

## **SKRIPSI**

### **IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBIA YAAN KPR SUBSIDI DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2024**

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBIA YAAN KPR SUBSIDI DI  
BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG PEMBANTU  
SYARIAH PAREPARE**



**OLEH**

**AINUN ARIQAH  
NIM: 2120203861206119**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2024**

## PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah ParePare

Nama Mahasiswa : Ainun Ariqah

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

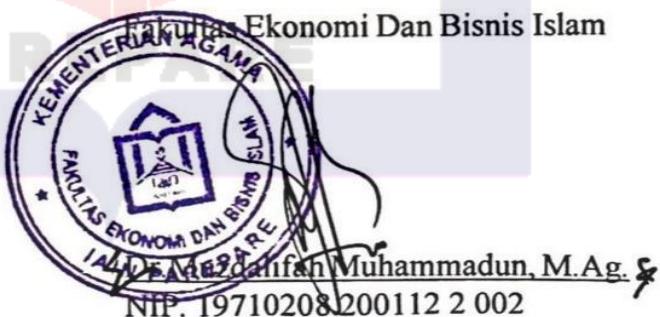
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No  
B.1014/In.39/FEBI.04/PP.00.9/03/2024

Disetujui Oleh:

: I Nyoman Budiono, M.M. (.....)  
: 19690615 202321 1 004

Mengetahui:

Dekan,



## PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi	: Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah ParePare
Nama Mahasiswa	: Ainun Ariqah
Nomor Induk Mahasiswa	: 2120203861206119
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Dasar Penetapan Pembimbing	: Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No B.1014/In.39/FEBI.04/PP.00.9/03/2024
Tanggal Ujian	: 18 November 2024

Disahkan Oleh Komisis Penguji:

I Nyoman Budiono, M. M.

(Ketua)

Drs. Moh. Yasin Soumena, M.Pd.

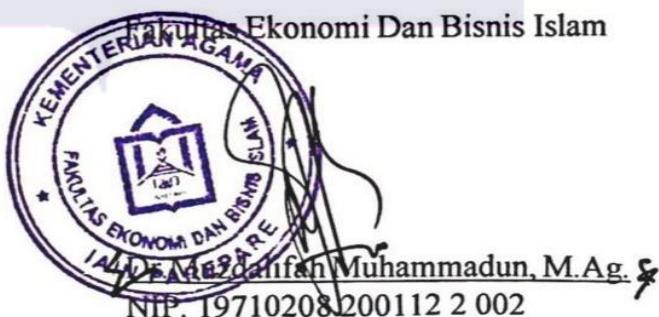
(Anggota)

Sahrani, S.Si., M.E., AWP.

(Anggota)

Mengetahui:

Dekan,



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ  
أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

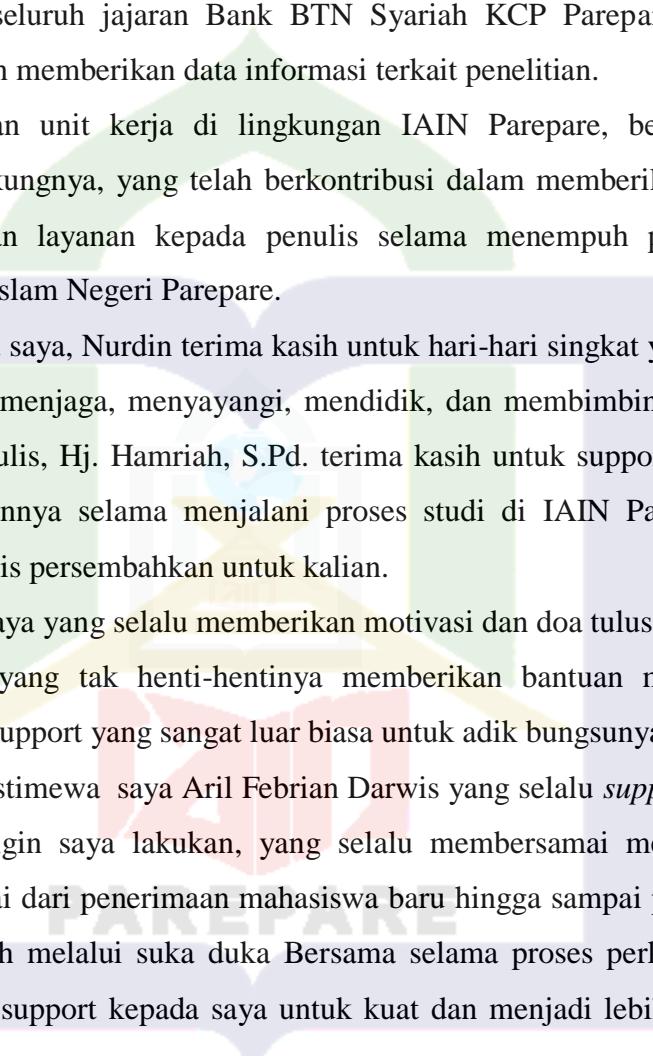
Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. Berkat rahmat, hidayah, taufik dan maunah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Insitut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Selama proses penyusunan skripsi tentunya penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Sebagai bentuk rasa syukur yang tak terhingga penulis menghaturkan banyak terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayah dan Ibu tercinta Nurdin dan Hj. Hamriah, S.Pd. Dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Bapak I Nyoman Budiono, M. M. selaku dosen pembimbing atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Selanjutnya, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hannani, M.Ag. selaku Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Ibu Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag. selaku dekan fakultas ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdiannya dalam menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak I Nyoman Budiono, M.M. selaku penanggung jawab Program studi Perbankan Syariah atas jasanya mengembangkan Program Studi Perbankan syariah menjadi lebih baik lagi.

- 
4. Seluruh jajaran pengajar, baik bapak maupun ibu dosen, yang telah berkontribusi dalam perjalanan akademik penulis di IAIN Parepare. Mereka telah mendedikasikan waktu, energi, serta pemikiran mereka untuk membimbing dan mentransfer pengetahuan kepada penulis sepanjang masa studinya.
  5. Pimpinan dan seluruh jajaran Bank BTN Syariah KCP Parepare yang telah mengizinkan dan memberikan data informasi terkait penelitian.
  6. Jajaran pimpinan unit kerja di lingkungan IAIN Parepare, beserta seluruh personel pendukungnya, yang telah berkontribusi dalam memberikan dukungan administratif dan layanan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Institut Agama Islam Negeri Parepare.
  7. Kedua orang tua saya, Nurdin terima kasih untuk hari-hari singkat yang telah kau habiskan untuk menjaga, menyayangi, mendidik, dan membimbing serta selalu mendoakan penulis, Hj. Hamriah, S.Pd. terima kasih untuk support, kerja keras dan pengorbanannya selama menjalani proses studi di IAIN Parepare. Gelar sarjana ini penulis persembahkan untuk kalian.
  8. Kepada kakak saya yang selalu memberikan motivasi dan doa tulus untuk penulis serta keluarga yang tak henti-hentinya memberikan bantuan moril maupun materi, dengan support yang sangat luar biasa untuk adik bungsunya..
  9. Kepada orang istimewa saya Aril Febrian Darwis yang selalu *support* dalam hal apapun yang ingin saya lakukan, yang selalu bersamai meniti pahitnya kehidupan, mulai dari penerimaan mahasiswa baru hingga sampai pada tahap ini terimakasih telah melalui suka duka Bersama selama proses perkuliahan yang selalu memberi support kepada saya untuk kuat dan menjadi lebih baik di hari esok.

10. Keempat Sahabat dan orang terdekat saya, terkhususnya untuk Nur Ainun Herawati Samad, Rahmadana, Rasmiati Tamrin, Sabriani & Hamdia. Terima kasih telah membantu dan mendengar keluh kesah selama ini, terima kasih sudah menjadi teman yang selalu mngsupport untuk penyelesaian skripsi ini. Semoga kelak kita bertemu kembali dengan kabar kesuksesan masing-masing, terima kasih sudah menguatkan dan menjadi panutan.
11. Kepada Kak Nur Aisyah S.Sos, sebagai seniordan kakak yang selalu membantu dalam pengarahan skripsi saya sehingga mudahnya saya dalam memahami jalannya bagaimana prosedur skripsi yang sebenarnya.
12. Teman-teman seperjuangan KKN saya yang tidak bisa saya sebut satu persatu, dan Ibu dan Bapak posko KKN Desa Sattoko, beserta pemuda dan jajarannya terima kasih sudah menjadi bagian dari proses saya dalam memenuhi mata kuliah.
13. Teman-teman perbankan syariah yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terimakasih untuk kebersamaanya dan juga memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
14. Terakhir untuk diri sendiri, terima kasih karena tidak mudah menyerah, terima kasih karena sudah berjuang sampai saat ini,suatu kebanggaan bisa sampai ke tahap ini, kenyataannya untuk sampai ke tahap ini bukanlah hal yang mudah,perjalanan ini dibarengi keringat dan air mata,tapi nyatanya saya bisa sampai di tahap ini, saya kuat untuk melalui semua hal,sekali lagi terimakasih untuk diri sendiri.

Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik berupa moril maupun materai hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah swt. Membalas segala kebaikan dan menjadikannya sebagai amal jariyah serta senantiasa memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Akhir kata penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan kritik dan saran demi kempurnaan skripsi ini.

Parepare, 2 September 2024  
Penulis,



**ANUN ARIQAH**  
NIM: 2120203861206119



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ainun Ariqah  
NIM : 2120203861206119  
Tempat/Tgl.Lahir : Pinrang, 08 April 2003  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah ParePare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 2 September 2024

Penyusun,

  
AINUN ARIQAH  
NIM: 2120203861206119

## ABSTRAK

Ainun Ariqah. *Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara KCPS Parepare* (dibimbing oleh Bapak I Nyoman Budiono, M.M.)

Penelitian terkait Implementasi Kebijakan KPR subsidi di BTN Syariah merupakan bagian dari inisiatif pemerintah untuk menyediakan akses perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sebagai salah satu bank penyelenggara, BTN Syariah menawarkan produk "KPR BTN Sejahtera iB" yang didesain khusus sesuai dengan prinsip syariah. Tujuan penelitian ini: 1). Untuk mengetahui kebijakan pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare, 2) Untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR subsidi, 3) Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi.

Penelitian ini menerapkan metodologi kualitatif, dengan pengumpulan informasi dilakukan melalui tiga cara utama: wawancara intensif, pengamatan langsung, dan telaah dokumen terkait. Proses analisis mengadopsi model interaktif yang mencakup tiga tahap: penyaringan data, visualisasi informasi, dan perumusan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, 1). Pelaksanaan kebijakan KPR subsidi di BTN Syariah Parepare telah sesuai dengan pedoman pemerintah dan internal bank, serta berdampak positif dalam meningkatkan akses (MBR) untuk memiliki rumah. 2). Tahapan implementasi mulai dari sosialisasi hingga pencairan dana dengan akad murabahah bil wakalah telah dilaksanakan dengan baik, 3). Faktor keberhasilan program didukung oleh regulasi pemerintah, kerjasama yang baik antara bank, pemerintah dan pihak pengembang serta ketersediaan produk perumahan yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

**Kata Kunci:** KPR subsidi, Pembiayaan syariah, Implementasi kebijakan, Bank BTN Syariah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	viii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	9
A. Tinjauan Penelitian Relevan.....	9
B. Tinjauan Teori .....	12
C. Kerangka Konseptual .....	33
D. Kerangka Pikir .....	35
BAB III METODE PENELITIAN .....	36
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	36
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	36
C. Fokus Penelitian .....	37
D. Jenis dan Sumber Data.....	37
E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	38

F. Uji Keabsahan Data .....	39
G. Teknik Analisis Data.....	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	42
A. Hasil Penelitian .....	42
1. Kebijakan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare .....	43
2. Implementasi pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare .....	63
3. Faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.....	72
B. Pembahasan Hasil Penelitian .....	81
1. Kebijakan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare .....	81
2. Implementasi pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare .....	83
3. Faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.....	85
BAB V PENUTUP.....	88
A. Simpulan .....	88
B. Saran .....	89
DAFTAR PUSTAKA .....	90
LAMPIRAN .....	93
BIOGRAFI PENULIS .....	111

## DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
Gambar 1.1	<b>Skema Bagan Kerangka Fikir</b>	<b>35</b>
Gambar 1.2	<b>Ta'zir/Denda pembayaran angsuran ketentuan Bank</b>	<b>53</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
Lampiran 1	Penetapan pembimbing skripsi	94
Lampiran 2	Pedoman Wawancara	95
Lampiran 3	Surat Rekomendasi Penelitian	98
Lampiran 4	Surat Izin Penelitian	99
Lampiran 5	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian	100
Lampiran 6	Dokumentasi Wawancara	101
Lampiran 7	Surat Keterangan Wawancara	103
Lampiran 8	Dokumentasi BTN Syariah	106
Lampiran 9	Biodata Penulis	111

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### 1. Transliterasi

#### a. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda.

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tha	Th	te dan ha
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	h	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Dhal	Dh	de dan ha
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Shad	ş	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	đ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ť	te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	ż	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik keatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	,	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (')

### b. Vokal

- Vokal tunggal (*monofong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـ	Fathah	A	A
ـ	Kasrah	I	I
ـ	Dammah	U	U

2) Vokal rangkap (*diftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	fathah dan ya	Ai	a dan i
وَ	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كِيفَ : kaifa

حَوْلَ : haula

#### c. *Maddah*

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
يَ/اَيَ	fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis diatas
يِ	kasrah dan ya	ī	i dan garis diatas
وُ	dammah dan wau	Ū	u dan garis diatas

Contoh:

مَاتَ : māta

رَمَى : ramā

قَبَلَ : qīla

يَمُونُتُ : yamūtu

#### **d. Ta Marbutah**

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

- 1). *Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah [t]
- 2). *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

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

Contoh:

رَوْضَةُ الْجَنَّةِ : *Raudah al-jannah* atau *Rauḍatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *Al-madīnah al-fāḍilah* atau *Al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *Al-hikmah*

#### **e. Syaddah (Tasydid)**

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (˘), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَحْنُنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *Al-Haqq*

الْحَجَّ : *Al-Hajj*

نُعْمَ : *Nu’ima*

عُدُونُ : *‘Aduwwun*

Jika huruf ﻯ bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (ـ), maka ia litransliterasi seperti huruf *maddah* (i).

Contoh:

- |           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| عَرَبِيٌّ | : ‘Arabi (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby) |
| عَلِيٌّ   | : “Ali (bukan ‘Alyy atau ‘Aly)        |

#### f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ݂ (*alif lam ma’rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasikan seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari katayang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

- |                |  |
|----------------|--|
| الشَّمْسُ      | : <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i> )    |
| الْزَلْزَالَةُ | : <i>al-zalzalah</i> (bukan <i>az-zalzalah</i> ) |
| الْفَلْسَافَةُ | : <i>al-falsafah</i>                             |
| الْبِلَادُ     | : <i>al-bilādu</i>                               |

#### g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan arab ia berupa alif.

Contoh:

- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| تَمْرُونَ | : <i>ta’murūna</i> |
| النَّوْءُ | : <i>al-nau’</i>   |
| شَيْءٌ    | : <i>syai’un</i>   |
| أُمْرُتُ  | : <i>umirtu</i>    |

#### **h. Kata Arab yang lazim digunakan dalam bahasa indonesia**

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dar *Qur'an*), *Sunnah*.

Namun bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

*Fī ẓilāl al-qur'an*

*Al-sunnah qabl al-tadwin*

*Al-ibārat bi 'umum al-lafz lā bi khusus al-sabab*

#### **i. Lafz al-Jalalah (الله)**

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilahi* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِيْنُ اللَّهِ      *Dīnullah*

بِ اللَّهِ      *billah*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُنْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ

Hum fī rahmmatillāh

#### **j. Huruf Kapital**

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga berdasarkan kepada pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan

huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*).

