Pasal 1 Ayat 3.



memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tersebut dapat berupa: subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, dan/atau prasarana, sarana, dan utilitas umum.<sup>7</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa melindungi semua masyarakat Indonesia merupakan tanggung jawab negara yang dilakukan dengan menyelenggarakan perumahan lewat rumah susun yang layak bagi kehidupan serta yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia serta menjadi kewajiban bagi negara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>8</sup> Dari pernyataan di atas, mengindikasikan bahwa negara memiliki tanggung jawab terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal menyediakan perumahan yang layak huni.

---

<sup>7</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman”, Pasal 37.

<sup>8</sup>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011), Menimbang/Konsiderans Huruf c.

c. Syarat Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Syarat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dapat memperoleh bantuan KPR Bersubsidi ialah sebagai berikut:<sup>9</sup>

- 1) Warganegara Indonesia.
- 2) Tercatat pada suatu Kabupaten atau Kota sebagai penduduknya.
- 3) Belum pernah mendapatkan bantuan (subsidi) pembiayaan rumah, kepemilikan rumah, dan pembangunan swadaya rumah dari pemerintah.
- 4) Perorangan baik yang sudah menikah suami istri atau yang tidak menikah.
- 5) Tidak mempunyai rumah.
- 6) Mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap sesuai batas penghasilan yang sudah ditetapkan

d. Bentuk Subsidi

Bantuan kemudahan dalam pemilikan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dapat melalui pemberian dana murah berjangka panjang serta subsidi dalam pemilikan rumah.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, Pasal 11 Ayat 1.

<sup>10</sup>*Ibid*, Pasal 3.

1) Dana Murah Berjangka Panjang

Dana tersebut berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dukungan likuiditas tersebut untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dikelola Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bagian unit Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).<sup>11</sup> Tujuannya untuk mendukung masyarakat dalam menyediakan dana guna memperoleh rumah.<sup>12</sup>

2) Subsidi Pemilikan Rumah

Subsidi bunga kredit perumahan yaitu selisih antara margin keuntungan dengan besar pembiayaan yang menggunakan margin pembiayaan yang dibayar oleh nasabah yang ditetapkan pemerintah dan dikelola oleh Satuan Kerja (Satker).<sup>13</sup> Tujuan subsidi ini ialah untuk meningkatkan masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

e. Syarat Permohonan Kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ke Bank Pelaksana<sup>14</sup>

- 1) Surat pemesanan rumah dari pengembang rumah di mana paling tidak harus memuat perihal harga penjualan rumah dan alamat dari rumah tersebut.

---

<sup>11</sup>*Ibid*, Pasal 1 Ayat 16.

<sup>12</sup>*Ibid*, Pasal 5 Ayat 1.

<sup>13</sup>*Ibid*, Pasal 1 Ayat 17.

<sup>14</sup>*Ibid*, Pasal 29 Ayat 1.

- 2) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau resi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - 3) Fotokopi Kartu Keluarga
  - 4) Fotokopi Akta Pernikahan (bagi yang sudah menikah)
  - 5) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak
  - 6) Fotokopi surat pemberitahuan tahunan mengenai pajak penghasilan orang pribadi.
  - 7) Surat Pernyataan Pemohon.
  - 8) Slip gaji yang disahkan pejabat berwenang bagi pemohon berpenghasilan tetap atau surat pernyataan penghasilan ditandatangani Kepala Desa/Lurah bagi orang yang berpenghasilan tidak tetap.
- f. Proses Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Bank Pelaksana
- 1) Verifikasi oleh Bank Pelaksana  
Verifikasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dilaksanakan oleh Bank Pelaksana untuk memastikan sasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi sudah tepat.<sup>15</sup> Kegiatan verifikasi yang dilakukan mencakup kelengkapan serta kesesuaian dokumen yang dilampirkan pemohon sebagai syarat, kesesuaian penghasilan

---

<sup>15</sup>*Ibid*, Pasal 30 Ayat 1-2.

yang dimiliki pemohon, kesesuaian harga penjualan rumah yang akan mendapat bantuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dan kemampuan dalam mengangsur yang dimiliki pemohon.<sup>16</sup>

2) Penerbitan Surat Persetujuan

Bank Pelaksana menerbitkan surat persetujuan pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang lulus verifikasi.<sup>17</sup>

3) Pembuatan Daftar Pemohon yang Lolos verifikasi

Bank pelaksana membuat daftar pemohon yang lolos verifikasi serta surat pernyataan verifikasi kepada Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).<sup>18</sup>

4) Pengujian oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP)

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) menguji daftar kelompok sasaran masyarakat dan surat pernyataan yang sebelumnya diajukan oleh Bank Pelaksana. Hasil pengujian akan dituangkan dalam lembar hasil pengujian kelompok sasaran masyarakat yang lulus

---

<sup>16</sup>*Ibid*, Pasal 31 Ayat 4.

<sup>17</sup>*Ibid*, Pasal 31 Ayat 4.

<sup>18</sup>*Ibid*, Pasal 31 Ayat 7.

verifikasi dan diberikan kepada Bank Pelaksana baik melalui aplikasi maupun non aplikasi.<sup>19</sup>

g. Ketentuan Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Akad perjanjian dapat dilakukan antara Bank pelaksana dan pemohon apabila pemohon yang termasuk sasaran kelompok memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Lulus pengujian data kelompok Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).
- 2) Bangunan rumah termasuk sarana prasarana serta utilitas umum telah dilengkapi surat pernyataan kelayakan bangunan.

h. Proses Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank

1) Inisiasi awal

Inisiasi pembiayaan merupakan langkah awal yang dilakukan oleh seorang *account officer* atau *marketing lending* bank dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah.

Tujuannya untuk memberikan pemahaman yang benar kepada seorang *account officer* dengan mempertimbangkan prinsip kehati-hatian dan dapat mengidentifikasi risiko dini sehingga menghasilkan kualitas pembiayaan yang baik dan

---

<sup>19</sup>*Ibid*, Pasal 32 Ayat 1-4.

berkesinambungan.<sup>20</sup> Inisiasi awal dilakukan dengan 2 cara sebagai berikut:

a) Pemetaan nasabah potensial

Seorang *account officer* atau *marketing lending* melakukan proses pencarian informasi dan referensi calon nasabah secara langsung ke lapangan. Lalu melakukan pemilihan secara selektif atas nasabah yang telah didapat dengan melihat apakah nasabah yang telah dipilih memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan. Jika terdapat calon nasabah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan, maka calon nasabah tersebut tidak dapat atau belum dapat diproses.<sup>21</sup>

b) Survei awal, *collect data*, verifikasi awal

Survei awal bertujuan mendapatkan informasi langsung tentang calon nasabah. Salah satu hal yang dilakukan dengan wawancara di mana pembicaraan secara langsung dengan calon nasabah untuk memperoleh keterangan dan mengecek kebenaran data yang diterima. Dapat dilakukan juga dengan cara kunjungan ke lokasi usaha dan rumah domisili calon nasabah (*on the spot*) untuk mengecek kebenaran data

---

<sup>20</sup> Nurnasrina dan Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Pekanbaru: Cahaya Firdaus Publishing and Printing, 2018), 87.

<sup>21</sup> Ibid., 92-94.

dengan melihat secara fisik tempat usaha, rumah domisili dan agunan, serta menggali aktivitas usaha nasabah.<sup>22</sup>

Sementara proses pengumpulan dan verifikasi awal dokumen persyaratan *account officer* atau *marketing lending* wajib melengkapi dokumen–dokumen yang telah ditentukan dengan meminta langsung kepada calon nasabah yang bersangkutan. Jika calon nasabah keberatan, ada indikasi menghambat atau menunda–nunda untuk melengkapi dokumen yang dipersyaratkan tersebut, maka proses tidak dapat dilanjutkan. Tapi jika persyaratan telah dipenuhi calon nasabah, maka *account officer* atau *marketing lending* akan melanjutkan proses pembiayaan berikutnya yakni verifikasi awal.<sup>23</sup> Verifikasi dilakukan terkait kebenaran data dokumen, karakter, penghasilan, tujuan pembiayaan, tempat usaha, pinjaman yang dimiliki di bank lain, dan jaminan dari nasabah.<sup>24</sup>

## 2) *Review* dan verifikasi pengajuan pembiayaan

### a) *Review* kelengkapan data

Proses *review* kelengkapan data sudah dimulai ketika *account officer* atau *marketing lending* melakukan verifikasi awal terhadap data yang sudah dikumpulkan.

---

<sup>22</sup> Ibid., 109.

<sup>23</sup> Ibid., 114.

<sup>24</sup> Ibid., 104-121.



Namun *review* tindak lanjut dilakukan setelah data-data yang terdapat pada formulir pembiayaan dimasukkan ke sistem. Tugas memasukkan data ke sistem berbeda-beda pada setiap perbankan, ada yang merupakan tugas *account officer* atau *marketing lending* dan ada juga admin kredit atau admin pembiayaan. Jika yang memasukkan data ke sistem adalah *account officer* atau *marketing lending*, maka setelah *account officer* atau *marketing lending* selesai melakukan pengumpulan data dan verifikasi dokumen dengan terjun kelapangan kemudian setiba di kantor langsung akan memasukkan ke sistem.

Namun jika yang bertugas memasukkan data ke sistem adalah LA (*loan admin*) atau admin kredit, maka bahan-bahan hasil verifikasi yang telah dilakukan *account officer* atau *marketing lending* diserahkan ke admin kredit. Kemudian admin kredit menjalankan tugasnya memasukkan data tersebut ke sistem. Setelah proses memasukkan data selesai, kemudian proses berikutnya adalah *review* kelengkapan data oleh tim *financing*.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid., 122.

Pemeriksaan dan penilaian dokumen-dokumen di atas harus dilakukan oleh seorang *financing* secara objektif. Objektivitas hasil pemeriksaan dan penilaian mengharuskan team *financing* untuk terjun ke lapangan (*on the spot*). Meskipun *account officer* telah melakukan kunjungan langsung ke calon nasabah, tim *financing* tetap juga diharuskan untuk melakukan kunjungan langsung ke calon nasabah. Kunjungan langsung yang dilakukan *financing* untuk memastikan tempat tinggal dan tempat usaha, jaminan, dan lain-lain.<sup>26</sup>

b) Analisis pembiayaan

Analisa pembiayaan dilakukan oleh analis pembiayaan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan tepat sasaran dan aman. Artinya pembiayaan itu harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian. Selain itu pembiayaan juga harus terarah, artinya pembiayaan yang disalurkan akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika akad. Informasi dan data merupakan bahan yang menjadi analisis. Agar analisis terhadap informasi dan data mendekati

---

<sup>26</sup> Ibid., 123.

kebenaran, maka data-data yang dihimpun dan dikumpulkan harus dipastikan akurat, mutakhir, dan dapat dipercaya.

Untuk itu, diperlukan kunjungan langsung sebagai bentuk investigasi ke lokasi usaha dan tempat tinggal calon nasabah.<sup>27</sup> Setelah data kunjungan terkumpul, analis akan melakukan penilaian. Penilaian yang paling umum digunakan ialah 1S, 5C, 7P dan 3R. Komponen 1S adalah syariah. Komponen 5C terdiri dari *character, capacity, capital, collateral, dan condition*. Komponen 7P yang terdiri dari *people atau personality, purpose, payment, protection, prospective, party, dan profitability*. Sementara komponen 3R terdiri dari *return, repayment & risk bearing ability*.<sup>28</sup>

### 3) Persetujuan, perjanjian dan pengikatan, serta pencairan pembiayaan

#### a) Persetujuan pembiayaan

Proses persetujuan pembiayaan pada masing-masing perbankan berbeda-beda dalam penerapannya. Ada perbankan syariah yang menerapkan proses persetujuan kredit dengan sistem komite pembiayaan dan ada juga dengan sistem pemberian hak memutus. Bank yang menerapkan sistem

---

<sup>27</sup> Ibid., 124.

<sup>28</sup> Ibid., 125-147.

komite pembiayaan, biasanya menunjuk beberapa orang karyawan untuk menjadi komite pembiayaan. Komite pembiayaan bertanggung jawab dalam memberikan persetujuan atau penolakan terhadap proposal pembiayaan yang sudah masuk sesuai batas kewenangan yang telah ditetapkan direksi. Sedangkan perbankan syariah yang menggunakan sistem pendelegasian wewenang memutuskan pembiayaan dilakukan dengan pemberian BWMP (Batas Wewenang Memutus Pembiayaan) kepada karyawan yang dianggap mampu dan cakap dalam menganalisis pembiayaan.<sup>29</sup>

b) Penandatanganan perjanjian pembiayaan

Penandatanganan perjanjian pembiayaan (akad) dapat dilakukan jika pejabat bank yang memiliki kewenangan persetujuan pembiayaan telah menyetujui permohonan pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Perjanjian pembiayaan dilakukan secara tertulis antara pihak bank dengan nasabah yang telah mengajukan pembiayaan dengan akad yang telah disepakati. Kesepakatan dalam akad mengandung kesalingpahaman dalam hak dan kewajiban masing-masing. Beberapa hal yang menjadi perhatian dalam perjanjian pembiayaan adalah domisili hukum, nominal serta syarat

---

<sup>29</sup> Ibid., 148-149.

pembiayaan, memastikan perjanjian harus mengikat serta pembiayaan harus ditandatangani pihak yang berwenang dari bank, nasabah suami istri, ahli waris, dan lain sebagainya.<sup>30</sup>

c) Pengikatan jaminan pembiayaan

Salah satu syarat diprosesnya permohonan pembiayaan adalah masalah jaminan. Jaminan menjadi salah satu penilai yang sangat menentukan disetujuinya pembiayaan tersebut. Nilai jaminan akan mempengaruhi besaran plafon pembiayaan yang bisa dibiayai. Masing-masing perbankan memiliki standar penilaian yang berbeda terhadap jaminan, namun secara umum nilai jaminan harus lebih tinggi dari nilai pembiayaan. Ini dilakukan untuk menghindari bank dari risiko kerugian yang disebabkan oleh kredit macet yang tak bisa ditagih, sehingga jaminan bisa menutupi kerugian bank.

Karena begitu pentingnya peran jaminan, maka jaminan perlu diikat dalam bentuk pengikatan agunan. Pengikatan agunan bersifat pengikatan bawah tangan dan pengikatan dalam bentuk notaris. Pengikatan bawah tangan berarti proses penandatanganan akad

---

<sup>30</sup> Ibid., 151-152.

dilakukan antara bank dengan nasabah, sedangkan pengikatan notaris adalah proses pengikatan antara bank dengan nasabah dilakukan dihadapan notaris. Dari kedua bentuk pengikatan agunan, bank memakainya sesuai besaran pembiayaan, jika pembiayaannya tergolong besar maka bank akan menggunakan pengikatan notaris, sedangkan pembiayaan yang bersifat mikro, bank lebih banyak menggunakan pengikatan bawah tangan.

Pengikatan bawah tangan dan notaris sebetulnya hampir sama, tapi berbeda dalam segi kekuatan hukum. Jika terjadi penyangkalan, pada pengikatan bawah tangan, bank harus membuktikan bahwa nasabah benar-benar sudah melakukan penandatanganan terhadap akad yang dimaksud. Sedangkan pada notaris, nasabah yang harus membuktikannya. Makanya baik pengikatan bawah tangan maupun notaris, semua berkas perjanjian pembiayaan dipastikan sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan masing-masing pihak mesti memegangnya satu per satu, kemudian disimpan secara aman. Sementara itu pelaksanaan pengikatan

jaminan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan).<sup>31</sup>

d) Pencairan pembiayaan

Setelah semua proses sudah dilalui, dan dokumen-dokumen dinyatakan lengkap barulah kemudian dilakukan pencairan dana pembiayaan. Dalam pencairan pembiayaan, bermacam-macam cara dilakukan pihak bank, ada yang secara tunai dan ada juga lewat rekening nasabah yang bersangkutan. Pencairan bersifat tunai, biasanya dilakukan pada pembiayaan mikro, sedangkan transfer rekening nasabah diterapkan untuk pembiayaan makro.<sup>32</sup>

4) Pengawasan dan penyelamatan pembiayaan

Pengawasan pembiayaan dapat dilakukan dengan pemantauan realisasi penyaluran pembiayaan.<sup>33</sup> Setiap pembiayaan yang telah disalurkan kepada nasabah harus ada penyelesaiannya. Penyelesaian yang normal dilakukan sesuai jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati ketika akad. Di akhir jangka waktu pembiayaan, pembiayaan dianggap lunas dan akad dinyatakan berakhir dengan sendirinya. Dengan berakhirnya akad, maka bank diharuskan

---

<sup>31</sup> Ibid., 152-153.

<sup>32</sup> Ibid., 161-163.

<sup>33</sup> Ibid., 162.

menyerahkan semua bentuk jaminan yang telah diikat dalam akad kepada nasabah.

Sementara penyelamatan pembiayaan dilakukan sebagai bentuk upaya bank terhadap nasabah pembiayaan bermasalah yang masih mempunyai prospek usaha dan kemampuan membayar untuk meminimalisir kemungkinan timbulnya kerugian bank dan menyelamatkan kembali pembiayaan yang telah disalurkan. Tindakan penyelamatan pembiayaan oleh bank dilakukan dengan beberapa tindakan, misalnya dengan tindakan restrukturisasi atau memperpanjang jadwal pembayaran. Jika tindakan ini belum juga bisa keluar dari pembiayaan bermasalah, maka bank mungkin akan melakukan tindakan penyelamatan lainnya, misalnya dengan penjualan sebagian dan atau semua jaminan pembiayaan.<sup>34</sup>

## 2. Kesejahteraan Masyarakat

### a. Pengertian Kesejahteraan

Kata kesejahteraan berasal dari sejahtera yang merupakan suatu keadaan di mana mengenai perasaan aman dan tentram secara lahir maupun batin. Keadaan sejahtera yang dimaksud bersifat relatif bagi setiap orang maupun keluarga. Hal tersebut berdasarkan pandangan hidup setiap orang yang berbeda-beda.

---

<sup>34</sup> Ibid., 169-170.



