EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH PADA PERUMAHAN BERSUBSIDI DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh :

DEDDY SETYAWAN

NIM : G94216096

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama	: Deddy Setyawan
NIM	: G94216096
Fakultas/Prodi	: Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: **Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad *Murabahah* Di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo**

Surabaya, 8 Desember 2020

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
TGL. 20
65CB5ADF558649732
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Deddy Setyawan

NIM G94216096

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Proposal skripsi yang ditulis oleh Deddy Setyawan NIM. G94216096 ini telah diperiksa dan disetujui untuk diadakan Munaqosah Skripsi.

Surabaya, 17 Mei 2020

Pembimbing,

Ana Toni Roby Candra Yudha, SEI, M.SEI

NIP. 201603311

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Deddy Setyawan NIM. G94216096 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa 9 Juni 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persayaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqosah Skripsi

Penguji I	**Penguji II**
Ana Toni Roby Candra Yudha, M. SEI	**H. Muhammad Yazid, M.Si**
NIP. 201603311	**NIP. 197311171998031003**
Penguji III	**Penguji IV**
Imam Buchori., M.Si	**Muhammad Iqbal Surya Pratikno., M.SEI**
NIP. 196809262000031001	**NIP. 199103162019031013**

Surabaya, 09 Juni 2020

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya

Dekan,

Dr. H. Ali Arifin, MM.

NIP. 196212141993031002

KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA

PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300

E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Deddy Setyawan

NIM : G94216096

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ekonomi Syariah

E-mail address : deddysetyawan1@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (……)

yang berjudul :

Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad *Murabahah* Di BRI Syariah KC. Sidoarjo

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 08 Juli 2020

Penulis

Deddy Setyawan

ABSTRAK

Deddy Setyawan, NIM G94216096. Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad *Murabahah* BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya (UINSA), 2020.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, serta mengetahui efektivititas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada BRI Syariah dalam menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada penelitian ini penulis memilih objek penelitian di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan data yang didapatkan melalui wawancara dan observasi langsung kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Untuk mendapatkan efektivitas penyaluran, maka penulis menggunakan teori efektivitas melalui ketepatan sasaran program, besarnya penyaluran pembiayaan yang terealisasi, dan mekanisme yang digunakan BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo memiliki 10 Tahapan dan menggunakan *Akad Murbahah* yang sesuai syariah. Namun, seharusnya tahapan KPR Syariah Bersubsidi bisa lebih disederhanakan untuk memudahkan nasabah. Berdasarkan hasil temuan lapangan bahwa presentase efektivitas KPR Sejahtera Tapak iB atau FLPP di BRI Syriah Kantor Cabang Sidoarjo yaitu 72% yang telah tersalurkan dari rencana penyaluran yang telah dibuat dengan besaran dana Rp. 2.894.845.354 dari kuota sebesar 4-5 Milyar. Penyaluran 18 unit rumah FLPP telah disalurkan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini sudah bisa dikatakan efektif karena hampir mencapai target program yaitu menyalurkan 20 unit rumah subsidi.

Kata Kunci : Efektivitas, KPR Syariah Bersubsidi, Akad Murabahah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **vii**
KATA PENGANTAR ..... **viii**
DAFTAR ISI ..... **xi**
BAB 1 ..... **1**
PENDAHULUAN **1**
A Latar Belakang 1
B Identifikasi Masalah 9
C Batasan Masalah 9
D Rumusan Masalah 10
E Kajian Pustaka 10
F Tujuan Penelitian 14
G Manfaat Penelitian 15
H Kerangka Pemikiran dan Kerangka Konseptual 16
I Definisi Operasional 18
J Metode Penelitian 19
K Sistematika Pembahasan 30
BAB II TEORI PEMBIAYAAN, EFEKTIVITAS, KPR BERSUBSIDI, AKAD MURABAHAH **32**
A. Teori Pembiayaan 32
1. Pengertian Pembiayaan 32
2. Dasar Hukum Pembiayaan 33
3. Syarat Sahnya Sebuah Pembiayaan 34
4. Jenis-Jenis Pembiayaan 36
B. Teori Efektivitas **44**
1. Pengertian Efektivitas 44
2. Faktor-Faktor Pendukung Tercapainya Efektivitas 47
C. KPR Syariah Bersubsidi 55
1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi 55
2. Dasar Hukum KPR Syariah Bersubsidi 57
3. Perumahan Bersubsidi dalam Perspektif Ekonomi Syariah 59

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Akad Murabahah **63**
1. Pengertian *Murabahah* 63
2. Dasar Hukum Murabahah 67
3. Rukun Murabahah 67
4. Syarat Murabahah 68
5. Implementasi Akad *Murabahah* 69
6. Skema Murabahah 70
BAB III **74**
DATA PENELITIAN **74**
A. Sejarah Berdirinya Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) 74
B. Visi dan Misi PT. Bank BRI Syariah 76
C. Tujuan dan Motto Bank Republik Indonesia Syariah (BRIS) 77
D. Nilai Utama Bank Rakyat Indonesia Syariah KC. Sidoarjo 79
E. Produk-produk PT. Bank BRI Syariah KC. Sidoarjo 80
G. **Struktur Organisasi Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) KC. Sidoarjo** 84
H. **Data Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo** 85
I. **Karakteristik Informan** 96
BAB IV **97**
ANALISIS DAN PEMBAHASAN **97**
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 97
B. Aplikasi Produk Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. 99
C. Efektivitas Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dengan akad *Murabahah*. 110
BAB V **123**
PENUTUP **123**
A. Kesimpulan 123
B. Saran 124
DAFTAR PUSTAKA **125**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB 1

PENDAHULUAN

A Latar Belakang

Kebutuhan *dharuriyah* merupakan kebutuhan yang penting dan harus dipenuhi demi keberlangsungan hidup manusia. Salah satu kebutuhan *dharuriyah* manusia yaitu rumah, hal ini karena rumah memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan manusia. Sebagai kebutuhan dasar manusia, perumahan berfungsi untuk meningkatkan taraf kehidupan di masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 pasal 28 H ayat 1 yang berbunyi "bahwa setiap orang memiliki hak dalam mendapatkan tempat tinggal dan memperoleh kehidupan yang layak dan nyaman". Selain rumah, pendidikan, kesehatan, dan hiburan menjadi standar pendukung dalam kelayakan hidup manusia.[1]

Semakin meningkatnya populasi penduduk, menyebabkan muncul gerakan-gerakan urbanisasi di daerah perkotaan. Salah satu faktor yang menyebabkan munculnya urbanisasi yaitu kurangnya akses lapangan pekerjaan di daerah asal. Urbanisasi menimbulkan banyak permasalahan baik dalam pekerjaan dan hal-hal yang berkaitan dengan perumahan. Para urban yang pindah membutuhkan tempat tinggal, hal tersebut menimbulkan fenomena munculnya "perumahan liar" di daerah perkotaan[2]

---

[1] Anis Khaerunnisa, Skripsi : "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", (Jakarta: UIN Syarif, 2016), Hal. 1

[2] Ana Toni Roby Candra Yudha and others, 'Financing Model to Develop Local Commodity Business of East Java in Maqashid Syariah Perspective', *Test Engineering and Management*, 83.3590 (2020), 3590–95.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan permasalahan perumahan yang ada diatas, Pemerintah bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) membuat program bantuan dengan menyediakan perumahan bersubsidi. Hal tersebut sesuai dengan tujuan dari *maqashid syariah* untuk memberikan kesejahteraan pada sesama manusia. Pemerintah memberikan bantuan bukan dalam wujud perumahan bersubsidi langsung, namun melalui bantuan dana atau lebih akrab dikenal dengan subsidi. Subsidi diberikan kepada masyarakat yang memiliki keinginan dalam mendapatkan rumah melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dengan syarat-syarat dan regulasi yang sudah ditetapkan oleh perbankan yang mendapatkan kepercayaan dari pemerintah.

KPR bersubsidi adalah program pemerintah yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau menengah ke bawah menggunakan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan angsuran ringan, dan tetap serta mendapatkan bantuan subsidi dari Pemerintah. Masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah berhak mengajukan KPR bersubsidi di perbankan yang telah mendapatkan kepercayaan oleh pemerintah. Hal ini dikarenakan KPR bersubsidi memang program pemerintah dengan KEMENPERA yang ditujukan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah untuk memiliki rumah idaman yang layak.

Program KPR subsidi dari pemerintah bertujuan membantu masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah atau dibawah Upah Minimum Reguler (UMR) dalam memperoleh rumah layak huni. Dalam pemberian subsidi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemerintah bekerjasama dengan lembaga perbankan melalui pembiayaan dengan masa pengembalian yang lama dan margin yang rendah.

Sasaran KPR bersubsidi untuk pembangunan perumahan dilaksanakan oleh KEMENPERA. Hal tersebut sudah menjadi visi KEMENPERA tahun 2015-2020 yang seharusnya sudah terwujud, bahwa setiap orang yang tinggal di Indonesia dan telah berkeluarga memiliki hak untuk menempati hunian yang layak. Strategi KEMENPERA tahun 2010-2014 dituangkan dalam peraturan menteri No. 27 tahun 2012 tentang pengadaan perumahan melalui kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan FLPP bersubsidi.

Masyarakat yang berhak mendapatkan KPR bersubsidi yaitu masyarakat yang penghasilan perbulannya maksimal sebesar Rp 4.000.000,-, sebelumnya tidak pernah menerima subsidi dalam perumahan, baik perorangan maupun telah berkeluarga, belum pernah memiliki rumah atas dirinya sendiri, dan masuk dalam golongan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Peraturan terkait bantuan dana dalam perumahan bersubsidi tertuang pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PERPUPERA) No. 42/PRT/M/2015 yang menyatakan bahwa "Pemerintah memberikan bantuan berupa dana, atau uang muka dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah untuk meningkakan aksesbilitas kredit negara". [3]

Penyaluran KPR bersubsidi yang diberikan oleh Pemerintah dipercayakan kepada perbankan di Indonesia, baik bank konvensional maupun bank syariah.

[3] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 Diakses Tanggal 01 Oktober 2019 dari www.perpustakaan kemenpera.htm

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) sebagai Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan unit kerja milik Bank Rakyat Indonesia (BRI) konvensional memiliki fungsi menjalankan kegiatan usaha Syariah[4], serta berperan mendukung program KPR syariah bersubsidi dengan sistem FLPP yang diterbitkan oleh KEMENPERA. Pembiayaan KPR syariah bersubsidi menjadi salah satu produk pembiayaan di BRI Syariah yang sesuai dengan prinsip dan persepsi syariah baik dalam akad maupun alur transaksinya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah bersubsidi di BRI Syariah diberi nama "KPR Sejahtera BRI Syariah iB". KPR Sejahtera BRI Syariah iB ditujukan bagi masyarakat yang memperoleh penghasilan menengah atau dibawah UMR perbulan dengan angsuran selama maksimal 20 tahun. Dalam hal ini yang dimaksud adalah pegawai atau staff yang minimal sudah bekerja selama 2 tahun di suatu perusahaan, dengan memiliki jaminan ataupun tidak memiliki jaminan namun bersungguh-sungguh ingin memiliki rumah idaman.

BRI Syariah sebagai salah satu bank syariah memiliki peranan yang penting dalam penyaluran KPR. Hal tersebut dibuktikan dengan tingginya penyaluran KPR bersubsidi di BRI Syariah. Pada tahun 2016 BRI Syariah berhasil mencairkan KPR Sejahtera BRI Syariah iB sebesar Rp 316 miliar yang tersalurkan melalui 2.922 unit rumah. KPR Sejahtera mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, dari sebesar Rp

[4] Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah,* (Jakarta: Gramedia, 2010), Hal. 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rp 531 miliar pada tahun 2015 menjadi Rp 805 miliar di 2016.[5] Maka jika dipresentasekan mengalami peningkatan sebesar 51,60%.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRI Syariah iB memiliki beberapa keunggulan salah satunya yaitu uang muka yang ringan, menjadi pilihan yang cocok untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi masih belum mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah dalam waktu yang relatif singkat. Selain itu, bagi masyarakat yang mengambil KPR Sejahtera BRIS juga dimudahkan dengan angsuran yang ringan dan tetap dengan tenor sampai 20 tahun. Pada tahun 2016 BRI Syariah dengan intruksi dari pemerintah mengeluarkan program uang muka 5% sebagai salah satu strategi *marketing* untuk KPR Sejahtera BRIS.

Pada tahun 2017 dana subsidi diberikan oleh pemerintah berupa bantuan uang muka bagi nasabah KPR Sejahtera. Program tersebut membuat masyarakat hanya perlu membayar uang muka sekitar 1%. Hal tersebut sebenarnya sudah dimulai sejak tahun 2016 pada Pameran Rumah Rakyat (PRR) yang di selengarakan oleh KEMENPUPERA di 7 kota: Jambi, Banyuwangi, Kendari, Jakarta, Lampung, Solo, dan Banjarmasin. Hal tersebut mendapat antusisas luar biasa dari masyarakat yang berada di kota-kota tersebut.

Menanggapi antusias masyarakat yang sangat luar biasa untuk memperoleh perumahan bersubsidi, BRI Syariah sebagai salah satu lembaga perbankan syariah terpilih terus berupaya meningkatkan kualitas pelayanan untuk memberikan yang

[5] *Annuals Report BRI Syariah 2016*

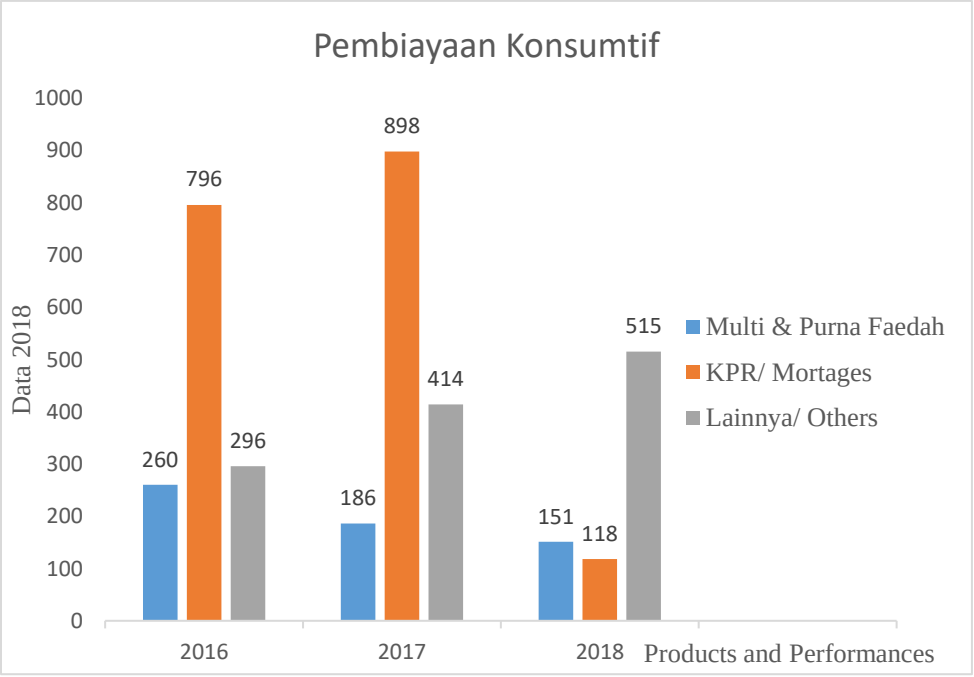
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terbaik bagi nasabah. Hal ini dikarenakan BRI Syariah berusaha menjadi lembaga perbankan syariah yang selalu memfasilitasi kebutuhan nasabah berdasarkan prinsip faedah dan sejahtera. Sesuai dengan *tagline* BRI Syariah yaitu aman, mudah, dan terpercaya.

Pendapatan KPR Sejahtera 2016 mencapai Rp 90,00 miliar atau secara posisi sebesar 3,40% terhadap total pendapatan pembiayaan BRI Syariah Rp 2,63 triliun. Prospek dan strategi 2017 pertumbuhan KPR BRI Syariah 2017 masih akan tetap ditopang oleh segmen KPR untuk kelas menengah kebawah dbantu dengan program sejuta rumah dan subsidi bantuan uang muka. Sedangkan perkembangan dari sisi peningkatan pembiayaan bisa kita pahami melalui grafik berikut ini.

Tabel 1.1

Grafik Peningkatan Pembiayaan Konsumtif di BRI Syariah Indonesia



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan grafik perkembangan atau peningkatan pembiayaan konsumer diatas jumlah pembiayaan KPR di BRI Syariah periode 2016-2018 stabil dan selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan pesat ditujukkan penyaluran KPR Sejahtera Syariah iB. Pada tahun 2018, total pembiayaan konsumer yang tersalurkan Perseroan meningkat sebesar Rp 1,26 triliun atau sebesar 24,09% dari Rp 5,22 triliun pada tahun 2017 menjadi Rp 6,48 triliun. Dalam peningkatan penyaluran pembiayaan konsumtif tersebut pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB yang tersalurkan mencapai Rp 4,14 triliun, meningkat Rp736 miliar (52,53%) dibandingkan dengan 31 Desember 2017 yang mencapai Rp 1,40 triliun. [6] Hal tersebut menunjukkan bahwa antusias masyarakat sangat tinggi dalam memperoleh hunian yang layak.

BRI Syariah memiliki Misi "Menjadi bank dengan penyedia KPR yang unggul dalam pembiayaan *perumahan*". Hal tersebut sudah menjadi maklum dikarenakan BRI Syariah mendukung penuh program satu juta rumah yang di insiasi oleh pemerintah melalui penyaluran KPR Syariah bersubsidi selama tujuh tahun. Karena itu, BRI Syariah memiliki tujuan untuk menjadi bank syariah yang menyalurkan KPR bersubsidi terbanyak serta unggul dalam pembiayaan perumahan bersubsidi. Untuk mencapai tujuan tersebut BRI Syariah selalu melakukan evaluasi dalam hal pendistribusian, dan mekanisme pembiayaan KPR bersubsidi. Selanjutnya menganalisa efektivitas dari penyaluran dan mekanisme KPR yang ada untuk mencapai tujuan BRI Syariah.

[6] *Annuals Report BRI Syariah 2018*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setelah itu, dibutuhkan sistem pembiayaan yang efektif dalam menyediakan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini demi tercapainya pemenuhan kebutuhan masyarakat atau nasabah dalam memiliki rumah melalui KPR Sejahtera iB yang ada di BRI Syariah.[7] BRI Syariah perlu memperhatikan alur penyaluran pembiayaan, karena alur penyaluran yang efektif sangat dibutuhkan dalam kelancaran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, dan menjadi kemudahan bagi nasabah dalam pengajuan KPR Syariah Bersubsidi.

Dalam hal ini, penyaluran KPR Syariah bersubsidi yang efektif dapat dilihat melalui tingkat berhasilnya program, sasaran yang tepat, sistem penyaluran, mekanisme, dan hasil dari pencapaian secara keseluruhan. Dari uraian diatas kelima kriteria diatas tentunya akan berpengaruh pada perbankan yang mempunyai produk KPR bersubsidi khususnya dalam sisi manajemen. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi dalam kebijakan dan mekanisme atau prosedur yang ditetapkan sejalan dengan memberikan masukan pada penyaluran pembiayaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengetahui efektivitas KPR Sejahtera iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo melalui ketepatan sasaran program, besarnya penyaluran pembiayaan yang terealisasi, dan mekanisme atau prosedur yang digunakan BRI Syariah KC. Sidoarjo dalam penyaluran KPR Syariah bersubsidi. Tingkat efektivitas dapat diperoleh melalui analisa dan identifikasi dalam penyaluran pembiayaan secara langsung dari pendapat nasabah yang melakukan pembiayaan serta berdasarkan *Standar*. Hal

[7] Cambel, *JP Riset dalam Efektivitas Organisasi*, terjemahan Salut Simamora. (Jakarta: Erlangga, 1989) h.121.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut akan dituangkan penulis melalui penelitian skripsi dengan judul ***"Efektivitas Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah Di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo"***

B Identifikasi Masalah

Berdasarkan yang telah diuraikan dari latar belakang tersebut, maka penulis menemukan berbagai permasalahan yang dapat di identifikasikan sebagai berikut :

1. Meningkatnya jumlah kebutuhan akan tempat tinggal masyarakat yang tidak ditunjang dengan biaya pembiayaan yang mudah, terjangkau, dan tepat sasaran bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
2. Minimnya pemahaman masyarakat terkait akad Murabahah di Bank BRI Syariah KC Sidoarjo
3. Efektivitas perumahan bersubsidi yang layak dan masih belum terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

C Batasan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini penulis memberi batasan masalah agar lebih *focus* dan tidak menyimpang dari tujuan pokok penelitian yaitu untuk melihat Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi dengan menggunakan akad Murabahah di BRI Syariah KC. Sidoarjo pada rumah subsidi dengan harga antara Rp 130.000.000,- sampai dengan Rp 140.000.000,-. Penelitian ini ditujukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Sejahtera iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

Oleh karena itu, penulis fokus pada pembahasan *Efektivitas Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah Di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo*

D Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme dan alur pembiayaan KPR Syariah Sejahtera iB yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo ?
2. Bagaimana efektivitas penyaluran KPR Syariah Sejahtera iB sebagai KPR syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dengan akad Murabahah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ?