Contoh:

*Wa mā Muhammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lalladhī bi Bakkata mubārakanSyahru  
Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur'an*

*Nasir al-Din al-Tusī*

*Abū Nasr al-Farabi*

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi.

Contoh:

*Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd*, ditulis menjadi: *Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad* (bukan: *Rusyd, Abū al-Walid Muhammad Ibnu*)

*Naṣr Hamīd Abū Zaid*, ditulis menjadi *Abū Zaid, Naṣr Hamīd* (bukan: *Zaid, Naṣr Hamīd Abū*)

## 2. Singkatan

Beberapa singkatan yang di bakukan adalah:

swt. = *subḥānāhu wa ta'āla*

saw. = *ṣallallāhu 'alaihi wa sallam*

a.s = *'alaihi al-sallām*

H = Hijriah

M	=	Masehi
SM	=	Sebelum Masehi
1.	=	Lahir Tahun
w.	=	Wafat Tahun
QS..../.: 4	=	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahim/..., ayat 4
HR	=	Hadis Riwayat

Beberapa singkatan dalam bahasa Arab

ص	=	صفحة
دم	=	بدون مكان
صلعم	=	صلی اللہ علیہ وسلم
ط	=	طبعۃ
دن	=	بدون ناشر
الخ	=	إلى آخرها/إلى آخره
ج	=	جزء

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu di jelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed.: editor (atau, eds. [kata dari editors] jika lebih dari satu orang editor).

Karena dalam bahasa indonesia kata “edotor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).

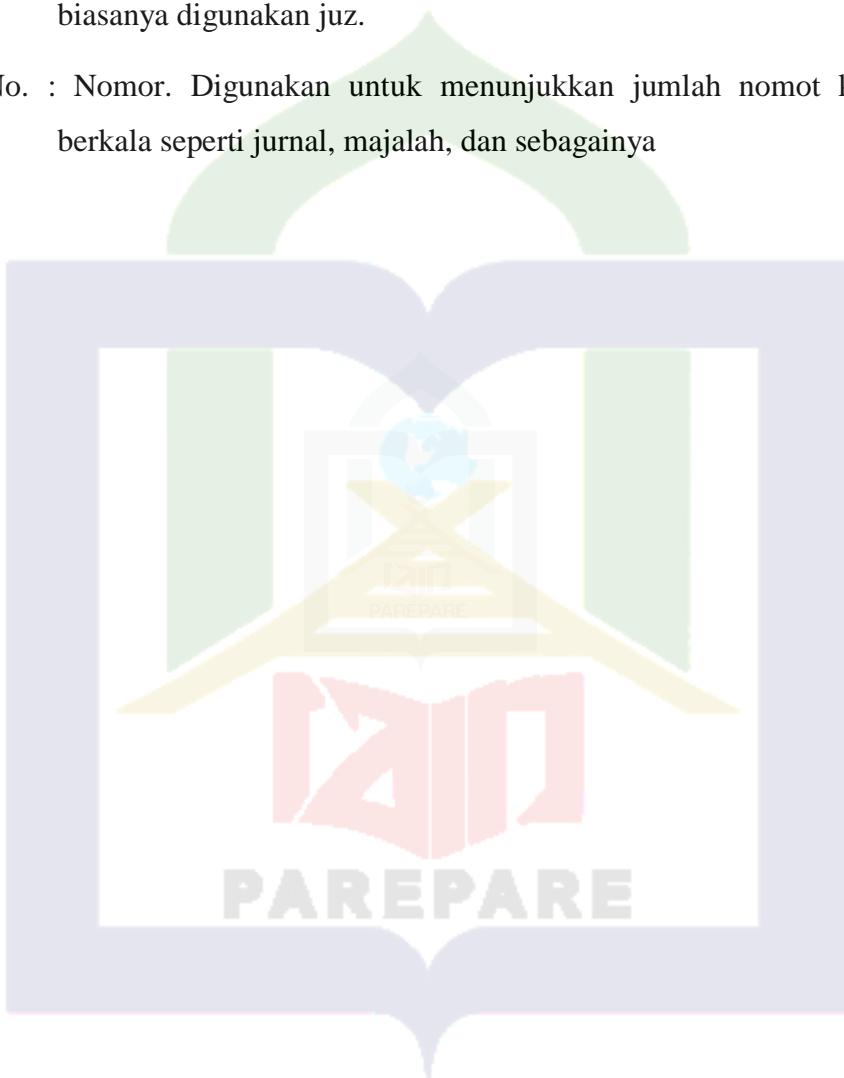
et al.: “dan lain-lain” atau “ dan kawan-kawan” (singkatan dari *et alia*). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk.(“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.

Cet: Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.

Terj: Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga untuk penulisan karta terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahnya

Vol.: Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedia dalam bahasa Inggris.Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan juz.

No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Permintaan rumah hunian yang memadai terus meningkat, khususnya di wilayah perkotaan dengan kepadatan populasi tinggi. Hal ini disebabkan oleh keinginan umum untuk memiliki tempat tinggal yang ideal sebagai fondasi bagi kehidupan keluarga yang rukun. Namun, realitas finansial seringkali menjadi kendala bagi banyak individu dalam mewujudkan impian tersebut. Di beberapa lokasi, harga properti yang melambung tinggi hanya terjangkau bagi segelintir kelompok masyarakat. Akibatnya, bagi sebagian besar orang, penyewaan menjadi alternatif utama untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mereka.<sup>1</sup> Menanggapi tantangan keterjangkauan perumahan, terutama bagi kelompok masyarakat tertentu, pemerintah telah menginisiasi sebuah solusi. Mereka meluncurkan skema bantuan perumahan yang ditujukan khusus untuk warga dengan penghasilan rendah, terutama dari keluarga prasejahtera. Inisiatif ini bertujuan memfasilitasi akses mereka terhadap tempat tinggal yang lebih terjangkau melalui program perumahan bersubsidi.

Inisiatif perumahan bersubsidi hadir sebagai jalan keluar bagi masyarakat berpendapatan terbatas untuk mewujudkan impian memiliki hunian yang sesuai dengan kondisi ekonomi mereka. Sejalan dengan upaya pemenuhan kebutuhan pangan dan pembangunan nasional untuk merealisasikan cita-cita kesejahteraan rakyat Indonesia, pemerintah kini menawarkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Program ini dirancang untuk membantu golongan menengah ke bawah dalam memperoleh tempat tinggal. Dalam implementasinya, pemerintah menjalin kemitraan dengan institusi perbankan untuk menyalurkan bantuan ini kepada kelompok sasaran. Skema yang ditawarkan mencakup kemudahan dalam hal uang muka yang terjangkau, angsuran yang ringan, serta bunga yang rendah

---

<sup>1</sup> Prita Rani et al., *Range Management and Agroforestry* 4, no. 1 (2020): 1–15.

dan tetap sepanjang masa pinjaman. Dengan demikian, akses terhadap rumah layak huni menjadi lebih terbuka bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>2</sup>

Pemerintah bekerjasama dengan lembaga keuangan perbankan dalam mengalokasikan kpr subsidi karena kita ketahui bahwa bank itu sebagai lembaga keuangan yang populer di masyarakat memiliki fungsi sebagai perantara untuk memenuhi kebutuhan masyarakat/manusia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengeluarkan peraturan mengenai program pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 26/PRT/M/2016. Peraturan lain juga terdapat pada PP No. 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Rumah MBR. Kebijakan program sejuta rumah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA).<sup>3</sup>

Dalam menyalurkan bantuan perumahan bersubsidi, pemerintah bermitra dengan institusi perbankan yang memiliki fokus di bidang penyediaan perumahan rakyat, yaitu BTN. Bank ini memiliki jaringan cabang yang tersebar di seluruh Indonesia, termasuk BTN Syariah yang merupakan wujud dari penerapan sistem perbankan ganda. Perbankan Syariah, seperti halnya bank konvensional, berperan sebagai perantara keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan. Namun, yang membedakan adalah bahwa Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang menyediakan

---

<sup>2</sup> Wiranti Dwi Rahmah, ““Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan Kpr Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah ( Studi Pada BTN Kantor Cabang Malang),”” *Jurnal Ilmiaah, Universitas Brawijaya* 10, no. 2 (2019): 1–12.

<sup>3</sup> Rani et al., *Range Management and Agroforestry* 4, no. 1 (2020): 1–15

pembiayaan dan layanan transaksi keuangan dengan berpedoman pada prinsip-prinsip hukum Islam.<sup>4</sup>

Awal berdirinya Bank Syariah di Indonesia didasarkan Undang-Undang No. 7 tahun 1992, kemudian direvisi dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Undang-Undang tersebut mengakomodir bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil atau bank syariah. Pengertian bank menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalirkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan menurut UU No. 21 Tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalirkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pembiayaan berbasis syariah merupakan penyediaan dana atau klaim setara, yang didasarkan pada kesepakatan antara bank dan nasabah. Dalam perjanjian ini, penerima dana berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman setelah periode tertentu, disertai dengan pembagian keuntungan atau imbalan yang telah disepakati. Dalam konteks pembiayaan perumahan bersubsidi, mekanismenya berbeda dari skema pembiayaan rumah komersial. BTN Syariah, selaku pengelola, harus mematuhi regulasi dan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai penyedia dana utama dan pemberi subsidi. Sementara itu, BTN Syariah juga berperan ganda sebagai penyalur dan penyedia sebagian dana. Dalam menjalankan peran ini, bank harus mempertimbangkan keseimbangan antara mematuhi aturan pemerintah dan memastikan perolehan keuntungan yang wajar bagi institusinya.

---

<sup>4</sup> Fitri Handayani, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare," 2018, 1–126.

Perbankan Syariah menyalurkan pembiayaan melalui tiga metode utama: transaksi jual beli, sewa, dan investasi. Penyaluran dana dengan skema jual beli menggunakan tiga jenis akad: murabahah, salam, dan istishna. Di antara ketiga akad tersebut, murabahah merupakan salah satu yang paling umum digunakan.BTN Syariah cabang Parepare menawarkan produk pembiayaan perumahan yang dikenal sebagai KPR BTN IB. Produk ini memungkinkan nasabah untuk membeli rumah dengan sistem pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu. Dalam mengelola produk ini, manajemen BTN Syariah Parepare menerapkan proses seleksi yang ketat terhadap calon debitur. Mereka melakukan evaluasi menyeluruh terhadap kondisi finansial calon pembeli untuk memastikan bahwa rumah yang disediakan oleh pengembang tepat sasaran.KPR Subsidi menjadi produk yang sangat diminati, terutama mengingat sebagian besar penduduk Indonesia termasuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah. Bagi kelompok ini, bantuan subsidi menjadi kunci dalam mewujudkan impian memiliki tempat tinggal yang layak.<sup>5</sup>

Di era digitalisasi, sektor perbankan mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan ini ditandai dengan munculnya banyak lembaga perbankan yang menawarkan berbagai macam produk, Adanya bank tabungan negara(BTN) syariah, yang merupakan salah satu bank pemerintah yang tersebar di seluruh Indonesia, bersama dengan berbagai jenis bank lainnya, menandai kemajuan dalam sektor perbankan. Unit Usaha Syariah (UUS) PT Bank Tabungan Negara (BTN Syariah) berhasil membukukan laba bersih sebesar Rp 105,15 miliar sepanjang kuartal I/2023. Perolehan tersebut melonjak 40 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar Rp 75,41 miliar. BTN Syariah dari tahun ke tahun berhasil menorehkan kinerja yang gemilang. Hal ini membuktikan kepercayaan masyarakat sangat tinggi terhadap Unit Usaha Syariah Bank BTN.

---

<sup>5</sup> Wiranti Dwi Rahmah, "Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Btn Kantor Cabang Syariah Malang)" (Universitas Brawijawa, 2019).

Kami optimistis dengan kepercayaan yang besar dari masyarakat kinerja BTN Syariah hingga akhir 2023 akan terus positif.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN) melalui Unit Usaha Syariah (UUS BTN Syariah) menargetkan mengucurkan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) paling sedikit kepada 45.750 unit hingga akhir tahun. Jumlah tersebut terdiri dari 35.150 KPR Syariah Subsidi dan 10.600 KPR Syariah Non Subsidi. Pengucuran KPR Syariah terus dilakukan di tengah regulasi OJK memajibkan UUS untuk memisahkan diri paling lambat pada 2026. Peningkatan penyaluran KPR syariah ini salah satunya bekerjasama dengan BP Tapera melalui akad massal KPR Syariah serentak di seluruh Indonesia. Total ada 2.300 unit yang dilaksanakan penandatanganan KPRnya. Perinciannya, 1.700 unit KPR Subsidi dan minimal 600 unit KPR Non Subsidi. BTN Syariah memperluas ekspansinya hingga ke kota parepare, BTN Syariah menawarkan layanan keuangan yang lebih memfokuskan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terkhususnya di kantor cabang pembantu Syariah parepare. Salah satu produk unggulan yaitu kredit pemilikan rumah (KPR), bank BTN Syariah KCP Parepare memiliki 2 produk KPR yaitu KPR sejahtera IB dan KPR tapera IB, maka dari itu calon peneliti lebih berfokus kepada produk KPR Sejahtera IB.

Penelitian ini berfokus pada sistem pembiayaan subsidi untuk masyarakat dari golongan ekonomi lemah yang diterapkan oleh BTN Syari'ah Cabang Pembantu Parepare. Kajian dilakukan terhadap bentuk pelaksanaan pembiayaan subsidi yang diterapkan oleh manajemen BTN Syari'ah, khususnya dalam pembiayaan perumahan dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah. Selain itu, penelitian ini juga menelusuri lebih dalam perspektif hukum Islam mengenai implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada pembiayaan perumahan di BTN Syari'ah Cabang Pembantu Parepare. Perbedaan signifikan dengan pembiayaan rumah komersial diangkat, terutama terkait potongan harga yang diberikan oleh BTN Syari'ah karena adanya dukungan dana dari pemerintah, yang perlu dianalisis dari sudut pandang hukum Islam.

**Tabel 1.1 Jumlah Nasabah/Penerima KPR Subsidi 4 Tahun Terakhir Bank  
BTN Syariah KCP Parepare**

NO	TAHUN	JUMLAH NASABAH PENERIMA KPR SUBSIDI
1.	2020	464
2.	2021	537
3.	2022	676
4.	2023	845

**Sumber:** Bank BTN Syariah KCP Parepare, tahun 2024.<sup>6</sup>

Tabel 1.1 di atas menunjukkan bahwasanya peningkatan penerima KPR Subsidi yang layak di Bank BTN Syariah KCP Parepare dari tahun ke tahun tersebut lebih meningkat. Sehingga perlu adanya uraian yang lebih jelas terkait bagaimana implementasi kebijakan didalam proses pembiayaan KPR Subsidi tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka timbul urgensi dalam melukukan penetian ini dengan judul yaitu **“Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare”** dengan rumusan permasalahan yang akan dikaji dan diteliti yaitu “Pemerintah setiap tahunnya menyediakan kouta subsidi untuk disalurkan kepada masyarakat/nasabah sehingga membutuhkan institusi/lembaga untuk dapat menyalurkan rumah subsidi tersebut.

---

<sup>6</sup> “Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara Tanggal, 5 Juni 2024”.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah di jelaskan pada latar belakang, pokok masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kebijakan pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare?
2. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare?
3. Bagaimana faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kebijakan pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare?
2. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare?
3. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.

## D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, penulis berharap dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

### 1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini sangat diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti karena hal ini dapat melatih menulis karya ilmiah dan menambah pengetahuan tentang Implementasi Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.

## 2. Kegunaan Praktis

Berdasarkan penjelasan di atas, di harapkan bahwa hasil penelitian ini akan memiliki manfaat praktis atau empiris seperti:

### 1) Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi IAIN Parepare kelak, khususnya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, dengan memberikan referensi atau informasi tentang “Implementasi Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare”.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi dan menambah wawasan tentang Implementasi Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare khususnya bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di IAIN Parepare.