Kondisi sejahtera juga bersifat berubah-ubah baik dalam waktu lambat maupun secara cepat. Untuk mempertahankannya, seseorang harus melakukan usaha-usaha untuk mempertahankannya dalam waktu yang tidak bisa ditentukan. Waktu tersebut berdasarkan tuntutan yang selalu berubah tanpa adanya batasan waktu.<sup>35</sup>

Kesejahteraan keluarga dapat tercapai apabila kebutuhan keluarga dapat terpenuhi sehingga keluarga menjadi nyaman, dan aman dalam sehari-harinya. Kesejahteraan keluarga bergantung kepada kesehatan rohani serta kesehatan jasmani yang dimiliki oleh anggota keluarganya. Perasaan aman dan nyaman tersebut dapat tercapai apabila kebutuhan jasmani, rohani, serta sosialnya terpenuhi. Kebutuhan keluarga dapat terpenuhi secara wajar dalam hal seperti pola makanan, pakaian, hiburan, bergaul, pakaian, pendidikan, keuangan serta kondisi tempat tinggalnya (perumahannya).<sup>36</sup> Salah satu hal yang berhubungan dengan kesejahteraan keluarga dalam kehidupan setiap harinya ialah perumahan.<sup>37</sup>

Rumah adalah kebutuhan keluarga yang bersifat mutlak. Tersedianya perumahan bagi kehidupan keluarga merupakan

---

2. <sup>35</sup> Asih Kuswardinah, *Ilmu Kesejahteraan Keluarga* (Semarang: UNNES PRESS, 2019),

<sup>36</sup>*Ibid*, 26.

<sup>37</sup>*Ibid*, 4.

kebutuhan rohani yang masuk ke dalam kebutuhan primer.<sup>38</sup> Rumah menjadi tempat tinggal di mana mayoritas kegiatan anggota keluarga dilakukan di dalam rumah. Bahkan beberapa anggota keluarga hampir melakukan 24 jam kegiatan di dalam rumah. Dengan begitu rumah memiliki pengaruh bagi keberlangsungan hidup anggota keluarga.<sup>39</sup> Dalam kehidupan keluarga rumah berguna sebagai tempat bertemunya antar anggota keluarga, madrasah bagi anak untuk dididik dan dibimbing, tempat berteduh, berlindung, beristirahat, tempat membangun hubungan baik, dsb.<sup>40</sup>

Perumahan juga penting bagi keberlangsungan hidup serta kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut sesuai dengan Program Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga secara Nasional yang tercantum dalam hasil Rapat Kerja Nasional (Rakernas) ke 6 Pemberdayaan dan Kesejahteraan Keluarga (PKK) tahun 2005 yang menyatakan bahwa Perumahan dan Tata Laksana Rumah Tangga dimasukkan ke dalam pokok programnya.<sup>41</sup> Pelaksanaan program kerja tersebut melalui pemasyarakatan mengenai rumah yang bersifat sehat serta layak huni sebagai upaya untuk merealisasikan kualitas hidup yang dimiliki oleh suatu keluarga. Di mana nantinya rumah tersebut berguna untuk tumbuh

---

<sup>38</sup> *Ibid*, 26.

<sup>39</sup> *Ibid*, 134.

<sup>40</sup> *Ibid*, 27.

<sup>41</sup> *Ibid*, 5.

kembang, hubungan keluarga, serta dapat menumbuhkan kasih sayang serta kerukunan bagi anggota keluarga. Dari hal tersebut mampu meningkatkan kesejahteraan bagi kehidupan keluarga.<sup>42</sup>

b. Indikator Kesejahteraan Masyarakat

Menurut Kollé, kesejahteraan dapat diukur menggunakan indikator dari segi berikut:<sup>43</sup>

1) Materi

Materi disini disebut kualitas hidup yang menyangkut rumah, bahan pangan dsb.

2) Fisik

Kualitas hidup fisik disini meliputi keadaan tubuh secara sehat, lingkungan alam sekitar, dsb.

3) Mental

Kualitas hidup dari segi mental yang dimaksud disini ialah pendidikan, lingkungan yang menyangkut budaya, dsb.

4) Spiritual

Kualitas hidup spiritual yang dimaksud perihal moral dan etika, keserasian penyesuaian, dsb.

c. Kesejahteraan Masyarakat di Indonesia

Dalam lingkungan bernegara, kesejahteraan yang dimaksud ialah kesejahteraan sosial. Kesejahteraan sosial merupakan suatu keadaan di mana terpenuhinya kebutuhan baik materi, spirit, serta

<sup>42</sup> *Ibid*, 9.

<sup>43</sup> Bintarto, *Interaksi Desa Kota Dan Permasalahannya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1989).

sosial warga negara supaya mendapatkan kehidupan yang layak untuk mengembangkan diri, sehingga mampu melakukan fungsi sosialnya.<sup>44</sup> Sumber Daya pelaksanaan kesejahteraan sosial di Indonesia adalah sebagai berikut.<sup>45</sup>

1) Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber Daya Manusia (SDM) meliputi tenaga kesejahteraan, penyuluh, relawan, dan tenaga dari seseorang yang berhubungan tentang kesejahteraan sosial. Sumber Daya Manusia (SDM) tersebut haruslah mempunyai pendidikan di bidang kesejahteraan sosial, memiliki keterampilan pelayanan sosial, serta pengalaman di pelayanan yang bersifat sosial.<sup>46</sup>

2) Sarana & Prasarana

Sarana & prasarana yang dimaksud dapat berupa panti sosial, pusat rehabilitasi, rumah singgah, rumah perlindungan sosial, pusat pendidikan & pelatihan, serta pusat kesejahteraan sosial. Di mana sarana & prasarana tersebut haruslah sesuai dengan standar yang diberikan oleh Pemerintah.<sup>47</sup> Terkhusus untuk pelayanan perumahan serta permukiman yang dilakukan pemerintah adalah suatu upaya

---

<sup>44</sup>“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kesejahteraan Sosial”, Pasal 1 Ayat 1.

<sup>45</sup>*Ibid*, Pasal 32.

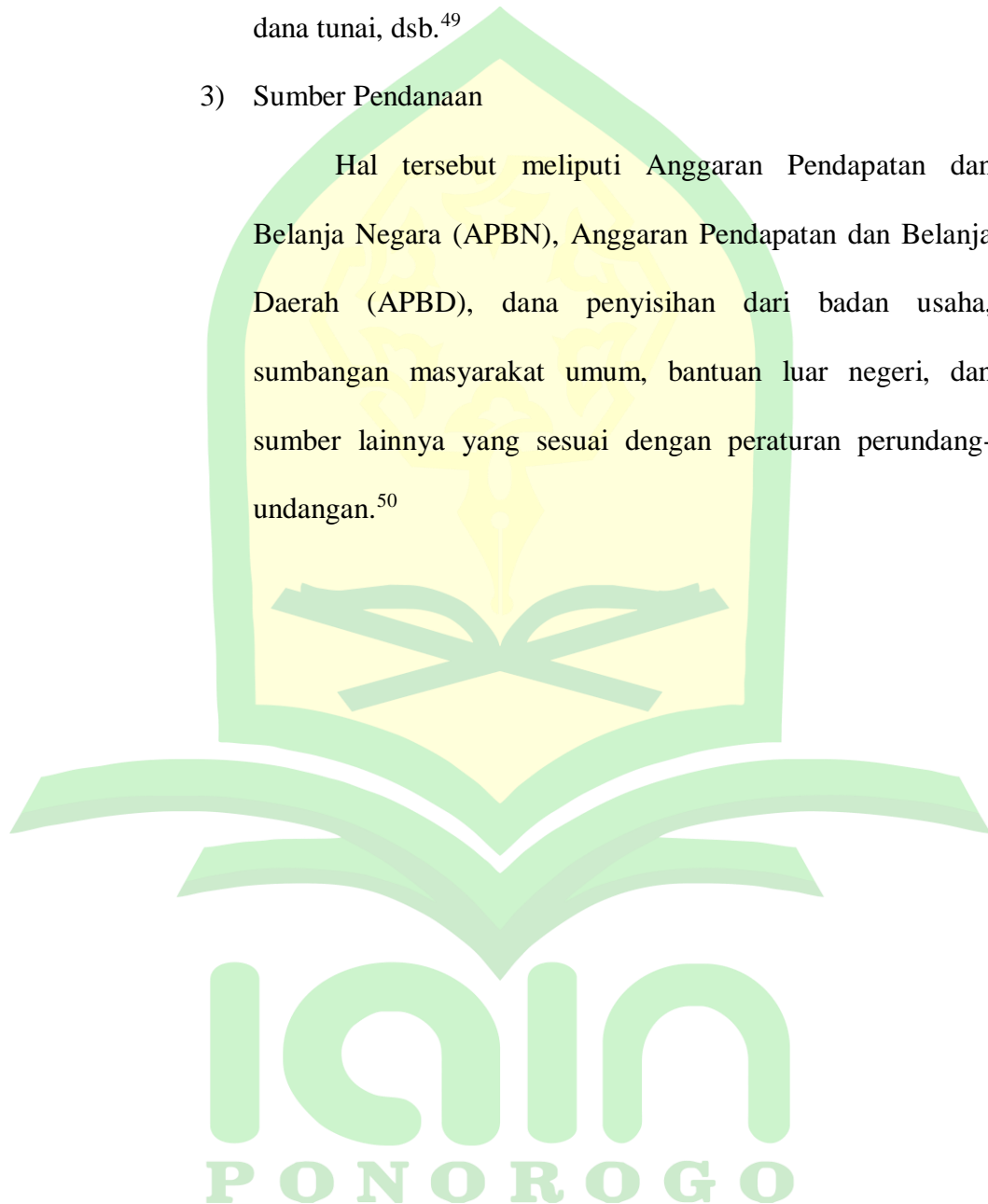
<sup>46</sup>*Ibid*, Pasal 33 Ayat 1-2.

<sup>47</sup>*Ibid*, Pasal 35 Ayat 1-2.

untuk menanggulangi kemiskinan yang terjadi.<sup>48</sup> Tempat tinggal maupun rumah penampungan diberikan dalam bentuk bantuan sosial bersama dengan makanan pokok dan pakaian, dana tunai, dsb.<sup>49</sup>

### 3) Sumber Pendanaan

Hal tersebut meliputi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dana penyesihan dari badan usaha, sumbangan masyarakat umum, bantuan luar negeri, dan sumber lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>50</sup>



---

<sup>48</sup>*Ibid*, Pasal 21.

<sup>49</sup>*Ibid*, Pasal 15 Ayat 2.

<sup>50</sup>*Ibid*, Pasal 36 Ayat 1.



**BAB III**  
**PAPARAN DATA**  
**PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI UNTUK MENINGKATKAN**  
**KESEJAHTERAAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

**A. Data Umum**

**1. Gambaran umum Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

a. Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

Pada tanggal 4 November 2004, dilakukan pembentukan Divisi Syariah yang melahirkan Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan Unit Usaha Syariah. Unit Usaha Syariah tersebut merupakan kantor pusat dari seluruh kantor cabang Syariah. Di tanggal 14 Februari 2005, kantor cabang Syariah pertama berhasil dibuka di Jakarta oleh Unit Usaha Syariah Bank Tabungan Negara. Dari kurun waktu 2005-2016, telah dibuka Kantor Cabang Syariah (KCS) sejumlah 23 kantor, Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) sejumlah 36 kantor, Kantor Kas Syariah sejumlah 6 kantor, dan Kantor Layanan Syariah sejumlah 286 kantor.<sup>1</sup>

Bank Tabungan Negara termasuk Badan Usaha Milik Negara. Sebenarnya, bank yang termasuk milik negara berjumlah 5. Bank tersebut adalah Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia,

---

<sup>1</sup> BTN Syariah, *Kemilau Produk & Jasa Layanan BTN Syariah*, 2017th ed. (BTN Syariah, 2017), 1-2.

Bank Rakyat Indonesia, Bank Syariah Indonesia, dan Bank Tabungan Negara. Sebelum ada Bank Syariah Indonesia, bank-bank tersebut memiliki anak perusahaan atau usaha sendiri. Bank Mandiri anak perusahaannya Bank Syariah Mandiri, walaupun sebenarnya sudah lepas sendiri. Bank Rakyat Indonesia memiliki anak perusahaan Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Tabungan Negara memiliki unit usaha syariah namanya Bank Tabungan Negara Syariah. Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Syariah Indonesia dan Bank Negara Indonesia Syariah merger menjadi Bank Syariah Indonesia.

Awalnya anak perusahaan mereka bukan Badan Usaha Milik Negara, tapi setelah digabung menjadi Badan Usaha Milik Negara. Dari bank tersebut, memiliki *core* bisnis masing-masing. Seperti Mandiri yang dikenal orang mengenai kredit makro secara besar. Bank Negara Indonesia dengan produk tabungannya. Bank Rakyat Indonesia lebih ke kredit mikronya di kecamatan-kecamatan. Sementara Bank Tabungan Negara terkenal karena perumahannya. Masyarakat Solo, Yogyakarta, dan sekitarnya jika ingin membeli rumah, akan mengajukan kredit ke Bank Tabungan Negara. Sebenarnya semua bank juga memiliki produk kredit rumah. Namun secara umum perumahan memang spesialis dari Bank Tabungan Negara dan unit usaha syariahnya.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 7 September 2021.



b. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

1) Visi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

Visi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar adalah menjadi Bank Syariah yang paling depan dalam melaksanakan pembiayaan perumahan beserta industri ikutannya di Indonesia.<sup>3</sup>

2) Misi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

a) Menyediakan produk dan jasa yang bersifat inovatif serta memiliki pelayanan unggul yang terfokus pada pembiayaan perumahan serta industri ikutannya.

b) Mengembangkan modal manusia yang memiliki kualitas dan integritas tinggi serta menerapkan tata kelola perusahaan serta manajemen yang baik berdasarkan prinsip kepatuhan.

c) Lewat teknologi informasi dilakukan untuk meningkatkan keunggulan kompetitif.

d) Kepentingan lingkungan serta masyarakat menjadi bagian penting yang harus dipedulikan.<sup>4</sup>

c. Produk-produk Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

1) Produk Penghimpunan Dana

Untuk kegiatan *funding* yang dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar sendiri berpusat pada

<sup>3</sup> BTN Syariah, *Kemilau Produk & Jasa Layanan BTN Syariah*, 2017. (BTN Syariah, 2017), 1.

<sup>4</sup> *Ibid.*, 2.

kegiatan *Teller* dan *Customer Service*. Sejauh ini, kegiatan *funding* mengalami ketertinggalan dalam jumlah angka daripada kegiatan pembiayaan. Kegiatan *funding* terbesar masih dipegang oleh Bank Tabungan Negara Syariah Sragen. Pada tahun ini, target *funding* wilayah Karanganyar yang sebesar 28 miliar baru terlaksana di angka 23,5 miliar. Kegiatan *funding* lebih banyak dijumpai bagi para pegawai yang perusahaannya bekerja sama dengan pihak Bank Tabungan Negara. Kerja sama tersebut berupa sistem penggajiannya menggunakan *payroll* Bank Tabungan Negara. Untuk produk *funding* lainnya, bisa dimanfaatkan oleh semua masyarakat tanpa memandang domisili, asalkan memiliki kartu identitas dan membawa syarat-syarat yang lengkap.<sup>5</sup> Berikut produk penghimpunan dana yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar:

a) BTN Batara iB

Produk ini merupakan produk yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara Syariah di mana simpanan dana menggunakan akad titipan.

b) BTN Prima iB

Produk simpanan dana ini menggunakan akad investasi.

---

<sup>5</sup>Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 6 September 2021.

c) BTN Haji & Umrah iB

Tabungan melakukan ibadah haji melalui program haji reguler dan ibadah umrah.

d) BTN Kurban iB

Tabungan untuk merealisasikan melakukan ibadah kurban.

e) Tabunganku iB

Tabungan untuk menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

f) BTN SimPel iB

Produk untuk pelajar sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Menggunakan akad titipan.

g) BTN Emas iB

Produk untuk mempersiapkan dana kegiatan investasi dalam bentuk emas digunakan untuk masa depan.

h) Giro BTN iB

Simpanan dengan akad titipan di mana bank memberi bonus bagi nasabah atas simpanannya.

i) BTN Prima iB

Simpanan di mana nasabah mendapat bagi hasil yang menguntungkan.

j) Deposito BTN iB

Produk ini digunakan sebagai sarana investasi.

k) Deposito *On Call* BTN iB

Produk ini memiliki kesamaan dengan Deposito BTN iB, perbedaannya jangka waktu yang dapat dilakukan ialah 1 hari sampai 28 hari saja.<sup>6</sup>

2) Produk Pembiayaan

Kegiatan pembiayaan yang terjadi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar berpusat pada bagian *Consumer Financing Service (CFS)*. Bagian *Consumer Financing Service (CFS)* sering berhubungan dengan pembiayaan dan nasabah yang ingin mengajukan. Kegiatan pembiayaan yang ada lebih banyak daripada kegiatan *funding*. Anggaran pembiayaan sebesar 17 miliar, sudah terlaksana 100% di bulan Agustus 2021.<sup>7</sup> Sementara untuk nasabah yang bisa mengajukan pembiayaan di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar ialah semua orang yang bekerja dan memiliki domisili di Solo Raya. Solo Raya yang dimaksud ialah wilayah Karanganyar, Solo, Klaten dan Boyolali.<sup>8</sup> Berikut produk pembiayaan yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar:

<sup>6</sup> Ibid., 6.

<sup>7</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 6 September 2021.