E Kajian Pustaka

Kajian Pustaka yaitu penjelasan singkat terkait penelitian terdahulu dan memiliki hubungan dengan masalah yang akan diteliti sehingga memberikan informasi bahwa kajian yang akan dilakukan bukan merupakan pengulangan dari kajian yang pernah ada. Oleh karena itu, posisi penelitian yang akan dilakukan harus dijelaskan.[8]

Penelitian yang peneliti lakukan ini berjudul, **Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah Di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.**

[8] Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel, hal. 9

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penelitian ini dapat merujuk pada penelitian-penelitian terdahulu sebagai referensi dan panduan dalam penyusunannya. Penelitian terdahulu yang terkait seperti halnya yang disusun oleh :

1. Tanti Inggit Anggraini Lubis[9] Penelitian yang dilakukan di salah satu bank syariah yang ada di provinsi Sumatera Utara tepatnya di Bank Sumut Syariah, menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif dengan sumber data primer dan sekunder dari hasil wawancara dan observasi langsung ke Bank Sumut Syariah. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Sumut Syariah mengimplementasikan akad murabahah dalam pembiayaan KPR bersubsidi FLPP sesuai syariah. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu, penelitian penulis akan membahas lebih lanjut bagaimana tingkat efektivitas penggunaan akad murabahah pada KPR di perumahan bersubsidi yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif yaitu dengan melakukan studi lapangan langsung, wawancara, dan dokumentasi dari jurnal-jurnal yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

[9] Tanti Inggit Anggraini Lubis, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan 2 Ringrod" (Skripsi—UIN Sumatera Utara, 2018)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Gilang Ramadhan (2017)[10]

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat efektivitas program perumahan bersubsidi yang disediakan oleh BTN Syariah Cabang Surakarta. Dalam kepenulisannya penelitian ini menggunakan metode kuantitatif yang dianalisis secara deskriptif dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang diambil melalui kuisioner, dan studi pustaka. Hasil dari analisis menunjukkan bahwa program perumahan bersubsidi di BTN Syariah cukup efektif dengan tingkat efektivitas program 49,6%, ditinjau dari segi ketapatan sasaran, SDM, dan kemudahan.

Hasil penelitian ini memberikan gambaran bahwa masih banyak hal yang perlu diperbaiki dalam program perumahan bersubsidi yang menggunakan akad pembiayaan murabahah. Sebagai bank yang digadang unggul dalam perumahan bersubsidi BTN Syariah memiliki presentase efektivitas penyediaan perumahan bersubsidi kurang dari 50%, yang jauh dari kata layak.

Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu menggunakan metode kualitatif yang dianalisis secara deskriptif, dengan menggunakan data primer dan sekunder yang didapatkan melalui penelitian lapangan, wawancara, dan dokumentasi. Dari

[10] Gilang Ramadan, "Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta" (Skripsi--IAIN Surakarta, 2017)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

	penerapan analisis tersebut penulis menemukan hasil bahwa penerapan KPR Syariah pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah dinyatakan efektif dalam penyaluran dengan presentase 72% dengan menyalurkan 18 unit rumah dari targer penyaluran 20 rumah subsidi, kendala KPR Syariah bersubsidi tidak seluruhnya tersalurkan dikarenakan hanya tersedia dilokasi yang tidak terjangkau dan minimnya pemahaman masyarakat terhadap KPR Sejahtera dengan akad murabahah dalam pelaksanaan di BRI Syariah KC. Sidoarjo. Sehingga 28% atau sisa 2 unit rumah subsidi tersebut belum tersalurkan. Hal ini dikarenakan lokasi rumah subsidi tersebut berada dilokasi yang sulit untuk dibuat akses untuk melakukan kegiatan usaha.
3. Anis Khaerunnisa[11]	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif, dengan metode *artificial Neuron Network* (ANN) yang dianalisis menggunakan *slovin method* melaui kuisioner yang disebarkan kepada 91 responden yang telah ditentukan. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mendapatkan informasi terkait prosedur dan mekanisme terkait KPR bersubsidi di BTN Syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya dalam proses penyalurannya.

[11] Anis Khaerunnisa, Skripsi : "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", (Skripsi-- UIN Syarif, 2016)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR bersubsidi pada BTN Syariah Cabang Tangerang telah sesuai dengan *Standar Operasional Prosedur* (SOP) yang ada di BTN Syariah baik dalam mekanisme dan prosedur penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Namun, masih ada hal yang tidak sesuai antara mekanisme penyaluran dengan peraturan kementerian perumahan rakyat No. 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 dalam pencairan dana subsidi berdasarkan hasil kuisioner. Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu penelitian penulis mengukur tingkat efektivitas KPR pada perumahan bersubsidi dengan menggunakan akad murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif dengan data primer dan sekunder yang didapatkan melalui wawancara, dokumentasi, dan studi lapangan secara langsung.

F Tujuan Penelitian

1. Mengetahui mekanisme dan alur dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah Sejahtera iB yang ada di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo
2. Mengetahui tingkat efektivitas sistem penyaluran pembiayaan KPR Syariah Sejahtera iB dengan akad Murabahah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G Manfaat Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diperoleh bagi penulis sendiri, perusahaan yang diteliti, maupun bagi akademisi dan peneliti yang lain.

1. Bagi Penulis

   Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terkait mekanisme dan penerapan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi serta dapat mempraktekkan ilmu yang didapatkan di bangku perkuliahan dengan dunia kerja.

2. Bagi Akademisi

   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi ilmiah serta dalam rangka meningkatkan khasanah pengetahuan di bidang perbankan syariah serta menambah daftar pustaka baru yang layak untuk dijadikan sebagai rujukan penelitian selanjutnya.

   b. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran awal dalam melakukan penelitian selanjutnya terkait efektivitias penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) pada perumahan bersubsidi dengan akad *murabahah* di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

3. Bagi Mayarakat

   Hasil penilitian ini diharapkan bisa memberikan informasi untuk menambah pengetahuan dan wawasan terkait KPR Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersubsidi bagi nasabah bank khususnya pada produk KPR Sejahtera iB. Sehingga layak menjadi landasan bagi nasabah untuk mengambil keputusan terkait pembiayaan Murabahah perumahan bersubsidi.

4. Bagi BRI Syariah

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi untuk melakukan evaluasi dalam merumuskan kebijakan dan menjalankan program-program selanjutnya dalam mencapai tujuannya serta dapat mengembangkan produk perbankan syariah untuk memperkuat perekonomian umat.

H Kerangka Pemikiran dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Pemikiran

Rumah menjadi salah satu kebutuhan penting bagi masyarakat, oleh karena itu permintaan terhadap kepemilikan rumah selalu meningkat setiap tahun. Namun, setiap tahun harga rumah selalu mengalami kenaikan sehingga membuat banyak orang tidak mampu membeli rumah. Hal tersebut bisa menjadi masalah karena adanya keterbatasan kemampuan *financial* masyarakat untuk memiliki rumah.

Oleh karena itu, pemerintah memberikan solusi dalam bentuk pemberian rumah subsidi. KPR Subsidi merupakan program bantuan yang diberikan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah melalui perbankan. Oleh karena itu, dibutuhkan mekanisme penerapan yang efektif dan optimal dalam KPR Bersubsidi.

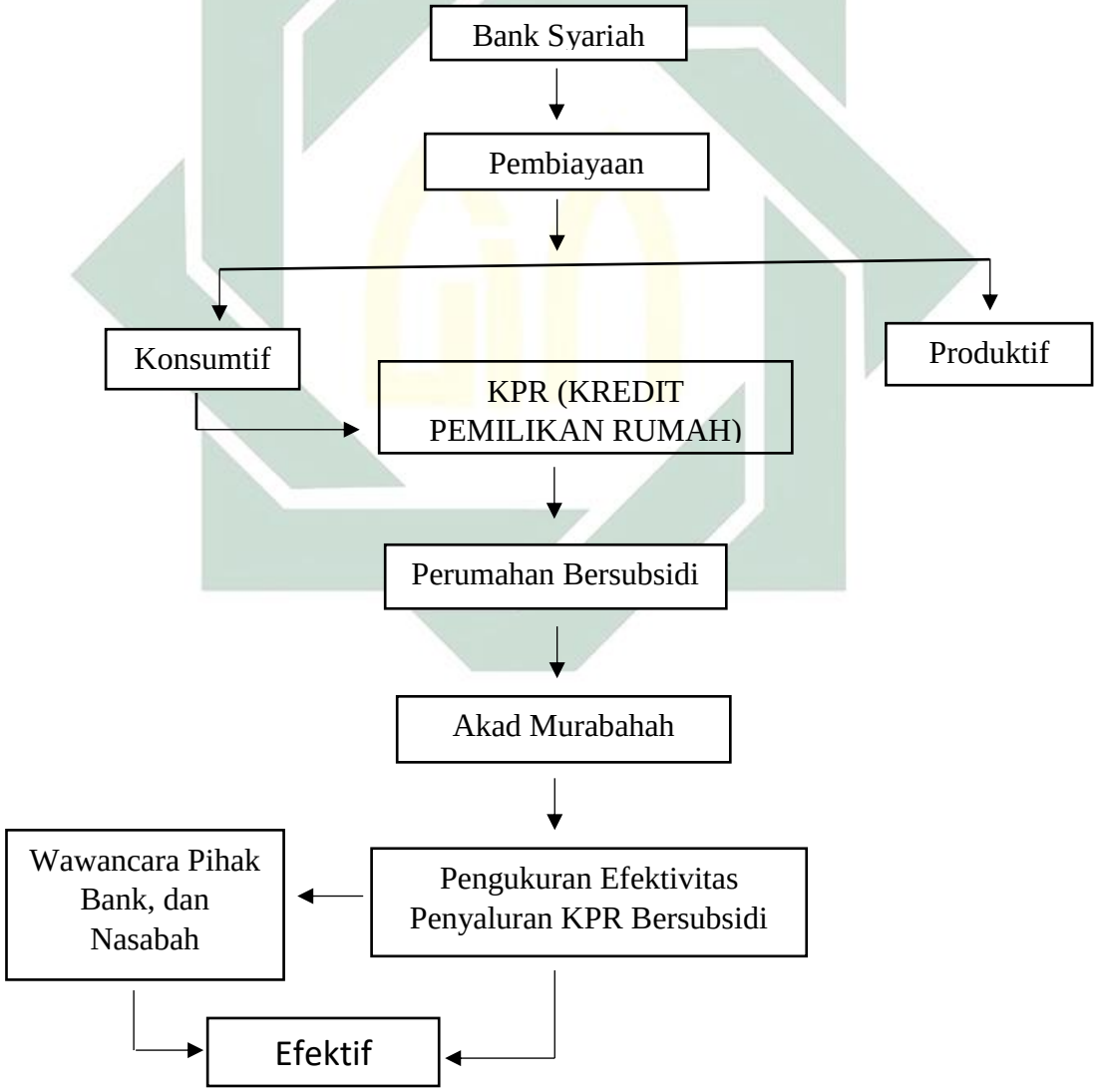
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Kerangka Konseptual

Persoalan diatas merupakan kerangka pemikiran yang harus ditemukan jawabannya dalam penelitian skripsi ini. Oleh sebab itu, dengan menggunakan kerangka pemikiran diatas maka arah penelitian ini dapat diilustrasikan dalam kerangka konseptual sebagai berikut :

tabel 2.1

Kerangka Konseptual



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I Definisi Operasional

Agar lebih fokus pada judul skripsi ***"Efektivitas Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.*** Dalam hal ini, penulis akan memberikan penjelasan terkait variabel-variabel yang ada dalam penelitian.

1. Efektivitas

   Efektivitas merupakan pencapaian yang memberikan gambaran keberhasilan pada target yang telah direncanakan oleh perusahaan atau bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

   Merupakan produk yang fokus pada pembiayaan rumah yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan dua pilihan sistem yaitu subsidi dan non-subsidi.[12]

3. Perumahan Bersubsidi

   Adalah rumah yang telah disediakan pemerintah melalui *developer* untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum pernah memiliki rumah dan ingin memiliki rumah, dengan bantuan subsidi dari pemerintah.

4. Akad Murabahah

   Merupakan akad jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli

[12] Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR,* (Jakarta: PT. Pusaka Grahatama), Hal 25

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membelinya berdasarkan harga pokok tersebut ditambah dengan margin keuntungan untuk penjual sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. [13]

J Metode Penelitian

Metodologi Penelitian merupakan suatu metode yang berguna untuk mendapatkan pemahaman dengan bantuan data dan untuk tujuan tertentu. Data yang diperoleh adalah data yang bisa dipertanggung jawabkan oleh peneliti.[14] Data-data yang ada dalam penelitian ini diperoleh penulis melalui beberapa tahapan yaitu :

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang fokus memberikan gambaran tentang peristiwa atau kegiatan yang terjadi di lapangan (BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo).

2. Data yang dikumpulkan

   Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data yang terkait dengan efektivitas penyaluran kredit kepemilikan rumah pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Data yang dimaksud berupa dokumen-dokumen dan arsip yang terkait dalam pengajuan KPR bersubsidi serta evaluasi kepuasan nasabah yang ada di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

---

[13] Muhammad Yazid, *Fiqih Muamalah Ekonomi Islam,* (Surabaya: Imtiyaz *Publishing*, 2017), Hal. 170

[14] Priyono, *Metode Penelitian Kuantitatif,* (Sidoarjo: ZIFATAMA PUBLISHING, 2016), Hal. 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Sumber Data

Sumber data di kelompokkan menjadi 2 yaitu data primer dan data sekunder.[15]

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui sumber asli dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan. Data primer yang terkumpul digunakan penelitin untuk menjawab penelitian. Data primer dapat membantu peneliti mendapatkan data yang valid dan meminimalisir data yang tidak relevan (Bambang dan Indriantoro, 2009:147).

Sumber data primer dalam penelitian ini meliputi penjelasan dari Ibu Via selaku Manager Pemasaran BRI Syariah Sidoarjo. Selain itu, data didapatkan melalui pihak-pihak terkait yang memiliki pengetahuan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

[15] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* (Bandung: Alfabeta,2011), Hal. 2

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Terdapat 5 Informan dalam penelitian yang diwawancarai oleh penulis sebagai berikut :

Nama	Jabatan	Tugas
1. Roxa Yogananta	Manajer Operasional	Selaku manajer operasional memiliki tugas memonitor kegiatan operasional bank, melakukan pengembangakn kegiatan operasional, dan mengawasi serta koordinasi kegiatan operasional dengan Pimpinan Cabang.
2. Via	Marketing Manager	Via selaku *Marketing Manager* bertugas untuk melakukan monitoring terhadap kinerja AO, melakukan strategi pemasaran produk yang menarik nasabah.
3. Septine	*Account Officer (*AO)	Septine selaku *Account Officer* (AO) bertugas untuk mengelola akun nasabah agar nasabah dapat efisien dan optimal dalam mengelola keuangan, melakukan penagihan pembiayaan pembiayaan kepada nasabah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

		menganlisa permohonan debiur, menjalin kerjasama yang baik dengan nasabah, dan mengetahui segala dokumen untuk pengajuan kredit.
4. Mufi	*Account Officer (*AO)	Mufi selaku *Account Officer* (AO) bertugas untuk mengelola akun nasabah agar nasabah dapat efisien dan optimal dalam mengelola keuangan, melakukan penagihan pembiayaan pembiayaan kepada nasabah, menganlisa permohonan debiur, menjalin kerjasama yang baik dengan nasabah, dan mengetahui segala dokumen untuk pengajuan kredit.
5. Suryanto	Nasabah KPR Sejahtera Tapak Ib	Merupakan salah satu nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB (FLPP).

Dari 5 Informan diatas, baik dari Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR besubsidi, dari Septine, dan Mufida selaku *Account Officer* (AO), dan Ibu Via selaku *Manager* Pemasaran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Data Sekunder

Merupakan data yang didapatkan melalui media perantara yaitu dari penelitian terdahulu atau melalui buku literatur yang terkait dengan judul penelitian. Penelitian ini menggunakan sumber melalui beberapa buku literatur, diantaranya :

Buku	Jurnal	Website
1) *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah,* oleh Ahmad Ifham Sholihin,Tahun 2010.	*Annuals Report BRI Syariah 2019*	https://brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=12
2) *Metode Penelitian Kuantitatif,* Oleh Priyono, Tahun 2016.	*Annuals Report BRI Syariah 2018*	
3) *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* oleh Sugiyono, Tahun 2011.		
4) *Fiqih Muamalah Ekonomi Islam,* Oleh Muhammad Yazid, Tahun 2017.		
5) *Ini Lho Bank Syariah !,* Oleh Ahmad Ifham, Tahun 2015.		
6) *Ini Lho KPR Syariah !,* Oleh Ahmad Iifham, Tahun 2016.		

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7) *Metodologi Penelitian*, Oleh Sumadi Suryabrata, Tahun 2014.		
8) *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Oleh Adiwarman Karim, Tahun 2006.		
9) *Hukum Perbankan Syariah*, Oleh Zainuddin Ali, Tahun 2010.		
10) *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Oleh Ikatan Bankir Indonesia, Tahun 2015.		

4. Subjek Penelitian

Merupakan orang yang bersangkutan dan menjadi populasi dalam sebuah penelitian. Subjek penelitian ini adalah pihak-pihak BRI Syariah KC. Sidoarjo yang meliputi :

1) Pimpinan kantor cabang BRI Syariah Sidoarjo
2) *Account Officer* (AO)
3) Manajer Pemasaran (KPR)
4) Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan proses mendapatkan data melalui mendengar, mencatat, merekam, memperhatikan secara seksama, dan mengamati suatu keadaan, peristiwa, atau hal-hal lain yang menjadi sumber data.[16] Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik *participant observation* yaitu dengan cara melakukan pengamatan secara langsung atau peneliti terlibat lansung dalam keseharian responden.[17] Observasi yang penulis lakukan langsung ke lapangan yaitu di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah penggalian data terkait hal-hal atau variabel yang bersumber dari catatan, jurnal, transkip, buku, dan lain sebagainya.[18] Untuk mendapatkan data-data yang berhubungan dengan penelitian, maka peneliti menggunakan dokumen, dan arsip-arsip di BRI Syariah KC. Sidoarjo sebagai acuan untuk menilai tingkat efektivitas penyaluran KPR pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

c. Wawancara

Wawancara merupakan teknik memperoleh data dengan cara tanya jawab yang berlangsung secara lisan, dilakukan dua orang atau lebih

[16] Adi Riyanto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum,* (Jakarta: Granit, 2004), 70
[17] Lexy J.Moleong. 1995. *Metodologi Penelitian Kualitatif.*Bandung : Remaja Rosdakarya Offset
[18] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik,* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 231

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu pewancara dan narasumber yang bersangkutan.[19] Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait yaitu: Pimpinan Kantor Cabang BRIS Sidoarjo, Manajer pemasaran (KPR), *Account Officer* (AO), dan nasabah yang melakukan pembiayaan KPR bersubsidi dengan akad murabahah.

1. Teknik Pengolahan Data

Data-data yang berhasil diperoleh peneliti akan diolah melalui metode pengolahan data deskriptif analitis. Metode tersebut fokus kepada hubungan antar variabel dalam penelitian. Dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. *Editing*, yaitu tahap pemeriksaan data-data yang diperoleh melalui penyeleksian data tersebut dari segi kejelasan, kelengkapan, dan keselarasan antara data dengan relevansi penelitian yang dilakukan. Teknik yang dipilih ini bertujuan untuk mendapatkan data-data yang lengkap dari berhasil diperoleh peneliti, dan nantinya akan menjadi sumber-sumber dokumentasi.

b. *Organizing*, merupakan tahap penyusunan dan mengatur kembali data yang diperoleh oleh peneliti sehingga membentuk gambaran yang berhubungan dengan rumusan masalah, serta mengelompokkan data tersebut untuk dianalisis. Pada tahap ini, peneliti berharap bisa mendapatkan gambaran terkait efektivitas penyaluran pembiayaan

[19] Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfa Beta, 2008), 243.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KPR pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah di bank BRI Syariah KC. Sidoarjo.

c. Penemuan Hasil, yaitu melakukan analisis terhadap data yang berhasil dikumpulkan dan merupakan data hasil *editing* dan *organizing* untuk mendapatkan kesimpulan terkait kebenaran fakta yang ada di lapangan, dan menjadi jawaban dari rumusan masalah.

2. Teknik Analisis Data

Berdasarkan Miles dan Huberman, dalam penelitian kualitatif data yang terkumpul melalui berbagai sumber, dari wawancara, observasi, kutipan, dan sari dari dokumen, c atatan-catatan, memulai tipe, terlihat lebih banyak berupa kata-kata daripada data. Maka dari itu, data tersebut harus "diproses" dan dilakukan analisis sampai siap untuk digunakan. Miles dan Huberman menawarkan pola umum analisis dengan mengikuti model air. Dalam model air ada 3 cara analisis data yaitu (1) reduksi data (data reduction); (2) penyajian data; dan (3) penarikan kesimpulan/verifikasi.

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah melakukan pemeriksaan data kembali pada seluruh data yang telah didapatkan dari observasi dengan melakukan pemilihan dan menyederhanakan, lalu ditransformasikan dari segi kelengkapannya serta menyelaraskan antara data yang telah didapatkan dengan relevansi penelitian. Reduksi data ini bertujuan untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memudahkan peneliti dalam mendapatkan data yang lebih spesifik serta memudahkan dalam pengumpulan dan melengkapi data tambahan.[20] Dalam hal ini penulis mengambil data sesuai dengan rumusan masalah.