### 2) Bagi Pihak Bank

Manfaat yang didapatkan terhadap pihak Bank adalah mereka dapat mengembangkan pengetahuan dan keterampilan analitis yang berguna untuk meningkatkan kontribusi dalam industry perbankan dan memajukan kepentingan nasabah/masyarakat. Serta sebagai faktor untuk dapat mendorong nasabah atau calon nasabah dalam pengajuan kredit perumahan khususnya di Bank BTN Syariah.

### 3) Bagi peneliti

Manfaat bagi peneliti adalah untuk dapat menambah wawasan, pengalaman dan pemahaman mengenai Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi, dan juga sebagai syarat terpenuhinya tugas akhir untuk dapat memperoleh gelar S.E. Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Penelitian Relevan

Penelitian terdahulu adalah kumpulan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Melalui kajian pustaka, penulis memperoleh informasi mengenai implementasi pembiayaan KPR Subsidi dari berbagai sumber yang relevan untuk dijadikan tinjauan penelitian. Kajian pustaka ini akan membantu penulis dalam mengintegrasikan teori dan temuan dari penelitian sebelumnya ke dalam tinjauan pustaka mereka.

1. Penelitian Sevila Hawa, Eva Fauziah, Epi Fitriah, pada tahun 2015 dimana judul tersebut “Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu”.<sup>7</sup> Hasil penelitian dari Sevilla Hawa, dkk, ini menyatakan bahwa kepemilikan rumah (KPR) sejahtera merupakan suatu program dari pemerintah yang bekerjasama dengan pihak Bank BRI Syariah. Dalam program ini ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan pokok maksimal Rp.3.500.000 per bulannya. Penelitian ini dilakukan agar dapat mengetahui bagaimana tingkat pendapatan oleh calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Sejahtera, jumlah permintaan KPR Sejahtera, dan untuk dapat mengetahui pengaruh pendapatan nasabah terhadap jumlah permintaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Sejahtera di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu. Metode yang peneliti gunakan ini adalah metode penelitian verifikatif. Uji analisis yang digunakan adalah regresi sederhana. Teknik pengumpulan data menggunakan dokumentasi, wawancara, dan studi

---

<sup>7</sup> Epi Fitriah Sevila Hawa, Eva Fauziah, “Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu,” 2015, 1–8.

pustaka. Pendapatan pada calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR Sejahtera secara rata-rata dari tahun 2012 sampai tahun 2013 meningkat. Namun, pada tahun 2014 relatif stabil atau tidak mengalami kenaikan atau penurunan. Jumlah permintaan pembiayaan KPR Sejahtera ini dari tahun 2012 sampai tahun 2014 mengalami kenaikan. Dari hasil analisis dengan menggunakan software SPSS seri 17, menunjukkan bahwa pendapatan calon nasabah tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap jumlah permintaan pembiayaan KPR Sejahtera di BRI Syariah KCP Bandung Buah Batu.

2. Penelitian dari Bayu Ilham Cahyono, Darminto, Nila Firdausi Nuzula. Dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Kasus pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)<sup>8</sup>. Metode penelitian yang dilakukan oleh peneliti tersebut adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang kini berupaya dalam mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu fenomena maupun peristiwa yang terjadi. Analisis yang dilakukan terhadap aspek-aspek mulai dari tahap permohonan pembiayaan, tahap pencairan pembiayaan, dan tahap pengawasan pembayaran. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan system dan prosedur KPR Syariah yang dijalankan oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang terutama didalam aspek petugas yang kompeten. Oleh krena itu, PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih perlu mengadakan perbaikan terhadap sistem dan prosedur yang diterapkan agar dapat mendukung pengendalian intern dengan baik. Persamaan penelitian Bayu dkk dengan penulis adalah sama-sama meneliti mengenai pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Sedangkan perbedaannya adalah dimana penulis mengkaji mengenai implementasi pembiayaan KPR,

---

<sup>8</sup> Bayu Ilham Cahyono, “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT . BTN Syariah Cabang Jombang)” 25, no. 1 (2015): 1–8.

- factor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan, faktor-faktor yang mendorong pengambilan keputusan nasabah dalam memilih KPR Subsidi, sedangkan Bayu dkk meneliti mengenai analisis sistem dan prosedur.
3. Penelitian dari Vera Mintarsih, Universitas Gajah Mada 2014, dengan judul “Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang Menggunakan Fasilitas KPR Bersubsidi”.<sup>9</sup> Persamaan dengan skripsi penulis terhadap skripsi peneliti adalah membahas mengenai mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Subsidi, sedangkan perbedaannya adalah didalam skripsi peneliti tersebut membahas tentang faktor yang menyebabkan terjadinya pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan mekanisme serta mengukur keefektifan penyaluran pembiayaan KPR Subsidi.
  4. Penelitian dari Rahmah (2019) Penelitian ini mengenai judul “Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi pada Btn Kantor Cabang Syariah Malang)”. Dengan menggunakan metode study kasus pada peran Bank Syariah dalam pembiayaan KPR Subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi ukuran didalam penelitian tersebut. Hasil pada penelitian tersebut menunjukkan bahwa adanya peran Bank sebagai lembaga intermediasi, Bank BTN yang berperan penting didalam menyalurkan KPR Subsidi. Pada Bank BTN berperan pula dalam mengakomodasi dalam proses kepemilikan KPR Subsidi tersebut.<sup>10</sup>
  5. Penelitian dari Putri Pithaloka Kennedy, Juliana, Suci Aprilliani Utami 2020 Pada Penelitian ini mengulah tentang judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cirebon. Dengan hal ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif, metode ini memaparkan efektif, permasalahan efektif penyaluran pembiayaan KPR

---

<sup>9</sup> S.H Vera Mintarsih, “Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Yang Menggunakan Fasilitas KPR Bersubsidi” (Universitas Gajah Mada, 2014).

<sup>10</sup> Rahmah, “Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Btn Kantor Cabang Syariah Malang).”

Syariah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasannya Tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT. Bank Syariah Cirebon dilihat dari hasil penelitian yang didapatkan pada masing-masing variabel, efektivitas dengan indikator kegunaan mendapatkan hasil sangat efektif, ketetapan sasaran mendapatkan hasil sangat efektif, ruang lingkup mendapatkan hasil yang sangat efektif, efektivitas biaya mendapatkan hasil sangat efektif serta ketetapan waktu mendapatkan hasil yang sangat efektif pula.<sup>11</sup>

## B. Tinjauan Teori

### 1. Implementasi

#### a. Pengertian Implementasi

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi dilakukan setelah adanya perencanaan yang sudah dianggap sempurna.

1) Menurut Nurdin Usman,

Implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau mekanisme pada suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dalam mencapai tujuan kegiatan tersebut.

2) Menurut Guntur Setiawan,

Implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan terhadap proses interaksi antara tujuan dan tindakan pada pencapaiannya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang lebih efektif.

---

<sup>11</sup> Putri Pithaloka Kennedy et al., “Bersubsidi Pada Pt. Bank BTN Syariah Cirebon” 12, no. 2 (2020): 209–23.

Dari pengertian-pengertian diatas kita ketahui bahwasannya kata implementasi itu bermuara pada mekanisme pada suatu sistem. Implementasi merupakan penerapan atas pelaksanaan pada setiap kegiatan yang akan dijalankan oleh suatu lembaga atau organisasi dimana penerapannya tersebut dapat memberikan pelaksanaan yang bagus terhadap perencanaan yang sudah disusun secara sedemikian rupa sehingga nantinya dapat dijalankan dengan benar. Oleh karena itu, implementasi tidak berdiri sendiri melainkan implementasi dipengaruhi oleh objek berikutnya yaitu standar.<sup>12</sup>

#### b. Tujuan Implementasi

Adapun beberapa tujuan dari implementasi yang bisa kita ketahui yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Tujuan utama dari implementasi yaitu untuk melaksanakan rencana yang telah disusun dengan cermat, baik itu oleh individu maupun kelompok.
- 2) Untuk menguji serta mendokumentasikan suatu prosedur dalam penerapan rencana atau kebijakan.
- 3) Untuk dapat mewujudkan tujuan-tujuan yang hendak dicapai di dalam perencanaan atau kebijakan yang telah dirancang.
- 4) Untuk mengetahui kemampuan individu atau kelompok dalam menerapkan suatu kebijakan atau rencana sesuai dengan yang diharapkan.
- 5) Untuk mengetahui keberhasilan tingkat pada suatu kebijakan atau rencana yang telah dirancang demi perbaikan atau peningkatan mutu.

---

<sup>12</sup> Rahma Fitri, "Implementasi Pembiayaan Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Pada BPR Syariah Al-Makmur Pokan Komih Limbanang Kabupaten Limapuluh," 2020.,

<sup>13</sup> S. Munawarah, "Implementasi Pembiayaan KPR IB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam," *Tesis*, 2020, 1–184.

### c. Unsur-Unsur Implementasi

Mengenai unsur-unsur implementasi terdapat 3 bagian diantaranya sebagai berikut:

#### a. Adanya program yang dilaksanakannya<sup>14</sup>

Merujuk pada rencana atau program yang akan dijalankan atau dilaksanakan. Program ini mencakup:

- 1) Tujuan: Sasaran atau hasil yang ingin dicapai melalui program.
- 2) Strategi: Rencana umum tentang cara mencapai tujuan tersebut. Ini dapat mencakup strategi pendekatan, pelaksanaan, dll.
- 3) Kegiatan: Lankah-langkah kongkret yang harus dilakukan untuk menjalankan program, termasuk pada kegiatan yang berkaitan dengan penyuluhan, pelatihan, pendanaan, dll.

#### b. Adanya kelompok target

Mengacu pada masyarakat baik individu maupun kelompok yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program. Kelompok target ini memiliki kebutuhan, masalah, atau tantangan tertentu yang hendak diselesaikan melalui program tersebut.

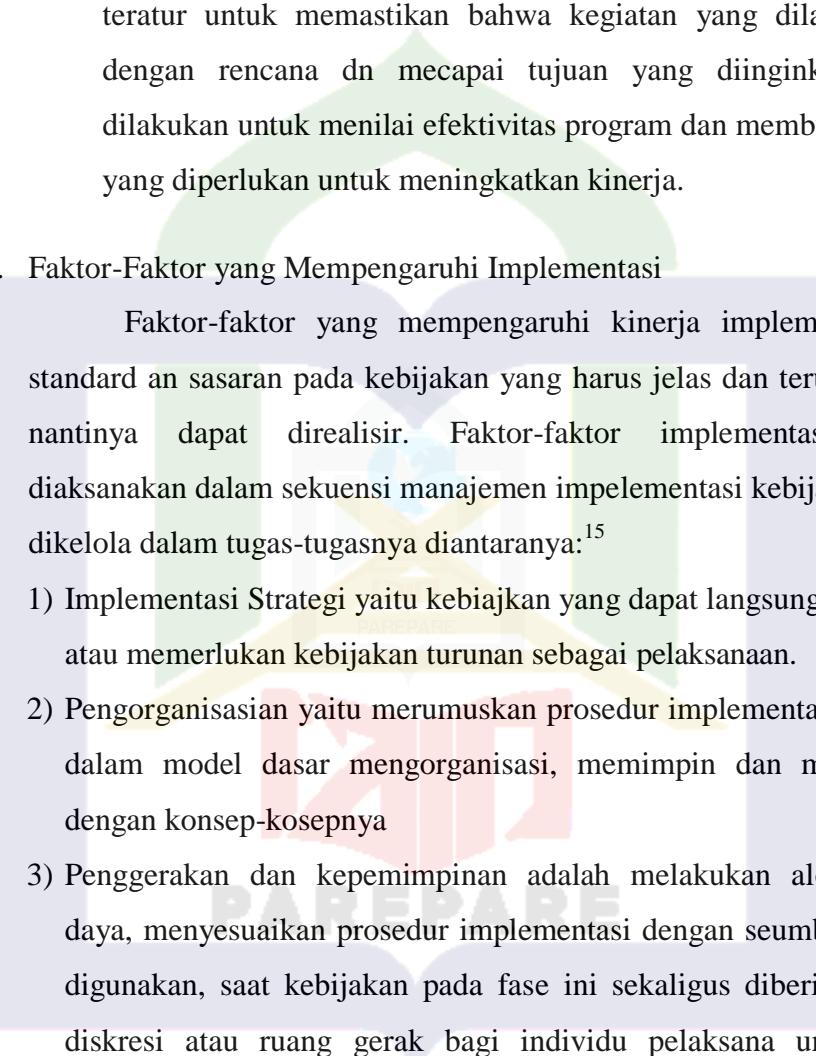
#### c. Adanya pelaksanaan

Mengacu pada proses penerapan program atau kegiatan yang telah direncanakan baik organisasi atau perorangan yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan, pelaksanaan, maupun pengawasan dari proses penerapan tersebut. Ini melibatkan serangkaian langkah kongkret sebagai berikut:

- 1) Alokasi Sumber Daya: Menentukan dan mengalkasikan sumber daya yang diperlukan, seperti anggaran, personel, waktu, dll.

---

<sup>14</sup> Fitri Handayani, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare," 2018, 1–126.

- 
- 2) Pengorganisasian: Membangun struktur dan proses organisasi yang diperlukan untuk melaksanakan program, termasuk pembagian tugas dan tanggung jawab.
  - 3) Monitoring dan Evaluasi : Memantau pelaksanaan program secara teratur untuk memastikan bahwa kegiatan yang dilakukan sesuai dengan rencana dan mencapai tujuan yang diinginkan. Evaluasi dilakukan untuk menilai efektivitas program dan membuat perubahan yang diperlukan untuk meningkatkan kinerja.
- d. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Implementasi
- Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja implementasi adalah standar dan sasaran pada kebijakan yang harus jelas dan terukur sehingga nantinya dapat direalisir. Faktor-faktor implementasi kebijakan diaksanakan dalam sekvensi manajemen implementasi kebijakan sehingga dikelola dalam tugas-tugasnya diantaranya:<sup>15</sup>
- 1) Implementasi Strategi yaitu kebijakan yang dapat langsung dilaksanakan atau memerlukan kebijakan turunan sebagai pelaksanaan.
  - 2) Pengorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin dan mengendalikan dengan konsep-kosepnya
  - 3) Penggerakan dan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan, saat kebijakan pada fase ini sekaligus diberikan pedoman diskresi atau ruang gerak bagi individu pelaksana untuk memilih tindakan sendiri yang otonom dalam batas wewenang apabila menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar good governance.

---

<sup>15</sup> Tasmiah, “Respon Nasabah Terhadap Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan Pada BTN Syariah KCPSParepare,” 2022, 1–118.

- 4) Pengendalian yaitu mengendalikan pelaksana dengan melakukan proses monitoring secara berkala.

Implementasi kebijakan pada prinsipya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan public, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivate atau turunan dari kebijakan public tersebut.

## 2. Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain untuk dapat mendukung suatu investasi yang telah direncanakan sebelumnya, baik itu dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Sehingga pembiayaan dapat kita artikan pada pendanaan yang dikeluarkan untuk dapat mendukung suatu investasi yang telah direncanakan. Pembiayaan yang dimaksud disini yaitu menyediakan dana atau tagihan yang berupa dipersamakan dengan:<sup>16</sup>

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
2. Transaksi sewa-menyeWA dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *stishna*.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*.
5. Transaksi sewa-menyeWA jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

---

<sup>16</sup> Taufik Rahman, "Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kntoor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru," 2019, 1.

Mengenai pengertian dari pembiayaan tersebut dapat disimpulkan bahwasannya:

1. Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan bank syariah itu bertindak sebagai penyedia dana.
2. Nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari bank apapun bentuk jenisnya, setelah dalam jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank berikut sebagai imbalan atau bagi hasilnya.

Berdasarkan peraturan UU Nomor 7 Tahun 1992 dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 12: "Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah pembiayaan uang atau tagihan yang dipermasalahkan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk dapat mengembangkan uang atau tagihan tersebut, setelah dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sebagaimana yang terdapat pada surah sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Q.S Ali-Imran / 3:130

يٰ أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبُو ۚ إِنَّمَا أَضْعَافًا مُّضَعَّفَةً ۝ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۝  
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۝

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung”

---

<sup>17</sup> “Al-Qur’an Kemenag”, <https://quran.kemenag.go.id/>.