<sup>8</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

a) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan ini dilakukan kepada nasabah perorangan yang termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan akad jual beli dengan tujuan untuk kepemilikan rumah ataupun rusun yang menjadi bagian dari program pemerintah.

b) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan dengan akad jual beli untuk kepemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.

c) KPR BTN Inden iB

Pembiayaan untuk kepemilikan rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen dengan akad pesanan.

d) Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan untuk kepemilikan aset bersama berupa pembelian properti baru atau pembiayaan ulang.

e) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan dengan akad jual beli untuk membangun rumah atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

f) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan membeli barang-barang elektronik maupun *furniture* dengan akad jual beli.

g) **Pembiayaan Multijasa BTN iB**

Pembiayaan untuk keperluan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umrah dan juga pernikahan.

h) **Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB**

Pembiayaan untuk memiliki kendaraan bermotor dengan akad jual beli.

i) **Pembiayaan Tunai Emas BTN iB**

Pembiayaan gadai emas dengan menyertakan surat gadai untuk penyerahan agunan untuk dijadikan jaminan.

j) **Pembiayaan Emasku BTN iB**

Pembiayaan untuk dapat memiliki emas lantakan atau batangan yang bersertifikat antam dengan jual beli.

k) **Pembiayaan Modal Kerja BTN iB**

Pembiayaan yang membutuhkan dana dan yang menjalankan usaha produktif selain pembangunan proyek perumahan.

l) **Pembiayaan Investasi BTN iB**

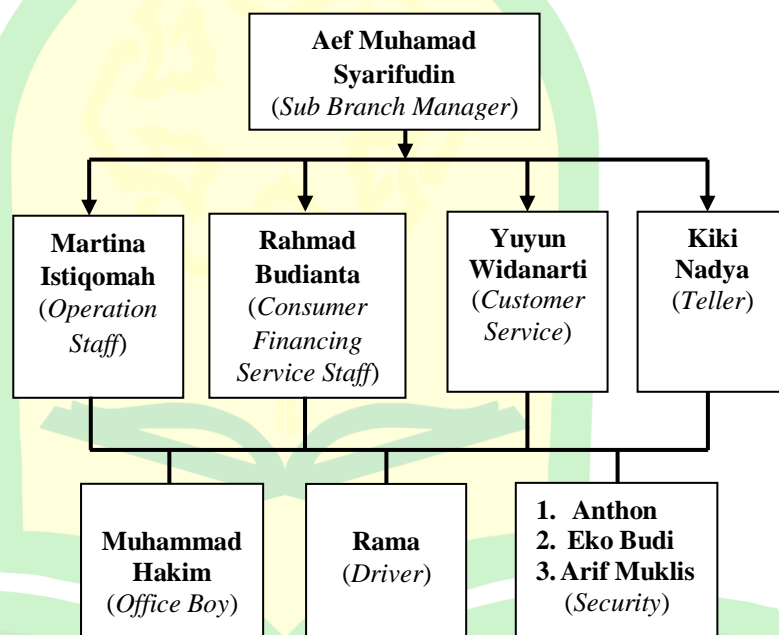
Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana pembelian atau pengadaan barang modal beserta jasa untuk aktivitas usaha/investasi.

m) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan.<sup>9</sup>

d. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

1) Struktur Organisasi



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

2) Deskripsi Tugas

Tugas dan wewenang setiap bagian pada semua Perbankan, pada dasarnya sama. Baik di Bank Syariah maupun di bank konvensional, yang membedakan hanyalah

<sup>9</sup> Ibid., 19.

penyebutannya atau namanya saja.<sup>10</sup> Berikut adalah *job description* yang ada dalam struktur organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

a) *Sub Branch Manager* (Kepala Cabang Pembantu)

Berikut tugas dan wewenangnya.

- (1) Memimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah.
- (2) Melakukan pengawasan kepada bawahannya mengenai tugas dan melakukan evaluasi terhadap tugas tersebut.
- (3) Mengurus keuangan berupa modal, harta kekayaan milik bank dan seluruh kegiatan kantor cabang pembantu syariah yang dipimpinnya.<sup>11</sup>

b) *Operation Staff*

Memiliki tugas mengatur segala kegiatan yang ada di bank. Singkatnya ialah orang yang mengatur kegiatan rumah tangga dalam bank.

c) *Consumer Financing Service Staff* (CFS)

Memiliki tugas menangani nasabah yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan. Juga melakukan *on the spot* ke calon nasabah dan Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA) ke perumahan.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 16 September 2021.

<sup>11</sup> Bank Tabungan Negara Syariah, "Job Description," dalam <http://job-description/btn.co.id>, (diakses pada tanggal 22 Februari 2022, jam 09.25).

<sup>12</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 8 September 2021.



d) *Customer Service*

*Customer service* bertugas melakukan pelayanan yang dilakukan seperti menerima keluhan dari nasabah, serta mencari jalan keluar yang baik.<sup>13</sup>

e) *Teller*

*Teller* bertugas mengenai penerimaan dan penarikan pembayaran berupa uang. *Teller* juga mengatur serta memelihara saldo dan posisi uang kas yang ada di bank.<sup>14</sup>

f) *Driver*

Bertugas menyiapkan kendaraan, dan mengantar staf bank ataupun orang lain yang berkaitan erat dengan kegiatan bank.

g) *Security*

Menjaga keamanan, serta menjadi orang pertama yang menyambut serta yang melayani nasabah pertama kali. *Security* juga menjadi orang yang memilah ke mana nasabah harus pergi untuk mengurus kepentingannya di bank.

---

<sup>13</sup> Yuyun Widanarti, *Wawancara*, 7 September 2021.

<sup>14</sup> Kiki Nadya, *Wawancara*, 5 September 2021.

h) *Office Boy*

Menjaga kebersihan bank sekaligus membantu kegiatan lain seperti pemenuhan makanan dan minuman staf.<sup>15</sup>

**2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar bernama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Bersubsidi iB. Pembiayaan ini dilakukan kepada nasabah perorangan yang termasuk ke dalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan akad jual beli dengan tujuan untuk kepemilikan rumah ataupun rusun yang menjadi bagian dari program pemerintah. Syarat dan Ketentuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Bersubsidi.<sup>16</sup>

a. **Ketentuan Umum**

- 1) Maksimal pembiayaan sebesar 80% dari harga jual setelah diskon atau taksasi nilai pasar wajar.
- 2) Maksimal jangka waktu pembiayaan adalah 20 tahun.
- 3) Akad pembiayaan pada saat rumah layak huni (selesai dibangun).

<sup>15</sup> Muhammad Hakim, *Wawancara*, 17 September 2020.

<sup>16</sup> BTN Syariah, *Kemilau Produk & Jasa Layanan BTN Syariah*, 2017. (BTN Syariah, 2017), 20.

- 4) Usia pemohon maksimal 55 tahun dan pada saat usia 65 tahun sudah harus lunas (sesuai ketentuan).

b. Syarat Permohonan

1) Data Diri

- a) Foto Berwarna Ukuran 3x4 (Suami-Istri)
- b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Suami Istri
- c) Fotokopi Kartu Keluarga
- d) Fotokopi Surat Nikah
- e) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak

2) Data Penghasilan

a) Karyawan

- (1) Surat Keterangan Bekerja/Surat Ketetapan Pegawai (Suami-Istri)

- (2) Slip Gaji 3 Bulan Terakhir (Suami-Istri)

- (3) Tabungan/Rekening Koran 3 Bulan

- (4) Surat Kuasa Pemotong Gaji (SKPG)

b) Wiraswasta

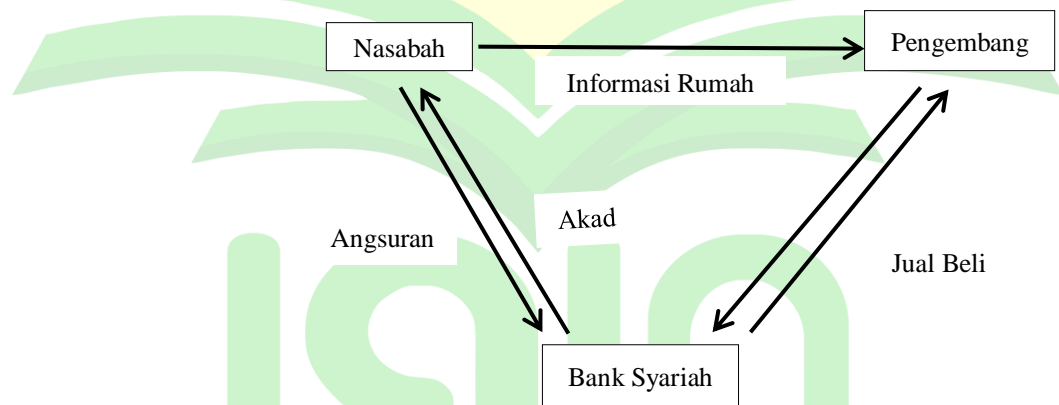
- (1) Perizinan Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan /SIUP, Tanda Daftar Perusahaan/TDP, Surat Izin Gangguan/*Hinder Ordonnantie*/HO, dll)

- (2) Laporan Keuangan 3 Bulan Terakhir

- (3) Tabungan/Rekening Koran 3 Bulan

- (4) Foto Usaha

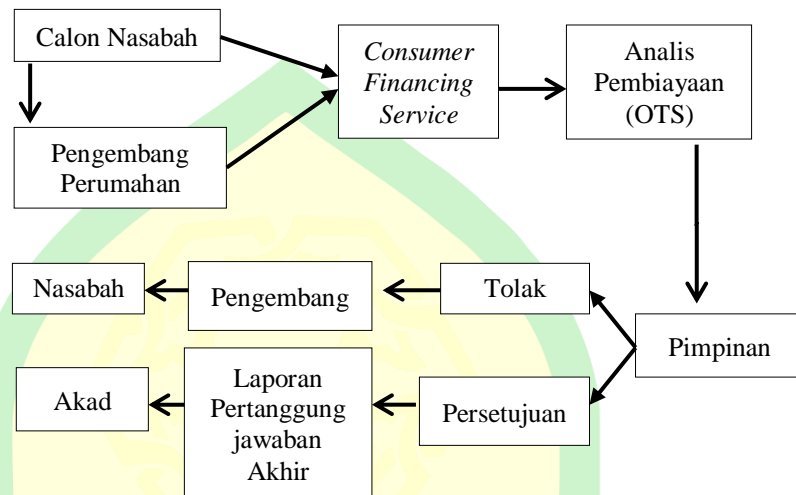
- 3) Data Agunan Pihak Pengembang Perumahan
    - a) RAB (Rencana Anggaran Biaya)
    - b) *Layout/Design* Bangunan
    - c) Fotokopi Sertifikat Rumah
    - d) IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
  - 4) Dana Sebelum Akad
    - a) Administrasi & Proses
    - b) Notaris & Appraisal
    - c) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
    - d) Akla Pemasangan Hak Tanggungan (APHT)
    - e) Premi Asuransi Jiwa & Premi Asuransi Kebakaran
    - f) Saldo Blokir Angsuran Terakhir
- c. Skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar<sup>17</sup>



Gambar 3.2. Skema KPR Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

<sup>17</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

d. Skema Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar<sup>18</sup>



Gambar 3.3. Skema Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

## B. Data Khusus

### 1. Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar selalu menjalankan kegiatan *funding* dan *lending*. Karena keduanya merupakan sektor yang penting dalam menjalankan kegiatan perbankan. Menurut wawancara dengan Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, mengatakan bahwa:

<sup>18</sup>*Ibid.*

Kegiatan *lending* di kantor cabang pembantu Karanganyar menjadi kegiatan yang paling banyak jumlahnya daripada kegiatan *funding*. Berbeda dengan kantor Sragen yang memiliki kegiatan *funding* paling banyak. Di tahun 2021, kita dapat melaksanakan seluruh anggaran pembiayaan sebesar 17 miliar di bulan Agustus. Sebelum tutup buku di akhir tahun. Berbeda dengan kegiatan *funding* yang memiliki target 28 miliar, namun hanya terlaksana sebesar 23,5 miliar.<sup>19</sup>

Dari wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa kegiatan *lending* di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar lebih banyak daripada kegiatan *funding*. Hal tersebut berbeda dengan kegiatan di kantor cabang Sragen yang lebih besar di kegiatan *funding* daripada kegiatan *lending*. Di mana pada tahun 2021, realisasi pembiayaan dapat tersalurkan sepenuhnya di bulan Agustus, 4 bulan sebelum bank tutup buku. Sementara kegiatan *funding* yang memiliki target sebesar 28 miliar, hanya terlaksana 23,5 miliar saja.

Aef Muhamad Syarifudin mengatakan bahwa “Banyaknya kegiatan *lending* di kantor Karanganyar dikarenakan wilayah kerjanya yang lebih luas yaitu Solo Raya. Sementara kantor Sragen hanya berpusat pada kota Sragen saja. Rencana pembiayaan di kantor cabang Sragen belum sepenuhnya dapat direalisasikan karena minat masyarakat lebih besar ke *funding*.”<sup>20</sup>

Hal yang sama juga dikatakan oleh Martina Istiqomah selaku Operasional Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa “Besarnya *lending* disini dipengaruhi karena

---

<sup>19</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 6 September 2021.

<sup>20</sup> Ibid.

kantor Karanganyar yang strategis dikelilingi beberapa kota seperti Solo, Boyolali, Klaten dan juga Karanganyar. Dan pembiayaan yang paling diminati sudah pasti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.”<sup>21</sup>

Faktor yang membuat kegiatan *lending* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar lebih besar daripada kegiatan *funding* dikarenakan wilayah kerja yang lebih luas. Wilayah tersebut meliputi Solo Raya yang terdiri dari Karanganyar, Solo, Boyolali, dan juga Klaten. Sementara wilayah kerja Bank Tabungan Negara Syariah Sragen hanya meliputi Sragen. Oleh karena itu, realisasi pembiayaan di kantor cabang Sragen belum sepenuhnya dikarenakan minat masyarakatnya yang lebih besar pada kegiatan *funding*. Pembiayaan terbesar yang diminati nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar merupakan pembiayaan unggulan yang merupakan *core* bisnis dari Bank Tabungan Negara dan unit usaha syariahnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, mengatakan bahwa:

---

<sup>21</sup> Martina Istiqomah, *Wawancara*, 8 September 2021.

Pembiayaan rumah subsidi adalah pembiayaan yang paling diminati. Karena namanya subsidi, pasti banyak orang yang berbondong-bondong ingin mendapatkan. Di pikiran masyarakat, jika menyangkut perumahan pasti mengacu ke Bank Tabungan Negara. Hal tersebut dikarenakan *core* bisnis kita memang di perumahan. Nah itu juga jadi faktor kenapa pembiayaan subsidi yang paling diminati.<sup>22</sup>

Rahmad Budianta melanjutkan bahwa:

Jadi program subsidi perumahan itu milik pemerintah lewat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui divisi PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan). Jadi mereka ingin menyalurkan subsidi untuk pembelian rumah ke masyarakat. Namun tidak dapat menjalankan sendiri, dan meminta bantuan ke perbankan karena yang mempunyai skema angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah perbankan.<sup>23</sup>

Pembiayaan kredit rumah subsidi diminati banyak nasabah dikarenakan adanya sesuatu yang ditawarkan yaitu berupa subsidi. Oleh karena itu, banyak nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan tersebut dengan cara mengajukannya langsung ke bank. Selain hal tersebut, masyarakat juga mengetahui jika menyangkut pembiayaan perumahan pasti mengacu pada Bank Tabungan Negara. Karena Bank Tabungan Negara merupakan bank yang memiliki *core* bisnis perumahan. Hal tersebutlah yang menjadikan pembiayaan rumah subsidi diminati masyarakat.

Kredit rumah subsidi merupakan program dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat khususnya bagian divisi Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Program

---

<sup>22</sup> Rahmad Budianta, "Wawancara," 7 September 2021.

<sup>23</sup> Ibid., 9 September 2021.



tersebut dananya bersumber dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, namun skema angsurannya menggunakan skema perbankan. Pelaksanaan kredit rumah subsidi sendiri melibatkan pihak pengembang perumahan sebagai pemilik objek barang yang akan dijual belikan. Jadi hubungan antara Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar dengan pengembang sebagai pasangan bisnisnya tidak dapat dipisahkan. Berikut proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

#### 1. Pengajuan Pembiayaan

Menurut Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa “Masyarakat bisa mengetahui rumah subsidi karena Instagram, Facebook, baliho dan juga pamflet. Kebanyakan mendapatkan informasi dari orang terdekat yang pernah kami bantu pengajuannya dan lolos. Jadi istilahnya *getok tular* atau pemasarannya dari mulut ke mulut.”<sup>24</sup>

Hal yang sama juga dikatakan oleh Rahmad Budianta yang mengatakan bahwa:

Proses yang pertama, ketika calon nasabah berniat untuk mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, calon nasabah pasti sudah mengetahui rumah yang ingin dibeli. Misalnya seperti pengembang perumahan yang memiliki rumah, pasti calon nasabah sudah mengecek terlebih dahulu rumah yang akan dibeli di pengembang

---

<sup>24</sup> Ibid.

perumahan. Jadi sudah mengetahui apa yang ingin dibeli dan juga syarat-syarat pengajuan pembiayaannya.<sup>25</sup>

Berdasarkan pemaparan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa dalam tahap pengajuan awal, calon nasabah pembiayaan sudah mengetahui terlebih dahulu mengenai rumah yang akan dijadikan objek pembiayaan serta syarat-syarat pembiayaan dari pihak pengembang perumahan. Pengembang perumahan memiliki peran yang penting dalam proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Karena menjadi pihak yang pertama kali berurusan dengan calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengembang juga yang menemani calon nasabah melakukan pengajuan dari pemberkasan hingga akad selesai. Masyarakat bisa mengetahui adanya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dikarenakan adanya informasi dari Instagram, Facebook, baliho, pamflet dan *getok tular* (pemasaran dari mulut ke mulut).

Proses pertama dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menurut Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar adalah:

Selain membangun rumah, pengembang juga memiliki tim untuk melakukan penjualan. Tim inilah nanti yang akan berhubungan dan membantu ke bank. Jika ada yang tertarik

---

<sup>25</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, pengajuannya akan dibantu tim penjualan dari perumahannya. Mereka sudah sering berhubungan dengan bank, jadi sudah mengetahui syarat-syarat pengajuannya. Ketika semua persyaratan sudah lengkap, *marketing* akan mengajak ke bank untuk menyerahkan datanya agar dapat segera diproses.<sup>26</sup>

Hal sama juga diungkapkan oleh Sigit yang mengatakan bahwa “Kami yang mengantar pengajuan pembiayaannya ke bank langsung. Sebelum ke bank semua persyaratannya kami cek terlebih dahulu apakah sudah lengkap. Jika lengkap bisa langsung ke bank, jika belum lengkap kami memberi waktu untuk melengkapinya.”<sup>27</sup>

Dari wawancara tersebut diketahui bahwa nasabah bersama pengembang perumahan akan mengajukan pembiayaan kredit rumah subsidi apabila dokumen persyaratan nasabah dianggap lengkap oleh pihak pengembang. Apabila tidak lengkap, pengembang akan memberikan waktu kepada nasabah untuk melengkapinya. Pengembang menjadi pihak yang akan membantu dan mendampingi nasabah dalam proses pengajuan pembiayaan.

## 2. Wawancara Berkas

Mengenai kelengkapan berkas persyaratan kredit rumah subsidi, Rahmad Budianta mengatakan bahwa:

---

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

Pengajuan ke bank dilakukan dengan membawa syarat-syarat yang dibutuhkan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Ketika masuk ke bank, nanti akan dipandu oleh bagian *Consumer Financing Service* (CFS). Terus akan diperiksa kembali berkasnya lengkap atau tidak. Jika lengkap proses bisa dilanjutkan. Jika tidak kami akan memberi waktu untuk melengkapi berkasnya.<sup>28</sup>

Berdasarkan wawancara tersebut, diketahui bahwa pengajuan dapat dilakukan setelah semua persyaratan lengkap. Namun jika persyaratan belum lengkap, pemasar perumahan dan pihak bank akan memberikan waktu kepada calon pembeli sekaligus calon nasabah pembiayaan kredit rumah subsidi untuk melengkapinya. Jadi pengecekan berkas dilakukan sebanyak 2 kali melalui pengembang dan pihak bank.