2. Penyajian Data

Merupakan kumpulan informasi atau data yang sifatnya mudah dipahami. Dalam tahap ini, peneliti menyusun data yang relevan sesuai kerangka pemaparan yang telah direncanakan dengan rumusan masalah sehingga mendapatkan informasi yang diperoleh akan lebih mudah untuk menjawab permasalahan dalam suatu penelitian.

3. Menarik Kesimpulan

Menyimpulkan data berdasarkan analisis data yang telah dilakukan berdasarkan fakta dan kebenaran yang merupakan akhir dari sebuah jawaban rumusan masalah.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dam setelah selesai dilapangan. Melakukan analisis data sebelum terjun langsung ke lapangan artinya dengan melakukan analisis terhadap data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Melakukan

[20] Rully Indrawan dan Poppu Yaniawati, Metodilogi penelitian kuantitatif, kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan pendidikan, (Bandung: PT. Refika Aditama,2017), 155.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

analisis data sealama di lapangan dengan model Miles dan Hubermen yaitu analisis data dalam penelitian dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban. Aanalisis dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

K Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian skripsi ini, penulis membagi pokok-pokok pembahasan menjadi beberapa bab dan sub bab untuk memberikan gambaran dan memperoleh kesimpulan dari penelitian yang diteliti. Sistematika pembahasan dijabarkan penulis secara lengkap dibawah ini :

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pertama. Bab pertama terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II KERANGKA TEORITIS

Bab kedua. Bab ini akan membahas hal-hal yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam penelitian untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah tersebut. Dalam bab ini akan membahas tentang teori pembiayaan, teori efektivitas, KPR Syariah pada perumahan bersubsidi, dan akad murabahah.

BAB III DATA PENELITIAN

Bab ketiga akan membahas data yang didapatkan dari penelitian terkait gambaran umum Kantor Cabang BRI Syariah Sidoarjo, prosedur pembiayaan KPR Syariah pada perumahan bersubsidi, Skema perhitungan KPR dengan akad murabahah, dan efektivitas KPR Syariah pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV ANALISIS DATA

Bab ini adalah bab yang menganalisa data dengan cara menganalisis teori yang telah dijelaskan di bab dua dengan hasil yang ditemukan peneliti di lapangan pada bab tiga sebagai hasil penelitian yang digambarkan secara kritis dan disajikan dengan sistematis.

BAB V PENUTUP

Bab Kelima akan mencakup kesimpulan dan kritik saran dari hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II TEORI PEMBIAYAAN, EFEKTIVITAS, KPR BERSUBSIDI, AKAD MURABAHAH

A. Teori Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berasal dari kata dasar biaya yang memiliki arti dana yang dikeluarkan dalam rangka mendirikan, membuat, atau membangun suatu usaha. Dalam arti yang lebih luas, pembiayaan yaitu *financing* atau pembelanjaan, maksudnya sejumlah dana yang dikeluarkan serta sudah direncanakan baik secara individu maupun dikelola oleh kelompok masyarakat. Sedangkan dalam artian yang lebih sempit, pembiayaan merupakan dana yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk dikelola dengan bagi hasil sebagai keuntungan bagi bank syariah.[21]

Kata pembiayaan berasal dari pengertian *I believe, I trust,* yang memiliki arti "saya percaya" atau memberi kepercayaan. Jadi, pembiayaan memiliki pengertian yaitu percaya kepada nasabah yang mengelola dana dari bank sebagai *shahibul maal* dan bersedia memberikan bagi hasil dengan bank sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dana yang diberikan Allah kepada nasabah harus digunakan dengan baik, untuk usaha yang halal khususnya dana dari bank syariah, dan nasabah menyetujui syarat-syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

[21] Muhammad, *Manajemen Bank Syariah ,* (Yogyakarta;Ekonisia, 2005) hal. 260

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan terkait perbankan syariah, termuat pada pasal 1 ayat 25 memberikan definisi bahwa pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang sesuai dengan kebutuhan nasabah yang melakukan pembiayaan dengan kesepakatan dari kedua belah pihak, dan adanya kewajiban dari nasabah untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan tambahan bagi hasil.[22]

2. Dasar Hukum Pembiayaan

Pembiayaan tertuang dalam ayat Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 berbunyi :

يَأَيُّهَاالَّذِينَءَامَنُواْلاَتَأكُلُوااَمْوَلَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطِلِ إِلاَّأن تَكُونَ تِجَرَةًعَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ج

وَلَاتَقْتُلُواْ أَ نفُسَكُمْ ج إِنَّ اللهَ كَانَ بِكُمْء رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.* (Q.S An-Nisaa':29)

[22] Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2015, h.27

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan juga tertuang dalam surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ

إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ (٢٨٠)

Artinya : Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, Maka berilah tenggang waktu sampai Dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. (QS. Al-Baqarah: 280)

Pembiayaan terdapat dalam kaidah fiqih yaitu :

اَلاَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلاِبَاحَةُ اِلاَّ اَنْ يَدُلَّ الدَلَيْلُ عَلَى تَحْرِيمهاَ

Artinya : *Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*

Dari dalil diatas, didapatkan kesimpulan bahwa pembiayaan hukumnya diperbolehkan, karena didasarkan pada asas suka sama suka dan kesepakatan kedua belah pihak. Pembiayaan menjadi roda perekonomian perbankan dan menjadi akad yang membantu nasabah untuk mendapatkan kemakmuran ekonomi.

3. Syarat Sahnya Sebuah Pembiayaan

Pembiayaan dapat direalisasikan dengan terpenuhinya akad atau perjanjian. Dijelaskan pada pasal 1320 KUH Perdata. Sebuah pembiayaan dikatakan SAH jika memenuhi 4 syarat yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Mengikat kedua belah pihak *(sighat al-aqd)*

Mengikat dalam hal ini artinya mengikatkan diri bahwa kedua belah pihak telah sepakat dalam melakukan pembiayaan. Kesepakatan ada tanpa paksaan, penipuan, dan kekhilafan. Kedua belah pihak menyerujui persyaratan dan ketentuan dalam pembiayaan.

b. Memiliki kecakapan dalam melakukan akad

Setiap orang memiliki kecakapan dalam membuat perikatan, kecuali mereka yang dalam Undang-Undang tidak dinyatakan cakap. Hal tersebut dimuat dalam KUH Perdata pasal 1330, bahwa orang yang tidak cakap dalam membuat perikatan antara lain :

1) Anak kecil atau orang yang belum dewasa
2) Mereka yang berada dibawah pengampunan
3) Perempuan-perempuan yang dilarang membuat perjanjian dan telah ditetapkan oleh undang-undang.

c. Hal-hal tertentu (*mahal Al-aqd/ Al-ma'qud alaih)*

Dalam hal ini yang dimaksud dengan hal-hal terentu yaitu terkait hak dan kewajiban dari berbagai pihak, baik dalam kejelasan maupun berbagai hal yang berkaitan. Misalnya, dalam perjanjian pembiayaan perlu dicantumkan secara jelas terkait hal-hal berikut ini :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Besaran maksimum pembiayaan atau plafon pembiayaan
2) Tentang tujuan dilakukannya pembiayaan
3) Terkait tanggal jatuh tempo pembiayaan
4) Perihal kewajiban nasabah penerima fasilitas dalam pelunasan utang, imbalan, dan beban-beban lainnya.

d. Sebab yang menjadikan Halal *(Maudhu' al-aqd)*

Dalam hal ini yang dimaksud yaitu bahwa pembiayaan digunakan untuk melakukan kegiatan usaha yang halal dan diperbolehkan dalam agama Islam.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan dibagi menjadi berbagai jenis, berdasarkan sifat penggunaanya, tujuan pemberian pembiayaan, dan jangka waktu pembiayaan yang diambil.

a. Berdasarkan sifat penggunaanya, pembiayaan dibagi menjadi 2 yaitu :

1) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang diberikan untuk meningkatkan produktifitas usaha nasabah baik perorangan maupun perusahaan yang melakukan pembiayaan. Produktifitas dalam hal ini yaitu meningkatkan usaha baik dalam hal produksi, investasi, maupun usaha dagang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan untiuk memenuhi kebutuhan nasabah yang bersifat konsumtif. [23]

b. Berdasarkan tujuannya, pembiayaan dibagi menjadi 2 yaitu:

1) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan yang memiliki tujuan untuk meningkatkan produksi baik dalam jumlah hasil produksi (kuantitatif), maupun dalam mutu atau kualitas produk yang diproduksi (kualitatif). Selain itu digunakan untuk meningkatkan *utility of place* terhadap suatu produk dalam perdagangan.

2) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan akan barang-barang sebagai modal (*capital goods)* dan berbagai fasilitas yang berhubungan dengan hal tersebut.

[23] Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik,* (Jakarta: Gema Isnaini, 2001), Cetakan I, h.160-162

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Menurut jangka waktunya, dibagi menjadi 3 yaitu :

1) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan dengan jangka waktu maksimal dua belas bulan atau satu tahun. Bank syariah memberikan pembiayaan jangka pendek biasanya untuk pembiayaan modal kerja pada usaha dengan siklus usaha selama satu tahun dan ketentuan pengembalian sesuai akan kesanggupan nasabah.

2) Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan jangka menengah yaitu pembiayaan yang diberikan dalam jangka waktu minimal satu tahun dan maksimal tiga tahun. Pembiayaan yang diberikan bisa berupa modal kerja, konsumsi, maupun investasi.

3) Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan jangka panjang diberikan kepada nasabah dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun. Pembiayaan jangka panjang biasanya diberikan untuk nasabah yang melakukan pembiayaan dalam investasi, contohnya untuk pembelian mesin produksi, membangun gedung, pembelian peralatan produksi dalam jumlah besar, dan pembelian rumah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Analisa Kelayakan Nasabah melalui 5C :

Manajemen Bank Syariah akan menerima permohonan dan permintaan dari calon nasabah untuk melakukan pembiayaan setelah menganalisa permohonan dengan menggunakan prinsip 5C. Ada beberapa faktor resiko yang mempengaruhi penilaian pembiayaan yaitu sebagai berikut :

1) *Character* (Kepribadian atau Watak)
2) *Capacity* (Kemampuan atau Kesanggupan)
3) *Capital* (Modal atau Kekayaan)
4) Collateral (Jaminan)
5) *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Hal-hal yang sudah dijelaskan itu harus dilakukan untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah dikemudian harinya nanti.

a) Character (Kepribadian dan Waktu)

Character adalah suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberi pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal tersebut dapat tercermin dari latar belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadinya dari cara hidup atau gaya hidup yang dijalaninya, keadaan keluarga, hobi, dan lingkungan sosialnya.

Untuk mengetahui character nasabah (calon debitur), ada beberapa hal yang dilakukan oleh Bank, pertama melihat data yang ada di Bank itu sendiri. Hal ini dapat dilakukan apabila pemohon pembiayaan telah atau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pernah berhubungan baik dengan bank, baik pembiayaan maupun bukan. Selain itu, Bank juga berusaha mencari informasi ke Bank lain, yaitu Bank yang biasa berhubungan dengan pemohon pembiayaan dan ke Bank Indonesia.

Sebagai contoh penilain secara lingkungan sosial adalah seorang pria dewasa yang telah berkeluarga dan memiliki 2 orang anak. Pria tersebut memiliki kegiatan keagmaan yang baik dan sosialisasi dengan banyak orang. Maka indikasi awal yang dapat dilihat adalah bahwa pria tersebut adalah orang yang soleh dan dapat dipercaya. Contoh yang berkaitan dari diri calon nasabah adalah seorang pria dewasa yang berasal dari keturunan suku batak yang cenderung akan memiliki watak yang keras, emosional, dan temperamental.

Oleh sebab itu, karakter merupakan *asset* terpenting dari pembiayaan, maka satu proposal pembiayaan biasanya tidak akan diproses lebih lanjut apabila Bank menemukan hal-hal yang negatif dari calon debitur.

b) Capacity (Kemampuan dan Kesanggupan)

Menurut pendapat Trisadini P. Usanti dan Abdul Shomad (2012), *Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha berguna untuk memperoleh laba atau keuntungan.

Dalam konsep prinsip 5C dari pembiayaan aspek yang di analisa melalui *factor capacity* adalah faktor internal perusahaan. Dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

demikian, hasil yang diperoleh dari analisa *capacity* adalah kekuatan dan kelemahan dari suatu perusahaan tersebut.

Contoh penilaian dari *capacity* adalah sebuah perusahaan yang akan dilihat perkembangan dalam keuangannya dari tahun ke tahun apakah terus meningkat atau semakin menurun. Selain itu, hal-hal lain yang dapat dinilai adalah :

a. Tingkat kemampuan laba dari perusahaan
b. Keadaan likuiditas perusahaan
c. Proyeksi kondisi perusahaan dimasa-masa yang akan datang berdasarkan serangakaian rencana bisnis yang di susun manajemen.

Intinya seorang debitur harus mampu meyakinkan bank bahwa calon debitur mampu untuk mengelola bisnis dengan baik, sehingga dapat menghasilkan kinerja keuangan yang baik untuk melunasi (memenuhi) kewajiban pembiayaanya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) *Capital* (Modal atau Kekayaan)

Menurut Prathama, *Capital* adalah penilaian atas besarnya modal calon nasabah yang diserahkan dalam perusahaan.

Faktor lain yang di analisa oleh Bank yaitu aspek modal dari calon debitur yang disetor oleh calon debitur kepada bank. Pada bank ini, bank tidak akan melakukan membiayai semua pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh bank. Bank akan memberikan pembiayaan berdasarkan besarnya *Capital* (modal sendiri) yang dimilki oleh Calon Debitur untuk mengelola usahanya. Setelah bank melihat berapa modal sendiri dari calon debitur barulah bank menutupi berapa kekurangan dari modal yang dibutuhkan.

d) *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Menurut Edi Putra, *Condition of Economic* adalah menilai faktor kondisi ekonomi, hendaknya diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan :

a. Untuk menganalisa keberhasilan usaha calon nasabah dengan membandingkannya dengan usaha sejenis di daerah tempatnya.
b. Kemungkinan-kemungkinan pemasaran dari hasil produksinya.
c. Keadaan ekonomi pada umumnya yang dapat mempengaruhi usaha atau calon nasabah.

Menurut Hermansyah, *Condition of Economic* yaitu bahwa didalam pemberian pembiayaan oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon pembiayaan perlu memperoleh perhatian dari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

e) *Collateral* (Jaminan)

Menurut Edi Putra, *Collateral* yaitu jaminan yang didapatkan oleh bank dari calon nasabah. Jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan utama pembiayaan adalah pribadi calon nasabah dan usahanya. Disamping sifatnya sebagai tambahan, jaminan juga dapat dikatakan sebagai benteng terakhir bagi keselamatan pembiayaan. Dengan adanya jaminan, bank mendapat kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan dapat diterima kembali pada suatu saat yang telah ditentukan. Jaminan adalah salah satu persyaratan mutlak dalam pembiayaan. Konsep prinsip 5C yang dipakai untuk menganalisa pembiayaan merupakan konsep yang diterima diseluruh dunia dan konsep tersebut menyatakan bahwa jaminan adalah salah satu aspek yang harus dimiliki dalam pembiayaan.

Pada bank ini setiap barang jaminan yang akan diterima sebagai jaminan pembiayaan harus dilakukan penilaian, untuk memperoleh keyakinan harga yang wajar menurut bank. Untuk menutupkan nilai transaksi jaminan tersebut khususnya untuk barang-barang tidak bergerak. Pada dasarnya jaminan yang cukup tidak menjadi dasar utama menentukan bisa atau tidaknya pembiayaan tersebut disetujui. Oleh sebab itu, jaminan itu juga dapat digunakan sebagai alat pengaman dalam menghadapi kemungkinan adanya ketidakpastian pada waktu yang akan datang pada saat pembiayaan tersebut harus di lunasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Teori Efektivitas

1. Pengertian Efektivitas

Kata efektivitas berasal dari kata efektif yang merupakan serapan dari kosa kata *effective* dalam bahasa Inggris. Kata efektif memiliki arti berhasil atau telah melakukan suatu pekerjaan dengan baik. Efektivitas memiliki definisi sebagai tepat sasaran atau menggunakan sesuatu secara tepat dalam mencapai suatu tujuan. [24]

Efektivitas yaitu korelasi antara hasil atau *output* dengan pencapaian tujuan. Tujuan dapat dikatakan efektif apabila *output* yang didapatkan berkontribusi lebih besar dalam pencapaian tujuan tersebut. Efektivitas adalah pencapaian tujuan-tujuan atau sasaran yang tepat dengan pemilihan menggunakan kemampuan yang telah terlatih. Sesuatu dapat dinyatakan efektif jika tercapainya sasaran atau tujuan sesuai yang direncanakan.

Dalam hal ini, efektivitas memiliki arti melakukan suatu pekerjaan yang sesuai atau *doing the right things*. Efektivitas mengacu kepada tingkat berhasilnya suatu program atau tepat sasarannya dalam organisasi, sehingga menjadi tolak ukur keberhasilan pimpinan atau manajer dalam menjalankan pekerjannya.

[24] Moh. Pabudu Tika, *Budaya Organisasi dan Peningkatan Kerja Perusahaan*, Jakarta : Bumi Aksara, 2014, h. 129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari beberapa pengertian diatas, maka pengertian dan karakteristik efektivitas didefiniskan oleh beberapa tokoh sebagai berikut :

1) Menurut H. Emerson dalam kutipan yang dibuat oleh Soewarno Handayaningrat S. (1994:16) menjelaskan tentang "Efektvitas adalah pencapaian tujuan dari rencana yang dibuat pada masa lampau"
2) Pendapat Drucker terkait efektivitas adalah melakukan pekerjaan dengan benar
3) Pendapat lain datang dari Arens dan Lorlbecke yang sudah diterjemahkan oleh Amir Abadi Jusuf bahwa "Efektivitas fokus pada tercapainya suatu tujuan, berbeda dengan efisien yang berfokus pada Sumber Daya Manusia (SDM)". Dari pengertian diatas, maka menurut Arens dan Lorlbecke efektivitas yaitu keberhasilan akan tercapainya tujuan dan sasaran yang telah direncanakan sebelumnya.
4) Menurut Mulyasa dalam bukunya manajemen menjelaskan : efektivitas adalah adanya kesesuaian antara orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju, selanjutnya dijelaskan bahwa efektivitas adalah berkaitan erat perbandingan antara tingkat pencapaian tujuan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rencana yang telah disusun sebelumnya atau perbandingan hasil nyata dengan hasil yang direncanakan. [25]

5) Efektivitas

Menurut Schemerho John R.Jr. Arti efektivitas ialah pencapaian target keluaran "output" yang akan diukur dengan cara membandingkan output anggaran atau OA "seharusnya" dengan output realisasi atau OS "sesungguhnya", jika OA>OS maka akan dinilai efektif.

Dari pengertian efektivitas diatas, maka kita dapat memperoleh kesimpulan bahwa efektivitas yaitu keberhasilan mencapai target yang telah ditentukan baik dari segi jumlah (*quantity*), kualitas *(quality)*, dan juga waktu *(time)* yang berhasil diraih oleh manajemen dan sudah ditentukan sebelumnya. Dengan kata lain, jika presentase dari sasaran atau target yang didapatkan semakin besar, maka program tersebut dapat dinyatakan semakin efektif.

Efektivitas dapat diketahui jika output aktual/output target ≥1. Oleh karena itu, jika penyaluran dalam presentase mencapai 100% maka akan dikatakan sangat efektif. Jika penyaluran melebihi 50% maka akan dikatakan efektif dengan adanya evaluasi untuk mencapai target yang lebih baik lagi untuk program selanjutnya.

[25] E.Mulyasa," Manajemen Berbasis Sekolah, Konsep, Strategi dan Implementasi,"(Bandung,PT. Remaja Rosdakarya, 2004),h.82

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Konsep efektivitas digunakan oleh suatu perusahaan atau lembaga untuk mengevaluasi suatu program atau produk yang ada. Dalam hal ini, konsep efektivitas dapat dikatakan mampu menjadi acuan sekaligus pilihan akan perubahan pengelolaan atau manajemen dan bentuk program secara signifikan, program tersebut perlu dilakukan perubahan atau tidak.

Oleh karena itu, efektivitas adalah tercapainya tujuan terhadap program yang telah dijalankan dengan memanfaatkan sumber daya yang efisien, dari input, berlanjut ke proses, untuk menghasilkan output. Sumber daya dalam hal ini yang dimaksud yaitu tersedianya SDM, sarana, dan prasarana serta metode dan model yang akan digunakan.

Suatu program kegiatan dikatakan efisien apabila dikerjakan dengan benar dan sesuai dengan prosedur sedangkan dikatakan efektif bila kegiatan tersebut dilaksanakan dengan benar dan memberikan hasil yang bermanfaat.