2. Q.S Al-Baqarah / 2:278

يٰ أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِنْ كُنْتُمْ  
مُؤْمِنِينَ

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman”

3. Q.S Al-Baqarah / 2:279

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأَذْنُوْا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ  
أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Terjemahnya:

“Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan)”

b. Unsur-Unsur Pembiayaan

Unsur – unsur pembiayaan dalam perbankan syariah meliputi tujuh yaitu:<sup>18</sup>

1. Bank Syariah

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi dengan menghimpun dan menyalurkan dana serta menyediakan layanan jasa

---

<sup>18</sup> Taufik Rahman, “Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kntoor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru.”

sesuai dengan prinsip-prinsip muamalah dalam Islam, yang berpedoman pada ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits.

## 2. Mitra Usaha/Partner

Penentuan bagi hasil dengan mitra usaha dalam bank syariah ditetapkan secara jelas melalui perjanjian akad, yang didasarkan pada keuntungan atau kerugian dari usaha yang dijalankan oleh pengelola.

## 3. Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada penerima pembiayaan bahwa mitra usaha akan memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya. Pemberian pembiayaan oleh bank syariah kepada mitra usaha berarti bank menaruh kepercayaan bahwa penerima pembiayaan akan melaksanakan kewajibannya dengan tepat waktu.

## 4. Akad

Akad adalah perjanjian, kesepakatan, atau transaksi yang mengandung komitmen yang berlandaskan pada nilai-nilai syariah. Secara khusus, akad mengacu pada hubungan antara ijab (pernyataan atau pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan).

## 5. Risiko

Risiko mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan macet, tidak memenuhi janji – janji pada awal akadnya. Debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajibannya mengembalikan modal atau pembiayaan yang berbentuk barang yang diberikan oleh bank syariah kepadanya.

## 6. Jangka Waktu

Jangka waktu adalah durasi yang diberikan kepada nasabah untuk melunasi pembiayaan yang diterima dari bank syariah. Periode

ini dapat bervariasi, meliputi jangka pendek, menengah, dan panjang. Jangka pendek merujuk pada waktu pelunasan hingga 1 tahun, sementara jangka menengah mencakup periode 1 hingga 3 tahun. Adapun jangka panjang adalah waktu pelunasan pemberian yang lebih dari 3 tahun.

#### 7. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah tersebut membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara bank dengan nasabah sebelumnya.

#### c. Jenis-Jenis Pemberian

Pemberian adalah salah satu fungsi utama bank, yaitu menyediakan fasilitas pendanaan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang mengalami kekurangan dana atau deficit unit.<sup>19</sup> Menurut sifat penggunaannya, pemberian dapat terbagi menjadi dua jenis hal sebagai berikut:

- 1) Pemberian produktif adalah pemberian yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi secara luas, termasuk peningkatan usaha, baik dalam sektor produksi, perdagangan, maupun investasi.
- 2) Pemberian konsumtif adalah pemberian yang digunakan untuk keperluan konsumsi yang akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

#### d. Produk-Produk Pemberian

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan hukum Islam, layanan perbankan syariah harus dirancang sedemikian rupa agar

---

<sup>19</sup> Zainol Hasan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pemberian Kepemilikan Rumah Subsidi Di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo," *Iltizam : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, no. 2 (2024): 112–26.

tetap memenuhi kriteria bisnis yang kompetitif dan menguntungkan, baik dalam hal pembiayaan maupun dalam penyediaan layanan perbankan. Selain itu, berbagai instrumen keuangan yang diperlukan untuk operasi perbankan syariah juga harus diatur sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>20</sup> Adapun produk-produk pembiayaan perbankan syariah tersebut adalah sebagai berikut:

### 1) Produk Pembiayaan berdasarkan Akad Jual Beli

Akad jual beli adalah salah satu metode yang dapat digunakan oleh bank untuk menyalurkan dana kepada masyarakat. Murabahah didefinisikan sebagai perjanjian antara bank dan nasabah yang berkaitan dengan pembiayaan pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objek yang dimaksud dapat berupa barang modal seperti mesin industri, serta barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor atau properti seperti rumah tinggal. Sebagaimana firman Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah / 2:275.<sup>21</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ  
 الْمَسِّ ۝ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا ۝ إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۝ وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحْرَمَ  
 الرِّبَا ۝ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ ۝ وَأَمْرُهُ إِلَى  
 اللَّهِ ۝ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَبُ النَّارِ ۝ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba.

<sup>20</sup> Dina Erwiana Harahap, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada Pt Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso” 2021, 1–95.

<sup>21</sup> “Al-Qur'an Kemenag”, <https://quran.kemenag.go.id/>.

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”

### 2) Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa-Menyewa

Salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabahnya adalah pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyeWA (ijarah). Ijarah adalah transaksi sewa-menyeWA suatu barang dan/atau pembayaran upah untuk jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan atas jasa yang diberikan.

### 3) Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

Secara umum, akad bagi hasil dibagi menjadi dua jenis, yaitu mudharabah dan musyarakah. Mudharabah adalah akad kerja sama antara bank dan nasabah untuk menjalankan suatu usaha tertentu dengan sistem bagi keuntungan dan kerugian (profit and loss sharing) berdasarkan rasio yang telah disepakati sebelumnya. Menurut Antonio, musyarakah adalah transaksi antara dua orang atau lebih untuk menjalankan usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat di awal.

## 3. KPR Syariah Subsidi

### a. Pengertian KPR Syariah Subsidi

KPR Subsidi adalah program pemerintah yang bertujuan untuk menyediakan pembiayaan bagi kepemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan untuk seluruh masyarakat Indonesia.

Program ini menawarkan cicilan yang ringan dan tetap selama periode kredit. KPR bersubsidi merupakan salah satu inisiatif yang mendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar mereka dapat memiliki rumah yang layak huni.<sup>22</sup> KPR muncul karena adanya peningkatan keinginan dan kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, yang tidak sebanding dengan kemampuan daya beli mereka. KPR Syariah adalah bentuk pembiayaan untuk pembelian rumah secara kredit yang berlandaskan prinsip syariah. Sistem yang diterapkan dalam KPR Syariah lebih unggul dan aman, karena bebas dari riba serta memastikan tidak ada pihak yang dirugikan.

Istilah KPR Syariah atau sering dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah itu sendiri. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayaran secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar pada setiap bulannya. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara bank syariah dengan pembelinya. Harga jual rumah ditentukan sejak awal saat nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran yang tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya jumlah yang pasti dan jadwal angsuran bulanan yang harus dibayar hingga selesai, nasabah tidak akan terbebani oleh fluktuasi naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga tidak stabil. Di Indonesia, saat ini terdapat dua jenis KPR, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) KPR Subsidi adalah jenis pembiayaan perumahan yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah atau rendah untuk

---

<sup>22</sup> Rizqa Dian Umami, *Umami, Rizqa*. 2019, 2019.

<sup>23</sup> Rizqa Dian Umami, *Umami, Rizqa*. 2019, 2019.

memenuhi kebutuhan perumahan atau melakukan perbaikan rumah yang sudah dimiliki. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan permohonan pembiayaan perumahan dapat memperoleh fasilitas ini. Secara umum, batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam pemberian subsidi meliputi penghasilan pemohon dan maksimum jumlah kredit yang diberikan.

- 2) KPR non-subsidi adalah jenis pembiayaan KPR yang ditujukan untuk seluruh masyarakat, dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank. Penentuan jumlah kredit dan suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan masing-masing bank.

Kelompok sasaran KPR subsidi terdiri dari masyarakat berpenghasilan rendah dengan gaji pokok bulanan maksimum sebesar Rp. 8.000.000. Peraturan mengenai bantuan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015, yang menyatakan bahwa MBR adalah masyarakat dengan keterbatasan daya beli yang memerlukan dukungan dan bantuan pemerintah untuk mendapatkan rumah. Sesuai dengan peraturan KEMENNPERA Nomor 20 pasal 7 tahun 2014, masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus memenuhi beberapa syarat, antara lain: keluarga atau individu yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan bulanan maksimum Rp. 8.000.000.

#### b. Manfaat KPR Subsidi

Pada umumnya manfaat KPR Subsidi adalah sama terhadap manfaat pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabahnya. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.<sup>24</sup>
- 2) Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk dapat memiliki rumah bersubsidi dari pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah. Membantu menambah uang muka nasabah sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar oleh nasabah mampu menurunkan jumlah pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya, serta mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.<sup>25</sup>

### c. Dasar Hukum KPR Syariah Subsidi

Pembiayaan KPR Subsidi adalah fasilitas pembiayaan untuk perumahan yang disalurkan oleh pemerintah, sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) Nomor 20/PRT/M/2014. Peraturan ini mengatur tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka memperoleh perumahan melalui kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pasal 1 ayat 1, disebutkan bahwa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau KPR Subsidi adalah dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sementara itu, pasal 1 ayat 2 menjelaskan bahwa KPR subsidi, yang juga dikenal sebagai KPR Sejahtera, merupakan Pembiayaan Pemilikan Rumah yang mencakup KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun, yang diterbitkan oleh

---

<sup>24</sup> Harahap, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso."

<sup>25</sup> Anggita mayang Sari, "Prosedur Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bersubsidi Di Bank Bri Syariah KCP Tebing Tinggi," 2019, 1–72.

bank pelaksana baik secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah.<sup>26</sup>

Pembiayaan pemilikan rumah dalam konsep syariah harus terhindar dari praktik Maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), Riba (tambahan), dan Batil (ketidakadilan). Bank membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah serta bebas dari riba. Setelah itu, bank menjual rumah tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga yang mencakup harga beli ditambah keuntungan. Oleh karena itu, bank wajib memberi tahu secara transparan mengenai harga pokok rumah dan biaya tambahan kepada nasabah. Nasabah kemudian membayar harga rumah yang telah disepakati dalam jangka waktu yang ditentukan sebelumnya. Untuk mencegah potensi penyalahgunaan atau kerusakan akad, bank dapat menyusun perjanjian khusus dengan nasabahnya.

#### d. Proses Pembiayaan KPR Subsidi

##### 1. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum KPR disetujui oleh Bank, nasabah tersebut akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur KPR sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Kemudian pihak bank akan memberikan formulir yang akan diisi sebagai permohonan.
- b. Tahapan wawancara dengan pihak Bank perihal niatan memilih KPR. Pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam memenuhi pelunasan cicilan KPR sesuai jangka waktu KPR

---

<sup>26</sup> Rizqa Dian Umami, *Umami, Rizqa*. 2019, 2019

<sup>27</sup> Harahap, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso."

- yang telah ditentukan.
- c. Jika dinilai layak, maka nasabah tersebut akan menandatangani pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.
  - d. Setelah tahapan-tahapan tersebut diatas sudah dilalui , selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak bank dan permohonan kredit. Kemudian penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat akan dikembalikan apabila cicilan KPR telah selesai/lunas.

## 2. Karakteristik nasabah menurut Bank

Ada lima hal yang nantinya akan dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan kredit dari bank terhadap nasabahnya, yaitu sebagai berikut:

### a. Karakter (*character*)

*Character* adalah keadaan watak atau sifat dari anggota / seseorang, baik itu dalam kehidupan peribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter tersebut adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.

### b. Kondisi (*condition*)

Condition adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon mudhrib. Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dapat dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang, serta prospek usaha dari sector yang mana nasabah akan menjalankannya. Penilian prospek bidang usaha yang dibiayai benar memiliki prospek yang baik

sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.<sup>28</sup>

*c. Modal (*capital*)*

Modal adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Oleh karena itu, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab nasabah dalam menjalankan usahannya, karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha

*d. Kapasitas (*capacity*)*

Kapasitas adalah hal yang menyangkut dengan kemampuan seseorang pebisnis dalam mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nantinya akan terlihat kemampuan membayarnya. Kemampuan yang dimiliki oleh setiap orang adalah berbeda-beda. Setiap orang tersebut memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya telah menjadi keunggulan yang lebih dibandingkan orang lain.<sup>29</sup>

*e. Jaminan (*collateral*)*

Jaminan adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Jaminan atau collateral harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana

<sup>28</sup> Harahap, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso."

<sup>29</sup> Harahap, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso."

risiko kewajiban financial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap angunan ini meliputi jenis, lokasi,bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon anggota pembiayaan yang dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Ada 2 jenis fungsi jaminan sebagai berikut:

1. Pertama, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggota sudah tidak mampu lagi. Namun demikian, lembaga tersebut tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut tetapi memberikan tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang telah disepakati bersama dengan anggotanya
  2. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan yang apabila anggotanya melakukan tindakan wanprestasi.
4. BTN Syariah
- a. Pengertian BTN Syariah

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang perbankan. BTN berfungsi sebagai bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yaitu perbankan perseorangan, bisnis, dan syariah. BTN Syariah adalah bank yang saat ini beroperasi dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah yang sesuai dengan syariat Islam. Dengan kata lain, BTN Syariah mengikuti ketentuan dan hukum yang ditetapkan oleh syariat Islam dan tidak terlibat dalam praktik yang melanggar aturan tersebut.<sup>30</sup> BTN Syariah adalah bank yang fokus menawarkan kredit rumah, baik bersubsidi maupun tidak, dan berfungsi sebagai solusi untuk permintaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>30</sup> Tasmiah, "Respon Nasabah Terhadap Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan Pada BTN Syariah KCPS Parepare."

Hal ini memudahkan masyarakat dalam memperoleh kredit rumah melalui berbagai prosedur yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan mereka. BTN membentuk divisi syariah pertamanya pada 4 November 2004, yang dikenal sebagai UUS (Unit Usaha Syariah) BTN Syariah. Kemudian, pada 14 Februari 2005, UUS BTN Syariah membuka kantor cabang syariah pertamanya di Jakarta.

b. Visi dan Misi BTN Syariah

- Visi BTN Syariah

*“Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pemberian pembiayaan perumahan dan industry ikutannya.”*

- Misi BTN Syariah

- 1) Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industry ikutannya.
- 2) Mengembangkan human capital yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance and Compliance*.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini.
- 4) Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

5. KPR Bank BTN Syariah

KPR Bank BTN Syariah adalah salah satu produk pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah, sebuah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah atau hukum islam. Produk ini didesain untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat dengan tetap dengan mematuhi prinsip syariah yang melarang riba(bunga) dan praktik-

praktik tidak etis lainnya. Beberapa jenis pembiayaan tersedia di Bank BTN Syariah, termasuk yang berikut:

a. KPR BTN Bersubsidi iB

KPR BTN Bersubsidi adalah pembiayaan dengan menggunakan akad Murabahah (Jual Beli). KPR BTN Bersubsidi diberikan kepada nasabah atau individu yang termasuk dalam golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka kepemilikan rumah, yang merupakan program kerjasama Bank BTN Syariah dengan pemerintah.<sup>31</sup>

b. KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum adalah pembiayaan dengan akad Murabahah, atau jual beli, yang diberikan kepada pelanggan atau individu yang ingin memiliki rumah, ruko, atau apartemen.

c. KPR BTN Indent iB

KPR BTN Indent adalah pembiayaan yang menggunakan akad Istishna (Jual Beli Berdasarkan Pesanan) dan diberikan kepada klien atau individu dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, atau apartemen sesuai dengan permintaan klien.

d. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan Properti BTN Ib adalah jenis pembiayaan yang diterapkan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (kerjasama antara dua pihak atau lebih). Nasabah menggunakan pembiayaan properti ini untuk memperoleh kepemilikan atas properti baru atau untuk melakukan pembiayaan ulang (*refinancing*) terhadap properti yang sudah dimiliki.

e. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan Bangun Rumah adalah jenis pembiayaan yang diterapkan dengan akad murabahah (jual beli). Pembiayaan ini bertujuan untuk merenovasi atau membangun rumah bagi nasabah.