Untuk proses pembiayaan selanjutnya setelah berkas lengkap, Rahmad Budianta mengatakan bahwa:

Jika berkas sudah lengkap, proses yang pertama yaitu wawancara antara nasabah dengan *Consumer Financing Service* (CFS). Jadi wawancara itu untuk verifikasi data-data yang ada. Seperti melihat apakah data sudah benar dengan cara melihat ulang. Jika sudah selesai, berkas yang masuk dan hasil wawancara dari nasabah dimasukkan ke sistem *e-loan*. Sistemnya akan berjalan ke proses berikutnya.<sup>29</sup>

Menurut hasil wawancara dengan salah satu nasabah yang bernama Yovi mengatakan bahwa “Dalam proses wawancara, ada beberapa pertanyaan yang diajukan seperti mengetahui rumahnya dari siapa. Lebih ke mendapatkan info

---

<sup>28</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

<sup>29</sup> Ibid.

perumahannya darimana. Terus dari tempat kerja jauh atau tidak. Ditanyakan juga rumahnya bagaimana. Kriteria rumah bagaimana.”<sup>30</sup>

Yovi melanjutkan bahwa:

Jawaban yang diutarakan adalah pertimbangannya memilih di perumahan tersebut karena rumahnya bagus, bangunannya bagus, jalannya lebar, tidak banyak penghuni yang menempati sehingga tidak padat dan nyaman. Dekat dengan pintu masuk dan keluar tol. Lalu Boyolali bagian Teras ini memang menurut orang yang mengerti perencanaan wilayah dan kota, merupakan daerah Boyolali yang akan berkembang ke depannya. Hal tersebut menurut saya merupakan aset pribadi untuk ke depannya membuka peluang usaha.<sup>31</sup>

Dari beberapa hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa setelah kelengkapan berkas terpenuhi, langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah wawancara. Wawancara dilakukan oleh pihak bank yaitu *Consumer Financing Service* (CFS) kepada calon nasabah pembiayaannya. Wawancara ini dilakukan untuk mengecek apakah data yang diberikan valid atau tidak. Dalam kegiatan wawancara yang dilakukan antara *Consumer Financing Service* (CFS) selaku pihak bank dengan calon nasabah, ada beberapa hal yang akan ditanyakan. Diantaranya ialah mengenai informasi perumahan yang diketahui calon nasabah dari mana, jarak antara rumah yang akan dibeli dari tempat kerja, kriteria rumah, dan

---

<sup>30</sup> Yovi, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>31</sup> *Ibid.*

sebagainya. Faktor pemilihan rumah juga karena akses keluar masuk tol yang dekat. Di mana daerah yang dipilih diprediksi akan menjadi daerah yang berkembang, sehingga menjadi aset pribadi ke depannya untuk membuka peluang usaha.

### 3. *On The Spot* (OTS)

Dari wawancara dengan Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa “Akan ada bagian lain yang melakukan verifikasi ulang. Verifikasi tersebut seperti misal calon nasabah melampirkan foto usahanya, dari pihak analis akan mengecek apakah benar-benar memiliki usaha dan penghasilan sebesar yang dilampirkan dalam berkas.”<sup>32</sup>

Mengenai kegiatan analisis pembiayaan dan *On The Spot* (OTS), Rahmad Budianta melanjutkan bahwa:

Lebih detailnya pekerjaan analis dalam penilaian pembiayaan. Misal ada calon nasabah yang bekerja di hotel, analis akan akan memverifikasi. Analis akan menelepon hotelnya atau didatangi langsung, benar tidak nasabah tersebut kerja di hotel tersebut, gajinya berapa dan sebagainya. Bisa jadi nanti si analis meminta bantuan ke bagian lain.<sup>33</sup>

Terkait tugas analis pembiayaan yang meminta bantuan kepada bagian lain, Martina Istiqomah selaku Operasional Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa:

<sup>32</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

<sup>33</sup> Ibid.

Ada beberapa perintah analisis yang harus di *On The Spot* (OTS) atau disurvei oleh operasional. Semua perintahnya tertulis di lembaran *On The Spot* (OTS). Jadi perintah *On The Spot* (OTS) setiap nasabah berbeda-beda. Semuanya tergantung analisis, karena nanti yang akan menilai itu analisis. Karena analisis tidak bisa ke lapangan, yang melakukan survei *On The Spot* (OTS) ke lapangan bagian operasional. Survei nasabah dilakukan sesuai permintaan analisis.<sup>34</sup>

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa ketika berkas masuk ke analisis pembiayaan, akan ada bagian lain yang memverifikasi data usaha nasabah. Verifikasi tersebut berupa pengecekan ulang apakah usaha yang dilampirkan dalam pengajuan pembiayaan merupakan asli usaha dari nasabah yang bersangkutan.

Lebih mendetail mengenai penilaian calon nasabah, akan dilakukan oleh analisis pembiayaan yang ada di bank. Penilaian tersebut bisa berupa pengecekan, apakah informasi yang diberikan oleh calon nasabah sesuai. Pihak analisis bisa langsung menelepon ke tempat kerja calon nasabah untuk memastikan mengenai kebenaran nasabah tersebut bekerja di tempat tersebut. Kegiatan ini juga bisa dilakukan oleh bagian lain, atas perintah dari analisis pembiayaan.

Kegiatan ini biasanya dilakukan oleh analisis. Dikarenakan kesibukannya, analisis dapat meminta bantuan ke bagian lain untuk melakukan *On The Spot* (OTS) dengan mengunjungi

---

<sup>34</sup> Martina Istiqomah, *Wawancara*, 9 September 2021.

langsung calon nasabahnya. Kegiatan *On The Spot* (OTS) yang dilakukan antara satu calon nasabah ke calon nasabah yang lainnya berbeda. Perintah *On The Spot* (OTS) tersebut tertulis di lembar *On The Spot* (OTS). Perintah yang diberikan langsung berasal dari analis dan perintah yang dituliskan berbeda-beda antara satu nasabah dengan nasabah lainnya.

#### 4. Analisis Pembiayaan

Menurut hasil wawancara dengan Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa:

Jika berkas sudah dianalisis, analis akan mengusulkan apakah setelah dilakukan proses analisa dan perhitungan sesuai dengan peraturan bank, nasabah layak untuk diusulkan mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Usulan diberikan kepada pimpinan yang memiliki kewenangan untuk menyetujui pembiayaan. Ketika sudah di pimpinan, akan ada dua kemungkinan. Yang pertama persetujuan, yang kedua bisa juga ditolak.<sup>35</sup>

Diketahui bahwa berkas yang sudah selesai dilakukan *on the spot*, maka akan dilanjutkan proses analisis berdasarkan perhitungan peraturan bank oleh analis pembiayaan. Setelah selesai dianalisis, analis akan mengusulkan layak tidaknya seorang nasabah untuk diberikan pembiayaan. Usulan diberikan oleh analis pembiayaan kepada pimpinan yang memiliki wewenang dalam menyetujui pembiayaan. Usulan yang

---

<sup>35</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.



diberikan akan mengalami 2 kemungkinan yaitu disetujui dan ditolak.

#### 5. Persetujuan Pimpinan

Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar melanjutkan bahwa “Yang menentukan pengajuan disetujui atau ditolak itu pimpinan. Bisa juga berkas yang diusulkan untuk diberikan pembiayaan oleh analis, ternyata ditolak pimpinan. Semua terserah pimpinan, karena yang mempunyai kewenangan pimpinan.”<sup>36</sup>

Hal di atas sama dengan yang diucapkan oleh Martina Istiqomah selaku Operasional Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa “Yang menyetujui semua pembiayaan di kantor Karanganyar adalah Pak Aef selaku *sub branch manager*. *Sub branch manager* akan memberitahu pimpinan yang lebih atas lagi jika dana pembiayaannya lebih besar. Bisa jadi pimpinannya yang ada di Solo.”<sup>37</sup>

Hal serupa juga diungkapkan oleh Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa “Plafon pembiayaan maksimal Rp150.000.000,00 masih menjadi kewenangan saya, makanya subsidi itu yang menyetujui saya,

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Martina Istiqomah, *Wawancara*, 9 September 2021.

namun jika lebih dari itu yang akan menyetujui adalah kantor cabang Solo. Jadi setelah diusulkan analis dan skornya bagus, pasti saya setuju.”<sup>38</sup>

Dalam wawancara di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa analis akan menganalisis sesuai dengan peraturan bank. Jika proses analisis sudah selesai dan calon nasabah layak untuk diusulkan, maka proses selanjutnya akan diusulkan ke Pimpinan. Usulan yang diserahkan ke pimpinan dari analis akan mendapat dua kemungkinan. Kemungkinan yang pertama ialah disetujui, kemungkinan kedua ialah ditolak.

Disisi lain persetujuan pembiayaan sepenuhnya berada pada keputusan pimpinan. Usulan untuk memberi pembiayaan dari analis kepada seorang nasabah, bisa jadi ditolak oleh pimpinan. Hal tersebut dikarenakan pimpinan menjadi pihak di bank yang memiliki wewenang menyetujui atau menolak usulan dari analis pembiayaan tersebut. Namun jika pembiayaan yang diajukan membutuhkan dana yang besar, pengajuan akan diserahkan ke pihak yang memiliki jabatan di atas *Sub Branch Manager* yaitu *Branch Manager* di Kantor Cabang Syariah Solo.

Dan plafon pembiayaan yang berada diangka Rp150.000.000,00 ke bawah, menjadi wewenang *Sub Branch*

---

<sup>38</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 13 April 2022.

*Manager* Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Karanganyar. Persetujuan dari pimpinan didapatkan ketika analisis pembiayaan memberikan usulan serta skor yang baik dalam kegiatan analisisnya

Sementara itu mengenai pengajuan pembiayaan yang ditolak, Sigit selaku bagian pemasaran perumahan mengatakan bahwa “Berkas yang mengalami penolakan, akan dikembalikan ke pengembang perumahan, lalu akan dikembalikan ke calon nasabah yang mengalami penolakan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.”<sup>39</sup>

Sigit melanjutkan bahwa:

Pengajuan masyarakat yang belum disetujui oleh bank, dapat diajukan kembali dan akan kami bantu. Dalam artian misalnya penghasilan orang tersebut ternyata masih kurang. Bisa jadi beberapa bulan setelah itu, ternyata penghasilan yang diperoleh meningkat dan orang tersebut dinilai mampu untuk membayar angsuran itu pasti bisa.<sup>40</sup>

Diketahui bahwa berkas yang mengalami penolakan pengajuan pembiayaan, akan dikembalikan oleh pihak bank ke pihak pengembang perumahan. Lalu selanjutnya pihak pengembang akan mengembalikan ke calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang ditolak pengajuan pembiayaannya. Meskipun demikian, pihak pengembang dapat membantu mengajukan kembali masyarakat

---

<sup>39</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>40</sup> *Ibid.*

yang pembiayaannya belum disetujui. Misalnya pendapatan orang tersebut kurang, namun setelah beberapa bulan pendapatannya bertambah, dan dianggap mampu untuk membayar angsuran, maka pihak pengembang perumahan dapat membantu mengajukan kembali.

Sementara untuk pengajuan pembiayaan kredit rumah subsidi yang disetujui, Rahmad Budianta menuturkan adalah:

Untuk pengajuan yang disetujui, datanya akan muncul di petugas *Consumer Financing Service* (CFS) melalui aplikasi *e-loan*. Akan keluar SP3 atau Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan. Setelah *Consumer Financing Service* tahu pembiayaan disetujui, *Consumer Financing Service* menghubungi nasabah. Baru nanti akan ada proses akad Kredit Pemilikan Rumah subsidi.<sup>41</sup>

Dapat ditarik kesimpulan bahwa, jika pengajuan pembiayaan kredit rumah subsidi disetujui oleh pimpinan, maka informasi mengenai persetujuan tersebut akan muncul di sistem aplikasi pembiayaan (*e-loan*) Bank Tabungan Negara yang ada di komputer *Consumer Financing Service*. Lalu *Consumer Financing Service* akan memberitahu nasabah untuk melakukan akad di kemudian hari.

#### 6. Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA)

Mengenai sebelum adanya akad, Martina Istiqomah selaku Operasional Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa:

---

<sup>41</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

Sebelum akad akan diadakan kegiatan Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA). Kegiatan yang dilakukan dalam Laporan Pertanggungjawaban Akhir adalah mengecek apakah bangunan rumahnya sudah ada. Jika belum ada, akad harus diundur sampai bangunan jadi. Bahkan Laporan Pertanggungjawaban Akhir bisa dilakukan beberapa kali hingga rumah siap huni.<sup>42</sup>

Rahmad Budianta melanjutkan bahwa “Kegiatan LPA dilakukan untuk melihat kesiapan rumah. Karena nantinya rumah akan dijadikan sebagai agunan.”<sup>43</sup>

Diketahui bahwa sebelum akad dilaksanakan, akan ada Laporan Pertanggungjawaban Akhir dari bank. Laporan Pertanggungjawaban Akhir sama seperti *The Spot* (OTS). Jika *The Spot* melakukan survei ke nasabah, maka Laporan Pertanggungjawaban Akhir melakukan survei ke rumah subsidi. Laporan Pertanggungjawaban Akhir bisa dilakukan beberapa kali sampai rumah siap. Kegiatan yang dilakukan dalam Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA) adalah mengecek apakah keadaan rumah sudah siap untuk diakadkan. Hal tersebut harus dilakukan karena nantinya rumah tersebut akan menjadi agunan dari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Disisi lain Martina Istiqomah mengatakan bahwa “Yang menjadi objek Laporan Pertanggungjawaban Akhir adalah rumah bagian depan, jalan menuju rumah, listrik, air, dinding,

<sup>42</sup> Martina Istiqomah, *Wawancara*, 13 September 2021.

<sup>43</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

dan atap plafon. Jika salah satu belum siap, maka akad akan diundur sampai semuanya siap.”<sup>44</sup>

. Diketahui bahwa rumah subsidi dikatakan sudah siap jika rumah bagian depan, jalan menuju rumah, listrik, air, dinding, dan atap plafon dalam keadaan baik dan siap untuk ditempati. Mengenai kegiatan Laporan Pertanggungjawaban Akhir, Rahmad Budianta juga menjelaskan bahwa:

Rumah harus diperiksa, ada atau tidaknya. Hal tersebut untuk menghindari kejadian penipuan atau kongkalikong antara nasabah dan pemilik rumah. Bisa jadi ketika bank menyerahkan dana pembelian rumah, pihak pemilik rumah akan membaginya dengan calon nasabah dan melarikan diri bersama. Oleh karena itu, di bank juga memiliki banyak instrumen untuk menyaring kejadian seperti itu agar tidak terjadi kredit macet. Misalnya dengan wawancara, analisis pembiayaan, *On The Spot* (OTS), dan juga Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA).<sup>45</sup>

Dari wawancara tersebut dapat diketahui bahwa kegiatan Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA) penting dan harus dilakukan terhadap pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Hal tersebut untuk menghindari kegiatan penipuan dan sebagainya yang tidak diharapkan di kemudian hari. Oleh karena itu, bank memiliki instrumen untuk menyaring berbagai hal kemungkinan permasalahan tersebut. Penyaringan dalam kegiatan pengajuan kredit rumah subsidi yang dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar contohnya

<sup>44</sup> Martina Istiqomah, *Wawancara*, 13 September 2021.

<sup>45</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

melalui wawancara, analisis pembiayaan, *On The Spot*, serta Laporan Pertanggungjawaban Akhir. Hal tersebut juga untuk mencegah terjadinya kredit macet.

#### 7. Akad Pembiayaan

Lalu tahap selanjutnya dalam pengajuan pembiayaan kredit rumah subsidi adalah akad. Menurut wawancara dengan Yovi selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa “Saat akad, ketika posisinya menikah, suami istri harus datang.”<sup>46</sup>

Dalam pelaksanaan akad, calon nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah subsidi harus datang bersama dengan suami atau istrinya jika sudah menikah. Terkait hubungan notaris dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi, Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa:

Ada kerja sama antara pihak pengembang sebagai penyedia rumah, pihak bank sebagai pemberi pembiayaan dan notaris yang mengikat kadar hukumnya. Jadi ketiganya harus saling komunikasi. Ketika akad, antara pihak notaris, pengembang, dan bank harus komunikasi. Sekiranya akad dapat dilakukan kapan. Karena ketiganya harus bisa hadir semua beserta calon nasabahnya.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Yovi, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>47</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

Dalam kegiatan akad, pihak pengembang perumahan selaku penyedia rumah, bank selaku pemberi pembiayaan, serta notaris yang mengikat hukum pembiayaan, harus saling berhubungan dan berkoordinasi satu sama lain. Hal tersebut dilakukan agar semua pihak dapat hadir saat proses akad terjadi termasuk nasabah.

#### 8. Pencairan Pembiayaan

Sigit selaku pihak pengembang perumahan mengatakan bahwa:

Pencairan pembiayaan dilakukan antara pihak Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar dengan pihak pengembang perumahan. Karena istilahnya bank membeli rumah ke pengembang lalu menjual kembali ke nasabah. Makanya nasabah mengangsurnya ke bank bukan ke pengembang. Pencairan bisa langsung dilakukan setelah akad. Biasanya akan dikirim melalui rekening pengembang perumahan agar lebih aman transaksinya karena nominal uangnya besar.<sup>48</sup>

Disimpulkan bahwa pencairan dilakukan antara pengembang perumahan dengan bank melalui transfer rekening.

Hal tersebut dikarenakan transfer lebih aman untuk nominal pembiayaan yang besar. Dalam kegiatan ini bank membeli rumah dari pengembang lalu rumah akan dijual kembali oleh bank ke nasabah. Oleh karena itu angsuran nasabah akan diterima oleh bank bukan pengembang.

---

<sup>48</sup> Ibid.



## 9. Pengawasan dan Penyelamatan Pembiayaan

Sigit selaku pihak pengembang perumahan mengatakan bahwa:

Setelah menerima pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, pemerintah tidak langsung lepas tangan. Tiga bulan sekali pemerintah akan melakukan pengecekan. Hal tersebut untuk mengetahui apakah penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi benar-benar masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan sasarannya. Oleh karena itu rumah subsidi hanya boleh dibangun pagar dan dapurnya saja, tidak boleh dibuat bertingkat dan sebagainya. Logikanya masyarakat berpenghasilan rendah tidak mungkin mampu memperbaiki rumah sedemikian mewah.<sup>49</sup>

Setelah memperoleh persetujuan pembiayaan, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat akan melakukan pengecekan 3 bulan sekali terhadap masyarakat yang memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan sasaran subsidi. Oleh karena itu, ada ketentuan yang tidak memperbolehkan rumah subsidi untuk ditingkat, hanya boleh dibangun pagar dan dapur saja.