2. Faktor-Faktor Pendukung Tercapainya Efektivitas

Dalam proses pencapaian efektivitas dapat diketahui dengan pemenuhan berbagai faktor pendukung. Faktor-faktor pendukung dalam pencapaian efektivitas diantaranya yaitu *goal approach, internal process approach, dan system resource approach.* Setelah itu, perkembangan dari pendekatan yang lebih integratif dan dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

di pahami secara umum. Pendekatan yang dimaksud yaitu *stakeholder approach* dan *competing-values approach.*[26]

Dalam mencapai efektivitas suatu program membutuhkan ketelitian, ketepatan, dan keberhasilan pada tujuan yang telah dibuat. Pencapaian efektivitas membutuhkan waktu yang lama dan rumit, dikarenakan tingkat efektivitas tergantung pada sudut pandang dan pada orang yang menginterpretasikannya. Jika dari sudut pandang produktivitas, seorang manager produksi memberi pemahaman bahwa efektivitas adalah tercapainya *quality* dan *quantity* barang dan jasa dalam perusahaan.

Efektivitas dapat diketahui keberhasilannya melalui terwujudnya rencana yang telah dibuat. Tetapi, jika usaha yang dilakukan tidak sesuai dengan rencana atau kerja yang telah dirancang dan membuat tujuan yang dibuat tidak tercapai, maka hal tersebut dikatakan tidak efektif.

Kriteria terkait pencapaian tujuan efektif atau tidaknya, sebagaimana yang telah dikemukakan oleh S.P Siagin bahwa :

a) Tujuan yang akan dicapai harus jelas, karena tujuan menjadi sasaran staff dalam melaksanakan tugasnya dilembaga keuangan. Tujuan yang jelas memberikan gambaran pada kinerja yang harus dilakukan oleh staff yang bekerja.

[26] Ulber Silalahi, *Asas-asas Manajemen,* Bandung: Refika Aditama, 2015, h.416-417.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Strategi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan harus jelas dan sistematis. Hal ini dikarenakan strategi adalah jalan yang memberikan dampak dalam menggapai tujuan yang telah ditentukan oleh sutau lembaga keuangan.

c) Proses analisa dan penetapan suatu kebijakan yang terbaik. Kebijakan yang baik akan menjadi jembatan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah direncanakan, pastinya dengan usaha-usaha operasional kegiatan yang terlaksana.

d) Rencana yang matang, dalam hal ini rencana yang dibuat saat ini menentukan apa yang ingi diraih di masa depan.

e) Penyusunan program yang tepat dengan cara menjabarkan program-program yang akan dilaksanakan menjadi pedoman bagi para pelaksana untuk bertindak.

f) Terpenuhinya sarana dan prasarana kerja, salah satu tujuan dikatakan efektif apabila target tercapai dan sarana serta prasarana yang ada tercukupi.

g) Melakukan pelaksanaan program yang efektif dan efisien, suatu program sebaiknya tepat sasaran dan dilakukan secara efisien dalam proses mencapainya.

h) Sistem dalam pengendalian dan melakukan *controlling* terhadap program yang dijalankan harus selalu dioptimalkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Efektivitas KPR Syariah Bersubsidi dapat diketahui dengan tercapainya faktor-faktor pendukung efektivitas melalui fungsi dan tujuan, ketepatan sasaran, ruang lingkup proses pengajuan, keterjangkauan, ketersediaan sumber daya, dan akuntabilitas. Dari penjelasan diatas dijabarkan dalam keterangan dibawah ini :

1) **Fungsi dan tujuan**, program yang dibuat harus memiliki fungsi-fungsi yang berguna bagi manajemen, bersifat tidak mengikat, berkelanjutan, dan *simple.*

   Dalam hal ini KPR Syariah bersubsidi memiliki tujuan agar masyarakat yang memiliki penghasilan rendah mampu melakukan pembiayaan dengan didukung prosedur pengajuan KPR syariah bersubsidi yang mudah. Pemerintah berperan penting dalam penentuan subsidi yang diberikan, dengan melakukan intervensi dalam pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang ingin melakukan pembiayaan KPR syariah bersubsidi. Hal tersebut dilakukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan hak memiliki rumah layak huni.

2) **Sasaran yang tepat**, setiap program yang dibuat oleh manajemen harus jelas sasarannya, dan ada evaluasi untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mendapatkan keakuratan, kejelasan, dan fakta pelaksanaan program di lapangan.

KPR Syariah bersubsidi harus didistribusikan pada sasaran yang tepat yaitu masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Berdasarkan Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu mereka yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga membutuhkan bantuan pemerintah untuk memperoleh rumah. Dalam hal ini Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah mereka yang memiliki penghasilan maksimal Rp 4.000.00,- sebulan, belum pernah mendapatkan subsidi dan tidak pernah memiliki rumah atas nama sendiri sebelumnya.

Hal tersebut dibuktikan oleh nasabah dengan slip gaji dari kantor atau perusahaan tempatnya bekerja. Selain itu, surat keterangan belum pernah memiliki rumah sebelumnya dari kelurahan.

3) **Ruang Lingkup (Kemudahan),** yaitu meliputi beberapa prinsip dari kelengkapan administrasi, kesesuaian dengan fakta, dan tingkat konsistensi.

Ruang lingkup dalam hal ini mencakup persyaratan dalam pengajuan pembiayaan yang mudah dan kebutuhan fasilitas KPR Bersubsidi yang terpenuhi. Berdasarkan PUPR Nomor

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

10/PRT/M/2019 Pasal 13 ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut :

a) Warga negara Indonesia
b) Menjadi penduduk dalam suatu daerah, kabupaten/kota dibuktikan dengan catatan terkait; dan
c) Belum pernah memperoleh bantuan dan kemudahan dalam mendapatkan rumah
d) Terdaftar sebagai wajib pajak dan memiliki NPWP
e) Menyerahkan fotocopy SPT Tahunan dan PPh pribadi atau surat keterangan yang menyatakan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi penghasilan MBR yang dipersyaratkan dalam peraturan menteri.

4) Ketersediaan dan keterjangkauan,

Suatu program dikatakan efektif jika dapat dijangkau oleh masyarakat umum. Suatu pembiayaan perumahan dikatakan terjangkau apabila ada kemampuan suatu rumah tangga untuk membayar biaya perumahan. Hal-hal yang harus diperhatikan agar perumahan bersubsidi tetap terjangkau Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu :

a. Jumlah pendapatan masyarakat dan kemampuan membayar angsuran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Besar pembiayaan atau harga yang harus dibayarkan untuk pembiayaan perumahan.

Pemerintah juga harus memperhatikan kemampuan masyarakat dalam upaya penyediaan perumahan. Keterjangkauan (*affordability)* pada rumah adalah bentuk mampu dan mau dari suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan. Terdapat hubungan yang erat dan saling berpengaruh antara rumah tangga, dan rumah yang diinginkan beserta uang yang disimpan untuk pembiayaan.

Struktur ekonomi dari rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis rumah yang akan dimiliki. Hal ini dikarenakan adanya keterjangkauan pada perumahan dipengaruhi oleh tingkat pendapatan dari rumah tangga itu sendiri, harga rumah yang ditawarkan, dan harga lainnya yang mempengaruhi.

5) Tersedianya Sumber Daya,

Dalam mencapai program yang efektif dibutuhkan sistem dengan sumber daya yang mewadai. Hal tersebut, karena ketersediaan sumber daya akan mendukung terciptanya sistem yang efektif. Selain itu, harus didukung dengan ketersediaan infrastruktur keuangan yang meliputi :

a. Terkait sumber dana dalam pembiayaan perumahan bersubsidi dengan jangka waktu yang panjang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Lembaga-lembaga keuangan yang terlibat dalam penyediaan KPR dan perumahan bersubsidi

c. Suatu kebijakan terkait pembiayaan KPR dalam menyediakan perumahan bersubsidi.

Sumber daya yang cukup dalam menjalankan sistem yang telah direncanakan akan membuat suatu program berjalan efektif.

6) **Akuntabilitas,** merupakan aspek yang didalamnya terdiri dari pelaksanaan, tanggung jawab, dan implementasi pada hal yang telah direncanakan.

Tanggung jawab dalam menjalankan program KPR Bersubsidi menjadi salah satu penilaian akuntabilitas program.

Sebagai lembaga keuangan yang ditunjuk oleh pemerintah dalam melakukan pembiayaan KPR bersubsidi, bank berperan sebagai perantara dalam menyalurkan dana subsidi kepada masyarakat atau nasabah, pemerintah memiliki kewajiban memberikan dana subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk melakukan pembiayaan perumahan bersubsidi dan mendapatkan tempat tinggal layak huni.

Selain itu, masyarakat atau nasabah yang mendapatkan bantuan dana subsidi dari pemerintah harus menghuni rumah dari KPR bersubsidi dan tidak diperkenankan untuk menjadi investasi atau disewakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. KPR Syariah Bersubsidi

1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah bentuk pembiayaan yang dibuat bank untuk nasabah yang ingin memiliki rumah dan dibayar secara angsuran yang berprinsip syariah. Sistem Syariah yang sesuai dengan syariat Islam lebih aman, unggul, dan bebas riba yang tidak merugikan kedua belah pihak. [27]

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah produk perbankan dalam pembiayaan perumahan untuk masyarakat atau nasabah yang ingin memiliki atau merenovasi rumah namun ada keterbatasan dana untuk membelinya secara tunai. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ada dikarenakan banyaknya permintaan pembangunan dan renovasi rumah yang menjadi kebutuhan manusia yang harus dipenuhi.

Pembiayaan KPR dalam hal ini menggunakan penetapan harga diawal ketika nasabah melakukan tanda tangan persetujuan pembiayaan rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo yang telah ditetapkan. Harga yang ditetapkan diawal dan jadwal angsuran yang tetap hingga berakhirnya pembiayaan, membuat nasabah tidak terbebani dengan naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga tidak stabil.

Hal ini menjadi salah satu keunggulan yang dimiliki oleh prinsip syariat Islam. KPR di Indonesia dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

[27] Ahmad Ifham, *"Ini Lho KPR Syariah!"*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) KPR Non Subsidi, adalah program untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga dalam hal ini besarnya angsuran maupun bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.
2) KPR Bersubsidi, adalah kredit yang diperuntukkan pada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memperoleh kebutuhan akan rumah atau memperbaiki rumah yang telah dimiliki. Dalam hal ini, subsidi yang diberikan oleh pemerintah berupa keringanan kredit dan penambahan dana pembangunan atau perbaikan rumah. Oleh karena itu, tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat memperoleh subsidi. Batas yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi yaitu penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

Dalam mencapai efektivitas subsidi yang disalurkan. Kelompok sasaran KPR subsidi adalah masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, dengan gaji pokok bulanan maksimal Rp 4.000.000,- Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tercantum pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rendah pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Hal tersebut diatur dalam peraturan KEMENNPERA Nomor 10 pasal 1 tahun 2019, tentang masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan ingin melakukan pengajuan pembiayaan KPR subsidi harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu : Masyarakat yang boleh melakukan pengajuan KPR bersubsidi telah berkeluarga maupun perorangan, baik yang memiliki penghasila tetap maupun tidak tetap, sebelumnya tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dalam perumahan, dan masuk dalam kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan maksimal penghasilan Rp 4.000.000,- dalam sebulan.

2. Dasar Hukum KPR Syariah Bersubsidi

Dasar hukum KPR Syariah bersubsidi termuat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2019 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Memperoleh Perumahan Melaui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam pasal 1 ayat 1 dijelaskan bahwa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) atau dengan nama lain KPR Subsidi adalah dukungan pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dikoordinasi oleh kementerian pekerjaan umum dan pekerjaan rakyat. Kemudian pada pasal 1 ayat 2 dijelaskan bahwa KPR subsidi yang dikenal juga dengan KPR

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sejahtera merupakan pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank konvensional maupun bank syariah.

Bank Syariah menggunakan prinsip pembiayaan rumah dalam jenis produk pendanaan dengan akad *Murabahah.* Berdasarkan Fatwa DSN No. /04/DSN-MUI./IV/2000 tentang ketentuan umum *Murabahah* dalam bank syariah adalah membeli barang permintaan nasabah dengan atas nama bank, dan dilakukan secara sah serta bebas riba. Kemudian, bank menjual barang yang dibeli kepada nasabah dengan harga beli ditambah margin yang telah disepakati. Dalam hal ini, bank wajib memberitahu secara jujur harga pokok barang yang dibeli kepada nasabah beserta biaya yang diperlukan, dalam hal ini juga termasuk pembiayaan rumah di Bank Syariah.

Hal tersebut dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 :

أَلَّذِينَ يَأ كُلُونَ الرِّبَوٰاْلَايَقُومُونَ إِلَا كَمَايَقُومُ الَّذِى يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ ا لْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٰاْإِنَّمَاالْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَوٰا ۗ وَأَحَلَّ ا للهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن خَاءَهُۥ مَوْ عِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ فَأَنْتَهَىَ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ا للهِ ۖ وَمَن عَا دَفَأُوْلَـٰٓئِكَ أَصْحَبُ ا لنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَلِدُنَ (٢٧٥)

Artinya : *"Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya"

Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan menggunakan prinsip syariah harus bebas dari praktek *Riba* (tambahan), *Maisir* (perjudian), dan *Gharar* (ketidakjelasan). Dalam hal ini bank membeli barang atas nama bank sesuai dengan permintaan nasabah, sesuai syariat Islam yang bebas riba. Setelah itu, bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga beli ditambah dengan margin keuntungan untuk bank. Dari hal tersebut, secara harfiah bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah dengan biaya yang dibutuhkan. Dengan demikian, nasabah harus membayar harga jual yang telah disepakati dengan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dalam mengantisipasi adanya penyalahgunaan akad, maka bank dapat melakukan perjanjian khusus dengan nasabah.

3. Perumahan Bersubsidi dalam Perspektif Ekonomi Syariah

Ekonomi Islam pada dasarnya merupakan perkembangan dari nilai-nilai Islam yang mengatur perihal ekonomi. Dalam hal ini menepiskan anggapan bahwa Islam adalah agama yang hanya mengatur persoalan *ubudiyah* atau komunikasi vertikal diantara manusia dengan Allah. Ilmu ekonomi Islam yaitu ilmu pengetahuan yang mewujudkan kemakmuran

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manusia melalui alokasi dan distribusi berbagai sumber daya yang langka dan seirama dengan *maqasid syariah* yaitu ilmu yang menjaga agama (*li hifdz al din)*, jiwa (*li hifdz an nafs*), akal (*li hifdz al'akl*), keturunan (*li hifdz al nasl*), dan menjaga harta benda (*li hifdz al mal)*[28]

Tujuan pemberdayaan ekonomi kerakyatan yaitu kesejahteraan masyarakat. Hal ini sesuai dengan tujuan syariah (*Maqashid As-Syariah)* yaitu mewujudkan kesejahteraan, keadilan, dan kemakmuran masyarakat. Menurut Imam Al-Ghozali, *Maqashid as-syariah* yaitu upaya peningkatan kesejahteraan pada masyarakat dalam kehidupan mereka sesuai dengan keyakinan, pemikiran, dan kemakmuran masyarakat.[29]

Ekonomi merupakan salah satu ilmu yang memiliki peran penting dalam pemenuhan kebutuhan hidup manusia, baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Rumah dalam hal ini menjadi bagian kebutuhan primer manusia, tetapi harga rumah yang semakin lama semakin tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli atau memiliki rumah. Demi tercapainya tujuan *maqashid syariah* yaitu mensejaterakan rakyat, Pemerintah berusaha membantu dalam meningkatkan kesejahteraan rakyatnya melalui bantuan keringanan pendanaan atau subsidi. Pemerintah berupaya membantu masyarakat untuk memiliki rumah melalui intervensi dengan bentuk

[28] Muhammad "*Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam"* (Yogyakarta; Graha ilmu, 2007) h.2
[29] Muhammad "*Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam"* h.95

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemberian subsidi dalam pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disalurkan oleh Kemenpera. Hal tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2019 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Memperoleh Perumahan Melaui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Subsidi yaitu bantuan dana yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat namun melalui perbankan atau perusahaan atau rumah tangga untuk tercapainya tujuan tertentu yang membuat mereka dapat mengonsumsi dan memproduksi produk yang mampu dijual dengan harga lebih murah kepada konsumen. Tujuan pemberian subsidi yaitu untuk menurunkan harga produk kepada nasabah atau meningkatkan *output*. Subsidi dalam agama Islam sangat berbeda dengan sistem Kapitalisme. Jika Kapitalisme menganggap bahwa subsidi merupakan perspektif intervensi pemerintah atau mekanisme pasar, Islam memandang subsidi dari perspektif syariah, yaitu sesuai waktu subsidi diperbolehkan dan subsidi wajib untuk diberikan.

Program subsidi yaitu bantuan berupa dana yang dibayar oleh negara kepada perusahaan, sehingga Islam memperbolehkan adanya subsidi untuk masyarakat. Subsidi menjadi salah satu cara (*uslub*) yang diperbolehkan untuk dilakukan negara (*Khilafah),* hal ini termasuk bantuan harta atau dana dari negara kepada individu rakyat (*I'tha'u ad-*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dawlah min amwaliha li ar-ra'iyah) yang menjadi hak Khalifah. Diperbolehkannya subsidi ini dikarenakan karena pada zaman Khalifah Umar bin al-Khatab pernah memberikan harta dari Baitul Mal (Kas Negara) kepada para petani di Irak untuk mengelola lahan pertanian milik mereka. [30]

Pada hakikatnya semua subsidi hukumnya boleh, karena hukum dasar suatu negara memberikan hartanya kepada individu masyarakat atau rakyat diperbolehkan. Pemberian tersebut merupakan hak seorang Khalifah dalam upaya pengelolaan harta miliknya (*milkiyah al-dawlah).* Apabila terjadinya ketimpangan ekonomi, maka pemberian subsidi hukumnya wajib, untuk menciptakan keseimbangan ekonomi sesuai dengan kewajiban syariah. Hal ini dikarenakan dalam agama Islam telah mewajibkan penyebaran harta kepada masyarakat dan tidak hanya pada golongan tertentu sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam QS. Al Hasyr ayat 7.

[30] An- Nabhani, Taqiyuddin, An-Nizham Al-Iqtishadi fi al-Islam, Cetakan VI, (Beirut: Darul Ummah 2004), h.119

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Akad Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati dan penjual wajib untuk menjelaskan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. [31]

Dalam PSAK 102 paragraf 8 menjelaskan bahwa transaksi murabahah tidak selalu harus berupa pembayaran tangguh (kredit), melainkan juga bisa dalam bentuk tunai setelah barang diterima, dapat diangsur setelah barang diterima, atau ditangguhkan dengan membayar di akhir secara langsung.

Murabahah adalah kontrak untuk jual beli biasa, dimana harga jual terdiri dari harga beli ditambah dengan margin dengan presentase, *mark up*, atau *cost plus* tertentu, sebagai keuntungan penjual. Dalam transaksi ini, harga pokok harus diketahui oleh pembeli. Akad *murabahah* tidak dapat diperpanjang, namun waktu pembayaran dapat ditunda sampai waktu yang telah disepakati dengan harga yang tetap, dan tidak diperbolehkan pengaturan ulang pembelian barang yang telah dijual.

Dalam perbankan syariah, transaksi *murabahah* harus behubungan dengan transaksi jual beli barang. Bank syariah membelikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan pembayaran secara tunai kepada penjual. Setelah itu, barang dijual oleh bank kepada nasabah dengan tambahan

[31] PSAK 102

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

margin sebagai keuntungan bagi bank. Barang tersebut bisa dibaayar dengan cara tangguh atau diangsur oleh nasabah.[32]

Penggunaan dana dalam akad *murabahah* secara teoretis, bank tidak memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang, tetapi bank membelikannya terlebih dahulu, dan dijual kepada nasabah dengan pembayaran tangguh atau angsuran. Di sini, risiko pembiayaan seperti risiki kredit, jika pembeli yang mengangsur gagal melakukan pembayaran.

Risiko bagi bank, ketika bank sudah memiliki pembeli untuk barang yang dibeli, maka bank tidak akan menghadapi risiko gagal jual. Namun masih ada kemungkinan terjadi gagal bayar, yang penyelesainnya cenderung bersifat *self liquidating*, karena sumber penyelesainnya berasal dari transaksi atau barang itu sendiri; barang yang diperjual belikan menjadi jaminan. Menurut Ebrahim dan Joo, dan juga Algoud dan Lewis, barang yang telah dijual dimiliki oleh pembeli, namun karena pembayarannya tangguh dan diangsur, barang yang sama dapat dijadikan jaminan bagi bank. Jaminan akan dikembalikan kepada nasabah ketika pembayaran angsuran telah lunas.[33]

Presentase keuntungan yang diangsur. Keuntungan yang diterima oleh bank dari transaksi *murabahah* bersifat tetap, dan merupakan kompensasi terhadap pelayanan yang diberikan, dan risiko yang akan terjadi selama masa angsuran. Karena harga jual diangsur kepada bank, maka di

[32] Dewan Pengurus Nasional FORDEBI & ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam : Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam,* Depok: Rajawali Pers, 2016, h.32-33.
[33] ibid

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sini terdapat unsur pemerataan pendapatan selama masa angsuran, yang disebut dengan *payment* atau *income smoothing.*

Perbedaan dengan riba. Banyak pihak berpendapat bahwa unsur *mark up* atau margin yang ada di perbankan syariah setara dengan unsur bunga, hanya saja dengan nomenklatur yang berbeda. Namun, jika ditinjau dari substansi apa yang dibiayai, maka pendapat tersebut tidak tepat. Akad *murabahah* bukanlah akan yang memberikan pinjaman uang, tetapi akad jual beli barang yang bersifat *tangible*, dengan pembayaran yang bisa diangsur (*bai' bithaman ajil*). Jadi, prima kausa dalam akad *murabahah* bukanlah uang seperti yang ada dalam perjanjian kredit bank konvensional tetapi barang, yang merupakan hasil dari produksi ekonomi riil.