---

<sup>31</sup> Tasmiah, “Respon Nasabah Terhadap Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan Pada BTN Syariah KCPS Parepare.”

f. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan Multimanfaat adalah jenis pembiayaan yang menggunakan akad murabahah (jual beli). Pembiayaan ini ditujukan untuk pegawai dan pensiunan yang ingin membeli berbagai jenis barang sesuai dengan keinginan mereka.

g. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan Multijasa adalah jenis pembiayaan yang menggunakan akad Kafalah Bil Ujroh (jaminan). Pembiayaan ini dirancang untuk memenuhi berbagai kebutuhan nasabah, seperti pendidikan, kesehatan, wisata, dan lain-lain.

h. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan Kendaraan Bermotor adalah jenis pembiayaan yang diterapkan dengan akad murabahah (jual beli). Nasabah memanfaatkan pembiayaan ini untuk membeli kendaraan bermotor guna memenuhi kebutuhan pribadi mereka.

i. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan Tunai Emas adalah jenis pembiayaan yang menggunakan akad qard (gadai). Nasabah dapat memanfaatkan pembiayaan ini untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak dengan cara menggadaikan emas yang dimilikinya. Proses pembiayaan ini dilengkapi dengan surat gadai sebagai bukti penyerahan barang jaminan, di mana emas berfungsi sebagai jaminan untuk pengembalian dana nasabah kepada bank.

j. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan Emasku adalah pembiayaan yang diterapkan dengan akad murabahah (jual beli). Pembiayaan ini mendukung nasabah dalam memperoleh kepemilikan emas batangan yang memiliki sertifikat.

## C. Kerangka Konseptual

Penelitian ini berjudul “Implementasi Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare” untuk lebih memahami tentang penelitian ini maka penulis memberikan penjelasan dari beberapa kata agar mudah untuk dipahami.

### 1. Implementasi

Implementasi adalah suatu kegiatan yang direncanakan sebelumnya, bukan sekadar aktivitas, dan dilakukan dengan serius berdasarkan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan suatu instansi atau lembaga. Implementasi merujuk pada penerapan pelaksanaan setiap kegiatan yang akan dilakukan oleh suatu lembaga atau organisasi, di mana penerapannya dapat memastikan pelaksanaan yang baik terhadap rencana yang telah disusun dengan matang, sehingga dapat dilaksanakan dengan benar.

### 2. Kebijakan

Kebijakan adalah pedoman atau aturan yang ditetapkan oleh pemerintah atau organisasi untuk mengatasi masalah dan mencapai tujuan tertentu. Intinya, kebijakan berfungsi sebagai kerangka untuk pengambilan keputusan dan tindakan, melibatkan proses dari identifikasi masalah hingga evaluasi. Kebijakan yang baik tidak hanya menyelesaikan masalah jangka pendek, tetapi juga mempertimbangkan dampak jangka panjang dan mengoptimalkan sumber daya untuk kepentingan bersama.

### 3. Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain untuk dapat mendukung suatu investasi yang telah direncanakan sebelumnya, baik itu dilakukan sendiri maupun oleh lembaga.

### 4. Pembiayaan KPR

Pembiayaan KPR adalah jenis pembiayaan konsumtif yang termasuk dalam kategori pembiayaan jangka panjang, di mana lembaga keuangan

memberikan dana kepada nasabah untuk membangun atau membeli rumah di atas sebidang tanah, dengan sertifikat kepemilikan atas rumah dan tanah tersebut sebagai jaminan.

#### 5. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah program pemerintah yang memberikan subsidi untuk membantu pembiayaan kepemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi masyarakat Indonesia. Program ini menawarkan cicilan yang ringan dan tetap selama masa kredit berlangsung.

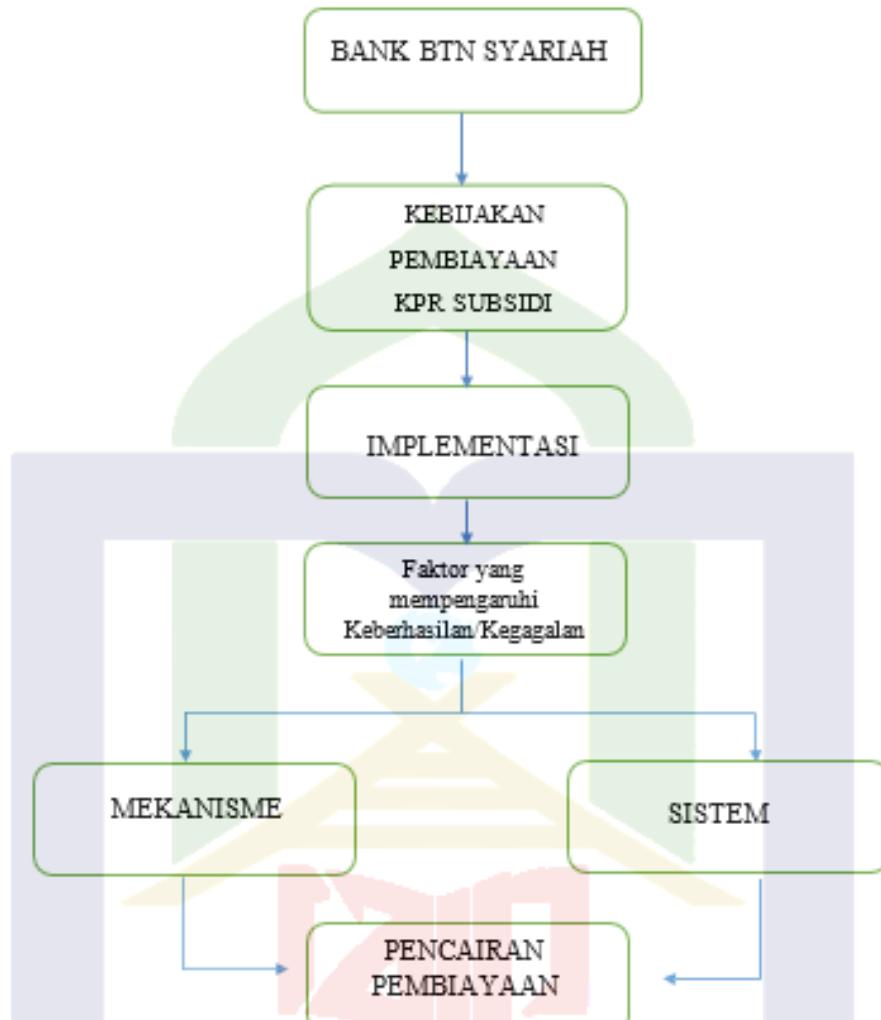
#### 6. BTN Syariah

BTN Syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang sesuai dengan ajaran Islam. Artinya, BTN Syariah mengikuti aturan-aturan dan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh syariat Islam, serta menghindari segala bentuk pelanggaran terhadap ketentuan tersebut. Sebagai bank yang fokus pada penawaran kredit rumah bersubsidi maupun non-subsidi, BTN Syariah menjadi solusi bagi masyarakat yang mencari pembiayaan rumah yang ringan dan sesuai dengan syariah. Hal ini memudahkan masyarakat dalam mendapatkan kredit rumah melalui berbagai prosedur yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan mereka.

#### 7. KPR Bank BTN Syariah

KPR Bank BTN Syariah adalah salah satu produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah, sebuah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah atau hukum Islam. Produk ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat sambil tetap mematuhi aturan-aturan syariah. Bank BTN Syariah menawarkan berbagai produk pembiayaan, termasuk KPR BTN Bersubsidi iB, KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, Pembiayaan Properti BTN iB, Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB, Pembiayaan Multimanfaat BTN iB, Pembiayaan Multijasa BTN iB, Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB, Pembiayaan Tunai Emas BTN iB, dan Pembiayaan Emasku BTN iB.

#### D. Kerangka Pikir



Gambar 1.1 Skema Bagan Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran di atas disusun oleh penulis untuk memberikan pemahaman yang jelas dan menghindari kesalahpahaman dalam memahami penelitian ini. Kerangka tersebut harus sesuai dengan definisi terkait alur pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare, sebagaimana mestinya, tanpa melibatkan unsur ketidakadilan. Kerangka pemikiran ini berfungsi sebagai gambaran atau model konseptual yang menjelaskan proses keberhasilan penerima KPR Subsidi.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan dengan metode kualitatif. Pendekatan ini bersifat menyeluruh dan disajikan secara deskriptif, yaitu menggambarkan suatu kejadian atau kasus tertentu yang terjadi secara alami menggunakan kata-kata. Penelitian lapangan ini melibatkan interaksi langsung dengan objek yang diteliti, sehingga data yang diperoleh berasal langsung dari lapangan. Metode ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam dan menyeluruh mengenai subjek penelitian.<sup>32</sup>

Penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran mendetail tentang proses pembiayaan, mencakup tahap-tahapnya, peran pihak-pihak yang terlibat, hambatan yang dihadapi, serta hasil yang telah dicapai. Metode kualitatif lebih menitikberatkan pada wawancara (baik secara langsung maupun tidak langsung dengan informan), dokumentasi, dan observasi. Metode ini digunakan untuk memperoleh informasi yang lebih jelas, yang nantinya akan menjadi pembanding dalam proses analisis, sehingga hasil penelitian menjadi lebih akurat dan valid.

#### B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan waktu kurang lebih 1 bulan lamanya (disesuaikan dengan kebutuhan penelitian). Adapun lokasi yang nantinya menjadi tempat penelitian ini adalah Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare, Sulawesi Selatan, Indonesia.

---

<sup>32</sup> Mansur Azis, “Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah,” *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research* 3, no. 1 (2023): 1–16.

### C. Fokus Penelitian

Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bagaimana implementasi pembiayaan KPR Subsidi yang mana nantinya akan berfokus terhadap Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.

### D. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah semua informasi yang diperoleh dari subjek penelitian dan dari dokumen-dokumen, baik dalam bentuk statistik maupun lainnya, yang berkaitan dengan penelitian. Dua sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif, yang berarti data tersebut berbentuk kata-kata dan bukan angka. Data kualitatif dikumpulkan melalui berbagai teknik, seperti wawancara, analisis dokumen, serta observasi yang dilakukan selama penelitian.

#### 2. Sumber Data

Sumber data mencakup semua informasi yang diperoleh dari responden maupun dokumen-dokumen, baik dalam bentuk statistik atau bentuk lainnya, yang diperlukan untuk keperluan penelitian. Dalam penelitian ini, terdapat dua jenis sumber data yang digunakan, yaitu data primer dan data sekunder.<sup>33</sup>

##### a. Data Primer

Menurut Sugiyono (2017;193) yang dimaksud data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul datanya. Artinya bahwa sumber data penelitian tersebut diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, pendapat dai individu atau kelompok (orang) maupun dari hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data

---

<sup>33</sup> Nurhidayah, "Implementasi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare Oleh:", 2019, 1–103.

dengan cara menjawab pertanyaan riset(metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).<sup>34</sup>

#### b. Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2017; 193), data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Artinya, sumber data penelitian dapat diperoleh secara tidak langsung atau melalui media perantara, seperti buku catatan, bukti sejarah, atau arsip yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan. Dengan kata lain, peneliti harus mengumpulkan data dengan mengunjungi Perpustakaan Pusat Kajian, pusat arsip, atau membaca banyak buku.

### E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam riset kualitatif metode pengumpulan data dan pengolahan data merupakan suatu proses yang saling berhubungan dan harus dilakukan secara bergantian. Maka dari itu adapun metode pengumpulan data yang dapat digunakan oleh peneliti tersebut sebagai berikut:

#### 1. Observasi

Metode observasi mengumpulkan data dengan melihat objek yang akan diteliti secara langsung. Ini dilakukan dengan melihat sistem manajemen Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare.

#### 2. Wawancara

Peneliti melakukan wawancara lisan dengan orang-orang yang terkait dengan masalah penelitian secara menyeluruh. Wawancara dilakukan sesuai dengan pedoman yang telah disiapkan oleh peneliti, tetapi peneliti dapat mengajukan pertanyaan di luar pedoman tersebut untuk mendapatkan informasi lebih lanjut tentang subjek penelitian.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> C.T. Souhey, “1679,” *Chronicle History of the West Indies*, no. 2013 (2021): 467–68.

<sup>35</sup> A A Ngr Agung and Gd Parmadi, “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng,” *Jurnal Administrasi Publik* 3, no. 1 (2018): 34–45.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara mengumpulkan data atau informasi dalam bentuk dokumen seperti, catatan, data arsip, membaca surat-surat, pernyataan tertulis kebijakan tertentu dan bahan-bahan tulisan lainnya. Cara mendokumentasikan yang dilakukan peneliti adalah dengan merekan pembicaraan pada saat melakukan wawancara atau mengfoto kegiatan pada saat melakukan wawancara.

## F. Uji Keabsahan Data

Pada dasarnya, keabsahan data digunakan untuk membantah tuduhan peneliti kualitatif bahwa mereka tidak ilmiah karena data mereka tidak sebanding dengan keadaan sebenarnya. Untuk data penelitian kualitatif, uji kredibilitas.

Uji kredibilitas menggunakan triangulasi sumber dan teknik berikut untuk menguji keabsahan data penelitian agar temuan peneliti tidak diragukan lagi sebagai penelitian ilmiah.<sup>36</sup> Uji keabsahan data diuji sebagai berikut:

### a. Triangulasi Sumber

Peneliti menganalisis data dari berbagai sumber untuk menguji kredibilitas data. membandingkan hasil pengamatan dengan hasil wawancara, membandingkan apa yang dikatakan orang secara umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi, dan membandingkan hasil wawancara dengan pendekatan yang saat ini digunakan.

### b. Triangulasi Teknik

Mengecek data dengan teknik yang berbeda tetapi kepada sumber yang sama, misalnya untuk mengecek data bisa melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Bila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut

---

<sup>36</sup> Wijanti Dian, “Metode Penelitian Metode Penelitian,” *Metode Penelitian Kualitatif*, no. 17 (2017): 43.

kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar.

## G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari catatan lapangan, hasil wawancara, dan sumber lain agar data dan temuannya mudah dipahami dan dikomunikasikan.

Analisis data adalah bagian penting dari penelitian karena analisis ini akan menghasilkan hasil yang substansial dan formal. Dalam proses analisis data kualitatif, data dihasilkan dalam bentuk kata-kata daripada rangkaian angka.<sup>37</sup> Analisis kualitatif masih menggunakan kata-kata yang disusun dalam teks yang lebih luas, meskipun data dikumpulkan dalam berbagai cara, seperti observasi, wawancara, dokumen, dan rekaman, biasanya diproses sebelum digunakan.

Menurut perspektif ini, analisis dilakukan dalam tiga alur kerja: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

### 1. Data Reductions (Reduksi Data)

Selama proses ini, peneliti dapat memilih data penting dengan berkonsentrasi pada tema dan pola yang penting untuk dicari.

### 2. Data Display (Penyajian Data)

Dalam proses penyajian data, perhatian khusus diberikan pada asal-usul, jenis, dan validitas informasi yang dikumpulkan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yang mencakup seluruh aspek permasalahan yang diteliti, melalui tahap seleksi yang cermat. Informasi yang relevan dipilih sesuai dengan kebutuhan penelitian, kemudian diorganisir ke dalam kelompok-kelompok tematik, dan diberi batasan yang jelas.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Aziz Abdul, “Teknik Analisis Data Analisis Data,” *Teknik Analisis Data Analisis Data*, 2020, 1–15.

<sup>38</sup> Anggraeni, “Metode Penelitian,” 2021, 32–41, /2456/4/15.2300.073.BAB.203.pdf.