Sementara mengenai pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi selama masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (Covid-19)*, Rahmad Budianta mengatakan bahwa

---

<sup>49</sup> Ibid.

“Pelaksanaanya kredit rumah subsidi baik skema dan syarat sebelum dan selama pandemi sama, hanya terpengaruh saja. Terpengaruh dari segi peminatnya, angsuran, semuanya berpengaruh.”<sup>50</sup>

Dapat diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar tidak mengalami perbedaan baik skema dan syaratnya. Namun adanya pandemi *Corona Virus Disease-2019* (Covid-19) memang menimbulkan beberapa pengaruh bagi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi sendiri. Baik berpengaruh dari segi peminatnya, angsurannya, dan sebagainya.

Berdasarkan wawancara dengan Rahmad Budianta selaku Consumer Financing Service (CFS) mengatakan bahwa:

Pembiayaan yang bermasalah itu pasti ada. Tinggal bagaimana bank menangani dan meminimalisir kejadian tersebut. Seperti pada pandemi ini kita menerapkan restrukturisasi yang disebut relaksasi. Kegiatannya lebih ke penangguhan pembayaran angsuran. Seperti ada nasabah yang tidak membayar angsuran selama 3 bulan itu boleh. Jika 3 bulan masih tidak mampu nanti akan diperbarui menjadi 6 bulan.<sup>51</sup>

Diketahui bahwa dalam memberikan pembiayaan, bank selalu menemui pembiayaan nasabah yang bermasalah. Namun hal tersebut dapat diminimalisir serta ditangani. Pembiayaan

---

<sup>50</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 30 September 2021.

<sup>51</sup> *Ibid.*, 10 September 2021.

masalah sering ditemui pada masa pandemi, dapat diterapkan dengan adanya restrukturisasi. Restrukturisasi yang digunakan ialah berupa relaksasi pembiayaan. Pelaksanaanya dilakukan dengan memberi waktu kepada nasabah untuk tidak membayar angsuran selama 3 bulan. Jika selama 3 bulan masih menunjukkan ketidakmampuan membayar maka relaksasi dapat diperpanjang menjadi 6 bulan.

## **2. Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Dalam pengajuan pembiayaan, selalu ditemukan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pembiayaan tersebut. Tak terkecuali pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Tentunya ada beberapa faktor yang menghambat pelaksanaan pembiayaan tersebut. Berikut adalah faktor yang menghambat pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

### **1. Rendahnya kesadaran masyarakat**

Mengenai rendahnya kesadaran masyarakat, Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:

Secara keseluruhan, banyak masyarakat yang belum masuk ke dalam kriteria *bankable*. Kebutuhan akan rumah pasti selalu ada, namun penyerapannya yang masih kurang. Penyerapan yang bagus itu jika kesadaran masyarakat tinggi, penghasilan mencukupi, itu bisa terserap semua. Jadi lebih ke faktor literasi dibagian kemampuan mengangsur dan juga

kemampuan untuk menyediakan beberapa dana untuk biaya-biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kredit rumah subsidi. Biaya tersebut seperti biaya balik nama, pajak, dll. Hal tersebut yang sebenarnya kesulitan bagi nasabah. Jadi secara angsuran sanggup, namun untuk menyediakan dana untuk biaya-biaya itu yang tidak sanggup. Karenanya, masyarakat harus menyiapkan jauh-jauh hari untuk hal tersebut.<sup>52</sup>

Disimpulkan bahwa banyak masyarakat yang tidak memenuhi kriteria sebagai *bankable*. Dalam menyerap masyarakat yang membutuhkan rumah diperlukan kriteria masyarakat yang lulus secara syarat pemberkasan dan umur (*bankable*). Di antara kriteria untuk dapat menyerap masyarakat yang membutuhkan rumah dengan baik, diperlukan masyarakat yang memiliki kesadaran tinggi dan penghasilan yang mencukupi. Jadi kesadaran yang dimaksud lebih mengarah kepada faktor literasi masyarakat dalam kemampuan mengangsur serta menyediakan dana untuk membayar biaya yang dibutuhkan pada pelaksanaan kredit rumah subsidi. Biaya yang dibutuhkan diantaranya biaya balik nama, pajak, dll. Hal tersebut yang sebenarnya menyulitkan masyarakat. Sanggup secara angsuran per bulannya, namun tidak sanggup dalam membayar biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kredit rumah subsidi. Maka dari itu, dibutuhkan persiapan yang matang dalam menyiapkan dana untuk membayar biaya-biaya tersebut.

---

<sup>52</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 13 April 2022.

2. Adanya masalah pada Bank Indonesia (BI) *checking* calon nasabah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sigit selaku bagian pemasaran perumahan Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa:

Penghambat pengajuan pembiayaan rata-rata dikarenakan masalah Bank Indonesia (BI) *checking*-nya. Bank Indonesia (BI) *checking* itu murni, tidak bisa diotak-atik. Kedua karena nasabah masih memiliki pinjaman di tempat lain. Kunci dalam mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi itu ada pada Bank Indonesia (BI) *checking*. Jika Bank Indonesia (BI) *checking* aman, tidak akan sulit dan terhambat.<sup>53</sup>

Sigit melanjutkan bahwa “Misal bilangnyanya tidak ada pinjaman, ternyata diperiksa oleh bank ada. Misal bilangnyanya tidak ada kredit, ternyata diperiksa ada, itu juga bisa jadi masalah. Dan hal tersebut tentunya dapat menghambat pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang diajukan.”<sup>54</sup>

Dari kutipan wawancara di atas, diketahui bahwa masalah Bank Indonesia (BI) *checking* menjadi masalah yang dapat menjadikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi terhambat dan ditolak. Dan hal tersebut tentunya dapat menjadikan hambatan untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Bank Indonesia (BI) *checking* merupakan riwayat pinjaman nasabah yang sifatnya tidak bias diotak-atik. Bank

<sup>53</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>54</sup> *Ibid.*

Indonesia (BI) *checking* murni menampilkan riwayat pengajuan kredit atau pembiayaan nasabah. Masalah mengenai Bank Indonesia (BI) *checking* tersebut biasanya masyarakat mengatakan tidak memiliki pinjaman, namun ketika diperiksa memiliki. Masyarakat mengatakan tidak memiliki kredit, ternyata setelah diperiksa memiliki. Hal seperti itu tentunya akan menjadi masalah. Karena kunci dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ada pada Bank Indonesia (BI) *checking*. Apabila Bank Indonesia (BI) *checking* aman, maka pengajuan tidak akan sulit dan terhambat.

### 3. Ketidakjujuran masyarakat perihal besarnya gaji

Mengenai keterbukaan antara masyarakat dan pihak pengembang perumahan, Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama menuturkan bahwa:

Untuk mengatasi permasalahan selama pengajuan pembiayaan, saya selalu menanyakan hal-hal menyangkut pemberkasan ke orangnya. Ini bukan masalah privasi lagi, karena ditakutkan akan menimbulkan masalah baru ketika orang tersebut tidak jujur. Hal privasi tersebut menyangkut umur calon nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi minimal 21 tahun dan maksimal 48 tahun. Bisa juga jumlah gaji dan tanggungan. Yang menjadi masalah, ketika beberapa masyarakat tidak jujur perihal gaji. Ini bisa menghambat penyaluran perumahan subsidi.<sup>55</sup>

Dapat diketahui bahwa di awal pengembang dan calon nasabah bertemu, pihak pengembang perumahan akan

---

<sup>55</sup> Ibid.

menanyakan hal-hal yang menyangkut pemberkasan orang tersebut. Hal tersebut bukan masalah privasi perorangan, karena ditakutkan akan menimbulkan masalah di kemudian hari jika calon nasabah tidak berlaku jujur. Hal privasi tersebut berupa umur calon nasabah yang mengajukan minimal harus 21 tahun dan maksimal 48 tahun. Bisa juga jumlah gaji dan tanggungan. Banyak masyarakat yang tidak jujur mengenai jumlah gaji yang akhirnya menyebabkan penyaluran perumahan subsidi terhambat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa “Gajinya kurang itu juga berpengaruh. Semisal gajinya Rp4000.000,00 angsuran motor kisaran Rp800.000,00 itu masih bisa tertutupi karena asumsinya untuk bayar itu masih longgar.”<sup>56</sup>

Sigit melanjutkan bahwa:

Rata-rata penghasilan nasabah yang saya tangani sejumlah Rp2.600.000,00. Orang-orang pabrikan, satpam, terus ada yang usaha juga. Tidak boleh melebihi batas yang ditentukan oleh pemerintah. Ada juga maksimal pendapatannya sebesar per orang Rp4.000.000,00 di mana pendapatan gabungan suami dan istri sebesar Rp8.000.000,00.<sup>57</sup>

Besaran gaji juga menjadi hal yang penting dalam pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Hambatan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi

---

<sup>56</sup> Ibid.

<sup>57</sup> Ibid.

juga bisa dikarenakan gaji yang kurang. Kurang disini dalam artian tidak bisa menutupi kebutuhan yang ada. Ketika tidak dapat menutupi, maka mustahil bisa membayar angsuran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang diajukan di kemudian hari. Penghasilan masyarakat yang mengajukan pembiayaan di daerah Solo Raya berkisar di angka Rp2.600.000,00 dengan jenis pekerjaan karyawan pabrik, satpam, dan juga usaha lainnya. Syarat gaji yang harus dimiliki calon nasabah tidak boleh melebihi ketentuan pemerintah yaitu maksimal Rp4.000.000,00 per orang, atau sebesar Rp8.000.000,00 untuk pendapatan gabungan antara suami dan istri.

Mengenai persoalan gaji, Sigit menuturkan bahwa “Dari awal kami akan mengarahkan. Apakah nasabah dengan gaji sekian dapat mengajukan kredit rumah subsidi. Jika tidak akan diarahkan menuju kredit rumah platinum yang pembiayaannya pribadi tanpa bantuan dari pemerintah.”<sup>58</sup>

Dapat diketahui bahwa di awal pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, pihak pengembang perumahan sudah mengarahkan calon nasabah. Dalam hal ini, pengembang sudah memastikan apakah nasabah dengan penghasilannya saat itu mampu mengajukan Kredit Pemilikan

---

<sup>58</sup> Ibid.



Rumah (KPR) subsidi. Jika memang tidak bisa, pengembang akan mengarahkan calon nasabah untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pembiayaannya pribadi tanpa bantuan pemerintah.

#### 4. Pemberkasan yang kurang

Menurut wawancara, Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa “Pemberkasan yang kurang itu juga bisa membuat pengajuan pembiayaan terkendala.”<sup>59</sup>

Hal serupa juga diungkapkan oleh Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service (CFS)* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa “Kebanyakan nasabah yang berkas persyaratannya belum lengkap pasti akan saya minta untuk melengkapi. Karena itu masalah teknis jadi pengajuan pembiayaan akan dihentikan dulu sampai semua berkas lengkap.”<sup>60</sup>

Kurangnya berkas saat pengajuan pembiayaan, juga dapat menyebabkan hambatan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Kurangnya berkas dalam pemberkasan, bisa menghentikan proses pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, namun jika berkas sudah lengkap, maka

---

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 9 September 2021.

proses pengajuan bisa dilanjutkan kembali sesuai dengan prosedur yang dimiliki bank.

5. Sulit mendapat surat keterangan gaji atau penghasilan

Faktor yang menghambat pelaksanaan serta pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menurut Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama adalah “Sebenarnya ada juga perusahaan yang tidak mengeluarkan slip gaji. Masyarakat harus membuat surat pernyataan sendiri mengenai gajinya dan harus meminta tanda tangan dari tempat kerjanya. Terus minta tanda tangan sulit, itu kan jadi hambatan juga.”<sup>61</sup>

Hal serupa juga diungkap oleh Bobby Dwi Yuliansyah selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, bahwa “Paling sulit itu memang menunggu surat yang menerangkan gaji dan tanda tangan dari manajer tempat saya bekerja, karena kami harus meminta dari kantor cabang disini lalu dinaikkan ke manajer pusat di Jakarta, jadi harus menunggu lama.”<sup>62</sup>

Dapat diketahui bahwa gaji dapat membuat permasalahan dalam pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi juga. Tempat kerja nasabah yang kadang tidak mengeluarkan slip gaji, mengharuskan calon nasabah membuat

---

<sup>61</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>62</sup> Bobby Dwi Yuliansyah, *Wawancara*, 20 September 2021.

surat pernyataan mengenai nominal gajinya dan harus menyertakan tanda tangan pihak yang berwenang di tempat kerjanya. Namun terkadang, ada beberapa kejadian di mana calon nasabah mengalami kesulitan dari tempat kerjanya dalam hal tanda tangan tersebut.

6. Lokasi rumah yang tidak strategis

Lokasi perumahan juga menjadi salah satu faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembiayaan rumah subsidi. Aef Muhamad Syarifudin menuturkan bahwa:

Jadi rumah subsidi itu harganya dibatasi oleh pemerintah. Makanya karena harganya pasti lebih murah, maka pengembang harus mencari lokasi yang lebih ke dalam. Jadi ada masyarakat yang justru jarak rumah dan tempat kerjanya jauh. Sementara salah satu penilaian bank untuk menyetujui pembiayaan adalah jarak rumah dan tempat kerja nasabah tersebut.<sup>63</sup>

Harga perumahan subsidi sudah ditentukan oleh pemerintah. Harga tersebut tentunya lebih murah daripada harga rumah jenis lainnya. Oleh karena itu, pengembang perumahan akan mencari lokasi perumahan yang lebih ke dalam karena harganya yang lebih murah. Namun justru hal tersebut dapat menghambat pelaksanaan pembiayaan rumah subsidi. Karena salah satu penilaian bank dalam menyetujui pembiayaan adalah jarak antara rumah dan tempat kerja nasabah.

---

<sup>63</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 13 April 2022.

## 7. Regulasi perizinan

Adanya peraturan mengenai perizinan yang berlaku dalam suatu daerah, menyebabkan penghambat bagi pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi. Aef Muhamad Syarifudin mengatakan bahwa “Jadi ketika rumah sudah terbangun, pengembang belum bisa menjual rumah tersebut karena Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum ada. Jadi harus menunggu sampai izin tersebut turun, baru rumah dapat dijual ke bank.”<sup>64</sup>

Regulasi perizinan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan kredit rumah subsidi. Ketika rumah sudah selesai dibangun, maka pengembang perumahan tidak dapat langsung menjual rumahnya. Pengembang harus menunggu Izin Mendirikan Bangunan keluar lalu rumah dapat dijual ke bank.

## 8. Peraturan Bank pada masa Pandemi

Penghambat pembiayaan selanjutnya menurut Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama adalah:

Di awal pandemi kemarin, semua bank tidak bisa menerima pengajuan dari pegawai yang tidak tetap. Usaha toko kelontong juga diberitahu ke pihak kami kalau tidak bisa mengajukan. Karena ketika disurvei, hampir 80% yang tidak mampu membayar angsuran pada masa pandemi dan

---

<sup>64</sup> Ibid.

telat membayar adalah nasabah dengan pekerjaan usaha toko kelontong.<sup>65</sup>

Dari wawancara tersebut, diketahui bahwa ada kebijakan dari bank pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019* (Covid-19). Ada beberapa pekerjaan dan usaha yang memang menjadi sektor yang tidak bisa mengajukan pembiayaan. Salah satu sektor tersebut ialah pegawai yang bekerja tidak tetap pada suatu perusahaan. Sektor lain juga termasuk orang yang memiliki usaha di toko kelontong. Berdasarkan survei yang dilakukan oleh bank, hampir 80% permasalahan angsuran selama pandemi *Corona Virus Disease-2019* (Covid-19), berasal dari nasabah yang memiliki usaha toko kelontong.

Hal tersebut juga dijelaskan oleh Rahmad Budianta, selaku *Consumer Financing Service* (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa:

Di era pandemi ini memang ada 13 sektor pekerjaan yang tidak bisa mendapatkan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Saya hanya bisa menyebutkan salah satunya saja. Di sektor pelayanan hotel dan wisata. Itu yang paling berdampak sekali. Meskipun begitu, sektor tersebut justru yang akan mendapat penangguhan pembiayaan ketika sudah mendapat pembiayaan dari kami. Penangguhan tersebut bisa selama 3 bulan, lalu diperbarui menjadi 3 bulan ke depannya lagi jika memang nasabah dinilai belum mampu membayar angsuran.<sup>66</sup>

Dari wawancara di atas, diketahui bahwa memang ada beberapa sektor yang tidak bisa mendapatkan pembiayaan Kredit

<sup>65</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

<sup>66</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 10 September 2021.

Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Salah satunya ialah bagi nasabah yang bekerja di sektor pelayanan di hotel dan tempat pariwisata. Karena sektor tersebut merupakan salah satu sektor yang terdampak bisnisnya di era pandemi ini. Namun, bagi nasabah yang sudah mendapatkan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, dan yang memiliki pekerjaan di sektor tersebut justru akan mendapatkan penangguhan angsuran pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019* (Covid-19) ini. Penangguhan tersebut merupakan bentuk restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah. Penangguhan yang dimaksud ialah nasabah tidak perlu membayar angsuran selama 3 bulan ke depan. Namun jika setelah 3 bulan masih menunjukkan ketidakmampuan dalam membayar, maka bank akan memperpanjang 3 bulan lagi.

Hal yang sama juga diucapkan oleh Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang mengatakan bahwa:

Di awal pandemi aturan terkait wirausaha lebih diperketat, karena mereka paling banyak terpengaruhnya. Dulu sempat dihentikan penyalurannya ke wirausaha, dan sekarang minimal lama berdiri usaha sudah berjalan 5 tahun berbeda dengan aturan terdahulu yang hanya 3 tahun. Karena 5 tahun menunjukkan bahwa usaha sudah stabil dan mampu beradaptasi. Penghentian pembiayaan kebanyakan di usaha garmen dan karyawannya, karena kan usahanya dibidang ekspor impor, makanya terpengaruh juga.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 13 April 2022.

Diketahui bahwa di awal pandemi, terdapat peraturan mengenai wirausahawan yang tidak bisa mendapat persetujuan pembiayaan. Hal tersebut dikarenakan wirausahawan merupakan orang yang terpengaruh paling banyak pada masa pandemi. Sekarang peraturan mengenai lamanya usaha juga dirubah dari 3 tahun menjadi 5 tahun. Karena 5 tahun merupakan waktu yang tepat untuk menunjukkan kestabilan usaha yang mampu beradaptasi. Sementara penghentian pembiayaan mayoritas dilakukan kepada usaha garmen dan karyawan yang bekerja di usaha garmen. Dikarenakan bidang usaha tersebut berada di sektor ekspor impor yang terpengaruh dengan adanya pandemi.