Pertama, mark up atau margin adalah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi, sedangkan bunga ditetapkan secara sepihak oleh kreditur.

Kedua, barang yang dijual ke nasabah sebelumnya sudah menjadi milik bank, atau berdasarkan hukum berada di bawah pengawasan bank. Dalam hal ini, risiko akan barang tidak terjual masih mungkin dialami bank, yang merupakan dasaru untuk mendapatkan keuntungan sesuai konsep "*al-ghurmu bil ghunmi".*

Ketiga, transaksi pertama antara penjual dengan bank merupakan transaksi yang terpisah dengan transaksi kedua, yaitu antara bank dengan pembeli. Masing-masing transaksi berdiri sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perbedaan harga antara tunai dan harga angsuran. Ditinjau dari harga yang berbeda antara harga jual atas pembayaran tunai, dengan harga yang lebih tinggi atas pembayaran tangguh atau diangsur, perbedaan ini dinilai bukan bersifat bunga atau riba, karena beberapa pertimbangan.

Pertama, hal tersebut didasari atas jual beli suatu barang berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam hal ini, pembeli mendapatkan barang yang diperlukan tanpa langsung membayar barang tersebut, sementara penjual menjual barang tersebut tanpa menerima pembayaran secara langsung tetapi menunggu sesuai waktu yang telah disepakati.

Kedua, pembeli menerima barang sebelum membayar menjadi salah satu bentuk keuntungan atau *profit opportunity;* perbedaan harga secara tunai dan kredit menjadi faktor yang menyeimbangkan bagi penjual untuk menutupi risiko yang harus ditanggung oleh penjual, mengingat adanya waktu yang lebih lama untuk menunggu pembayaran secara berkala. Keuntungan tersebut kemudian diangsur sejalan dengan angsuran harga pokok barang yang dibeli.

Selain itu, dengan berjalannya waktu, maka jumlah yang harus dibayar secara angsuran itu tidak bertambah, hal ini sebagaimana yang terjadi pada jumlah awal saat akad dilakukan.

Jadi, KPR Syariah bersubsidi dengan prinsip *murabahah* adalah akad jual beli rumah antara bank dengan nasabah. Dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Nasabah pertama-pertama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengajukan pembiayaan ke bank untuk membeli rumah, dan bank melakukan pengajuan ke developer perumahan bersubsidi untuk membangun rumah yang dijual kembali ke bank dengan margin yang telah disepakati.

Kelebihan akad *murabahah*, menurut Saeed (2003: 139) adalah sebagai berikut :

a. Pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan margin yang akan diterima oleh bank selaku penyedia pembiayaan.
b. Subjek penjualan adalah barang atau komoditas.
c. Subjek yang diajukan pembeli sudah dimiliki oleh penjual dan mampu memindahkan hak milik kepada pembeli.
d. Pembayaran yang ditunda

2. Dasar Hukum Murabahah

Ayat Al-Qur'an dan Hadits yang menjelaskan terkait diperbolehkannya jual beli diantaranya adalah :

وَأَحَلَّ ا للهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَوٰاْ

Artinya : "..dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah: 275)

3. Rukun Murabahah

Menurut Ascarya, (2011: 82) rukun *murabahah* sebagai berikut :

a. Pelaku akad

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) *Ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.
2) *Musytari* (pembeli) adalah pihak yang akan membeli barang dari penjual.

b. Objek akad
1) *Mabi'* (barang dagang)
2) *Tsaman* (harga)

c. *Shighat*
1) *Ijab* (serah)
2) *Qobul* (terima)

4. Syarat Murabahah
a. Pihak yang berakad :
1) Kedua belah pihak ikhlas dan ridha melakukan akad
2) Memumpunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli

b. Barang/Objek
1) Barang sudah ada meskipun tidak ditempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
2) Barang itu milik sah penjual.
3) Barang yang diperjualbelikan harus berwujud
4) Tidak termasuk kategori barang yang diharamkan
5) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Harga

1) Harga jual Bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
3) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

d. Pihak Nasabah

1) Nasabah harus cakap hukum
2) Mempunyai kemampuan untuk membayar.[34]

5. Implementasi Akad *Murabahah*

a. Tujuan Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* digunakan oleh Bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan sebagai berikut :

1) Barang konsumsi; seperti rumah, kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya (tidak termasuk renovasi atau proses membangun).
2) Persediaan barang dagangan.
3) Bahan baku dan atau bahan pembantu produksi (tidak termasuk proses produksi).
4) Barang modal, seperti pabrik, mesin dan sejenisnya

[34] Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah ! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah,* Jakarta: PT, Gramedia Pustaka, 2015, h.128-129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

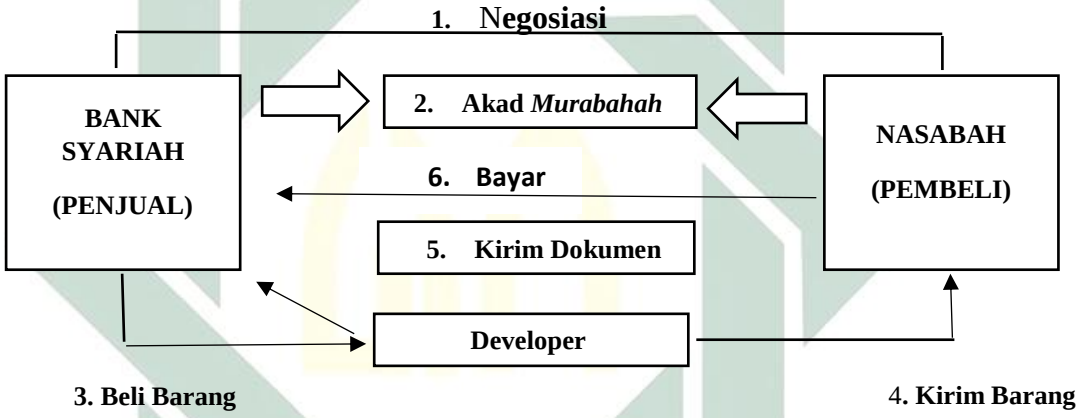
5) Asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui Bank.

6. Skema Murabahah

Skema pembiayaan *Murabahah* dalam bank syariah digambarkan sebagai berikut :

Gambar 2.1

Skema Pembiayaan *Murabahah*



Tahapan dari skema diatas adalah sebagai berikut :

1) Nasabah dan Bank Syariah melakukan negosiasi dan pengajuan pembiayaan dari nasabah ke bank.
2) Setelah itu Bank Syariah dan nasabah melakukan akad *Murabahah* yang disepakati oleh kedua belah pihak.
3) Setelah itu Bank Syariah melakukan pengajuan ke developer untuk membeli atau pembuatan rumah subsidi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Setelah rumah jadi, maka Bank Syariah akan menyalurkan kepada pembeli untuk dihuni.

   Dengan perantara langsung dari developer, rumah disalurkan dengan harga jual yang merupakan jumlah dati harga beli ditambah dengan margin keuntungan.

5) Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen pelengkap jika masih ada, dalam hal ini bersifat opsional.

6) Nasabah membayar rumah subsidi yang sudah dibeli dengan cara mengangsur kepada Bank Syariah.

Dari tahapan-tahapan yang ada diatas, terdapat tiga kontrak perjanjian yang perlu untuk dilakukan agar kontrak *murabahah* dapat berjalan. Kontrak pertama adalah Perjanjian Pembelian Property (PBP), dimana perjanjian yang pertama ini melibatkan perbankan dan developer sebagai pihak penyedia rumah dalam hal ini yaitu PERUMNAS. Kemudian yang kedua yaitu Perjanjian Penjualan Property (PJP), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dimana Bank menjual rumah kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati dalam akad *murabahah.* Perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Penjaminan (PP), yang melibatkan Bank dengan konsumen dalam hal penjaminan rumah. Dimana nasabah menjaminkan rumahnya kepada bank sampai melunasi angsurannya kepada bank.

KPR Subsidi ini menggunakan pola perhitungan margin flat Berikut adalah simulasi pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah* :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Pak Salim seorang karyawan swasta Perusahaan A dengan penghasilan tetap setiap bulannya Rp 3,2 juta. Pak Salim sudah bosan untuk mengontrak dan ingin membeli rumah untuk keluarganya meski dengan ukuran minimalis. Akhirnya, Pak Salim membeli rumah bersubsidi dengan harga Rp 130 juta dengan uang muka sebesar 20% dari harga rumah, sebesar Rp 26 juta. Uang muka tersebut langsung dibayarkan bank kepada *developer*. Dengan begitu pembiayaan yang akan diberikan kepada Pak Salim adalah Rp 104 juta. Perhitungannya; Rp 130 juta – Rp 26 juta = 104 juta.

   Dari jumlah diatas, dengan memakai prinsip pembiayaan dengan akad *murabahah*, bank akan membeli rumah yang Pak Salim beli dengan harga Rp 104 juta. Kemudian, bank akan menjual kembali kepada Pak Salim ditambah dengan keuntungan untuk bank. Pada perumahan bersubsidi yang diajukan oleh Pak Salim menetapkan margin sebesar 5% dengan tenor atau lama pembiayaan selama 15 tahun.

   Rumusnya; (Jumlah Pembiayaan pada bank x (margin x plafon)) + Harga pembiayaan bank) : bulan tenor.

   = ((104 juta x (5% x 15)) + 130 juta) : 180 bulan

   = (78 juta + 130juta) : 180 bulan

   = (208 juta) : 180 bulan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maka , angsuran yang harus dibayar Pak Anton setiap bulannya adalah Rp 1.155.55,55

2) Pak Anton seorang pegawai di perusahaan B dengan penghasilan tetap Rp 3,5 juta. Pak Anton membeli rumah bersubsidi seharga Rp 140 juta dengan uang muka sebesar 20% dari harga rumah, sebesar Rp 28 juta. Uang muka tersebut langsung dibayarkan bank kepada *developer*. Dengan begitu pembiayaan yang akan diberikan kepada Pak Anton adalah Rp 112 juta. Perhitungannya; Rp 140 juta – Rp 28 Juta = 112 juta.

   Dari jumlah tersebut, dengan memakai prinsip pembiayaan dengan akad *murabahah*, bank akan membeli rumah yang Pak Anton beli dengan harga Rp 112 juta. Kemudian, bank akan menjual kembali kepada Pak Anton ditambah dengan keuntungan untuk bank. Pada perumahan bersubsidi yang diajukan oleh Pak Anton menetapkan margin sebesar 5% dengan tenor atau lama pembiayaan selama 15 tahun.

   Rumusnya; (Jumlah Pembiayaan pada bank x (margin x plafon)) + Harga pembiayaan bank) : bulan tenor.

   = ((112 juta x (5% x 15)) + 140 juta) : 180 bulan

   = (84 juta + 140juta) : 180 bulan

   = (224 juta) : 180 bulan

   Maka , angsuran yang harus dibayar Pak Anton setiap bulannya adalah Rp 1.244.444,44.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

DATA PENELITIAN

A. Sejarah Berdirinya Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS)

PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah melakukan akuisisi terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 lalu mendapakan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat No. 10/67/KEP/GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang pada awalnya menggunakan sistem konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

PT. Bank BRI Syariah Tbk telah mempersembahkan sebuah ritel modern terkemuka dengan layanan *financial* sesuai dengan kebutuhan konsumen atau nasabah dengan jangkauan termuda untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellent)* dan menawarkan beraga, produk sesuai dengan yang diharapkan oleh nasabah dengan prinsip syariah.

PT. Bank BRI Syariah Tbk hadir di tengah-tengah insdustri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo tersebut memberikan gambaran akan harapan dan tuntutan masyarakat pada bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan saat ini.

Kombinasi warna PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah, Tbk merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan *brand* yang tidak jauh beda dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kegiatan operasional PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 telah ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses terjadinya *spin off)* yang berlaku efektif pada tanggal 1 januari 2009. Penandatangan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank BRI (Persero) Tbk dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan *asset.* PT. BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi *asset,* jumlah pembiayaan yang telah dilakukan dan perolehan dana pihak ketiga. PT. BRI Syariah saat ini fokus pada segmen menengah bawah dengan target untuk jadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan pelayanan perbankan.

PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah memiliki visi meintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Kantor Layanan Syariah dalam usaha mengembangkan bisnis yang fokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan berbagai kegiatan *consumer* berdasarkan prinsip Syariah.[35]

[35] Bank Rakyat Indonesia Syariah, profil perusahaan, diakses pada tanggal 05 januari 2020 dari http://www.brisyariah.co.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Visi dan Misi PT. Bank BRI Syariah

1. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan *financial* sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

2. Misi

a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi berbagai kebutuhan keuangan nasabah.

b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana dimana saja dan kapan saja.

d. Meningkatkan kualitas hidup individu dan menghadirkan ketenangan pikiran.[36]

[36] *ibid*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Tujuan dan Motto Bank Republik Indonesia Syariah (BRIS)

Bank Republik Indonesia Syariah (BRIS) mulai beroperasi pada tahun 2009 dan menjadi bank yang terus melakukan berbagai persiapan dan pembenahan dalam rangka membangun pondasi yang kokoh untuk menunjang pertumbuhan bank.

BRI Syariah berusaha mengembangkan layanan dan mengoptimalkan jaringan. Hal ini diwujudkan melalui sinergi dengan Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam bentuk Unit Pelayanan Syariah (UPS) atau Unit Mikro untuk melayani sektor UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah).

BRI Syariah telah meluncurkan produk baru baik berupa pendanaan maupun pembiayaan yang difokuakan pada segmen UMKM dan Konsumer. Hal tersebut sesuai dengan misi BRIS untuk menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah yang mudah untuk dijangkau, dan memberi kehidupan lebih bermakna.

Keberhasilam ide dan insiatif diatas akan terlaksana jika mendapat dukungan dari sumber daya manusia yang handal dan professional. Selain memberi kesempatan kerja kepada calon pegawai, BRI Syariah juga akan mengadakan pelatihan dalam meningkatkan s*oftskill* dan keahlian kerja.

Hal lain yang juga menjadi prioritas BRI Syariah yaitu memperkuat sistem teknologi informasi dalam mendukung kegiatan operasional perbankan dalam kehidupan sehari-hari. Bank akan mengimplementasikan *Core Banking System* dan melakukan pengembangan berbagai sistem teknologi informasi dan *system* pembayaran yang modern untuk memberikan layanan prima bagi nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BRI Syariah memiliki motto yang berbunyi “Bersama Wujudkan Harapan Bersama” sebagai bentuk mewujudkan visi dan misi BRIS. Dalam hal ini, BRI Syariah ingin menjelaskan bahwa seluruh *stake holder* BRI Syariah baik internal (seluruh karyawan) maupun eksternal (nasabah) merupakan instrument yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan *stake holder*. Karena dengan sinergitas berbagai pihak, baik internal maupun eksternal yang ada di BRI Syariah, maka terwujudnya harapan bersama akan semakin besar, dan mengguntungkan seluruh pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Nilai Utama Bank Rakyat Indonesia Syariah KC. Sidoarjo

Berdasarkan hasil temuan lapangan, BRI Syariah KC. Sidoarjo memiliki beberapa prinsip atau nilai utama dalam melayani nasabah yaitu :

1) Kemudahan dan Kenyamanan Layanan

BRI Syariah berupaya untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan nasabahnya dan siap memenuhi kebutuhan *financial* berbagai lapisan masyarakat. BRI Syariah menawarkan produk dan layanan keuangan yang mudah, berkualitas, dan memiliki keuntungan bagi nasabah dengan tetap mengutamakan semangat *universal.*

2) Fleksibel

BRI Syariah memberikan pelayanan terbaik dan bersifat fleksibel dan responsive dalam menangani berbagai kebutuhan dan tantangan keuangan melalui berbagai produk yang ditawarkan, baik untuk komersil maupun invdividu, pendanaan maupun pembiayaan, dan baik di desa maupun di kota.

3) Nyaman

BRI Syariah menawarkan berbagai produk keuangan dengan pelayanan yang mudah diakses dan selalu memprioritaskan kenyamanan bagi nasabah dan mitra bisnis, baik dalam hal prosedur, produk dan konsep layanan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Produk-produk PT. Bank BRI Syariah KC. Sidoarjo [37]

1. Produk penghimpunan dana (*funding*)

Bank menggunakan prinsip bagi hasil pada dana yang disimpan oleh nasabah di Bank. Hal tersebut dikarenakan Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga pada dana nasabah yang ada di Bank. Produk-produk bank dalam pengimpunan dana yaitu :

a. Tabungan BRI Syariah iB

Tabungan BRI Syariah iB adalah tabungan dari BRI Syariah untuk nasabah baik perorangan dengan menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan untuk nasabah yang suka akan kemudahan dalam transaksi keuangan. Tabungan BRI Syariah iB sangat aman dan ketenangan yang penuh nilai kebaikan serta memiliki keberkahan karena dana dikelola secara syariah.

b. Tabungan Impian Syariah iB

Tabungan Impian Syariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang demi terwujudnya impian yang telah direncanakan nasabah. Tabungan Impian BRI Syariah iB merupakan produk yang sangat cocok bagi nasabah yang memiliki Impian dan ingin mewujudkannya secara perlahan dengan kemudahan dan kenyamanan penuh nilai-nilai kebaikann.

c. Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan Haji BRI Syariah iB bertujuan untuk mewujudkan langkah terbaik dalam menyempurnakan ibadah. Tabungan Haji BRI Syariah iB dapat

[37] Wawancara Ibu Via, Selaku *Manager Marketing BRI Syariah Kantorn Cabang Sidoarjo*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberi ketenangan, rasa nyaman, dan keberkahan serta menyempurnakan ibadah karena dana yang ditabungkan dikelola sesuai syariah.

d. Giro BRI Syariah iB

Giro BRI Syariah iB yaitu simpanan yang memudahkan pembisnis untuk mengelola dana dengan menggunakan prinsip titipan (*wadiah yad dhamanah)* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek/bilyet giro.

e. Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB yaitu produk investasi berjangka dengan jangka waktu paling sebentar satu bulan dan paling lama satu tahun kepada deposan dalam mata uang tertentu. Keuntungan : dana dikelola dengan menggunakan prinsip syariah sehingga *shahibul maal* akan memperoleh bagi hasil setiap bulannya atas pengelolaan dana yang telah didepositokan kepada perbankan syariah.

2. Produk Penyaluran Dana *(lending)*[38]

Produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo sebagai berikut :

A. KKB BRI Syariah iB

Pembiayaan Kepemilikkan Kendaraan Bermotor (KKB) merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin)* yang disepakati oleh pihak Bank dan nasabah.

[38] Wawancara Ibu Via, Selaku *Manager Marketing BRI Syariah Kantorn Cabang Sidoarjo*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Gadai BRI Syariah iB

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi mendapatkan dana tunai dalam pemenuhan kebutuhan dana yang mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses lebih mudah, aman, dan cepat serta sesuai syariah untuk ketentraman nasabah. Gadai BRI Syariah menjadi pilihan yang tepat dan penuh manfaat dengan penuh berkah karena sesuai dengan prinsip syariah.

C. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BRI Syariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank pada nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan untuk memiliki hunian dengan menggunakan prinsip syariah. KPR Syariah dibagi menjadi 2 yaitu KPR Syariah non-subsidi dan KPR bersubsidi dari pemerintah. KPR Syariah non-bersubsidi adalah KPR Syariah tanpa ada bantuan pendanaan atau subsidi uang muka dari pemerintah. KPR non subsidi memiliki banyak akad yang bisa digunakan yaitu akad *murabahah¸Ijarah Muntahiyah bit Tamlik,* dan akad MMQ. Sedangkan KPR bersubsidi adalah pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dengan mendapatkan bantuan pendanaan atau uang subsidi dari pemerintah. KPR bersubsidi menggunakan akad *murabahah* dan diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan maksimal gaji Rp 4.000.00,- setiap bulannya serta belum pernah memiliki rumah sebelumnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Kepemilikan Logam Mulia (KLM) BRI Syariah iB

Kepemilikan Logam Mulia (KLM) adalah adalah produk BRI Syariah untuk membantu nasabah yang ingin memiliki logam mulia dengan lebih mudah. Selain itu, produk ini menggunakan prinsip jual beli (*murabahah)* dengan akad Murabahah bil Wakalah.