### 3. Verifikasi/Penarikan Kesimpulan

Proses penarikan kesimpulan merupakan bagian integral dari keseluruhan kegiatan penelitian. Tahap ini tidak berdiri sendiri, melainkan terhubung erat dengan komponen-komponen lain dalam penelitian. Selama berlangsungnya penelitian, kesimpulan yang diambil senantiasa diuji dan divalidasi melalui proses verifikasi yang berkelanjutan.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

Studi kualitatif deskriptif ini menyajikan temuan berdasarkan analisis dokumen dan wawancara dengan tiga narasumber utama: Bapak Andi Fadhil Permana (Sub Branch Hand), Wawan Darmawan (Operation Staff), dan Adhyatma Ahmad (Long Data Entry). Proses analisis data memainkan peran krusial dalam penelitian ini, memungkinkan peneliti untuk mengevaluasi informasi yang dihimpun dari berbagai sumber literatur yang telah diseleksi selama tahap penelitian. Langkah ini juga berfungsi untuk mengklarifikasi data lapangan yang telah dikumpulkan sebelum tahap analisis dimulai.

Melalui proses penelitian yang telah dilaksanakan, peneliti berhasil mengumpulkan sejumlah temuan signifikan. Temuan-temuan ini memberikan gambaran komprehensif mengenai "Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi di Bank Tabungan Negara KCPS Parepare".

Berdasarkan data yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya, peneliti kini mampu menguraikan temuan penelitiannya secara terperinci dan terstruktur. Hasil-hasil ini disajikan selaras dengan fokus utama dan subfokus yang telah ditetapkan dalam penelitian. Di bawah ini dijabarkan temuan-temuan penting dari studi ini:

Berdasarkan wawancara dari bapak Adhyatma ahmad selaku long data entry dari Bank Tabungan Negara KCPS Parepare menyatakan bahwasanya:

“Di antara berbagai produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah KCP Parepare, KPR subsidi menjadi pilihan yang paling populer di kalangan masyarakat, dengan KPR Sejahtera IB sebagai favorit utama. Meskipun demikian, bank juga mencatat minat terhadap produk-produk lainnya, termasuk KPR Tapera IB, KPR non-subsidi, serta skema pembiayaan multimanfaat dan multijasa”.<sup>39</sup>

BTN Syariah KCP Parepare menerapkan protokol standar untuk setiap pengajuan KPR dari calon nasabah. Proses ini diawali dengan pemilihan properti oleh calon pembeli, dilanjutkan dengan pendaftaran ke pengembang (developer). Selanjutnya, pengembang akan meneruskan pengajuan tersebut ke bank. Rangkaian prosedur ini wajib diikuti oleh setiap calon nasabah, dimulai dari tahap pengajuan awal hingga persetujuan akhir. Dalam prosesnya, bank memiliki tanggung jawab untuk melakukan penilaian mendalam guna memastikan kapabilitas calon nasabah dalam menyelesaikan kewajiban pembiayaan yang akan diberikan.

## **1. Kebijakan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare**

### **a. Persyaratan terhadap berkas yang diajukan oleh calon nasabah**

Sebagaimana dari hasil wawancara dengan Narasumber tersebut yaitu pak Adhyatma Ahmad dimana selaku long data entry di BTN Syariah KCPS Parepare menyatakan bahwa:

“Untuk mengajukan pembiayaan, calon nasabah diharuskan memenuhi serangkaian kriteria dan menyediakan dokumen-dokumen penting. Kriteria usia minimal adalah 21 tahun atau telah berstatus menikah.

---

<sup>39</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.

Dokumen yang wajib dilengkapi meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajak. Selain itu, calon nasabah juga perlu memiliki rekening tabungan di BTN, menyertakan sertifikat kepemilikan properti, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pas foto terbaru dari suami dan istri.<sup>40</sup>

Bank BTN Syariah KCP Parepare menetapkan sejumlah persyaratan bagi calon nasabah yang berminat mengajukan pembiayaan perumahan, antara lain:

1. Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 tahun atau telah menikah
2. Pendapatan maksimal:
  - Rp 7 juta untuk yang belum menikah
  - Rp 8 juta untuk yang sudah menikah
3. Kartu Keluarga
4. Belum memiliki rumah (berlaku untuk pemohon dan pasangan)
5. Dokumen pernikahan:
  - Buku nikah bagi yang telah menikah
  - Surat keterangan dari kelurahan bagi yang belum menikah
6. Surat keterangan usaha
7. Rekening koran 6 bulan terakhir (khusus wiraswasta)
8. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
9. Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) pribadi
10. NIK terdaftar di Dukcapil (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil)

<sup>40</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

Calon nasabah diwajibkan melengkapi seluruh persyaratan tersebut untuk dapat mengajukan pembiayaan perumahan di Bank BTN Syariah KCP Parepare.

Proses verifikasi Nomor Induk Kependudukan (NIK) melibatkan sinkronisasi data dari dua sumber utama. Pertama, data dicocokkan dengan informasi yang tersedia di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil). Kedua, dilakukan pemeriksaan silang dengan data yang dimiliki oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR). PUPR, yang juga dikenal sebagai Dinas PU, memiliki peran penting dalam mengelola urusan pemerintahan di tingkat daerah, khususnya dalam bidang pekerjaan umum, penataan ruang, dan pertanahan. Instansi ini juga memiliki fungsi pembantuan dalam pelaksanaan kebijakan-kebijakan terkait di wilayahnya.

Setelah semua dokumen lengkap, Bank BTN Syariah KCP Parepare akan mengirimkan berkas ke kantor cabang Bank BTN Syariah Makassar untuk dianalisis, apakah nasabah bisa disetujui atau tidak. Jika disetujui oleh pihak bank, surat persetujuan pembiayaan akan dikeluarkan dan dilanjutkan dengan akad pembiayaan KPR. Sistem ini dirancang untuk mencegah masalah selama proses pembiayaan hingga selesai. Karena itu, bank perlu sangat berhati-hati dalam mengambil keputusan.

#### **b. Plafon Pembiayaan dan DP KPR Bersubsidi**

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait batasan

plafon & maksimal pembiayaan baik berupa DP minimal pembiayaan KPR Subsidi, yaitu:

“Ketentuan maksimal pembiayaan dan DP (Down Payment) minimal untuk KPR subsidi di Bank BTN Syariah umumnya mengikuti program pemerintah, dengan DP minimal sebesar **1%** dari harga jual rumah. Maksimal pembiayaan bisa mencapai **50%** dari harga jual rumah, tergantung kebijakan bank dan profil keuangan nasabah. KPR subsidi ini biasanya menggunakan akad **Murabahah Bil Wakalah** (jual beli) dengan margin tetap yang rendah. Program ini ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan batas penghasilan maksimal **Rp 8 juta per bulan**”.<sup>41</sup>

Sebagai Contoh :

“Jadi Plafon termasuk harga jumlah pinjaman, yang mana harga jual rumah Subsidi **Rp.173.000.000** dengan Dp **1%** senilai **Rp.1.730.000** dikurang (-) dengan bantuan uang muka dari pemerintah **Rp.4.000.000** yang dimana disalurkan melalui Bank sama dengan (=) **Rp.167.270.000**, jadi nilai plafon pembiayaan untuk KPR Subsidi dengan harga beli rumah. Dengan rumus Plafon Pembiayaan = Harga Rumah – (DP+Bantuan Uang Muka)”<sup>42</sup>.

Sebagaimana hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengungkapkan bahwasanya plafon pembiayaan untuk KPR subsidi mencakup jumlah pinjaman yang diberikan kepada nasabah setelah mempertimbangkan DP (Down Payment) dan bantuan uang muka dari pemerintah. Dalam kasus ini, harga jual rumah subsidi adalah Rp173.000.000 dengan DP sebesar 1%, yaitu senilai Rp1.730.000. Selain itu, nasabah mendapatkan bantuan uang muka dari pemerintah sebesar Rp4.000.000. Oleh

<sup>41</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.” n.d.

<sup>42</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

karena itu, plafon pembiayaan dihitung dengan mengurangi total DP dan bantuan uang muka dari harga rumah. Hasilnya, plafon pembiayaan untuk KPR subsidi tersebut adalah Rp167.270.000, yang merupakan nilai pinjaman yang disetujui bank untuk nasabah. & maksimal pembiayaan baik berupa DP minimalnya untuk KPR subsidi di Bank BTN Syariah mengikuti ketentuan dari program pemerintah. DP minimal yang ditetapkan adalah sebesar 1% dari total harga jual rumah, tergantung pada kebijakan yang berlaku. Pembiayaan maksimal dapat mencapai 50% dari harga jual rumah. Dalam program KPR subsidi Bank BTN Syariah menggunakan akad Murabahah, yaitu akad jual beli, dengan margin tetap yang rendah. Program ini dirancang khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan batas penghasilan maksimal sebesar Rp8 juta per bulan, sehingga membantu mereka untuk memiliki rumah dengan pembiayaan yang terjangkau.

“Jadi rumus perhitungan kelayakan pembiayaan tersebut (Penghasilah – Pinjaman: 3)”.<sup>43</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengungkapkan bahwa rumus perhitungan kelayakan pembiayaan digunakan untuk menentukan kemampuan bayar nasabah dalam menutupi cicilan KPR. Dengan mengurangi penghasilan bulanan nasabah dengan jumlah pinjaman, kemudian membagi hasilnya dengan tiga, bank dapat menilai apakah

---

<sup>43</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

nasabah memiliki kemampuan finansial yang memadai untuk mengambil kredit. Jika hasil perhitungan tersebut menunjukkan jumlah yang cukup besar, maka nasabah dianggap layak untuk mendapatkan KPR dengan jangka waktu yang disesuaikan. Sebaliknya, jika hasilnya di bawah ambang batas yang ditentukan, nasabah mungkin tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan KPR subsidi.

### c. Collateral Coverage minimal terhadap agunan KPR Subsidi

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Wawan Darmawan selaku *Operation Staff* di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang agunan, berapa *Collateral Coverage* minimal yang harus dipenuhi, yaitu:

“Jadi Collateral Coverage perbandingan antara nilai agunan (collateral) dengan jumlah pemberian atau pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan. Dalam kasus KPR subsidi, perhitungan ini bisa membantu memahami sejauh mana agunan (biasanya properti yang dibeli) melindungi nilai pemberian.”<sup>44</sup>

Sebagai contoh dengan rumus :

$$\text{Collateral Coverage Ratio} = \frac{\text{Nilai Agunan (Properti)}}{\text{Jumlah Pemberian (KPR Syariah)}}$$

Berikut contoh perhitungan dengan angka khusus untuk skenario pemberian KPR subsidi di *Bank BTN Syariah*. Jika nilai properti yang akan dibeli: Rp173.000.000 (ini adalah nilai agunan) dan jumlah pemberian KPR subsidi (dari BTN Syariah): Rp.167.000.000”.

“Rasio *Collateral Coverage* minimal 97% agunannya & 3% pemberiannya / FTV (Financing to value) rasio yang digunakan dalam pinjaman untuk menentukan jumlah yang dibayarkan sebagai uang muka dan apakah pemberi pinjaman aman memberikan kredit kepada

---

<sup>44</sup> “Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara Tanggal, 5 Juni 2024.”

peminjam, serta menunjukkan bahwa nilai agunan 97% lebih besar dari pada jumlah pembiayaan KPR yang diberikan. Ini berarti bank memiliki agunan yang cukup untuk menutupi pembiayaan KPR tersebut, dan dari perspektif bank, risikonya relatif lebih rendah karena nilai properti lebih besar dari jumlah pinjaman”.

Dari hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Wawan Darmawan selaku *Operation Staff* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengungkapkan bahwasanya berapa *Collateral Coverage* minimal yang harus dipenuhi merujuk pada kemampuan bayar nasabah, yang dipengaruhi oleh penghasilan serta ketentuan agunan yang harus memiliki legalitas lengkap dan aman. *Collateral Coverage* mengukur seberapa besar penghasilan nasabah yang mampu menutupi cicilan KPR.

**d. Jangka waktu pembiayaan & batasan umur maksimal nasabah dalam pembiayaan jatuh tempo.**

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait dengan calon nasabah non pegawai dapat diberikan fasilitas pembiayaan, yaitu:

“Nasabah non pegawai juga berhak mendapatkan fasilitas pembiayaan KPR Subsidi yang mana mencover semuanya mau itu wiraswasta, pegawai, dan lain sebagainya”.<sup>45</sup>

Dari penjelasan diatas dapat dijelaskan mengenai jangka waktu pembiayaan, berapa batas umur maksimal dari nasabah ketika pembiayaan jatuh tempo, yaitu:

---

<sup>45</sup> “Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

“Mengenai jangka waktu KPR Subsidi untuk nasabah non pegawai maksimal umur 65 tahun setelah jangka waktu masa kredit, jadi jika umurnya sudah 50 tahun berarti maksimal mendapatkan jangka waktu itu 15 tahun, sedangkan jika nasabah wiraswasta atau PNS sesuai dengan jangka waktu pensiun yang berarti 58,60,65,70 tahun maksimal jangka waktu KPR Subsidi yang bisa dia dapatkan, jadi jika nasabah tersebut berumur 43 tahun maka maksimal jangka waktu KPR Subsidi tersebut yang diberikan adalah 15 tahun, yang pada intinya maksimal jangka waktu KPR subsidi itu sampai 20 tahun”.

Dari hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang Program ini mencakup semua golongan profesi, baik itu wiraswasta, pegawai swasta, maupun profesi lainnya, asalkan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan, seperti batasan penghasilan dan kemampuan bayar & batas umur maksimal dari nasabah ketika pembiayaan jatuh tempo mengungkapkan bahwa ditentukan berdasarkan usia nasabah, dengan ketentuan bahwa masa kredit harus selesai sebelum nasabah mencapai usia 65 tahun untuk nasabah non-pegawai. Sebagai contoh, jika nasabah non-pegawai berusia 50 tahun, maka jangka waktu maksimal KPR yang bisa diberikan adalah 15 tahun, sehingga kredit tersebut lunas ketika nasabah mencapai usia 65 tahun. Namun, untuk nasabah yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil (PNS) atau di luar sektor wiraswasta, jangka waktu kredit disesuaikan dengan usia pensiun, yang umumnya berkisar antara 58,60,65,70 tahun. Artinya, masa kredit harus disesuaikan dengan batas usia pensiun tersebut, sehingga kredit dapat dilunasi sebelum pensiun.

**e. Ketentuan mengenai perjanjian kredit mencakup pengikatan akad, jaminan, pelunasan pinjaman sebelum jatuh tempo, serta asuransi jiwa atau asuransi kredit terkait pembiayaan.**

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait ketentuan perjanjian kredit, pengikatan akad serta pengikatan jaminan, yakni:

“Jadi ketentuan terkait perjanjian kredit, pengikatan akad serta pengikatan jaminan, pengikatan hak diikat di Bank tersebut dimana sertifikat dibalik namakan atas nama pemohon kemudian diikat di Bank. Perjanjian akad itu di akad wakalah dan murabahah dimana akad wakalah itu diwakilkan dari pihak Bank jadi nasabah diwakilkan oleh pihak Bank untuk membeli agunan, selanjutnya Akad murabahah yang mana akad jual beli antara Bank dengan nasabahnya terhadap agunan tersebut. Jadi di Bank BTN Syariah Parepare dalam akad murabahah bil wakalah itu dibawah notril/notaris mau berapapun plafon pembiayannya tetap menggunakan notaris karena pengikatan secara sah, batasan limit pembiayannya itu tidak ada, berapapun tetap menggunakan akad dibawah notaris”.<sup>46</sup>

Dari penjelasan tersebut kita mengetahui juga tentang bagaimana pelunasan pinjaman sebelum jatuh tempo, yaitu:

“Jadi dalam KPR Subsidi tersebut pelunasan pinjaman sebelum jangka waktu tempo itu selama 5 tahun ke atas artinya pelunasannya nanti setelah jangka waktu 5 tahun dibawah dari 5 tahun itu belum bisa”.<sup>47</sup>

Setelah mengetahui pengikatan akad dan pelunasan peminjaman selanjutnya penjelasan terkait dengan asuransi jiwa serta asuransi kredit tersebut.