### **3. Dampak Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Berikut adalah dampak dari pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi:

1. Dampak positif
  - a. Membantu dan memudahkan masyarakat memiliki rumah

Mengenai pelaksanaan kredit rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, Yovi selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi mengatakan bahwa:

Dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah subsidi, saya yang tidak memiliki dana lebih untuk membeli perumahan merasa terbantu dan memudahkan saya tentunya. Di usia yang terbilang masih muda, akhirnya saya terbantu memiliki tempat tinggal sendiri. Hal tersebut merupakan kepuasan tersendiri bagi saya. Meskipun rumahnya kecil, namun mudah, karena angsurannya ringan dan terjangkau. Angsuran per bulan dikisaran Rp900.000,00. Untuk saat ini uang sebesar itu lumayan banyak, namun 5 tahun yang akan datang, itu termasuk sudah tertutupi semuanya.<sup>68</sup>

Dari hasil wawancara dengan nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di atas, dapat diketahui bahwa nasabah merasa terbantu dengan adanya kredit rumah subsidi untuk memudahkan memiliki rumah meskipun tidak memiliki kelebihan dana. Nasabah juga merasa puas karena dapat memiliki rumah di usia yang masih muda. Meskipun rumah yang dimiliki kecil, namun angsurannya ringan dan terjangkau, sehingga membantu nasabah. Angsuran per bulan yang wajib disetorkan nasabah kisaran Rp900.000,00. Angsuran tersebut mungkin terlihat besar untuk saat ini, namun nasabah merasa 5 tahun yang akan datang angsuran tersebut akan tertutupi dengan penghasilannya per bulan.

Berdasarkan wawancara dengan Yovi, selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menuturkan bahwa:

---

<sup>68</sup> Yovi, *Wawancara*, 26 September 2021.



Sebenarnya tidak sulit jika semua berkas sudah dicari satu per satu dan tahu alurnya. Mungkin memang memerlukan waktunya lama untuk mencari banyak berkas. Sulitnya karena saya harus mencari beberapa berkas dan pulang ke Magetan. Karena kebetulan saya Kartu Tanda Penduduk Magetan. Namun saya bisa mengakali, beberapa berkas diurus oleh kerabat saya dan dikirim langsung ke Boyolali lewat ekspedisi.<sup>69</sup>

Dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi mudah jika semua berkas persyaratan sudah terkumpul dan mengetahui alurnya. Perihal kesulitan yang terjadi dikarenakan harus mencari berkas di tempat asal calon nasabah. Di mana dalam hal ini nasabah atas nama Yovi berdomisili di Boyolali, namun memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) beralamat Kabupaten Magetan, nasabah harus mengurus dan mencari beberapa surat di tempat tinggal asalnya berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Meskipun demikian, Yovi mampu mengatasinya dengan meminta kerabatnya untuk mencarikan surat di Magetan, lalu mengirimnya melalui ekspedisi ke Boyolali. Hal tersebut praktis efisien dan membuat waktu Yovi tidak terganggu.

Boby Dwi Yuliansyah selaku nasabah pembiayaan kredit rumah subsidi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga mengatakan bahwa:

---

<sup>69</sup> Ibid.

Administrasi berkasnya memang sulit, karena banyak yang harus diurus. Apalagi waktu pengajuan itu sedang awal pandemi segala aktivitas dibatasi. Menunggu persetujuan pembiayaan kira-kira 3 bulan sampai 4 bulan semenjak pengajuan. Dan diberitahu melalui chat dari pihak pengembang perumahan. Pemberitahuan tersebut menyangkut jadwal akad dan Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan (SP3). Namun tentu membantu dan memudahkan saya dalam memiliki rumah pribadi meskipun prosesnya panjang dan berkasnya banyak.<sup>70</sup>

Hal serupa diutarakan oleh Deenny Musfiroh selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar yang menuturkan bahwa:

Syaratnya memang banyak sekali dan tidak mudah, namun masih masuk akal dapat diatasi. Saya kebetulan akad bulan Januari 2020, angsuran pertama bulan Februari. Jadi secara keseluruhan saya merasa terbantu dan dimudahkan dalam hal memiliki tempat tinggal sendiri. Terbantu karena tidak harus memiliki dana besar untuk memiliki rumah. Merasa mudah karena dalam pengajuannya dan lolos, akhirnya mendapat rumah subsidi yang ringan angsuran bulanannya.<sup>71</sup>

Dari penuturan nasabah yang mengajukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, diketahui bahwa syarat administrasi memang sulit dan banyak, harus mencari ke beberapa pihak, namun masih bisa diatasi oleh nasabah. Pengajuan jadi sedikit terkendala saat awal pandemi. Lamanya menunggu persetujuan sekitar 3-4 bulan dari awal pengajuan. Pemberitahuan persetujuan pembiayaan didapat melalui

---

<sup>70</sup> Boby Dwi Yuliansyah, *Wawancara*, 20 September 2021.

<sup>71</sup> Deenny Musfiroh, *Wawancara*, 30 September 2021.

pengembang perumahan, sekaligus pemberitahuan mengenai jadwal akad serta Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan (SP3). Ketika nasabah melaksanakan akad pada bulan Januari, maka pada bulan berikutnya pada Februari nasabah sudah harus membayar angsuran pertamanya. Secara keseluruhan, meskipun syaratnya banyak dan sulit, namun nasabah merasa terbantu dan memudahkan dalam mendapatkan rumah.

Menurut Rahmat selaku nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah mengatakan bahwa:

Memang syaratnya banyak, jadi membutuhkan waktu lama untuk mencarinya, apalagi keadaannya saya kan juga kerja. Namun setelah pengajuan kita disetujui, pasti merasa terbantu. Terbantu dalam hal memiliki rumah sendiri. Mudahnya saya tidak perlu membutuhkan dana yang besar dalam waktu yang bersamaan saat itu juga. Angsurannya juga mudah untuk dibayarkan setiap bulannya. Jadi kesimpulannya memang membantu dan memudahkan kami yang tidak memiliki dana besar saat ini dengan sistem mengangsur yang mudah.<sup>72</sup>

Diketahui bahwa dalam mencari beberapa berkas persyaratan pengajuan kredit rumah subsidi, membutuhkan waktu lama karena jumlah berkasnya yang banyak. Di sisi lain, nasabah juga dalam keadaan sedang bekerja. Namun ketika pengajuan berhasil mendapatkan persetujuan, nasabah merasa terbantu untuk mendapatkan rumah secara pribadi. Sementara kemudahan yang didapat diantaranya nasabah tidak perlu menyiapkan dana besar dalam waktu bersamaan untuk

---

<sup>72</sup> Rahmat, *Wawancara*, 23 September 2021.

memperoleh rumah, angsuran yang ditawarkan juga mudah untuk dibayar setiap bulannya. Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa adanya pembiayaan kredit rumah subsidi dapat membantu serta memudahkan nasabah dalam memiliki dana besar namun angsurannya murah untuk memiliki rumah.

b. Membantu pengembang perumahan mendapatkan pembeli

Sigit selaku bagian pemasaran perumahan dari Perseroan Terbatas (PT) Bangun Graha Sejati Utama mengatakan bahwa:

Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi tentunya membantu pihak pengembang perumahan untuk memperoleh pembeli. Karena pihak kami juga telah resmi bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar, kami membutuhkan pembeli, serta proyek, mereka membutuhkan nasabah serta rumah untuk menjalankan kegiatan bisnisnya.<sup>73</sup>

Disimpulkan bahwa dengan adanya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, pengembang dapat memperoleh pembeli sebagai bentuk kerja sama antara pengembang dengan bank. Di mana pengembang membutuhkan pembeli serta proyek, bank membutuhkan nasabah serta rumah untuk menjalankan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sebagai salah satu kegiatan bisnisnya.

---

<sup>73</sup> Sigit, *Wawancara*, 26 September 2021.

- c. Bank dapat merealisasikan target penyaluran pembiayaan rumah subsidi

Menurut Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar* adalah:

Terlaksananya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, berarti Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar sudah merealisasikan target penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Di mana target 2021 sebesar 17 miliar sudah mampu terlaksana pada bulan Agustus. Dari hal tersebut bisa jadi tahun selanjutnya pemerintah juga menambah kuota Bank Tabungan Negara dan unit syariahnya.<sup>74</sup>

Diketahui bahwa dampak terlaksananya kredit rumah subsidi bagi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar maka bank dianggap sudah merealisasikan target penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Di mana target tahun 2021 mampu tercapai pada bulan Agustus sebesar 17 miliar.

- d. Meningkatkan citra bank

Rahmad Budianta selaku *Consumer Financing Service (CFS) Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar* mengatakan bahwa “Tentunya ketika nasabah mendapatkan pembiayaan, maka citra kita juga akan bagus dan nasabah akan

---

<sup>74</sup> Rahmad Budianta, *Wawancara*, 16 September 2021.

menyarankan orang disekitar mereka untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di bank kami.”<sup>75</sup>

Dari hasil wawancara di atas diketahui bahwa dengan terlaksananya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, mampu menambah citra baik bank melalui nasabahnya. Nasabah yang mendapat persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi tentunya akan menceritakan pengalamannya serta menyarankan orang terdekatnya untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

e. Bank mendapat penempatan dana dari pemerintah

Aef Muhamad Syarifudin selaku *Sub Branch Manager* mengatakan bahwa:

Meskipun pembiayaan rumahnya subsidi, pasti kita akan mendapat keuntungan. Keuntungannya itu adalah penempatan dana dari pemerintah. Jadi dari pembiayaan subsidi itu 90% dananya dari penempatan dana pemerintah, dan 10% milik bank. Makanya kita juga punya kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut ke pemerintah.<sup>76</sup>

Aef Muhamad Syarifudin menambahkan bahwa “Kita juga mendapat kepercayaan juga untuk menyalurkan rumah subsidi. Hampir 90% penyaluran perumahan itu menjadi

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 13 April 2022.

bagian dari Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah.”<sup>77</sup>

Dari hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa dampak pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi bagi bank ialah mendapat keuntungan penempatan dana dari pemerintah sebesar 90%. Sementara dana bank sebesar 10% untuk penyaluran pembiayaan. Meskipun begitu bank juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut kepada pemerintah. Dampak kedua yang didapatkan bank adalah mendapat kepercayaan dari pemerintah dalam menyalurkan rumah subsidi. Hampir 90% penyalurannya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah.

## 2. Dampak Negatif

### a. Menambah beban kewajiban nasabah

Berdasarkan wawancara dengan Yovi, selaku nasabah pembiayaan rumah subsidi mengatakan bahwa “Kalau dampak negatif setiap bulannya jadi menambah beban yang harus dibayar. Jadi besaran gaji langsung berkurang secara drastis. Karena memang kita butuh bantuan dana, harus wajib membayar angsurannya juga.”<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Ibid.

<sup>78</sup> Yovi, *Wawancara*, 22 Mei 2022.

Menurut Bobby selaku nasabah pembiayaan rumah subsidi Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa “Sebenarnya dampak negatif lebih karena adanya pandemi. Karena aktivitas kerja dibatasi, gaji berkurang, tapi pembayaran angsuran tetap berjalan. Hal tersebut dapat menjadi beban juga untuk nasabah dapat membayar angsuran.”<sup>79</sup>

Dari wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya kredit rumah subsidi, mengakibatkan beban hutang nasabah semakin bertambah. Hal tersebut dikarenakan nasabah harus membayar angsuran setiap bulannya. Di mana angsuran dapat dibayarkan dengan mengurangi jumlah gaji nasabah. Keadaan diperburuk saat pandemi yang membatasi kegiatan orang. Akibatnya gaji yang diterima nasabah berkurang di tengah kewajiban setiap bulannya yang harus menyetorkan angsuran. Hal itu menjadikan beban tersendiri bagi nasabah.

b. Membuat keuntungan pengembang perumahan lebih sedikit

Menurut penuturan dari Sigit selaku tim pemasaran pengembang perumahan mengatakan bahwa:

Ketika membangun rumah subsidi, paling aman kami membeli tanah yang harga per m<sup>2</sup> seharga Rp700.000,00. Hal tersebut agar kami juga dapat membangun rumah yang sesuai dengan harga jual yang sudah ditentukan

---

<sup>79</sup> Bobby Dwi Yuliansyah, *Wawancara*, 22 Mei 2022.



dari pemerintah. Seringkali pengembang membutuhkan waktu lama untuk mencari lahan. Karena anggaran yang sudah ditentukan pemerintah, kami harus mencari lokasi yang harganya miring. Hal-hal tersebut menyebabkan keuntungan yang didapatkan juga kecil daripada rumah jenis platinum dan inden.<sup>80</sup>

Dapat disimpulkan bahwa dengan adanya harga jual rumah subsidi yang sudah ditentukan dari pemerintah, membuat pengembang harus mencari harga tanah per m<sup>2</sup> seharga Rp700.000,00. Waktu yang dibutuhkan untuk mencari lahan tanah juga lebih lama. Hal tersebut menyebabkan keuntungan yang diperoleh pengembang lebih sedikit daripada penjualan rumah jenis platinum dan inden.

c. Menambah hutang bank terhadap pemerintah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aef Muhamad Syarifudin, selaku *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar mengatakan bahwa:

Karena mendapat penempatan dana dari pemerintah, otomatis ada kewajiban yang harus bank kembalikan. Dana tersebut tidak gratis dan harus dikembalikan suatu saat sesuai dengan kesepakatan dengan pemerintah. Pengembalian tersebut dapat terkendala jika pembiayaan yang bank berikan kepada nasabah mengalami masalah seperti kredit macet.<sup>81</sup>

Diketahui bahwa dengan adanya penempatan dana dari pemerintah untuk kegiatan pembiayaan bank, bank juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut sesuai

<sup>80</sup> Sigit, *Wawancara*, 23 Mei 2022.

<sup>81</sup> Aef Muhamad Syarifudin, *Wawancara*, 23 Mei 2022.

keepakatan dengan pemerintah. Pengembalian dana ke pemerintah dapat terkendala apabila nasabah yang memiliki angsuran mengalami kredit macet.



**BAB IV**  
**PEMBAHASAN/ANALISIS**  
**PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI UNTUK MENINGKATKAN**  
**KESEJAHTERAAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN**  
**RENDAH PADA MASA PANDEMI COVID-19**

**A. Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Berdasarkan data yang diperoleh, tahap pelaksanaan pembiayaan kredit rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah adalah sebagai berikut:

**1. Pengajuan Pembiayaan**

Calon nasabah mengetahui informasi perumahan subsidi melalui Facebook, Instagram, baliho, pamflet dan *getok tular* (mulut ke mulut). Mereka akan menemui pengembang perumahan untuk mengetahui informasi perumahan dan syarat pengajuan. Pengembang perumahan menjadi pihak yang mendampingi calon nasabah dari pemberkasan hingga akad. Setelah nasabah membawa berkas, pengembang akan mengecek kelengkapannya. Jika lengkap berkas akan diajukan ke bank, jika tidak pengembang memberi waktu calon nasabah untuk melengkapinya.

Dari pemaparan di atas diketahui bahwa proses pertama dalam pengajuan ialah nasabah sudah mengetahui rumah subsidi beserta

syarat pengajuannya dari pengembang perumahan. Apabila syarat yang ditentukan tidak lengkap, maka nasabah akan diberi waktu untuk melengkapinya. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembiayaan Numasrina dan Adiyes di mana langkah awal yang dilakukan bank ialah proses inisiasi pemetaan nasabah potensial. Di mana dalam hal ini memastikan bahwa nasabah harus memenuhi persyaratan pembiayaan yang telah ditetapkan. Jika terdapat calon nasabah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan, maka calon nasabah tersebut tidak dapat atau belum dapat diproses pembiayaannya.<sup>1</sup> Bedanya dalam kegiatan inisiasi nasabah potensial, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar telah bekerja sama dengan pengembang perumahan. Hal tersebut dilakukan untuk mempersingkat proses pengajuan dan sebagai langkah awal dalam menyaring nasabah yang layak untuk mengajukan kredit rumah subsidi.

## 2. Wawancara Berkas

Ketika nasabah mengajukan pembiayaan kredit rumah subsidi di bank, pihak bank di mana disini *Consumer Financing Service* akan mengecek apakah berkas nasabah lengkap atau tidak. Jika lengkap pengajuan dapat segera diproses, jika tidak pengajuan harus dihentikan dan menunggu nasabah untuk melengkapi berkas

---

<sup>1</sup> Nurnasrina dan Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Pekanbaru: Cahaya Firdaus Publishing and Printing, 2018), 92-94.

pengajuannya. Berkas nasabah yang lengkap kemudian dapat diproses ke alur selanjutnya yaitu wawancara.

Wawancara dilakukan calon nasabah dengan *Consumer Financing Service* untuk memverifikasi apakah berkas yang diajukan sudah valid atau belum. Pertanyaan dalam wawancara biasanya seputar informasi perumahan seperti darimana informasi perumahan didapat dan bagaimana jarak rumah dengan tempat kerja. Beberapa nasabah memilih perumahan karena akses tol dekat, dan tempat yang strategis untuk ke depannya dapat berkembang. Hasil wawancara kemudian akan dimasukkan ke dalam sistem *e-loan* oleh *Consumer Financing Service*.

Dari pemaparan di atas diketahui bahwa ketika berkas pengajuan pembiayaan diajukan di bank, maka *Consumer Financing Service* akan mengecek kelengkapan berkas. Apabila berkas lengkap, pengajuan dapat dilanjutkan menuju proses wawancara berkas. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembiayaan Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa setelah mencari nasabah yang potensial, proses selanjutnya yang harus dilakukan oleh bank ialah melakukan *collect data*, survey awal dan verifikasi. Kegiatan *collect data* dengan cara meminta kelengkapan dokumen langsung ke nasabah. Sementara Survei awal dapat dilakukan dengan cara mewawancarai nasabah untuk memperoleh keterangan dan kebenaran

data yang diterima untuk proses verifikasi.<sup>2</sup> Setelah proses verifikasi selesai, data akan dimasukkan ke dalam system *e-loan* oleh *Consumer Financing Service*.