E. KMG BRI Syariah iB

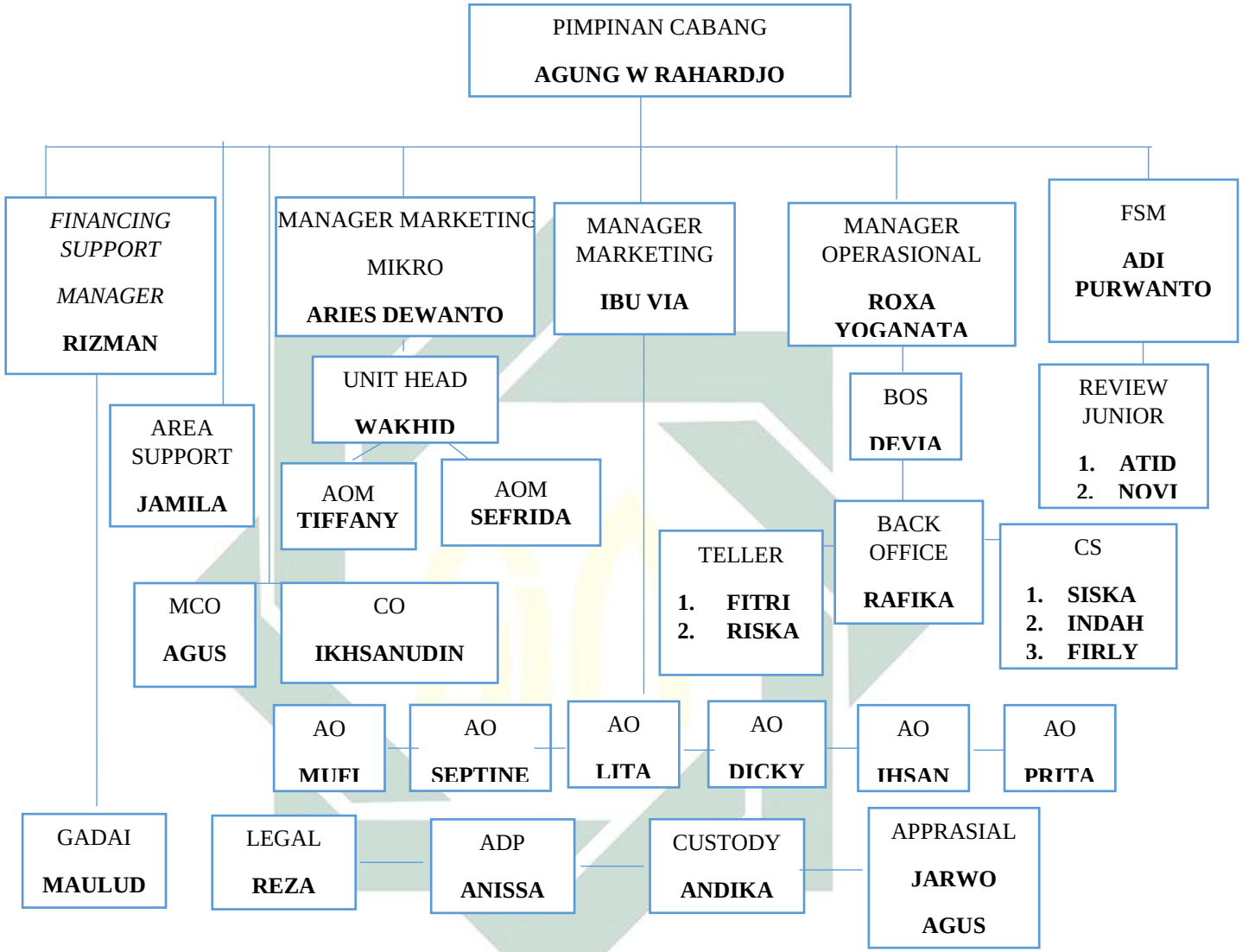
Salah satu produk yang ada di Bank BRI Syariah untuk memenuhi kebutuhan karyawan khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP), dimana produk ini digunakan untuk berbagai keperluan karyawan Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP).

F. Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB

Produk Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB menggunakan akad jual beli manfaat/jasa (*ijarah Multijasa)*. Produk ini dapat membantu dalam nasabah yang ingin menyempurnakan ibadah dengan melakukan imroh ke Baitullah

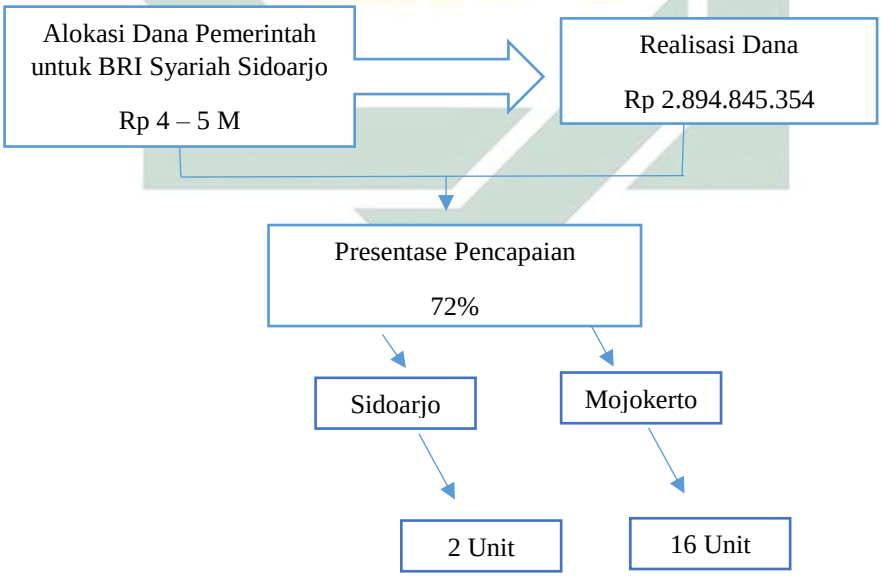
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G. **Struktur Organisasi Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) KC. Sidoarjo**



H. Data Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo

Setiap perbankan pasti memiliki rancangan dana dalam pengelolaan setiap produknya. Oleh karena itu, BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo memiliki rancangan dan alokasi dana pada produk pembiayaan yang ada. Khususnya pada produk pembiayaan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB sebagai produk pembiayaan rumah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dari rancangan alokasi dana yang diterima dari Pemerintah dan besarnya penyaluran yang sudah dilakukan kepada MBR, maka kita dapat mengetahui efektivitas penyaluran yang telah berhasil dilakukan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo. Hal tersebut bisa kita lihat melalui sekma penyaluran pembiayaan yang dilakukan di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo dibawah ini :



Gambar.4.1

Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan gambar diatas dapat disampaikan beberapa hal terkait hasil temuan lapangan bahwan presentase efektivitas KPR Sejahtera Tapak iB atau FLPP di BRI Syriah Kantor Cabang Sidoarjo yaitu 72% yang telah tersalurkan dari rencana penyaluran yang telah dibuat dengan besaran dana Rp. 2.894.845.354 dari kuota sebesar 4-5M. Penyaluran 18 unit rumah FLPP telah disalurkan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini sudah sangat efektif dan besar karena hanpir mencapai target program yaitu menyalurkan 20 unit rumah subsidi.

Lokasi rumah yang ada, berada di daerah Mojokerto dan Sidoarjo yang telah disediakan oleh perbankan bersama dengan developer terpilih dalam pembuatan serta pengelolaan rumah subsidi untuk nasabah. Selain itu, berikut ini hasil wawancara terkait efektivitas penyaluran KPR Syariah bersubsidi atau FLPP di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

1. Mufi, *Account Manager*[39]

   Untuk tujuan dibentuknya KPR Syariah bersubsidi bukan hanya di BRI Syariah saja ya, tujuannya itu nasional. Jadi biar masyarakat itu lebih sejahtera dengan punya rumah sendiri-sendiri, karena termasuk kebutuhan papan yang dia itu harus punya, dari sandang, pangan, papan. Jadi untuk kesejahteraan masyarakatnya sendiri. Lalu, dipilih karyawan tetap agar mampu berkesinambungan untuk menyelesaikan pinjaman. Lalu debitur harus mempunyai tabungan BRI Syariah dan dilakukan pembukaan

[39] Wawancara, 22 Maret 2020

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tabungan di BRI Syariah KC. Sidoarjo, tetapi untuk pembayaran angsuran bisa dilakukan di bank lain.

Margin KPR Syariah bersubsidi senidiri itu 5% dari awal sampai akhir artinya bersifat tetap. Untuk alur dimulai dari pengajuan pembiayaan, mengisi formulir, BI *Checking*, lanjut ke verifikasi nasabah. Jadi, sebelum kita proses pembiayaan itu kita melakukan kunjungan, kunjungan rumahnya dia, kunjungan tempat kerjanya dia, apakah betul dia karyawan tetap, apakah betul sebelumnya dia belum punya rumah, karena syarat utama belum punya rumah atau ini pembelian rumah pertama.

Untuk agunan yang digunakan itu rumah yang dilakukan pembiayaan tersebut. Untuk pemblokiran rekening itu saya juga ndak paham, beberapa nasabah juga tanya saya, apa sudah cair, sudah cair, tapi tidak tak jawab. Aku juga kaget, kok tanyanya ke bank, padahal kan aku sudah selesai sampai tahap akad saja.

Selanjutnya, dilakukan pengujian dokumen untuk ketepatan sasaran. Untuk menentukan kelayakan nasabah, apakah benar dia karyawan tetap, apakah betul dia tidak punya rumah, apakah rumah ini dijual pada pasar yang dituju pada pemerintah. Karena kadang kan ada yang nakal ya, kayak PNS gitu, lalu ada kunjungan dari Kementerian apakah benar rumah itu ditempati. Karena rumah subsidi harus ditempati langsung.

Fasilitas rumah subsidi mencakup jalan, listrik, kalau PDAM kayaknya tidak, tergantung lokasinya. Tapi, yang jelas jalan, listrik, dan bangunan sudah layak huni. Kriteria bangunan layak huni yaitu yang jelas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dicat, tembok sudah bagus, atas atau atap sudah rapi, sudah bisa ditinggali. Cuman yang terakhir itu aku gak tau, lantainya itu, kalau standarnya sih harus sudah keramik. Tapi kemarin ada beberapa orang yang mintanya rabat saja katanya mau dikeramik sendiri, karena kan kadang keramiknya jelek.

Lokasi perumahan subsidi ada di perumahan Garden City, Mojokerto. Lah kayak pager itu nasabah pasang sendiri. Sasaran KPR Syariah subsidi harus tepat sasaran untuk nasabah yang belum pernah punya rumah, kan itu memang tujuannya pemerintah biar efektif dalam mencapai kesejahteraan masyarakat.

2. Septine, *Account Officer*[40]

Selama menangani KPR Syariah bersubsidi atau FLPP, tidak ada masalah dengan nasabah dek. Kendalanya itu koordinasi dengan developer, jika developernya kooperatif ya enak. Kadang komunikasinya itu tidak sesuai, kalau orangnya jujur kan enak, tapi jika ada yang disembunyikan itu yang jadi kendala. Untuk nasabahnya sendiri, Insya Allah tidak ada kendala. Kooperatif kok kalau ada kunjungan atau dokumen juga langsung sedia.

Untuk antusias nasabah sendiri sebenarnya tinggi, tapi di area Sidoarjo sendiri saat ini kita sudah tidak punya lahan. Karena harga tanahnya sendiri kan sekarang mahal, terakhir ngerjakan ya tahun lalu itu. Karena sebenarnya dari segi profit juga sedikit, tapi syarat administrasi

[40] Wawancara, 22 Maret 2020

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

juga banyak untuk bisnis ya. Trus, kalau sampai ada kenapa-kenapa bakal di stop subsidinya toh.

Jika terkait pembayaran setiap produk sama tidak hanya KPR Syariah bersubsidi atau FLPP. Jika nasabah terlambat bayar sebenarnya setiap bank sama, diusahakan nasabah setiap bulan bisa bayar. Misalkan adapun kondisi-kondisi tertentu dimana dia tidak bisa ngangsur itu diinformasikan ke pihak bank biar bisa menemukan solusi. Karena nasabah kan memang kebanyakan diusahakan punya simpanan atau nyimpan angsuran didepan nanti digunakan untuk nutup jika ada kondisi telat. Ttapi tergantung, missal karena ada orang tua yang sakit, di PHK, atau kondisi darurat nanti kebijakan pimpinan. Bisa jadi blokir rekeningnya dibuka untuk penutupan angsuran.

Jika nanti nasabah mengalami wanprestasi, maka dilakukan lelang atau oper kredit kepada nasabah yang bersedia. Sampai sekarang, jika nasabah terjadi telat pembayaran tidak ada sanksi khsusunya di BRI Syariah KC. Sidoarjo kurang tahu kalau bank lain. Selain itu, KPR Syariah bersubsidi atau FLPP di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan produk pembiayaan yang efektif karena rumah yang menjadi KPR harus jelas ada, bukan masih dalam rencana atau inden.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Via, *Marketing Manager*[41]

Tenor dari KPR Syariah bersubsidi atau FLPP mendapatkan perpanjangan dari Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dari 15 tahun menjadi 20 tahun. Hal ini bertujuan agar nasabah yang melakukan FLPP atau KPR Syariah bersubsidi dapat melakukan angsuran dengan tenang dan tidak ada kendala selama mengangsur. Hal ini membuat KPR Syariah bersubsidi lebih efektif karena memiliki jangka waktu yang panjang, sehingga tidak memberatkan nasabah. Selain itu, pemerintah mengerti kondisi yang seperti ini harga rumah pasti naik, lalu pendapatan tidak sebanding dengan inflasi. Oke *fight*, semangat!

Kebanyakan nasabah yang mengajukan KPR Syariah bersubsidi atau FLPP mayoritas sudah berkeluarga dan ingin memiliki tempat tinggal tetap, karena sebelumnya harus pindah dari kontrakan satu ke kontrakan yang lain. Daripada pindah-pindah terus mereka mengajukan KPR Syariah bersubsidi atau FLPP. Rumah subsidi bagi mereka itu sudah seperti rumah idaman. Murah, nyaman, dan untuk sebuah keluarga sudah cukup untuk memberi keteduhan.

Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi atau FLPP bisa memulai dengan melakukan pengajuan dan pengisian formulir pembiayaan FLPP. Setelah pengajuan maka dilakukan BI *Checking* setelah itu melakukan akad *murabahah*. Pada saat akad nasabah membawa Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli, Kartu Keluarga (KK), Nomor

[41] Wawancara, 12 Maret 2020

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penerima Wajib Pajak (NPWP), Surat Nikah untuk *check* kebenaran data di notaris. Untuk sertifikat rumah akan dibawa bank atau developer sebagai penjual. Bukti nanti nasabah akan mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) dari notaris ada dua rangkap, satu untuk bank dan satu untuk developer.

Volume subsidi yang diberikan atau Kuota Sidoarjo mendapatkan volume 4-5 Milyar dari pemerintah. Untuk harga rumah muai dari 140-160 Juta untuk wilayah Sidoarjo dan Mojokerto. Harga rumah subsidi berbeda-beda setiap provinsinya.

Semua volume diatas sudah terlasurkan habis, masih banyak nasabah yang antri. Kan kalau buruh lebih memilih atau ambil subsidi, daripada jadi kontraktor (kontrak sana-kontrak sini) lebih baik ambil KPR Syariah subsidi. Pertimbangan mereka mengambil KPR Syariah subsidi karena harganya murah. Beberapa nasabah bahkan mengambil KPR Syariah bersubsidi yang berlokasi di Mojokerto meski bekerja di Surabaya atau Sidoarjo. Mereka bisa naik kereta komuter untuk bekerja dan bisa hemat biaya. Rumah subsidi sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah dan yang penting tidak kehujanan terlebih dahulu.

Untuk angsuran bisa dilunasi jika sudah melakukan angsuran selama 5 tahun, apabila nasabah sudah memiliki dana untuk pelunasan. Pelunasan bisa dilakukan tapi tidak mendapatkan potongan harga. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah dengan akad *murabahah* dimana harga yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digunakan adalah harga jual beda dengan konvensional. Hal ini agar KPR Syariah bersubsidi tepat sasaran untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang memang ingin memiliki rumah.

Jika nasabah mau mendapatkan potongan, nasabah bisa melakukan pengajuan diawal sebelum melakukan akad. Tapi, itu menjadi kebijakan masing-masing perbankan untuk bisa memberikan potongan atau tidaknya. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah yang menggunakan harga penjuakan diawal dan tetap setiap tahunnya. Developer juga dipilih dari bank, harus sesuai kriteria yang telah ditentukan bank.

BRI Syariah KC. Sidoarjo sudah bergabung dan mendapatkan kuota FLPP sejak tahun 2012, namun baru berjalan tahun 2014 dan bertambah kuota dari tahun ke tahun. Meski tidak sebanyak bank BTN, tapi antusias masyarakat sangat tinggi melakukan pengajuan KPR Syariah subsidi di Bank BRI Syariah KC. Sidoarjo.

Saat nasabah tidak mampu membayar, atau macet maka rumah subsidi bisa langsung di eksekusi. Hal ini bisa dilakukan dengan pengalihan kepemilikan sementara kepada nasabah lain atau bank memberi keringanan selama jangka waktu yang wajar pada nasabah. Misal, nasabah tidak mampu menangsur karena istrinya sakit, di PHK, atau ada keluarga yang meninggal. Maka nasabah harus segera lapor atau komunikasi dengan bank untuk mendapatkan jalan tengah dalam penyelesaian angsuran KPR Syariah subsidi yang masih menjadi tanggung jawab nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Roxa Yogananta, *Manager Oprasional*[42]

Nasabah yang melakukan KPR Sejahtera Tapak iB atau FLPP harus menempati rumah sebagai pembiayaan bersubsidi selama lima tahun. Apabila rumah tidak dihuni selama satu tahun atau lebih, maka subsidi akan dicabut dan dialihkan ke KPR non-subsidi. Maka marginnya jadi 18%, bukan 5% lagi.

Rumah FLPP tidak boleh dilakukan perubahan tata letak, ruang bangun atau renovasi karena sudah dibuat oleh developer. Rumah FLPP harus harus ditinggali sendiri, tidak boleh jika habis beli rumah kosong, atau ditinggali orang lain apalagi di kontrakan. Hal ini tujuan agar KPR Syariah bersubsidi atau FLPP tepat sasaran. BRI Syariah KC. Sidoarjo ingin FLPP tepat sasaran bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau kurang mampu yang ingin memiliki rumah. BRI Syariah akan melakukan survey atau terus didatangi setelah proses pencairan subsidi. Misalnya, setelah cair maka bulan depan harus didatangi atau disurvei oleh bank.

Rumah FLPP atau KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo harus siap huni, bukan *indent* berupa tanah kosong yang belum dibangun. Hal ini menjadi salah satu kelebihan yang menjadikan FLPP atau KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah Sidoarjo efektif untuk nasabah.

[42] Wawancara, 11 April 2020

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk syarat FLPP atau KPR Syariah bersubsidi membutuhkan banyak dokumen dan berubah-ubah setiap tahunnya. Hal ini menjadi salah satu hal yang membuat beberapa perbankan tidak mengambil kuota FLPP yang diberikan oleh pemerintah.

5. Bapak Suryanto, Nasabah KPR Syariah Bersubsidi atau FLPP[43]

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Suryanto sebagai salah satu nasabah KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo. KPR Sejahtera Tapak iB merupakan program pembiayaan perumahan bersubsidi yang sangat membantu bagi nasabah dengan berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah untuk hunian keluarga.

Dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, nasabah akan mendapatkan penjelasan asas syariah dari pihak bank. Oleh karena itu, Asas syariah dijelaskan secara detail dari akad yang digunakan, margin yang flat, penyelesaian masalah, dan juga pemindahtangan kepemilikkan.

Dana subsidi yang dicairkan dari Pemerintah akan diberikan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan dalam waktu yang telah ditentukan, biasanya enam bulan setelah akad. Nasabah akan membayar uang muka yang telah ditentukan oleh bank, selanjutnya bank menyampaikan harga rumah saat terealisasi. Dalam pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB dana dari pembiayaan akan ditransfer ke rekening nasabah dan dengan persetujuan nasabah akan dipindah bukukan ke rekening developer/ penjual untuk modal pembangunan dan penyelesaian rumah bersubsidi.

[43] Wawancara, 13 April 2020, 09:10 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah, nasabah melakukan pembiayaan KPR subsidi dengan margin flat 5% dengan besar angsuran 1,2 juta dan uang muka 6 juta dan lama tenor 10 tahun. Hal tersebut sangat murah bagi nasabah berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah. Karena dengan angsuran yang ringan dan margin yang flat akan membuat MBR mampu untuk menyelesaikan pembiayaan KPR tersebut.

Kondisi rumah KPR subsidi sudah layak dan sesuai standar, terdapat fasilitas umum seperti taman/ruang terbuka, tempat olahraga/ lapangan, dengan jalan komplek yang 60% terealisasi meski ada beberapa blok belum terpaving. Selain itu, beberapa bangunan rumah subsidi ada yang retak-retak dan perlu renovasi mandiri.

Berdasarkan info dari bank dari 500 unit yang dibangun, semua sudah terjual. Tetapi hanya beberapa yang dihuni oleh pembelinya. Hal ini membuat Pemerintah mencabut subsidi dan tidak membangun beberapa sarana dan prasarana, seperti Taman fasum, jalan pavling, dan lain-lain.