---

<sup>46</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

<sup>47</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

“Jadi asuransi dibayarkan 1 kali dalam masa pembiayaan pada asuransi KPR subsidi itu tidak dibayar tetapi ditanggung oleh pemerintah, pada asuransi jiwa dan kebakaran jaminannya juga ditanggung oleh pemerintah, yang mana kebakaran itu bisa di cover dengan pengajuan permohonan dengan melengkapi berkas ke Bank kemudian diteruskan ke Kementerian begitupun dengan jiwa,jika pemilik rumah subsidi meninggal dunia maka pihak keluarga melengkapi permohonan berkas untuk ke Bank kemudian dikirim ke pusat untuk proses lebih lanjut, yang mana nantinya pusat yang tentukan apakah bisa dicairkan atau tidak contoh berkas nya seperti : surat keterangan kematian, alkta kematian, ktp, dll.”<sup>48</sup>

Dalam hasil wawancara dengan Bapak Adhyatma Ahmad selaku Long Data Entry di Bank BTN Syariah KCP Parepare, dijelaskan bahwa perjanjian kredit, pengikatan akad wakalah dan murabahah yang mana akad wakalah berfungsi untuk memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili nasabah dalam membeli agunan, sedangkan akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah yang mencakup transaksi agunan tersebut. Sebagaimana Firman Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah / 2:275.<sup>49</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ  
 الْمَسِّ ۝ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا ۝ إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۝ وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحْرَمَ  
 الرِّبَا ۝ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۝ وَأَمْرُهُ ۝ إِلَى  
 اللَّهِ ۝ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۝ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti

<sup>48</sup>“Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

<sup>49</sup> “Al-Qur'an Kemenag, <https://quran.kemenag.go.id/>.”

berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”

Pengikatan jaminan sertifikat tanah atas nama pemohon, pelunasan pinjaman setelah 5 tahun, artinya, nasabah baru dapat melunasi sisa pinjamannya jika sudah melewati masa 5 tahun. Jika nasabah ingin melunasi pinjaman di bawah 5 tahun, hal tersebut belum diperbolehkan sesuai dengan ketentuan program KPR Subsidi. Serta asuransi terkait pembiayaan yang ditanggung pemerintah dilakukan sesuai prinsip syariah dengan transparansi dan kejelasan, di mana asuransi jiwa dan kebakaran dapat dicover melalui pengajuan ke bank dan diproses oleh pusat berdasarkan kelengkapan dokumen seperti surat keterangan kematian, akta kematian, KTP, dan dokumen lainnya yang relevan.

- f. **Ketentuan denda keterlambatan pembayaran, penagihan untuk nasabah dengan kolektibilitas 1 hingga 5, prosedur penyitaan rumah jika nasabah tidak membayar angsuran, serta penghapusan atas pembiayaan bermasalah.**

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang denda atas keterlambatan pembayaran, yaitu:

“Ketentuan denda atas keterlambatan pembayaran itu dia memakai ta’zir misalnya tunggakan 0-100.000 itu ta’zir nya Rp.67 x jumlah hari tunggakan, kemudian tsemisal tunggakan >100.000-200.000 itu ta’zir

nya ( $2 \times \text{Rp.}67$ ) x jumlah hari tunggakannya, begitu seterusnya”.<sup>50</sup>

Tunggakan	Ta'zir/Denda
0-100.000	Rp 67 x jumlah hari tunggakan
>100.000-200.000	( $2 \times \text{Rp.}67$ ) x jumlah hari tunggakan
>200.000-300.000	( $3 \times \text{Rp.}67$ ) x jumlah hari tunggakan
>300.000-400.000	( $4 \times \text{Rp.}67$ ) x jumlah hari tunggakan
>400.000-500.000	( $5 \times \text{Rp.}67$ ) x jumlah hari tunggakan
dst	dst

**Gambar 1.2 Ta'zir/Denda pembayaran angsuran ketentuan Bank**

“Asuransi dibayarkan 1 kali dalam masa pembiayaan, terkait dengan Dana sosial itu tidak ada, khusus KPR Subsidi asuransi dicover oleh pemerintah dan tidak dicover oleh si pembeli kecuali ingin memakai asuransi tersendiri/swasta cover nya lebih cepat untuk dicairkan karena dari vendornya berbeda dengan asuransi yang sudah ada dari pemerintah (asuransi otomatis) dana dari pemerintah”.

Dari hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang denda atas keterlambatan pembayaran pada KPR Subsidi menggunakan sistem ta'zir. Misalnya, untuk tunggakan antara Rp.0 hingga Rp100.000, denda yang dikenakan adalah Rp67 dikalikan dengan jumlah hari tunggakan. Untuk tunggakan di atas Rp100.000 hingga Rp200.000, denda menjadi dua kali Rp.67, yang juga dikalikan dengan jumlah hari tunggakan. Sistem denda ini berlanjut dengan cara yang sama untuk kategori tunggakan yang lebih tinggi, dengan tujuan memberikan sanksi yang adil sesuai dengan jumlah keterlambatan yang terjadi tanpa menambahkan unsur riba, sesuai prinsip syariah.

---

<sup>50</sup> “Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

Setelah mengetahui tentang bagaimana ketentuan denda tersebut, maka dijelaskan tentang cara-cara penagihan untuk nasabah kol 1,2,3,4,5 sekaligus tentang bagaimana prosedur penyemprotan rumah nasabah yang tidak membayar angsuran tersebut.

“Di Bank BTN Syariah, cara penagihan terhadap nasabah didasarkan pada klasifikasi kolektibilitas kredit yang terdiri dari 5 kategori: **Kol 1** (lancar), **Kol 2** (dalam perhatian khusus), **Kol 3** (kurang lancar), **Kol 4** (diragukan), dan **Kol 5** (macet). Untuk nasabah **Kol 1**, penagihan bersifat rutin dan preventif, memastikan pembayaran tetap lancar. Pada **Kol 2**, biasanya diberikan pengingat atau peringatan dini melalui surat atau telepon untuk menghindari keterlambatan lebih lanjut. Nasabah **Kol 3** dan **Kol 4** menghadapi penagihan yang lebih intensif, seperti kunjungan langsung atau negosiasi untuk restrukturisasi pembiayaan. Sementara pada **Kol 5**, tindakan penagihan melibatkan proses hukum atau lelang agunan jika penyelesaian melalui jalur musyawarah tidak tercapai. Penagihan ini selalu dilakukan sesuai dengan prinsip syariah, mengedepankan musyawarah dan penyelesaian yang adil, Sehingga Prosedur penyemprotan rumah tersebut itu apabila tiga bulan berturut-turut tidak bayar, tidak mengidakan/mengabaikan SP1, SP2, maka rumah nasabah tersebut disemprot”.<sup>51</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Adhyatma Ahmad dari Bank BTN Syariah KCP Parepare, penagihan untuk nasabah dengan kolektibilitas 1 hingga 5 dilakukan bertahap mulai dari pengingat rutin hingga tindakan hukum, sementara prosedur penyemprotan rumah dilakukan setelah nasabah gagal membayar cicilan selama tiga bulan berturut-turut dan mengabaikan surat peringatan sebagai langkah akhir sebelum pengambilalihan aset. Penyemprotan ini bertujuan untuk memberi tahu bahwa rumah tersebut dalam status bermasalah terkait kredit yang belum dibayar.

---

<sup>51</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

Kemudian berdasarkan wawancara dengan narasumber yaitu bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang ketentuan write off atas pembiayaan permasalah, yaitu:

“Jadi ketentuan *Write Off* atas pembiayaan bermasalah pada nasabah tersebut yang mana nasabah tidak membayar atau tidak adanya respons respon itu di WO atau dihapus bukukan selama 1 tahun keatas”<sup>52</sup>.

Selanjutnya hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang ketentuan write off atas pembiayaan bermasalah diterapkan jika nasabah tidak melakukan pembayaran dan tidak memberikan respon selama lebih dari satu tahun. Dalam kasus ini, pinjaman yang bermasalah akan dihapus bukukan, atau di *Write Off*, oleh bank. Proses ini dilakukan untuk mencerminkan kondisi nyata dari aset yang tidak dapat dipulihkan, serta untuk menjaga kesehatan laporan keuangan bank. Dengan demikian, langkah *Write Off* ini diambil setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan tidak ada respons dari nasabah, sebagai bagian dari kebijakan manajemen risiko yang bertanggung jawab.

#### **g. Ketentuan analisis pembiayaan terhadap KPT Bersubsidi**

Dalam mengambil suatu keputusan perlu adanya analisis atas karakter (*character*), dan aspek dari usaha yakni analisis kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha (*condition*).

---

<sup>52</sup> “Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

Sebagaimana hasil wawancara dari Narasumber yakni bapak andi fadhil permana selaku *sub bracnh hand* di BTN Syariah KCP Syariah Parepare mengungkapkan bahwasanya:

“Dalam pengajuan pembiayaan KPR, analisis terhadap nasabah sangat penting. Tujuan utama dari analisis ini adalah untuk menilai kemampuan dan kesediaan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati atau pelaksanaan akad”.<sup>53</sup>

### 1) *Character* (karakter)

Bank BTN Syariah KCP Parepare perlu menyadari bahwa setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit memiliki karakteristik yang unik, karena setiap individu berbeda. Oleh karena itu, bank harus mengumpulkan informasi mengenai kepribadian nasabah, termasuk sifat, karakteristik, serta aspek moral positif dan negatif. Tujuan dari pengumpulan data ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada bank mengenai sifat nasabah, sehingga dapat dipastikan kemampuan mereka dalam mengembalikan kredit yang diterima. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Andi Fadhil Permana, selaku Sub Branch Head.

“Karena karakter nasabah yang kami tangani bervariasi dengan sifat yang berbeda-beda, kami menganalisis karakter mereka dengan menanyakan tentang latar belakang hidup mereka sebelumnya. Agar pengembalian kredit dapat berjalan dengan lancar, bank perlu mempelajari karakteristik pelanggan secara mendalam. Oleh karena itu, wawancara dengan nasabah, Slik iDeb (Informasi Debitur

---

<sup>53</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.

Individual), dan rekomendasi dari instansi terkait sangat diperlukan”.<sup>54</sup> Aspek yang dinilai meliputi karakter tempat kerja nasabah, pembayaran bulanan, kewajiban pajak, dan lainnya. Contoh pertanyaan yang diajukan kepada nasabah untuk mengukur kualitas mereka mencakup informasi tentang tempat kerja dan apakah mereka selalu membayar tagihan listrik dan air tepat waktu?

## 2) Capacity (Usaha)

Pihak BTN Syariah KCP Parepare akan mengevaluasi kemampuan calon nasabah dalam melunasi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian atau akad. Jika kemampuan calon nasabah dinilai terlalu rendah, bank mungkin tidak dapat memberikan pinjaman dalam jumlah besar dan bahkan dapat menolak permohonan mereka. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Andi Fadhil Permana, selaku Sub Branch Head.

“Kapasitas ini mencakup penilaian bank terhadap bisnis nasabah yang telah beroperasi selama satu tahun atau lebih. Jika bisnis tersebut memiliki omset tinggi setiap tahun, bank akan memberikan pinjaman yang lebih besar. Sebaliknya, jika omsetnya rendah, bank mungkin tidak dapat memberikan pinjaman dalam skala besar, bahkan dapat menolak permohonan pinjaman tersebut”.<sup>55</sup>

Dinilai dari *capacity* bahwa aspek yang terdapat dimulai dari kemampuan bayar pada angsuran bank pekerjaan, dari sumber penghasilan,

---

<sup>54</sup>“Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.

<sup>55</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

pendidikan, usia, tanggungan keluarga serta kompetensi nasabah.

### 3) *Capital* (keuangan)

Pihak BTN Syariah KCP Parepare perlu memahami faktor penggunaan modal yang efektif, termasuk cara penempatan dana untuk mengembangkan usaha, perkembangan modal kerja, dan strategi untuk mengembalikan pinjaman. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Andi Fadhil Permana, selaku Sub Branch Head.

“Terkait dengan DAR tersebut secara subjektif yang mana jatuhnya keseluruhan itu ke perusahannya sedangkan penelitian dari judul tersebut ke personnya atau ke calon nasabahnya tentang bagaimana Bank Btn Syariah Parepare menyeleksi calon-calon nasabahnya terkait dengan 5c tersebut. Terkait Capital (keuangan) Bank Btn Syariah Parepare memakai yang namanya RPC (Repayment Ccapacity)”.

“Bank akan terlebih dahulu menilai posisi keuangan nasabah. Dimana pada BTN Syariah itu sendiri ada yang namanya RPC (Repayment Ccapacity) yaitu kemampuan seseorang untuk membayar cicilan pinjaman, dari pendapatan dan beban keuangan yang dimilikinya, yang mana RPC tersebut berdasarkan dengan angsurannya yaitu 10 tahun Rp.1.800.000, 15 tahun Rp. 1.350.000 & 20 tahun Rp1.100.000, dengan Rumus RPC = Gaji Pokok + Tunjangan – Utang : 3, sebagai contoh jika gaji pokok nasabah senilai 4 juta (+) tunjangan 2 juta kemudian dikurangkan (-) dengan utang senilai 2 juta maka sisanya 4 juta. Jadi empat juta tersebut masuk ke THP (Take Home Pay) yang mana 4 Juta dibagi (:) 3 hasilnya sama dengan (=) Rp.1.333.000 maka pencapaian keuangan nasabah yang sesuai masuk di angsuran selama jangka waktu 20 tahun”.<sup>56</sup>

Sebagaimana kita dapat memberikan pertanyaan kepada pelanggan atau calon nasabah untuk dapat mengetahui atau mengkondisikan modalnya

---

<sup>56</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

seperti Berapa modal terhadap usaha yang anda jalankan?, Bagaimana kondisi modal usaha anda pada saat ini?, apakah usaha yang dijalankan sekarang ada peningkatan atau tidak? Jika ada penurunan apa penyebab dari hal tersebut?

#### 4) *Collateral* (agunan)

Bagi nasabah yang memiliki pembiayaan, agunan berfungsi sebagai sumber pelunasan kedua. Calon debitur dapat menyerahkan agunan kepada bank jika mereka tidak dapat membayar angsuran.

Dalam akad yang telah disepakati, agunan akan ditarik dan dijual jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya. Agunan yang diterima oleh bank BTN Parepare mencakup surat-surat berharga, seperti sertifikat rumah. Pihak bank meminta jaminan ini agar jika calon nasabah gagal melunasi pembiayaan, jaminan tersebut dapat dicairkan untuk menyelesaikan sisa pembiayaan atau melindungi bank dari kerugian. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Pak Adhyatma Ahmad, selaku Long Data Entry.

“Jaminan yang diterima hanya berupa surat berharga, seperti sertifikat rumah, jika debitur tidak mampu membayar utangnya. Jika tidak, maka kami akan menginformasikan mereka mengenai kepastian pembiayaan. Kami akan memberikan pilihan apakah agunan tersebut akan dijual oleh bank atau debitur yang menjualnya sendiri. Jaminan KPR di Bank Rumah tunggal yang dijual Nasabah”<sup>57</sup>.

#### 5) *Condition* (Prospek Usaha)

---

<sup>57</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

Bank BTN Syariah KCP Parepare perlu mempertimbangkan situasi ekonomi masyarakat, khususnya untuk memahami hubungan dengan usaha calon penerima pembiayaan. Situasi eksternal sangat berpengaruh terhadap kelangsungan bisnis calon debitur. Bank akan memberikan pinjaman jika kondisi ekonomi baik, tetapi harus teliti dalam menilai keadaan ekonomi debitur, karena jika usaha debitur gagal, maka pinjamannya juga berpotensi gagal.