### 3. *On The Spot* (OTS)

Dalam proses pengajuan pembiayaan kredit rumah subsidi, *On The Spot* (OTS) masuk ke dalam bagian analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan untuk memverifikasi berupa penilaian mendetail calon nasabah. Penilaian tersebut berupa pengecekan apakah informasi yang diberikan valid atau tidak. Seperti pihak analis bisa langsung menelepon ke tempat kerja calon nasabah untuk memastikan mengenai kebenaran nasabah tersebut bekerja di tempat tersebut. Mengenai kegiatan lain seperti *On The Spot* (OTS), analis biasanya meminta bantuan *Staff Operasional*. Kegiatan *On The Spot* ialah melakukan perintah yang tertulis dalam berkas yang diberi oleh analis pembiayaan. Perintah *On The Spot* antara calon nasabah berbeda. Kegiatan dilakukan langsung mengunjungi rumah calon nasabah untuk mengetahui kebenaran informasi nasabah mengenai usaha dan besaran gajinya.

Dari pemaparan di atas dapat diketahui bahwa salah satu hal yang penting untuk proses analisis pembiayaan adalah *on the spot*. *On the spot* yang dilakukan merupakan kunjungan langsung ke tempat nasabah untuk mengetahui kebenaran data dan informasi terkait

---

<sup>2</sup> Ibid., 109-121.

pekerjaan, gaji, keadaan usaha dari nasabah. Hal tersebut sesuai dengan teori pembiayaan Numasrina dan Adiyes pada bagian proses *review* kelengkapan data yang menyatakan bahwa meskipun *account officer* telah melakukan kunjungan langsung ke calon nasabah, tim *financing* tetap juga diharuskan untuk melakukan kunjungan langsung ke calon nasabah. Kunjungan langsung yang dilakukan *financing* untuk memastikan tempat tinggal dan tempat usaha, jaminan, dan lain-lain.<sup>3</sup>

Kegiatan yang dilakukan dalam kegiatan *on the spot* pengajuan pembiayaan kredit rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar sama secara teori. Perbedaan hanya terletak pada pihak bank yang melakukan *on the spot*, di mana *financing* yang biasa melakukan *on the spot* dilakukan oleh *Staff Operasional* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Perbedaan biasa terjadi mengingat setiap bank memiliki penyebutan bagian dan *job desk* yang berbeda pula.

#### 4. Analisis pembiayaan

Berkas yang sudah selesai dilakukan *on the spot*, maka akan dilanjutkan proses analisis berdasarkan perhitungan peraturan bank oleh analis pembiayaan. Setelah selesai dianalisis, analis akan mengusulkan layak tidaknya seorang nasabah untuk diberikan pembiayaan. Usulan diberikan oleh analis pembiayaan kepada

---

<sup>3</sup> Ibid., 123.

pimpinan yang memiliki wewenang dalam menyetujui pembiayaan. Usulan yang diberikan akan mengalami 2 kemungkinan yaitu disetujui dan ditolak.

Dari penjelasan tersebut diketahui bahwa setelah berkas terkumpul dari kegiatan *on the spot*, maka akan dilakukan analisis oleh analis pembiayaan berdasarkan rumus serta peraturan perhitungan dari Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembiayaan Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa informasi dan data merupakan bahan yang menjadi analisis. Untuk itu diperlukan kunjungan langsung sebagai bentuk investigasi ke lokasi usaha dan tempat tinggal calon nasabah. Setelah data kunjungan terkumpul, analis akan melakukan penilaian.<sup>4</sup>

#### 5. Persetujuan Pimpinan

Persetujuan pembiayaan sepenuhnya adalah wewenang pimpinan. Di mana pembiayaan kredit rumah subsidi yang memiliki plafon di bawah Rp150.000.000,00 masih menjadi wewenang dari *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Dan selama mendapat usulan dan skor yang bagus dari analis, maka pimpinan akan menyetujuinya. Jika dana pembiayaan besar, persetujuan akan naik ke pimpinan atas yaitu *Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Solo.

---

<sup>4</sup> Ibid., 124-147.



Berkas ditolak persetujuannya akan dikembalikan ke pengembang perumahan. Dan pengembang akan mengembalikannya ke calon nasabah. Meskipun demikian, calon nasabah tersebut dapat mengajukan pembiayaan rumah subsidi kembali jika semua berkas dan syarat dapat dipenuhi. Pengembang perumahan akan membantu calon nasabah dalam pengajuan kembali. Di sisi lain jika pembiayaan disetujui, maka informasi persetujuan akan muncul di sistem aplikasi pembiayaan. *Consumer Financing Service* akan memberitahu nasabah beserta kemungkinan akad di kemudian hari.

Dari pemaparan tersebut diketahui bahwa jabatan pimpinan merupakan orang yang berhak menyetujui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Pimpinan yang dimaksud ialah *Sub Branch Manager*. Hal tersebut dikarenakan plafon pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang di angka Rp150.000.000,00 masih menjadi wewenang dari *Sub Branch Manager* Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Pada proses persetujuan pimpinan ini sesuai dengan teori proses pembiayaan dari Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa pada proses persetujuan pembiayaan di bank syariah yang menerapkan sistem pendelegasian, wewenang memutus pembiayaan dilakukan dengan pemberian BWMP (Batas Wewenang Memutus Pembiayaan) kepada karyawan yang dianggap mampu dan cakap dalam

menganalisis pembiayaan.<sup>5</sup> Dan bagian yang ditunjuk untuk dapat memutuskan pembiayaan di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar ialah jabatan *Sub Branch Manager*.

#### 6. Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA)

Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA) dilakukan terlebih dulu sebelum akad. Kegiatan ini sama dengan kegiatan *on the spot*. Bedanya kegiatan laporan ini adalah memastikan apakah rumah sudah siap dari segi bagian depan, jalan menuju rumah, listrik, air, dinding, dan atap plafon dalam keadaan baik dan mudah diakses. Jika sudah, maka akad dapat dilakukan. Jika belum harus menunggu sampai rumah siap. Kegiatan ini dapat dilakukan beberapa kali dengan mengunjungi rumah secara langsung. Kegiatan ini penting dilakukan untuk menghindari kegiatan penipuan dan sebagainya yang tidak diharapkan di kemudian hari. Rumah subsidi ini nantinya akan menjadi agunan dari pembiayaan. Sama seperti wawancara, analisis pembiayaan, dan *On The Spot*, Kegiatan Laporan Pertanggungjawaban Akhir merupakan instrumen untuk menyaring agar kredit tidak macet.

Dari pemaparan tersebut diketahui bahwa Laporan Pertanggungjawaban Akhir sama dengan kegiatan *on the spot*. Bedanya *on the spot* dilakukan untuk memeriksa pekerjaan, usaha, dan penghasilan nasabah. Sementara Laporan Pertanggungjawaban Akhir dilakukan untuk mengecek keberadaan rumah subsidi yang

---

<sup>5</sup> Ibid., 148-149.

dijadikan sebagai agunan. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembiayaan Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa tujuan Laporan Pertanggungjawaban Akhir atau *on the spot* ialah melakukan kunjungan langsung untuk memastikan jaminan pembiayaan.<sup>6</sup>

#### 7. Akad Pembiayaan

Calon nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah subsidi harus datang bersama dengan suami/istrinya jika sudah menikah ketika akad. Pada proses akad, pihak pengembang perumahan selaku penyedia rumah, bank selaku pemberi pembiayaan, serta notaris yang mengikat hukum pembiayaan, harus saling berhubungan dan berkoordinasi satu sama lain. Hal tersebut dilakukan agar semua pihak dapat hadir saat proses akad terjadi termasuk nasabah. Dalam kegiatan akad diperlukan seorang notaris untuk mengikat hukum dari kegiatan akad. Pengikatan hukum dengan notaris dilakukan untuk seluruh kegiatan akad baik agunan, nominal pembiayaan, serta syarat lainnya.

Dari pemaparan di atas diketahui bahwa kegiatan akad harus dihadiri oleh pihak bank, pengembang perumahan, notaris serta nasabah. Notaris diperlukan untuk mengikat hukum pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Pengikatan tersebut terkait agunan dan nominal pembiayaan serta syarat lainnya. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembiayaan dari Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa begitu pentingnya peran jaminan, maka

---

<sup>6</sup> Ibid., 123.

jaminan perlu diikat dalam bentuk pengikatan agunan. Di mana dapat dilakukan dengan pengikatan notaris antara bank dengan nasabah yang dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan notaris dilakukan sesuai besaran pembiayaan. Jika pembiayaannya tergolong besar maka bank akan menggunakan pengikatan notaris.<sup>7</sup> Kegiatan akad juga sesuai dengan teori dikarenakan pelaksanaan pengikatan jaminan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan).<sup>8</sup>

#### 8. Pencairan Pembiayaan

Pencairan dilakukan antara pengembang perumahan dengan bank melalui transfer rekening. Hal tersebut dikarenakan transfer lebih aman untuk nominal pembiayaan yang besar. Dalam kegiatan ini bank membeli rumah dari pengembang lalu rumah akan dijual kembali oleh bank ke nasabah. Oleh karena itu angsuran nasabah akan diterima oleh bank bukan pengembang. Pelaksanaan pencairan pada pembiayaan Kredit Rumah Subsidi telah sesuai dengan teori proses pembiayaan Numasrina dan Adiyes pada bagian pencairan pembiayaan. Di mana dalam kegiatan pencairan pembiayaan terdapat bermacam-macam cara dilakukan pihak bank. Ada yang secara tunai dan ada juga lewat rekening nasabah yang bersangkutan.

Pencairan bersifat tunai, biasanya dilakukan pada pembiayaan mikro, sedangkan transfer rekening nasabah diterapkan untuk

---

<sup>7</sup> Ibid., 152-153.

<sup>8</sup> Ibid.

pembiayaan makro.<sup>9</sup> Perbedaan adalah nominal pembiayaan diterima oleh pengembang perumahan bukan nasabah. Karena akad yang digunakan dalam pembiayaan kredit rumah subsidi adalah jual beli. Di mana rumah yang sudah dibeli dari pihak pengembang, oleh bank akan dijual kembali kepada nasabah dengan cara mengangsur sesuai kesepakatan.

#### 9. Pengawasan dan Penyelamatan Pembiayaan

Pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar tidak mengalami perbedaan baik skema dan syaratnya. Namun adanya pandemi *Corona Virus Disease-2019 (Covid-19)* memang menimbulkan beberapa pengaruh bagi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi sendiri. Baik berpengaruh dari segi peminatnya, angsurannya, dan sebagainya. Setelah memperoleh persetujuan pembiayaan, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat akan melakukan pengecekan 3 bulan sekali terhadap masyarakat yang memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan sasaran subsidi.

Sementara dalam memberikan pembiayaan, bank selalu menemui pembiayaan nasabah yang bermasalah. Namun hal tersebut

---

<sup>9</sup> Ibid., 161-163.

dapat diminimalisir dan ditangani. Pembiayaan masalah sering ditemui pada masa pandemi, dapat diterapkan dengan adanya restrukturisasi. Restrukturisasi yang digunakan ialah berupa relaksasi pembiayaan. Pelaksanaannya dilakukan dengan memberi waktu kepada nasabah untuk tidak membayar angsuran selama 3 bulan. Jika selama 3 bulan masih menunjukkan ketidakmampuan membayar maka relaksasi dapat diperpanjang menjadi 6 bulan.

Dari pemaparan di atas diketahui bahwa proses pengawasan pembiayaan tidak hanya dilakukan oleh pihak bank, namun juga pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pengawasan yang dilakukan bank diantaranya untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah. Seperti yang terjadi pada masa pandemi di mana bank menerapkan restrukturisasi pembiayaan berupa relaksasi bagi nasabah yang mengalami terdampak pandemi. Relaksasi merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Relaksasi yang diberikan bank ialah dengan memberi kesempatan kepada nasabah untuk tidak membayar angsuran selama 3 bulan. Jika selama 3 bulan masih menunjukkan ketidakmampuan membayar maka bank akan memperpanjang kesempatan menjadi 6 bulan. Hal tersebut sesuai dengan teori proses pembayaran Numasrina dan Adiyes yang menyatakan bahwa Tindakan penyelamatan pembiayaan oleh bank dilakukan dengan

beberapa tindakan, misalnya dengan tindakan restrukturisasi atau memperpanjang jadwal pembayaran.<sup>10</sup>

Secara keseluruhan, proses pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar sama dengan teori proses pembiayaan dari Numasrina dan Adiyes. Di mana di awal terdapat proses inisiasi awal pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar dengan cara melakukan pemilihan nasabah yang dapat mengajukan kredit rumah subsidi oleh pihak pengembang perumahan. Proses inisiasi awal juga dilakukan dengan cara mengumpulkan berkas pengajuan dengan lengkap. Pada proses pembiayaan kedua, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga melakukan *review* dan verifikasi pengajuan pembiayaan dengan cara *on the spot* untuk melakukan *review* kelengkapan data serta kebenaran data. Pada proses kedua juga mencakup kegiatan analisis yaitu menganalisis berkas serta informasi nasabah yang mengajukan pembiayaan kredit rumah subsidi.

Pada proses pembiayaan bagian ketiga, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga melakukan persetujuan pembiayaan melalui *Sub Branch Manager*, penandatanganan akad dan pengikatan jaminan pembiayaan bersama dengan nasabah, pengembang perumahan dan notaris. Di akhir proses pembiayaan bagian ketiga, pengembang perumahan akan melakukan pencairan dana pembiayaan jual beli rumah

---

<sup>10</sup> Ibid., 169-170.

subsidi dengan bank melalui transfer rekening. Di akhir proses pembiayaan, Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar juga melakukan pengawasan serta penyelamatan pembiayaan yang bermasalah. Penyelamatan pembiayaan yang dilakukan bank pada masa pandemi berupa relaksasi yang merupakan salah satu bentuk dari restrukturisasi. Perbedaan proses pembiayaan terletak pada beberapa bagian pihak yang melakukannya. Hal tersebut biasa terjadi mengingat ada beberapa bagian jabatan pada setiap perbankan yang memiliki sebutan berbeda.

#### **B. Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Berdasarkan data yang telah diperoleh dapat diketahui faktor yang menghambat pelaksanaan pembiayaan kredit rumah subsidi sebagai berikut:

##### **1. Rendahnya kesadaran masyarakat**

Salah satu hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah subsidi adalah banyak masyarakat yang tidak memenuhi kriteria sebagai *bankable*. *Bankable* merupakan nasabah yang memenuhi kriteria baik dari segi umur maupun segi pemberkasan yang merupakan syarat dalam pembiayaan. Hal tersebut merupakan kendala juga dalam penyerapan penyaluran rumah subsidi. Mengingat kesadaran masyarakat serta penghasilan masyarakat yang



tidak memenuhi, maka penyerapan penyaluran rumah subsidi tidak dapat dilakukan sepenuhnya. Kesadaran masyarakat yang dimaksud dalam hal ini adalah literasi kemampuan masyarakat dalam membayar biaya-biaya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kredit rumah subsidi. Biaya yang dibutuhkan diantaranya adalah balik nama, pajak, dll.

Biaya-biaya tersebut merupakan hal yang menyulitkan masyarakat. Secara keseluruhan memang banyak masyarakat yang sanggup untuk membayar angsuran setiap bulannya, namun banyak masyarakat yang tidak memperhitungkan biaya-biaya lain yang dibutuhkan dalam melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Maka dari itu, dibutuhkan dana yang cukup untuk membayar biaya-biaya yang dibutuhkan selama proses pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

2. Adanya masalah pada Bank Indonesia (BI) *checking* calon nasabah

Bank Indonesia *checking* merupakan riwayat pinjaman nasabah yang tidak bisa diotak-atik dan murni. Bank Indonesia *checking* merupakan masalah yang dapat menghambat sekaligus membuat pembiayaan ditolak. Biasanya banyak masyarakat mengatakan tidak memiliki pinjaman, namun ketika diperiksa memiliki. Masyarakat mengatakan tidak memiliki kredit, ternyata setelah diperiksa memiliki. Hal seperti itu tentunya akan menjadi masalah. Karena kunci dalam pengajuan kredit rumah subsidi ada pada Bank Indonesia

*checking*. Apabila Bank Indonesia *checking* aman, maka pengajuan tidak akan sulit dan terhambat.

3. Ketidakjujuran masyarakat perihal besarnya gaji

Mengenai pemberkasan diawal, pengembang perumahan akan menanyakan beberapa hal termasuk besarnya gaji dan umur calon nasabah. Jika calon nasabah tidak jujur, ditakutkan akan menimbulkan masalah di kemudian hari. Banyak masyarakat yang tidak jujur mengenai jumlah gaji yang akhirnya menyebabkan penyaluran perumahan subsidi terhambat. Hambatan pengajuan kredit rumah subsidi juga bisa dikarenakan gaji yang kurang. Kurang disini dalam artian tidak bisa menutupi kebutuhan yang ada. Ketika tidak dapat menutupi, maka mustahil bisa membayar angsuran pembiayaan kredit rumah subsidi yang diajukan.

Penghasilan masyarakat yang mengajukan pembiayaan di daerah Solo Raya berkisar diangka Rp2.600.000,00 dengan jenis pekerjaan karyawan pabrik, satpam, dan juga usaha lainnya. Syarat gaji yang harus dimiliki calon nasabah tidak boleh melebihi ketentuan pemerintah yaitu maksimal Rp4.000.000,00 per orang, atau sebesar Rp8.000.000,00 untuk pendapatan gabungan antara suami dan istri. Dalam hal ini, pengembang juga memastikan apakah nasabah dengan penghasilannya saat itu mampu mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

#### 4. Pemberkasan yang kurang

Kurangnya berkas saat pengajuan pembiayaan, juga dapat menyebabkan hambatan dalam pengajuan kredit rumah subsidi. Kurangnya berkas dalam pemberkasan, bisa menghentikan proses pengajuan pembiayaan, namun jika berkas sudah lengkap, maka proses pengajuan bisa dilanjutkan kembali sesuai dengan prosedur yang dimiliki Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

#### 5. Sulit mendapat surat keterangan gaji atau penghasilan

Surat keterangan gaji dapat membuat permasalahan dalam pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi juga. Tempat kerja nasabah yang kadang tidak mengeluarkan slip gaji, mengharuskan calon nasabah membuat surat pernyataan mengenai nominal gajinya dan harus menyertakan tanda tangan pihak yang berwenang di tempat kerjanya. Namun terkadang, ada beberapa kejadian di mana calon nasabah mengalami kesulitan dari tempat kerjanya dalam hal tanda tangan tersebut. Contohnya seperti nasabah yang bekerja di perusahaan cabang Solo, namun surat keterangan gaji harus didapatkan dari pimpinan perusahaan kantor Jakarta.

#### 6. Lokasi rumah yang tidak strategis

Harga perumahan subsidi yang lebih murah dari pemerintah, menyebabkan pengembang perumahan mencari lokasi perumahan yang lebih kedalam. Hal tersebut dilakukan karena harga tanah lebih murah dengan lokasi yang lebih ke dalam. Lokasi tersebut sering

menjadi kendala dalam pelaksanaan kredit rumah subsidi. Jarak rumah dan tempat kerja nasabah menjadi kendalanya. Karena jarak tersebut merupakan salah satu indikator dalam menyetujui pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan oleh nasabah.