Namun, KPR bersubsidi sangat membantu nasabah berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah hunian. Seperti dari hasil wawancara dengan bapak Suryanto yang bekerja sebagai pegawai pembibitan ayam dengan gaji kurang dari 4 juta setiap bulannya yang dibuktikan dengan slip gaji dari tempatnya bekerja.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. **Karakteristik Informan**

Setelah melakukan penelitian dan medapatkan penjelasan dari bapak Rizman selaku *Financing Support Manager* (FSM) di BRI Syariah KC. Sidoarjo[44], maka didapatkan data terhadap informan yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi atau FLPP sebagai berikut :

Tabel 4.1

Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase
Laki-Laki	12	66,7 %
Perempuan	6	33,3%
Total	18	100%

Dari table 4.1 kita dapat mengetahui bahwa berdasarkan jenis kelamin, maka nasabah laki-laki yang melakukan pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi atau FLPP lebih banyak daripada perempuan, dengan perbandingan nasabah laki-laki 12 orang dengan presentase 66,7%, dan nasabah perempuan 6 orang dengan presentase 33,3%. Data-data nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ada di lampiran penelitian ini.

[44] Wawancara Bapak Rizman selaku *Financing Support Manager* (FSM) BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi perumahan bersubsidi KPR Sejahtera Tapak iB BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo berada di perumahan D'Garden City Jalan Watukadon, Ds. Ngingasrembyong, Kec. Sooko, Mojokerto, Jawa Timur. Perumahan D'Garden City dibuat khusus untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah subsidi. Lokasi perumahan subsidi dekat dengan pusat kota Mojokerto. Selain itu, dari lokasi perumahan ke Stasiun Kereta Mojokerto hanya membutuhkan waktu 10 menit, 15 Menit dari Terminal kota Mojokerto, dan 10 menit ke Rumah Sakit terdekat.

Lokasi perumahan subsidi dekat dengan tempat pelayanan publik membuat nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB atau KPR Syariah bersubsidi tidak hanya dari dalam kota Mojokerto tetapi juga berasal dari luar kota Mojokerto. Nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi dari luar kota biasanya karyawan dengan gaji dibawah 4 juta setiap bulannya dan bekerja di kota Sidoarjo atau Surabaya.

Nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi dari luar kota biasanya karena mereka bisa tetap bekerja dengan menggunakan transportasi umum. Sehingga bisa tetap hemat anggaran dan mampu membayar angsuran rumah subsidi. Jadi mereka bisa memiliki rumah dan tetap bekerja tanpa terkendala jarak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mayoritas nasabah yang melakukan pengajun KPR Syariah bersubsidi sudah memiliki keluarga dan ingin memiliki rumah sendiri. Oleh karena itu, keluarga tersebut melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi agar bisa memiliki rumah sendiri dan tidak lagi pindah-pindah kontrakan atau kost. Hal tersebut dianggap lebih hemat dan bisa menjadi asset untuk masa depan.

Pada umumnya rumah subsidi memiliki dua kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, dan teras depan rumah untuk parkir kendaraan. Selain itu, kemudahan akses menuju jalan raya menjadikan ladang untuk usaha nasabah yang melakukan pembiayaan. Hal tersebut sudah cukup bagi nasabah yang sudah berkeluarga dan memiliki satu anak yang ingin memiliki rumah.

Bangunan rumah subsidi yang dibangun oleh developer terpilih dari KEMENPERA dan memiliki kualitas yang berbeda. Hal ini harus diperhatikan oleh Pemerintah, karena beberapa bangunan rumah memiliki keretakan pada tembok-tembok yang telah dibangun. Selain itu, pembangunan perumahan secara massal membuat kualitas dari bahan yang dipilih harus diperhatikan betul. Karena meskipun dibangun secara massal, rumah subsidi merupakan idaman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ingin memiliki rumah. Terlebih lagi, lokasi perumahan bersubsidi berada diwilayah yang sulit terjangkau dari angkutan umum dan tidak cocok untuk lokasi usaha membuat beberapa nasabah tidak jadi melakukan pembiayaan KPR bersubsidi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Aplikasi Produk Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo.

Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) merupakan unit usaha syariah dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) konvensional yang juga menjadi salah satu bank pelaksana program dari pemerintah dalam menyalurkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dengan subsidi pemerintah atau lebih serimg disebut KPR Syariah bersubsidi. Program FLPP atau KPR Syariah bersubsidi pada BRI Syariah disebut KPR Sejahtera BRI Syariah tapak iB. Hasil temuan lapangan menjelaskan, KPR BRI Sejahtera Tapak iB sudah diterapkan oleh BRIS KC. Sidoarjo sejak tahun 2014 untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah sendiri melalui perbankan dengan harga terjangkau.

Jumlah nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB pada tahun 2014 mencapai 20 nasabah. Namun, nasabah yang mendapatkan KPR Sejahtera Tapak iB hanya 2 nasabah setelah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan oleh Pemerintah.

Sasaran KPR bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan setiap bulannya maksimal sebesar Rp 4.000.000,- dan sudah bekerja minimal selama dua tahun.

Dalam persayaratan pengajuan pembiayaan pada dasarnya Pemerintah tidak pernah menetapkan batas terendah penghasilan nasabah yang melakukan pembiayaan dan termasuk dalam Masyarakat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berpenghasilan Rendah untuk memperoleh KPR bersubsidi. Tidak adanya patokan penghasilan terendah memiliki tujuan agar semua lapisan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah mampu melakukan pembayaran angsuran KPR bersubsidi. Tetapi yang menjadi dasar adalah peraturan besar pendapatan dengan besar angsuran KPR maksimal 30% dari penghasilan nasabah setiap bulannya. Melalui program KPR bersubsidi maka peluang masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah semakin besar. Menurut Via jika ada nasabah yang melakukan pengajuan KPR bersubsidi dengan gaji Rp 1,5 juta/bulan namun mengajukan cicilan Rp 1,3 juta/bulan, maka bank akan menolak pengajuan pembiayaan tersebut, karena bank memiliki patokan besarnya angsuran 30% dari gaji nasabah.

Berdasarkan hasil lapangan, kebanyakan nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan karyawan tetap atau buruh yang memiliki gaji sekitar 3jt-3,8jt setiap bulannya dibuktikan dengan slip gaji bulanan. Rata-rata nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Syariah subsidi sudah tidak memiliki cicilan atau angsuran pada barang lain saat pengajuan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini juga menjadi salah satu pertimbangkan perbankan dalam penerimaan calon nasabah yang layak untuk menerima pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

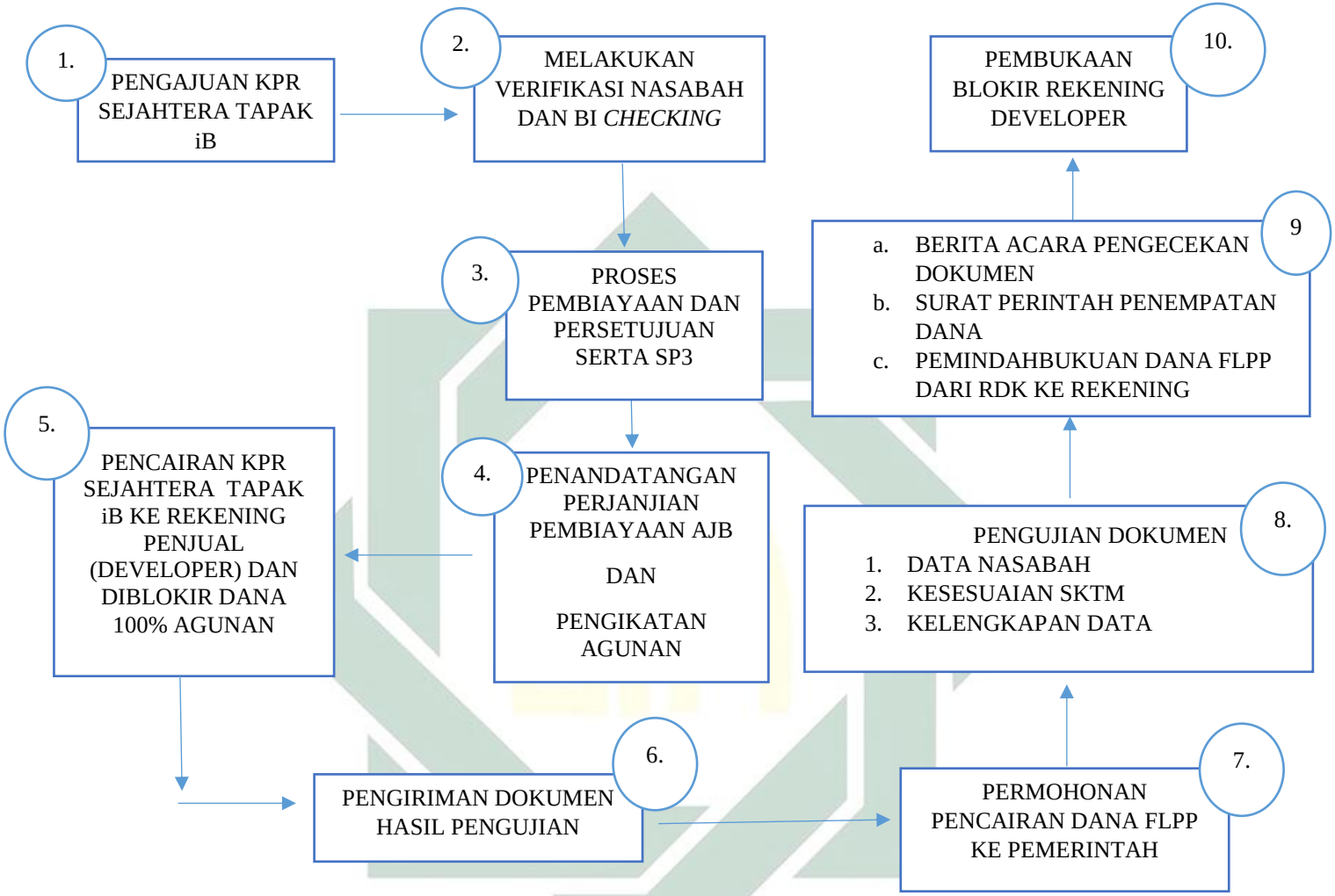
Dalam mengajukan produk pembiayaan KPR bersubsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo, calon nasabah yang melakukan pengajuan diharapkan memahami prosedur dan alur atau mekanisme pembiayaan KPR Syariah bersubsidi serta beberapa persyaratan administrasi berupa dokumen-dokumen yang harus disiapkan oleh nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.

Calon nasabah perlu memahami alur dan prosedur dalam melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini dikarenakan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi membutuhkan waktu yang cukup lama dan banyak dokumen-dokumen yang harus dilengkapi untuk pencairan dana subsidi dari Pemerintah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 4.2

Skema Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo



Dari Skema Penyaluran pembiayaan KPR Syariah Tapak iB diatas kita dapat mengetahui alur pengajuan KPR subsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo sebagai berikut :

1) Nasabah melakukan pengajuan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo dengan mengisi formulir pengajuan yang telah disediakan oleh Bank Syariah. Selanjutnya dilakukan proses bi *checking* sebagai verifikasi data calon nasabah.
2) Setelah melakukan verifikasi data nasabah, maka AO dan *Manager Marketing* akan melakukan kunjungan ke tempat tinggal nasabah dan melakukan verifikasi kelengkapan dokumen (surat keterangan pejabat setempat bahwa nasabah belum punya rumah).
3) Proses Pembiayaan dan Persetujuan serta SP 3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) sebagai awal persetujuan bahwa bank dan nasabah akan melakukan pembiayaan sesuai dengan syariah.
4) Setelah semua proses tersebut dilakukan, maka bank dan nasabah melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan akad jual beli, dan pengikatan pada agunan yang telah disepakati.
5) Selanjutnya, setelah melakukan akad jual beli maka lanjut pada proses pencairan KPR Sejahtera Tapak iB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ke rekening penjual (developer) dan dana yang ada di blokir 100% untuk tetap berada di rekening dan tidak bisa diambil.

6) Selanjutnya, dokumen yang telah di *screening* akan dikirimkan ke pusat untuk mendapatkan pencairan. Semua dokumen hasil pengujian dikirim untuk mendapatkan pencairan subsidi dari pemerintah.
7) Setelah itu, dilakukan permohonan pencairan dana FLPP ke pemerintah agar dana segera cair.
8) Setelah semua selesai dilakukan maka ada hasil pengujian untuk dokumen nasabah yaitu data nasabah, kesesuaian SKTM, kelengkapan data yang dimiliki calon nasabah FLPP.
9) Setelah semua lengkap, akan dibuat berita acara pengecekan dokumen, surat perintah penempatan dana, pemindahbukuan dana FLPP dari RDK ke rekening program BRIS.
10) Setelah semua disetujui, maka dilakukan pembukaan blokir dari rekening developer ke nasabah untuk pencairan dana subsisdi. Setelah itu, proses dilanjutkan dengan angsuran setiap bulannya.

Dokumen-dokumen Persyaratan Pengajuan KPR Sejahteran Tapak iB BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Persyaratan Umum

1) Warga negara Indonesia
2) Nasabah BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo dibuktikan dengan rekening tabungan
3) Telah berusia minimal 21 tahun dan maksimal 70 tahun
4) Pelunasan KPR Syariah bersubsidi tidak melebihi 70 tahun atau usia pensiun
5) Belum pernah memiliki rumah sebelumnya
6) Memiliki penghasilan yang telah memenuhi syarat menurut perhitungan Bank (Maksimal gaji pokok 4 juta rupiah perbulan)
7) Mempunyai pekerjaan/usaha dengan masa kerja minimal 2 (dua) tahun
8) Tidak masuk daftar hitam dalam pembiayaan bermasalah
9) Melampirkan SPT tahunan atau NPWP

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Kelengkapan Data Permohonan Pembiayaan :

1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
2) Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
3) Fotocopy SPT tahunan PPH individu atau surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dengan sepengetahuan kepala perusahaan tempatnya bekerja (bagi nasabah berpenghasilan tetap) dan diberi bubuh ttd kelurahan (untu nasabah yang memiliki penghasilan tetap).
4) Surat keterangan berpenghasilan tetap dari instansi tempat bekerja /slip gaji untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang memiliki penghasilan tetap.
5) Surat Keterangan bahwasanya nasabah belum pernah memiliki rumah dari RT/RW setempat atau instansi tempatnya bekerja atau Surat Keterangan Sewa/Kwitansi Sewa Rumah
6) Surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai yang mencakup :
    a) Memiliki penghasilan tidak melebihi ketentuan kelompok sasaran KPR Sejahtera Tapak iB
    b) Belum pernah memiliki rumah sebelumnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) Rumah Tapak/Susun digunakan untuk tempat tinggal sendiri, bukan untuk disewakan kepada orang lain.

d) Tidak memindahtangankan Rumah Sejahtera Tapak iB/ Susun sebelum mencapai 5 tahun

e) Tidak pernah menerima subsidi perumahan melalui pembiayaan kepemilikkan rumah sebelumnya

7) Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional

8) Apabila sertifikat tanah sebagaimana yang ada pada butir nomer 7 belum dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan dokumen pernyataan kepemilikkan tanah berupa :

a) Akta Jual Beli (AJB) tanah atau Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dilengkapi Berita Acara Serah Terima (BAST) jika tanah yang didapatkan dari jual beli.

b) Akta/ Surat Keterangan atas Hibah jika tanah yang digunakan berasal dari hibah

c) Akta/ Surat Keterangan Waris atas perolehan tanah yang berasal dari pewaris.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sudah sesuai dengan ketentuan syariah, hal ini dikarenakan produk pembiayaan atau pendanaan yang digunakan atau di pasarkan kepada masyarakat sudah memperoleh persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), jika sudah memperoleh pendapat resmi dari DPS, maka sudah memenuhi standar dan sesuai syariah. Selain itu, KPR Syariah subsidi juga telah diawasio oleh MUI untuk ketentuan syariahnya. Hal ini karena KPR Syariah bersubsidi menggunakan akad jual-beli *murabahah*. Alur KPR Sejahtera Tapak iB dari penerimaan pengajuan permohonan kepemilikan rumah dari nasabah, kemudian bank melakukan *checking* semua data nasabah, setelah dokumen yang diperiksa aman, maka bank akan membeli rumah dari *developer* yang akan dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi telah menerapkan ketentuan syariah yang ditunjukkan dengan proses pembiayaan dan akad *murabahah*. Berdasarkan temuan lapangan menyatakan bahwa Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo telah menyalurkan 18 rumah subsidi. Dari 18 unit rumah tersebut, total dana yang tersalurkan yaitu Rp 2.894.845.354 dari alokasi dana sebesar Rp 4-5M dalam perencanaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Namun, di tengah situasi terbaru saat sampai penelitian ini dilakukan, harga tanah mengalami kenaikan yang membuat harga rumah subsidi juga naik, sehingga BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo tidak mengajukan alokasi dana penyaluran perumahan subsidi pada pemerintah lagi. Hal itu dikarenakan, semakin menurunnya minat masyarakat akan kepemilikan rumah subsidi yang semakin mahal. Banyak masyarakat saat ini lebih memilih membeli rumah non subsidi yang harganya tidak jauh beda dengan KPR Syariah bersubsidi tetapi dengan bangunan yang lebih baik.

Selain itu, bangunan rumah subsidi merupakan bangunan yang sederhana bahkan masih membutuhkan banyak perbaikan. Tujuan dibentuknya program KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo untuk mensejahterakan masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan harga terjangkau. Karena rumah merupakan kebutuhan primer sebagai bagian dari sandang, pangan, papan yang harus dipenuhi demi tercapainya kenyamanan hidup. Tetapi, jika banyak bangunan yang tidak layak dan harga rumah subsidi tidak jauh beda dengan harga rumah biasa, maka banyak nasabah memilih membeli rumah non-subsidi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Efektivitas Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dengan akad *Murabahah.*

Dalam KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo, memperhatikan berbagai aspek agar menjadi program pembiayaan yang efektif sesuai dengan tujuan Pemerintah. Efektivitas suatu program dapat tercapai jika fungsi dan tujuan program terwujud sesuai dengan rencana. Hal tersebut bisa dilihat melalui program yang tepat sasaran, adanya kemudahan dalam mendapatkan pembiayaan, program bisa dijangkau oleh masyrakat umum, lalu tersedianya sumber daya yang mendukung untuk berjalannya suatu program dan akuntabilitas dalam penyaluran dana.

Oleh karena itu, efektivitas KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dapat dikatakan efektif jika memenuhi faktor-faktor dalam pencapaian efektivitas. Efektivitas suatu program menurut T. Hani Handoko dalam bukunya (Manajemen: 1998) dapat dietahui melalui beberapa kriteria berikut ini :

1) **Fungsi dan Tujuan dari KPR Syariah bersubsidi,** untuk memberikan kesejahteraan pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar mampu memiliki rumah. Berdasarkan hasil temuan lapangan, nasabah yang melakukan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo merasa terbantu akan program KPR bersubsidi tersebut. Hal ini dikarenakan mereka merasa senang bisa mengangsur rumah untuk keluarga mereka.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Banyak nasabah yang melakukan pembiayaan juga berasal dari luar kota dari lokasi perumahan bersubsidi yang ada. Hal ini dikarenakan lokasi perumahan bersubsidi yang strategis membuat nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bisa tetap bekerja diluar kota dengan mengendarai transportasi umum dan tetap berpenghasilan untuk mengangsur KPR.

Sesuai dengan fungsinya, rumah menjadi tempat berlindung bagi manusia dari panas, hujan, dan memberikan rasa nyaman dari kejahatan. Oleh karena itu, pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo diharapkan mampu menjadi hunian yang nyaman dan menjadi tempat berlindung bagi MBR dari teriknya matahari dan hujan. Dengan begitu, rumah subsidi sangat membantu MBR dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka yaitu memiliki rumah.

Berdasarkan teori efektivitas yang dikemukakan oleh H. Emerson dalam kutipan yang dibuat oleh Soewarno Handayaningrat S. (1994:16) menjelaskan tentang "Efektvitas adalah pencapaian tujuan dari rencana yang dibuat pada masa lampau". Selain itu, Menurut Mulyasa dalam bukunya Manajemen Berbasis Sekolah, Strategi, dan Konsep (2004:82) menjelaskan, efektivitas adalah adanya kesesuaian antara orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju, selanjutnya dijelaskan bahwa efektivitas adalah berkaitan erat perbandingan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

antara tingkat pencapaian tujuan dengan rencana yang telah disusun sebelumnya atau perbandingan hasil nyata dengan hasil yang direncanakan. Berdasarkan teori tersebut dan hasil lapangan, maka KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo sudah sesuai fungsi dan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat khususnya MBR untuk memilik rumah atau hunian yang layak melalui KPR Syariah bersubsidi.

Oleh karena itu, KPR Sejahtera Tapak Ib di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo menjadi KPR Syariah bersubsidi yang efektif karena sesuai dengan fungsi dan tujuan dibentuknya program KPR Syariah bersubsidi untuk MBR.

2) **Tepat sasaran**, KPR Syariah bersubsidi merupakan program Pemerintah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar mampu memiliki rumah sendiri. Hal ini sebagai bentuk kepedulian Pemerintah karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat. Melalui KPR Syariah bersubsidi Pemerintah ingin membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah atau hunian dengan angsuran ringan dan margin flat sehingga tidak menjadi beban bagi MBR.

Sasaran dari KPR Syariah bersubsidi yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan gaji dibawah 4jt per bulan dan sudah menjadi karyawan tetap minimal dua tahun. Hal tersebut dibuktikan dengan slip gaji yang disetorkan nasabah kepada bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil temuan lapangan, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo merupakan masyarakat dengan gaji maksimal 3,8jt per bulannya dan sudah menjadi karyawan tetap selama dua tahun. Hal tersebut dibuktikan dengan slip gaji dari nasabah yang melakukan pengajuan KPR Sejahtera Tapak iB.

BRI Syariah KC. Sidoarjo memastikan program KPR Sejahtera Tapak iB tepat sasaran bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum pernah memiliki rumah sebelumnya. Hal ini sesuai dengan tujuan program KPR Syariah bersubsidi untuk mensejahterakan masyarakat. Oleh karena itu, agar KPR Sejahtera Tapak iB tepat sasaran maka pihak BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo melakukan *survey* pada calon nasabah yang melakukan pengajuan. Survey berguna untuk memastikan data bahwa nasabah yang bersangkutan telah memenuhi syarat yang telah ditentukan.

Survey dilakukan dengan memastikan kevalidan data melalui Rukun Tetangga (RT), atau Kelurahan setempat dan tetangga sekitar bahwa nasabah yang bersangkutan tidak pernah memiliki rumah sebelumnya. Selain itu, BRI Syariah melakukan *survey* ke tempat kerja nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi bahwa nasabah yang bersangkutan merupakan karyawan tetap dan bekerja selama dua tahun di perusahaan tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada dasarnya, Pemerintah tidak menetapkan kriteria khusus bagi pekerjaan calon nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini dikarenakan Pemerintah berharap semua masyarakat yang berpenghasilan rendah mampu memiliki hunian atau rumah yang layak dan bisa meningkatkan kesejahteraan kehidupan mereka.

Namun, berdasarkan hasil temuan lapangan di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo, Perbankan memiliki kriteria khusus bagi nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini agar nasabah mampu membayar angsuran KPR Syariah bersubsidi dan tidak terjadi kredit macet karena tidak mampu membayar angsuran KPR.

Selain itu, jika nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo terbukti melakukan kecurangan data atau bahkan merupakan tergolong masyarakat dengan penghasilan tinggi. Maka subsidi dari KPR Syariah tersebut akan dicabut dan dialihkan kepada pihak lain.

Nasabah yang telah mendapatkan KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo harus langsung menempati rumah subsidi tersebut. Jika nasabah tidak menempati rumah subsidi tersebut selama lebih dari satu tahun, maka pihak bank akan mencabut subsidi dan mengalihkan kepada nasabah lain yng lebih membutuhkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Oleh karena itu, agar KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo tepat sasaran, maka pihak bank akan melakukan *survey* setelah nasabah mendapatkan KPR. Selain itu, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo sudah efektif karena nasabah yang melakukan pengajuan KPR sudah sesuai syarat yang telah ditentukan dan membayar angsuran secara lancar.

3) **Ruang Lingkup (Kemudahan),** dalam hal ini KPR Syariah Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo juga memiliki aspek yang harus dipenuhi dalam kelengkapan administrasi, kesesuaian dengan fakta, dan tingkat konsistensi.

Berdasarkan hasil temuan lapangan, kelengkapan administrasi dalam pengajuan KPR Sejahtera Tapak iB sangat banyak mencapai tiga belas formulir yang harus diisi oleh nasabah. Namun, pertama-tama pihak bank akan membacakan isi ketentuan KPR Syariah bersubsidi untuk nasabah. Dari akad *murabahah* sebagai akad jual beli yang digunakan.

Ketentuan-ketentuan besarnya margin yang *flat*, dan ketentuan besar angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya.

Syarat administrasi yang sangat banyak merupakan salah satu hal yang tidak efektif dalam pembiayaan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB yang ada di perbankan syariah. Berdasarkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hasil temuan lapangan dan wawancara dengan beberapa pihak bank dan nasabah. Seharusnya syarat administrasi yang dibuat oleh Pemerintah lebih ringkas, tetapi tidak menghilangkan hal-hal penting dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi yang perlu untuk diketahui oleh nasabah.

Syarat administrasi seharusnya berupa point-point penting terkait akad yang digunakan, besaran margin, fasilitas, besaran angsuran yang harus dibayarkan, dan sanksi apabila ada hal-hal yang dilanggar oleh nasabah saat melakukan pembiayaan KPR Syariah Sejahtera tapak iB.

Hal ini dikarenakan persyaratan adiministrasi merupakan tahap awal yang masih perlu dilakukan *survey* untuk kesesuaian dengan data yang dituliskan oleh nasabah. Saat syarat administrasi sudah terpenuhi, maka pihak bank akan melakukan *survey* untuk memastikan bahwa data yang ditulis nasabah benar adanya. Melalui *survey* lapangan pihak bank juga mampu memastikan bahwa nasabah yang bersangkutan belum pernah memiliki rumamh sebelumnya.

Oleh karena itu, syarat administrasi yang terlalu banyak dinilai tidak efektif baik oleh pihak bank maupun nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB. Hal tersebut dikarenakan semakin membuat bingung pihak bank dan nasabah, bahkan beberapa perbankan syariah tidak mengambil

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kuota KPR bersubsidi dikarenakan banyaknya administratif yang harus dipenuhi.

Diharapkan Pemerintah melalui KEMENPERA memiliki regulasi yang lebih sederhana, tetapi tetap memuat isi dari pembiayaan yang efektif dan tepat sasaran kepada nasabah yang membutuhkan.

4) **Ketersediaan dan Keterjangkauan Lokasi Perumahan**, Dalam KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Sidoarjo.

Dalam hal ini, KPR Sejahtera Tapak iB yang ada di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan KPR subsidi dengan rumah yang sudah hampir jadi, dalam artian ada wujud dan bentuk bangunan rumah subsidi tersebut. Rumah subsidi sudah dibangun sebagian oleh KEMENPERA melalui developer terkait, bukan *indend* atau belum ada wujudnya. Oleh karena itu, nasabah dijamin akan mendapatkan rumah atau hunian tempat tinggal yang diinginkannya.

Sehingga nasabah tidak perlu khawatir jika terjadi penipuan akan rumah subsidi. Karena KPR Sejahtera Tapak Ib di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan KPR dengan rumah yang tersedia meski belum full bangunan. Hal ini dikarenakan banyaknya penipuan akan rumah subsidi dengan harga murah tapi tidak berwujud membuat banyak nasabah tidak percaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil temuan lapangan, harga rumah subsidi antara rumah satu dengan rumah lainnya berbeda. Hal tersebut tergantung pada fasilitas dan bangunan rumah yang sesuai dengan permintaan nasabah dan kesediaan bangunan. Harga rumah subsidi yang beragam membuat nasabah memiliki berbagai pilihan sesuai dengan kebutuhan mereka.

Sampai dengan penelitian ini dilakukan, harga rumah subsidi berkisar antara 140-160 juta rupiah yang bisa diangsur dengan jangka waktu maksimal 20 tahun dan margin flat sebesar 5% dari BRI Syariah KC. Sidoarjo. Hal tersebut sangat membantu bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah atau hunian idaman.

Banyak nasabah memilih untuk mengambil rumah subsidi dengan harga 140 juta meski rumah subsidi tersebut alasnya belum berkeramik. Hal ini dikarenakan rumah tersebut memiliki angsuran yang lebih ringan dan nasabah bisa memperbaikinya seiring dengan berjalannya waktu.

Lokasi perumahan bersubsidi yang ada di Mojokerto sangat terjangkau dan memiliki kemudahan akses untuk menuju luar kota. Hal ini dikarenakan lokasi perumahan bersubsidi tersebut sangat dekat dengan stasiun, terminal, dan akses kendaraan untuk pergi ke luar kota.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Oleh karena itu, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo sebagai KPR bersubsidi sudah terjangkau dan rumah yang hendak dijadikan KPR tersedia, dalam artian sudah berwujud. Sehingga, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC.Sidoarjo sudah efektif dalam ketersediaan dan keterjangkauan sesuai dengan program Pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hunian idaman yang layak.

5) **Sumber Daya Manusia yang tersedia**, dalam menjalankan produksi atau program menjadi salah satu hal yang patut untuk diperhatikan dalam mencapai program yang efektif.

Berdasarkan hasil temuan lapangan, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo memiliki banyak sumber daya manusia yang menangani proses KPR bersubsidi. Dari proses pengajuan, akad, angsuran, sampai dengan penutupan akun karena pelunasan.

Hal ini agar program bisa berjalan dengan lancar dan menjadi program yang bermanfaat bagi masyrakat khususnya nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi akan mendapatkan hunian yang layak untuk kebahagiaan keluarga.

Selain itu, pihak bank yang akan menangani KPR syariah bersubsidi merupakan *Account Officer Manager* (AOM),

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Marketing Manager, Legal, dan berbagai pihak untuk memenuhi teknis dan dokumen KPR Syariah bersubsidi.

Semakin banyak sumber daya manusia yang mengerjakan suatu program maka akan membuat keberhasilan suatu program semakin tinggi. Hal ini membuat KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo memiliki efektivitas yang tinggi. Karena banyak sumber daya manusia yang mengerjakan dan membantu dalam penyelesaian KPR bersubsidi tersebut.

6) Penyaluran dan Akad

Dalam mencapai efektivitas suatu program, maka besarnya penyaluran dana dan realisasi program merupakan hal yang terpenting. Berdasarkan teori, Suatu program dikatakan efisien apabila dikerjakan dengan benar dan sesuai dengan prosedur sedangkan dikatakan efektif bila kegiatan tersebut dilaksanakan dengan benar dan memberikan hasil yang bermanfaat.

Berdasarkan hasil temuan lapangan bahwa presentase efektivitas KPR Sejahtera Tapak iB atau FLPP di BRI Syriah Kantor Cabang Sidoarjo yaitu 72% yang telah tersalurkan dari rencana penyaluran yang telah dibuat dengan besaran dana Rp. 2.894.845.354 dari kuota sebesar 4-5M. Penyaluran 18 unit rumah FLPP telah disalurkan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini sudah sangat efektif dan besar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena hanpir mencapai target program yaitu menyalurkan 20 unit rumah subsidi.

Selain itu, berdasarkan hasil temuan lapangan dan data yang didapatkan. Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo membayar angsuran secara rutin dan lancar. Hal ini bisa menjadi salah satu faktor bahwa KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan KPR bersubsidi yang efektif, baik dari segi penyaluran maupun dari segi pembiayaan dikarenakan semua nasabah lancar dalam membayar angsuran.

Selain itu, akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo merupakan akad *murabahah.* Akad *murabahah* yang artinya jual beli rumah antara pihak bank dan nasabah dengan kesepakatan margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Akad *murabahah* bisa terjadi jika barang sudah jelas wujudnya, oleh karena itu rumah subsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo yang ditawarkan merupakan rumah subsidi dengan bangunan yang sudah terbangun setengahnya dan bisa dihuni. Hal ini membuat terjaminnya pembiayaan, tidak ada penipuan karena rumah sudah berwujud dan nasabah yang melakukan pembiayaan melakukan angsuran untuk pembangunan dan penyelesaian bangunan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Akad *murabahah* di BRI Syariah KC. Sidoarjo khsusnya dinilai sangat efektif oleh nasabah. Hal ini dikarenakan, banyak nasabah yang awam akan akad tersebut menjadi paham karena sebelum akad pihak bank menjelaskan terlebih dahulu terkait akad *murabahah* tersebut. Sehingga banyak nasabah bisa memahami dan bersedia untuk melakukan penandatanganan akad untuk KPR Sejahtera Tapak iB.

Oleh karena itu, KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah telah efektif dengan presentase efektivitas 72% dalam penyaluran dan pembiayaan. Hal ini dikarenakan banyak nasbah merasakan manfaat akan adanya KPR bersubsidi tersebut.

Namun, sampai penelitian ini dilakukan oleh penulis terkait KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo. Meski sudah mampu menyalurkan 18 unit rumah subsidi dari 20 unit rumah sebagai target penyaluran dan semua nasabah lancar dalam membayar angsuran KPR. Namun, pihak BRI Syariah KC. Sidoarjo tidak lagi mengambil kuota KPR bersubsidi dari pemerintah.

Hal ini dikarenakan, rumah subsidi yang ada hanya berada di daerah Mojokerto dan sekitarnya. Harga tanah yang sangat tinggi di Sidoarjo membuat tidak ada rumah subsidi di daerah Sidoarjo dan sekitarnya. Selain itu, banyaknya formulir dan dokumen yang tidak membuat pihak bank harus ekstra bekerja dengan mendapatkan profit yang tidak banyak atau tidak sebanding.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan dengan metode wawancara dan observasi langsung serta telah dijelaskan di bab sebelumnya, maka dalam bab ini penulis akan memaparkan kesimpulan Efektivitas KPR Syariah Bersubsidi dengan Akad *Murabahah* di BRI Syariah KC. Sidoarjo. Berikut kesimpulannya berdasarkan data yang telah dianalisis penulis:

1. KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dikenal dengan nama KPR Sejahtera Tapak iB. Mekanisme penyaluran KPR Syariah bersubsidi dibagi menjadi 10 tahapan. Dari pengajuan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB sampai dengan pembukaan blokir rekening developer.
2. Berdasarkan hasil temuan lapangan bahwa presentase efektivitas KPR Sejahtera Tapak iB atau FLPP di BRI Syriah Kantor Cabang Sidoarjo yaitu 72% yang telah tersalurkan dari rencana penyaluran yang telah dibuat dengan besaran dana Rp. 2.894.845.354 dari kuota sebesar 4-5 Milyar. Penyaluran 18 unit rumah FLPP telah disalurkan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini sudah bisa dikatakan efektif karena hampir mencapai target program yaitu menyalurkan 20 unit rumah subsidi. Dengan presentase yang tidak tersalurkan 28% dari perencanaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Saran

1. Pemerintah melalui KEMENPERA harusnya lebih berperan aktif dalam mendukung program pembiayaan KPR bersubsidi dengan cara lebih kooperatif dengan pihak bank yang menyalurkan KPR bersubsidi dan meningkatkan insentif bagi bank yang bersedia terlibat aktif dalam penyaluran KPR bersubsidi sebagai upaya pemenuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Bagi bank yang menyalurkan KPR bersubsidi (BRI Syariah) diharapkan lebih maksimal dalam menjalankan perannya sebagai bank yang menyalurkan KPR subsidi dari Pemerintah kepada MBR agar lebih efektif, dan Meningkatkan pelayanan, serta mengoptimalkan untuk melakukan sosialisasi produk-produk BRI Syariah khususnya program KPR Syariah bersubsidi kepada masyarakat melalui berbagai media, baik media elektronik maupun media cetak agar MBR dapat memiliki rumah layak huni dengan bantuan subsidi dari Pemerintah.
3. Bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti tentang KPR Syariah bersubsidi maka penulis menyarankan untuk melakukan evaluasi peraturan kementerian perumahan rakyat No. 10/PRT/M/2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Adi Riyanto, "*Metodologi Penelitian Social dan Hukum,"* (Jakarta : Granit, 2004)

Al-Qur'an dan Hadist

Anis Khaerunnisa, *"Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah"*, (Skripsi- Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2016)

Antonio, Muhammad Syafi'I. 2001. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani Press. Cet-1.

Cambel, *"JP Riset dalam Efektivitas Organisasi,"* terjemahan Salut Simamora (Jakarta : 1989)

Dewan Pengurus Nasional FORDEBI & ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam : Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam,* (Depok: Rajawali Pers, 2016)

E.Mulyasa. 2004. Manajemen Berbasis Sekolah, Konsep, Strategi dan Implementasi. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *"Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islm UIN Sunan Ampel,"* (Surabaya : 2017)

Gilang Ramadan, *"Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Ppada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta"* (Skripsi—IAIN Surakarta, 2017)

Hardjono, "*Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR,"* (Jakarta : PT. Pustakan Grahatama, 201

Ifham, Ahmad "*Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah",* (Jakarta: Gramedia, 2010)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ifham, Ahmad *"Ini Lho Bank Syariah Memahami Bank Syariah dengan Mudah,"* (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015)

Ifham, Ahmad *"Ini Lho KPR Syariah Memahami KPR Syariah dengan Mudah,"* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016)

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama

Lexy J. Moleong "*Metodologi Penelitian Kualitatif,"* (Bandung : Remaja Rosdakarya Offset, 1995)

Muhammad. 2007. Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam. Yogyakarta: Graha ilmu

Moh. Pabudu Tika, *Budaya Organisasi dan Peningkatan Kerja Perusahaan*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2014)

Priyono, *Metode Penelitian Kuantitatif,"* (Sidoarjo : Zifatama Publishing, 2016)

Sugiyono, *"Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,"* (Bandung: Alfabeta, 2011)

Suharsimi Arikunto, *"Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik,"* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006)

Tanti Inggit Anggraini Lubis, *"Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan 2 Ringrod"* (Skripsi—UIN Sumatera Utara, 2018)

Ulber Silalahi, *"Asas-asas Manajemen" (* Bandung: Refika Aditama, 2015)

Yazid Muhammad, " *Fiqih Muamalah Ekonomi Islam,"* (Surabaya: Imtiyaz *Publishing*, 2017)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yudha, Ana Toni Roby Candra, Muhamad Nafik Hadi Ryandono, Akmalur Rijal, and Ida Wijayanti, 'Financing Model to Develop Local Commodity Business of East Java in Maqashid Syariah Perspective', *Test Engineering and Management*, 83.3590 (2020), 3590–95

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 Diakses Tanggal 01 Oktober 2019 dari www.perpustakaan kemenpera.htm

Annuals Report BRI Syariah 2016

Annuals Report BRI Syariah 2018

Annuals Report BRI Syariah 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hasil Cek Turnitin Lolos Uji Untuk Munaqosah

Cek Skripsi Deddy Setyawan

ORIGINALITY REPORT

12%	12%	0%	3%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	8%
2	hendyherijanto.blogspot.com Internet Source	2%
3	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	2%

Exclude quotes	On	Exclude matches	< 2%
Exclude bibliography	On		

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pedoman Wawancara untuk Perbankan

1. Apakah alasan dan tujuan dibentuknya KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo ?
2. Apa perbedaan KPR Bersubsidi dan KPR non-subsidi ?
3. Sudah berapa lama KPR Sejahtera Tapak iB berjalan sampai sekarang ?
4. Bagaimana cara debitur membayar KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo ? Secara langsung atau transfer via rekening ke rekening tabungan nasabah ?
5. Berapa presentase margin KPR bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo?
6. Berapa banyak jumlah nasabah KPR bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo sampai sekarang ?
7. Bagaimana alur KPR Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dari awal sampai memiliki rumah ?
8. Bagaimana sistem penyaluran KPR Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?
9. Dalam penerapan KPR Syariah Sejahtera Tapak iB, apakah ada kendala (faktor penghambat) ? apa saja itu ? apakah ada solusi dari kendala tersebut ?
10. Bagaimana tingkat pemahaman nasabah terkait akad pada KPR Sejahtera tapak iB ?
11. Bagaimana antusias nasabah terhadap KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?
12. Bagaimana jika debitur terlambat membayar kredit ? berapa lama waktu luang yang diberikan kepada debitur ?
13. Bagaimana jika debitur mengalami wanprestasi (gagal kredit dan berhenti di tengah jalan) ?
14. Dimana lokasi perumahan bersubsidi jika melakukan transaksi KPR bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?
15. Apa alasan nasabah melakukan KPR subsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

16. Ketika nasabah tidak mampu melunasi angsuran dalam waktu tertentu, apa ada sanksi dari BRI Syariah KC. Sidoarjo ?
17. Bagaimana mekanisme jika nasabah ingin menjual rumah ke pihak lain, jika gagal kredit ?
18. Apa kelebihan dan kelemahan KPR Syariah bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?
19. Apa yang dilakukan BRI Syariah KC. Sidoarjo untuk sosialisasi terkait KPR Syariah bersubsidi ?
20. Bagaimana tingkat efektivitas penyaluran KPR Bersubsidi di BRI Syariah KC. Sidoarjo dari perencanaan dan realisasi ?

Pedoman wawancara untuk Debitur :

1. Bagaimana pemahaman atau sejauh mana bapak/ibu mengetahui terkait dengan asas syariah yang diterapkan BRI Syariah KC. Sidoarjo dalam KPR Sejahtera Tapak iB ?
2. Bagaimana menurut bapak/ibu terkait dengan asas syariah yang diterapkan oleh BRI Syariah KC. Sidoarjo dalam KPR Sejahtera Tapak iB ?
3. Apa kelebihan dan kekurangan menurut bapak/ibu pada penerapan KPR Sejahtera Tapak iB di BRI Syariah KC. Sidoarjo ?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

LAMPIRAN

FOTO KUNJUNGAN PERUMAHAN FLPP (D GARDEN CITY) an HANDRY SHAHRIAU

FOTO RUMAH FLPP D GARDEN CITY BLOK A12a

FOTO ISTERI NASABAH AN HANDRY SHARIAU,
TAMPAK AIR DAN LISTRIK TELAH TERSEDIA

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

FOTO KUNJUNGAN PERUMAHAN FLPP (D GARDEN CITY) an SUYANTO

Wawancara dengan Bapak Suryanto

FOTO RUMAH FLPP D GARDEN CITY BLOK C10

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wawancara dengan Mbak MUFI Selaku AO BRIS Sidoarjo

Wawancara dengan Mbak MUFI Selaku AO BRIS Sidoarjo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wawancara dengan IBU VIA Selaku Manager Marketing BRIS Sidoarjo

Penandatanganan Akad di BRIS Sidoarjo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id