#### 7. Regulasi perizinan

Faktor yang dapat menghambat pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya adalah mengenai regulasi perizinan. Rumah yang baru dibangun tidak dapat diperjualbelikan secara langsung sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Jadi ketika pengembang perumahan telah selesai membangun rumah, rumah tersebut tidak dapat dijual langsung ke bank sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

#### 8. Peraturan Bank pada masa Pandemi

Pada masa pandemi terdapat kebijakan bank yang diterapkan. Diantaranya terdapat pekerjaan dan usaha yang memang menjadi sektor yang tidak bisa mengajukan pembiayaan. Salah satu sektor tersebut ialah pegawai yang bekerja tidak tetap pada suatu perusahaan dan masyarakat yang memiliki usaha garmen atau karyawan di usaha garmen. Hal tersebut dikarenakan penghasilannya tidak mampu menutupi angsuran. Sementara sektor garmen menjadi sektor yang paling terpengaruh dikarenakan kegiatan usahanya juga melakukan ekspor impor. Sektor lain juga termasuk orang yang memiliki usaha di toko kelontong dan sektor pelayanan di hotel serta tempat pariwisata.

Berdasarkan survei yang dilakukan oleh bank, hampir 80% permasalahan angsuran selama pandemi berasal dari nasabah yang memiliki usaha toko kelontong.

Namun disisi lain, nasabah yang sudah mendapat pembiayaan dan berada di sektor tersebut justru akan mendapatkan penangguhan (restrukturisasi) angsuran pada masa pandemi. Penangguhan yang dimaksud ialah nasabah tidak perlu membayar angsuran selama 3 bulan ke depan. Namun jika setelah 3 bulan masih menunjukkan ketidakmampuan dalam membayar, maka bank akan memperpanjang 3 bulan lagi. Sementara persyaratan bagi masyarakat yang memiliki usaha mulai berubah yang awalnya lama usaha harus 3 tahun, menjadi 5 tahun. Dikarenakan waktu selama 5 tahun tersebut dianggap waktu yang tepat untuk suatu usaha stabil dan mampu beradaptasi dengan perubahan.

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat diketahui beberapa faktor yang menghambat pelaksanaan kredit rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar. Faktor tersebut diantaranya rendahnya kesadaran masyarakat, adanya masalah pada Bank Indonesia (BI) *checking* calon nasabah, ketidakjujuran masyarakat perihal besarnya gaji, pemberkasan yang kurang, sulitnya mendapat surat keterangan gaji atau penghasilan, lokasi rumah yang tidak strategis, regulasi perizinan dan peraturan bank pada masa pandemi.

Dari beberapa faktor yang menghambat pelaksanaan KPR subsidi di atas, kurangnya kesadaran masyarakat menjadi faktor yang paling dominan. Dikarenakan faktor tersebut merupakan faktor utama yang berasal dari dalam diri masyarakat untuk dapat memperlancar proses pelaksanaan KPR subsidi dari pengajuan hingga keputusan persetujuan pembiayaan.

**C. Dampak Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar**

Berdasarkan data yang telah didapatkan, diketahui dampak pelaksanaan kredit rumah subsidi sebagai berikut:

1. Dampak Positif

a. Membantu dan memudahkan masyarakat memiliki rumah

Adanya kredit rumah subsidi, dapat membantu dan memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah. Nasabah juga merasa puas karena dapat memiliki rumah diusia muda. Meskipun perumahan subsidi kecil, namun angsuran yang ditawarkan ringan dan terjangkau. Angsuran yang didapatkan kisaran Rp900.000,00. Pembayaran dapat dibayarkan dengan cara mentransfer langsung ke rekening nasabah sendiri tanpa harus menuju bank. Rumah yang dimiliki oleh nasabah juga membuat mereka aman dan nyaman serta menjadi tempat berlindung.

b. Membantu pengembang perumahan mendapatkan pembeli

Dengan adanya pembiayaan kredit rumah subsidi, pengembang dapat memperoleh pembeli sebagai bentuk kerja sama antara pengembang dengan bank. Di mana pengembang membutuhkan pembeli serta proyek, bank membutuhkan nasabah serta rumah untuk menjalankan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sebagai salah satu kegiatan bisnisnya.

c. Bank dapat merealisasikan target penyaluran pembiayaan rumah subsidi

Terlaksananya kredit rumah subsidi, maka bank dianggap sudah merealisasikan target penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Di mana target tahun 2021 mampu tercapai pada bulan Agustus sebesar 17 miliar. Di sisi lain bank juga ikut serta dalam mewujudkan program serta menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dari pemerintah.

d. Meningkatkan citra bank

Dengan terlaksananya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, mampu menambah citra baik bank melalui nasabahnya. Nasabah yang mendapat persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi tentunya akan menceritakan pengalamannya serta menyarankan orang terdekatnya untuk mengajukan Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar.

e. Bank mendapat penempatan dana dari pemerintah

Dampak pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi bagi bank ialah mendapat keuntungan penempatan dana dari pemerintah sebesar 90%. Sementara dana bank sebesar 10% untuk ikut serta dalam penyalurannya ke masyarakat. Meskipun begitu bank juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut kepada pemerintah. Dampak kedua yang didapatkan bank adalah mendapat kepercayaan dari pemerintah dalam menyalurkan rumah subsidi. Meskipun penyaluran rumah subsidi juga dilakukan oleh bank lain, namun 90% penyalurannya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah.

2. Dampak Negatif

a. Menambah beban kewajiban nasabah

Adanya kredit rumah subsidi, mengakibatkan beban hutang nasabah semakin bertambah. Hal tersebut dikarenakan nasabah harus membayar angsuran setiap bulannya. Di mana angsuran dapat dibayarkan dengan mengurangi jumlah gaji nasabah. Keadaan diperburuk saat pandemi yang membatasi kegiatan orang. Akibatnya gaji yang diterima nasabah berkurang di tengah kewajiban setiap bulannya yang harus menyetorkan angsuran. Hal itu menjadikan beban tersendiri bagi nasabah.

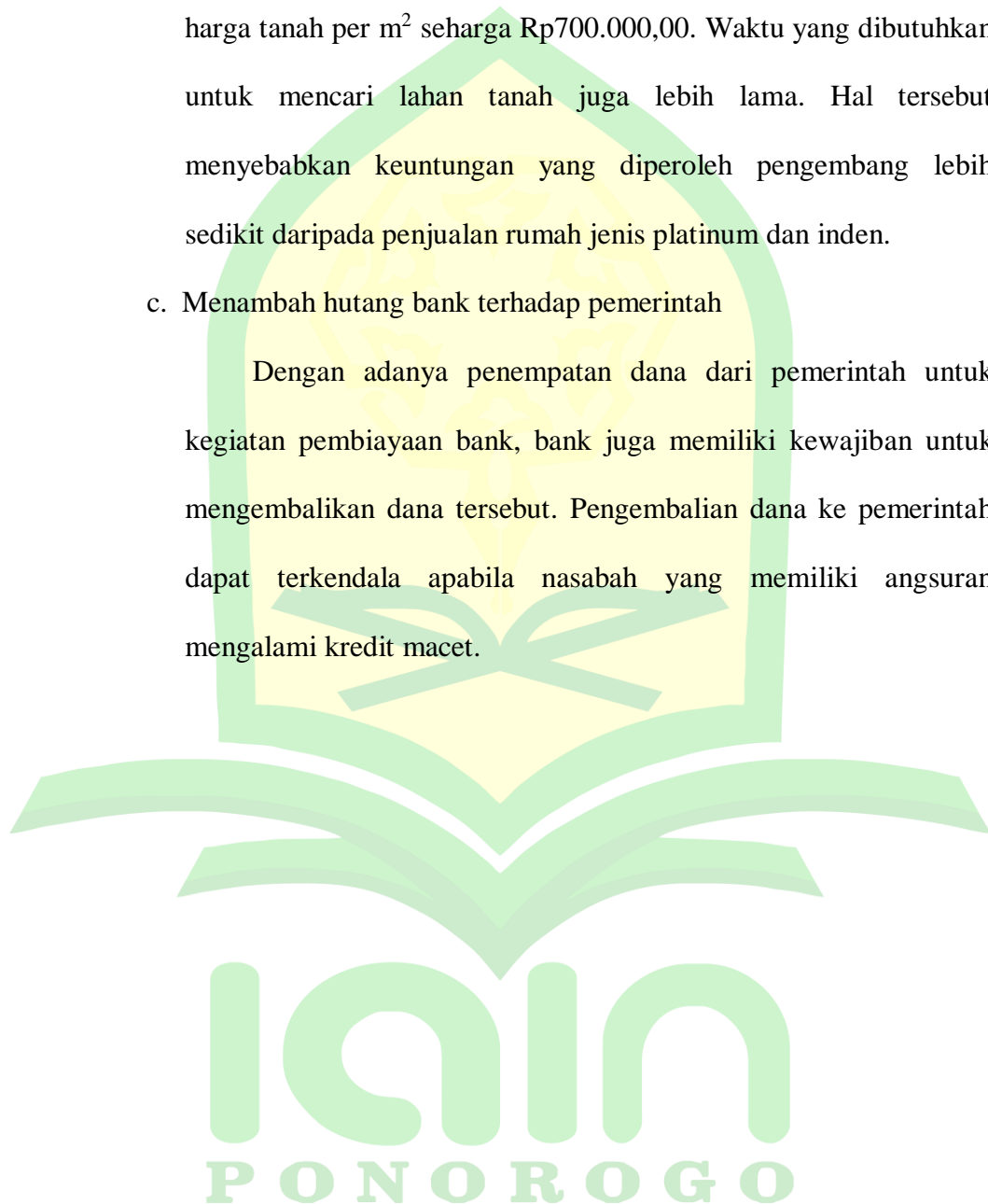


b. Membuat keuntungan pengembang perumahan lebih sedikit

Dengan adanya harga jual rumah subsidi yang sudah ditentukan dari pemerintah, membuat pengembang harus mencari harga tanah per m<sup>2</sup> seharga Rp700.000,00. Waktu yang dibutuhkan untuk mencari lahan tanah juga lebih lama. Hal tersebut menyebabkan keuntungan yang diperoleh pengembang lebih sedikit daripada penjualan rumah jenis platinum dan inden.

c. Menambah hutang bank terhadap pemerintah

Dengan adanya penempatan dana dari pemerintah untuk kegiatan pembiayaan bank, bank juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut. Pengembalian dana ke pemerintah dapat terkendala apabila nasabah yang memiliki angsuran mengalami kredit macet.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis mengenai pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pembiayaan kredit rumah subsidi dimulai dari proses pengajuan. wawancara berkas, *On The Spot* (OTS), analisis pembiayaan, persetujuan pembiayaan, Laporan Pertanggungjawaban Akhir (LPA), akad pembiayaan, pencairan pembiayaan, pengawasan dan penyelamatan pembiayaan bermasalah.
2. Faktor yang menghambat pelaksanaan kredit rumah subsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar diantaranya karena rendahnya kesadaran masyarakat, adanya masalah pada Bank Indonesia (BI) *checking* calon nasabah, ketidakjujuran masyarakat perihal besarnya gaji, pemberkasan yang kurang, sulitnya mendapat surat keterangan gaji, lokasi rumah yang tidak strategis, regulasi perizinan, dan peraturan bank pada masa pandemi.
3. Dampak positif pelaksanaan kredit rumah subsidi adalah membantu dan memudahkan masyarakat memiliki rumah, membantu pengembang perumahan mendapatkan pembeli, bank dapat merealisasikan target penyaluran pembiayaan rumah subsidi,

meningkatkan citra bank, dan bank mendapat penempatan dana dari pemerintah. Sementara dampak negatif pelaksanaan kredit rumah subsidi diantaranya menambah beban kewajiban nasabah, membuat keuntungan pengembang perumahan lebih sedikit, dan menambah hutang bank terhadap pemerintah.

## **B. Saran/Rekomendasi**

Berdasarkan kesimpulan hasil pembahasan dan analisis yang dilakukan, maka berikut saran yang dapat peneliti sampaikan untuk beberapa pihak ke depannya.

1. Hendaknya Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar dan perbankan lainnya lebih teliti dalam menyeleksi berkas pembiayaan calon nasabah agar tujuan dari adanya kredit rumah subsidi bisa efektif dan tepat pada sasaran. Ke depannya juga bank bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengkaji ulang mengenai berkat serta syarat yang sekiranya penting dan tidak penting untuk disertakan. Sehingga dengan begitu, mampu mengatasi kesulitan calon nasabah dalam pemberkasan.
2. Hendaknya nasabah bersikap jujur dalam proses pengajuan kredit rumah subsidi. Hal tersebut untuk menghindari permasalahan yang mungkin saja muncul di kemudian hari sehingga menghambat proses pelaksanaan kredit rumah subsidi.
3. Hendaknya nasabah, pengembang perumahan dan Bank Tabungan Negara Syariah Karanganyar menyiapkan dari awal segala

konsekuensi yang akan terjadi dengan adanya pelaksanaan Kredit Perumahan (KPR) Subsidi.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Bintarto. *Interaksi Desa Kota Dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1989.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Darwis, Amri. *Metode Penelitian Pendidikan Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Furchan, Arif. *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*. Surabaya: Usaha Nasional, 1992.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho KPR Syariah!*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Kuswardinah, Asih. *Ilmu Kesejahteraan Keluarga*. Semarang: UNNES PRESS, 2019.
- Kementerian PUPR. *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018-2025*. Jakarta: Kementerian PUPR, 2018.
- Nurnasrina dan Adiyes Putra. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Pekanbaru: Cahaya Firdaus Publishing and Printing, 2018.
- Rohman, Abdur. *Ekonomi Al-Ghazali Konsep Ekonomi Islam Dalam Ihya' Ulumuddin*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 2010.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- . *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Edited by Sutopo. 2nd ed. Bandung: Alfabeta, 2019.
- . *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- . *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- . *Motede Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2014.

## Jurnal

Alanshari, Fadli, and Doni Marlius. "Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi." Padang: Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang. 2018, 1–11.

Aminova, Yaumil Fadhilah, and Hasbullah Malau. "Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang." *Jurnal Perspektif: Jurnal Kajian Sosiologi Dan Pendidikan*. Volume 3, Nomor 1, 2020, 219–28.

Despa Leni dkk. "Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank BRI Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang." *Jimesha: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah*. Volume 1, Nomor 1, 2021, 21–30.

Hibatullah Fauzan Takalamingan dkk. "Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado." *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*. Volume 4, Nomor 13, (2018, 830–840.

Mahfudz. "Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah." *Zawiyah: Jurnal Pemikiran Islam*. Volume 4, Nomor 2, 2018, 91–108.

Putri dan I Ketut Martana, Yunita. "Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta." *LPPM Universitas Bina Sarana Informatika: Jurnal Administrasi Bisnis*. Volume 1, Nomor 1, 2021, 62–68.

## Skripsi

Combarcini, N. "Analisis Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB (FLPP) Subsidi Dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Tabungan Negara Syariah Palembang." *Skripsi*. Palembang: UIN Raden Fatah, 2020. 78–79.

Peggy Livia Novianty. "Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Skripsi*. Palangkaraya: IAIN Palangkaraya, 2020. 99.

Sahvitri, Anugerah. "Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah." *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018. 81-1-3.

Siti Nurfariza Azura. "Mekanisme Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank BRI Syariah KC Medan S Parman." *Skripsi*. Medan: UIN Sumatera Utara, 2019. 51-61.

### Internet

Bank Tabungan Negara. "Annual Report Bank BTN." dalam <https://www.btn.co.id/id/Investor-Relation-Home>. diakses pada tanggal 22 September 2021, jam 21.12.

Laksono, Muhdany Yusuf. "Rumah Tapak Ruko Rukan dan Rusun Dapat Diskon PPN 2022," dalam <https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/10/170000421/rumah-tapak-ruko-rukan-dan-rusun-dapat-diskon-ppn-2022?page=all>. diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 08.48.

Mirayanti Hutauruk, Dina. "Ini Bank Penyalur KPR FLPP Terbaik Hingga Kuartal III-2021." dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/ini-bank-penyalur-kpr-flpp-terbaik-hingga-kuartal-iii-2021>. diakses pada tanggal 10 September 2021 jam 09.02.

Otoritas Jasa Keuangan. "Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah," dalam <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>. diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 09.47.

Otoritas Jasa Keuangan. Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 POJK 5 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Putri, Cantika Adinda. "Orang Makin Susah Punya Rumah Ini Strategi Pemerintah," dalam <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210326183143-4-233241/orang-makin-susah-punya-rumah-ini-strategi-pemerintah>. diakses pada tanggal 22 Mei 2022, jam 08.35.

Rusadi Putra, Idris. "BTN Dapat Tambahan Kuota FLPP 18.500 Unit Di Triwulan III-2021." dalam <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-dapat-tambahan-kuota-flpp-18500-unit-di-triwulan-iii-2021.html>. diakses pada tanggal 10 September 2021, jam 08.35.

Tri Sulistiyono, Seno. "BTN Realisasikan Pembiayaan 5 Juta Unit Rumah, Mayoritas KPR Bersubsidi." dalam <https://www.tribunnews.com/bisnis/2021/09/09/btn-realisasikan-pembiayaan-5-juta-unit-rumah-mayoritas-kpr-bersubsidi>. diakses pada tanggal 10 September 2021, jam 08.53.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011), Menimbang/Konsiderans Huruf c.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kesejahteraan Sosial.

### **Wawancara**

Aef Muhamad Syarifudin. *Wawancara*. 6 September 2021.

———. *Wawancara*, 13 April 2022.

———. *Wawancara*, 23 Mei 2022.

Budianta, Rahmad. *Wawancara*. 7 September 2021.

———. *Wawancara*, 9 September 2021.

———. *Wawancara*, 10 September 2021.

———. *Wawancara*, 16 September 2021.

———. *Wawancara*, 30 September 2021.

Hakim, Muhammad. *Wawancara*. 17 September 2020.

Istiqomah, Martina. *Wawancara*. 8 September 2021.

Nadya, Kiki. *Wawancara*. 5 September 2021.

Rahmat. *Wawancara*. 23 September 2021.

Sigit. *Wawancara*. 26 September 2021.

Widanarti, Yuyun. *Wawancara*. 7 September 2021.

Yovi. *Wawancara*. 26 September 2021.

———. *Wawancara*, 22 Mei 2022.



Yuliansyah, Bobby Dwi. *Wawancara*. 20 September 2021.

———. *Wawancara*, 22 Mei 2022.