**h. Ketentuan keanggotaan komite kredit dan batas wewenang kredit terkait produk KPR Bersubsidi.**

Berdasarkan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Branch Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait keanggotaan komite kredit di Bank BTN Syairah KCP Parepare yaitu:

“Mengenai tentang keanggotaan komite kredit di Bank terbebut itu tidak ada, yang mana di Bank kita itu berdasarkan organisasi, bertugas masing-masing, jadi yang mengatur terkait dengan masalah KPR namanya Unit Consumer Financing”.<sup>58</sup>

Terkait dengan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Branch Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait keanggotaan komite kredit di Bank BTN Syairah KCP Parepare Struktur pengambilan keputusan di bank ini didasarkan pada organisasi yang terpisah, di mana setiap unit memiliki tugas dan tanggung jawab masing-masing. Untuk masalah yang terkait dengan KPR, hal tersebut diatur oleh **Unit Consumer Financing**, yang berfokus pada

---

<sup>58</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

pengelolaan dan penyelesaian pembiayaan konsumsi, termasuk kredit pemilikan rumah. Dengan cara ini, proses pengambilan keputusan dapat dilakukan secara efisien dan sesuai dengan spesialisasi masing-masing unit.

Kemudian terkait ketentuan batas wewenang yang memutuskan kredit (BUMK) terkait produk KPR, di bank tersebut:

“Ketentuan akan batas wewenang kredit terkait produk KPR tersebut di putuskan dari bagian manager, misalnya di Bank itu Head Consumer atau Sub Branch Head ditentukan berdasarkan tingkatan otorisasi, Biasanya, untuk kredit dengan jumlah tertentu, keputusan berada di tingkat kepala cabang, sedangkan untuk jumlah yang lebih besar, harus mendapat persetujuan dari kantor wilayah atau pusat. Proses ini dilakukan dengan tetap mengacu pada analisis kelayakan pembiayaan, termasuk penilaian agunan, kemampuan bayar nasabah, dan prinsip-prinsip syariah yang berlaku”.<sup>59</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah terkait terkait ketentuan batas wewenang yang memutuskan kredit (BUMK) terkait produk KPR ditentukan oleh manajemen, khususnya oleh posisi manajer seperti **Head Consumer** atau **SBH**. Keputusan mengenai pemberian kredit, termasuk persetujuan dan batasan jumlah pinjaman, menjadi tanggung jawab mereka, yang berdasarkan pada evaluasi risiko dan kelayakan nasabah. Dengan demikian, wewenang kredit ini memastikan bahwa semua keputusan terkait pembiayaan dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan kebijakan bank, demi menjaga keberlanjutan dan kesehatan portofolio kredit.

---

<sup>59</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

Sehingga pada Produk KPR Bank BTN Syariah KCP Parepare dijelaskan menggunakan akad murabahah, yang merupakan perjanjian antara bank dan nasabah untuk pembiayaan pembelian barang yang dibutuhkan. Akad ini memberikan kemudahan bagi nasabah yang menginginkan perumahan. Produk ini dirancang sesuai dengan kebutuhan masyarakat akan pentingnya perumahan, sehingga nasabah yang tidak memiliki uang tunai dapat mengajukan pembiayaan kepada Bank BTN Syariah, dengan angsuran bulanan yang disesuaikan dengan kemampuan mereka.

Pelaksanaan akad pembiayaan KPR menggunakan akad wakalah, yang berarti penyerahan, pendeklasian, atau pemberian mandat. Dalam konteks ini, pihak pertama memberikan kekuasaan kepada pihak kedua untuk melakukan hal-hal tertentu, dan pihak kedua hanya dapat bertindak dalam batas wewenang yang diberikan oleh pihak pertama. Jika kuasa diberikan dengan benar, pihak pertama atau pemberi kuasa akan sepenuhnya bertanggung jawab atas pelaksanaannya, sehingga nilai angsuran akan tetap hingga lunas. Nasabah memiliki pilihan untuk menentukan plafon pembiayaan sesuai dengan penghasilan mereka. Contohnya, saat pembeli membeli rumah, mereka memberikan kuasa kepada notaris untuk membuat akta yang sah mengenai perjanjian dan ketetapan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan regulasi perusahaan yang berlaku.

## **2. Implementasi pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare**

Ketika membahas KPR, peran Bank Tabungan Negara (BTN) sangat penting. Bank ini telah lama fokus pada penyediaan layanan dan produk kepada masyarakat melalui KPR, dan kini juga menawarkan layanan serupa melalui BTN Syariah, dengan produk unggulan KPR Syariah.

Kebijakan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan salah satu instrumen penting dalam upaya pemerintah untuk meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah yang layak. Teori kebijakan publik menyatakan bahwa efektivitas suatu kebijakan dapat diukur dari sejauh mana kebijakan tersebut mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Dalam konteks pembiayaan KPR subsidi, efektivitas kebijakan dapat dilihat dari beberapa aspek:

- a. Ketepatan sasaran: Sejauh mana KPR subsidi menjangkau kelompok masyarakat yang memang menjadi target kebijakan ini.
- b. Realisasi penyaluran: Tingkat keberhasilan dalam menyalurkan KPR subsidi sesuai dengan target yang telah ditetapkan.
- c. Dampak sosial-ekonomi: Pengaruh kebijakan terhadap peningkatan kesejahteraan dan kualitas hidup penerima KPR subsidi.
- d. Keberlanjutan program: Kemampuan lembaga keuangan dalam mengelola portofolio KPR subsidi secara berkelanjutan.

- e. Sinergi kebijakan: Keselarasan dengan kebijakan pemerintah lainnya dalam hal penyediaan perumahan dan pengentasan kemiskinan.

Proses evaluasi dan validasi data terutama dilakukan melalui metode pengkodean. Informasi yang didapatkan dari berbagai narasumber melalui wawancara serta hasil observasi lapangan kemudian mengalami proses penyederhanaan dan pengelompokan. Pengelompokan ini dilakukan berdasarkan tema-tema tertentu dan pemberian kode khusus, dengan tujuan untuk mengungkapkan temuan-temuan penting dalam penelitian bahwasanya efektivitas kebijakan pembiayaan kpr subsidi berjalan sebagaimana struktur dari bank tersebut.

Berdasarkan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Branch Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare menjelaskan bahwasanya target penyaluran KPR Subsidi tercapai dalam beberapa tahun terakhir terpaku pada faktor yang mempengaruhi pencapaian tersebut yaitu:

“Dalam beberapa tahun terakhir, penyaluran KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare telah menunjukkan pencapaian yang positif. Salah satu faktor utama yang mempengaruhi pencapaian ini dengan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya memiliki rumah dan dukungan pemerintah dalam program subsidi perumahan. Selain itu, kemudahan proses pengajuan dan persyaratan yang lebih fleksibel juga menarik minat calon nasabah”.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

Dari hasil wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Branch Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare, ada beberapa faktor yang menjadi pencapaian target penyaluran kpr subsidi tersebut, yaitu:

1. *Peningkatan kesadaran masyarakat:* Kesadaran masyarakat tentang pentingnya memiliki rumah telah meningkat secara signifikan dalam beberapa tahun terakhir, mendorong lebih banyak orang untuk mengajukan KPR Subsidi.
2. *Dukungan pemerintah:* Program subsidi perumahan dari pemerintah telah memberikan dorongan besar bagi penyaluran KPR Subsidi di wilayah kami,"
3. *Kemudahan proses pengajuan:* Kami telah menyederhanakan proses pengajuan KPR Subsidi, membuat prosedur lebih mudah dipahami dan diikuti oleh calon nasabah.
4. *Persyaratan yang lebih fleksibel:* Fleksibilitas dalam persyaratan KPR Subsidi telah memperluas akses bagi lebih banyak calon nasabah yang sebelumnya mungkin tidak memenuhi syarat.
5. *Peningkatan minat calon nasabah:* Kami melihat peningkatan signifikan dalam jumlah calon nasabah yang menunjukkan minat terhadap program KPR Subsidi kami.

Sedangkan hasil wawancara menurut narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare, target

penyaluran KPR Subsidi tercapai dalam beberapa tahun terakhir yang mempengaruhi faktor pencapaian tersebut yakni:

“Faktor lain dari kpr subsidi yakni adanya kerja sama yang baik antara bank dan developer perumahan, yang membantu dalam menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat (MBR) tersebut. Pemasaran yang efektif dan edukasi kepada masyarakat mengenai produk KPR Subsidi juga berperan penting dalam mencapai target yang ditetapkan. Sehingga dengan demikian, tantangan seperti fluktuasi ekonomi dan kompetisi dari lembaga keuangan lainnya tetap menjadi perhatian”.<sup>61</sup>

Jadi menurut narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry*, keberhasilan KPR subsidi sangat bergantung pada kerja sama yang efektif antara bank dan pengembang perumahan. Kerja sama ini penting untuk menyediakan hunian terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu, pemasaran yang baik dan edukasi kepada masyarakat mengenai produk KPR subsidi juga berperan krusial dalam mencapai target. Namun, tantangan seperti fluktuasi ekonomi dan persaingan dari lembaga keuangan lain tetap menjadi perhatian yang perlu dikelola.

Berdasarkan hasil wawancara antara narasumber Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* & Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* disimpulkan bahwasanya penyaluran KPR subsidi di BTN Syariah KCP Parepare mengalami pencapaian positif, dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pertama, meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki rumah, serta dukungan pemerintah terhadap program subsidi, menciptakan

---

<sup>61</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

suasana yang kondusif bagi calon nasabah. Kemudahan dalam proses pengajuan dan persyaratan yang fleksibel juga menjadi daya tarik utama. Sinergi yang efektif antara lembaga perbankan dan pihak pengembang properti memegang peranan krusial dalam upaya penyediaan tempat tinggal yang ekonomis bagi segmen masyarakat dengan penghasilan terbatas.

Kolaborasi ini menjadi kunci dalam mewujudkan akses perumahan yang lebih luas bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemasaran yang efektif dan edukasi mengenai produk KPR subsidi juga sangat berkontribusi dalam mencapai target yang ditetapkan. Meskipun demikian, tantangan seperti fluktuasi ekonomi dan persaingan dari lembaga keuangan lain perlu dihadapi dengan strategi yang matang agar pencapaian ini dapat dipertahankan dan ditingkatkan di masa mendatang.

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare, tentang kepastian penerima KPR benar nyatanya mereka yang membutuhkan dan memenuhi kriteria.

"BTN Syariah KCP Parepare memastikan penerima KPR Subsidi adalah mereka yang benar-benar membutuhkan dengan melakukan analisis menyeluruh terhadap pengajuan nasabah. Kami memeriksa dokumen pendukung seperti slip gaji dan surat keterangan penghasilan. Selain itu, kami juga melakukan wawancara langsung untuk memahami kondisi keuangan mereka dan memastikan bahwa mereka layak menerima subsidi."<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> "Adhyatma Ahmad, 'Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.'"

Sedangkan menurut wawancara dari narasumber bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare, tentang kepastian penerima KPR benar nyatanya mereka yang membutuhkan dan memenuhi kriteria.

"Kami menerapkan beberapa langkah untuk memastikan bahwa penerima KPR Subsidi memenuhi kriteria yang ditetapkan. Salah satunya adalah verifikasi ke lapangan, di mana tim kami mengunjungi lokasi tempat tinggal calon nasabah untuk memastikan informasi yang diberikan akurat. Kami juga mengedukasi calon nasabah tentang syarat dan ketentuan KPR Subsidi, agar mereka benar-benar memahami program ini sebelum mengajukan."<sup>63</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dari kedua narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* & Wawan Darmawan selaku Operation Staff mereka berpendapat bahwa BTN Syariah KCP Parepare memiliki pendekatan komprehensif dalam memastikan penerima KPR subsidi benar-benar memenuhi kriteria yang ditetapkan. Melalui analisis mendalam terhadap pengajuan nasabah, termasuk pemeriksaan dokumen pendukung dan wawancara langsung, bank berusaha memahami kondisi keuangan calon penerima. Selain itu, langkah verifikasi ke lapangan juga diterapkan untuk memastikan keakuratan informasi yang diberikan. Edukasi kepada calon nasabah mengenai syarat dan ketentuan KPR subsidi menjadi bagian penting dari proses ini, memastikan mereka memahami program dengan baik sebelum mengajukan. Pendekatan ini menciptakan transparansi dan keadilan dalam penyaluran subsidi perumahan.

---

<sup>63</sup> "Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait proses seleksi dan kriteria yang digunakan BTN Syariah KCP Parepare dalam menentukan kelayakan calon penerima KPR Subsidi yaitu:

"Proses seleksi KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dimulai dengan pengumpulan dokumen lengkap dari calon nasabah, seperti slip gaji, surat keterangan penghasilan, dan dokumen identitas. Kami kemudian melakukan analisis data untuk menilai kemampuan finansial dan kebutuhan mereka. Kriteria yang kami gunakan mencakup pendapatan yang sesuai batas maksimum yang ditetapkan, status kepemilikan rumah, dan kebutuhan dasar akan perumahan. Setelah dokumen diajukan, kami melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk menggali lebih dalam mengenai latar belakang keuangan mereka dan alasan mengajukan KPR Subsidi. Kriteria seleksi kami mencakup pemeriksaan riwayat kredit dan kemampuan untuk membayar angsuran. Efektivitas kriteria ini terbukti dalam peningkatan jumlah nasabah yang memenuhi syarat dan mendapatkan manfaat dari program subsidi."<sup>64</sup>

Sedangkan menurut wawancara dari narasumber bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang proses seleksi dan kriteria yang digunakan BTN Syariah KCP Parepare dalam menentukan kelayakan calon penerima KPR Subsidi yakni:

"Kami juga melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan informasi yang diberikan oleh calon nasabah akurat dan sesuai dengan kondisi nyata. Kriteria kami menekankan pada kebutuhan nyata akan perumahan, sehingga kami dapat menjangkau target market yang tepat. Dengan cara ini, kami dapat membantu mereka yang benar-benar membutuhkan akses ke KPR Subsidi, dan hasilnya terlihat dari tingkat kepuasan nasabah yang tinggi."<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> "Adhyatma Ahmad, 'Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.'"

<sup>65</sup> "Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024."

Berdasarkan hasil wawancara dari kedua narasumber tersebut diatas mereka mengemukakan bahwa dengan pendekatan ini, BTN Syariah dapat menjangkau target pasar yang tepat dan memastikan bantuan diberikan kepada mereka yang benar-benar membutuhkan. Hasil dari proses ini terlihat dalam peningkatan jumlah nasabah yang memenuhi syarat dan kepuasan nasabah yang tinggi, menunjukkan bahwa program subsidi efektif dalam memberikan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pendekatan yang komprehensif ini tidak hanya membantu dalam menyalurkan subsidi dengan tepat, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap program KPR yang ditawarkan.

Selanjutnya berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare megenai struktur pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare mempengaruhi affordability bagi nasabah (MBR), yaitu:

"Struktur pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dirancang untuk dapat meningkatkan affordability bagi nasabah, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan margin keuntungan yang kompetitif dan jangka waktu angsuran yang fleksibel, nasabah dapat memilih cicilan yang sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Selain itu, adanya subsidi dari pemerintah membantu mengurangi beban angsuran bulanan, sehingga lebih terjangkau bagi nasabah yang berpenghasilan rendah. Kami juga memberikan edukasi tentang manajemen keuangan untuk memastikan mereka dapat mengelola pembayaran dengan baik, yang pada akhirnya membuat kepemilikan rumah menjadi lebih mudah diakses."<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> "Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024."

Berdasarkan hasil wawancara tersebut struktur pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dirancang untuk meningkatkan aksesibilitas bagi (MBR) dengan menawarkan margin keuntungan yang kompetitif dan jangka waktu angsuran fleksibel. Subsidi pemerintah mengurangi beban angsuran bulanan, sementara edukasi manajemen keuangan membantu nasabah mengelola pembayaran, menjadikan kepemilikan rumah lebih terjangkau dan mudah diakses.

Selanjutnya berdasarkan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait dampak program KPR Subsidi BTN Syariah KCP Parepare terhadap peningkatan kepemilikan rumah dikalangan (MBR), yaitu:

"Program KPR Subsidi BTN Syariah KCP Parepare memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan kepemilikan rumah di kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan adanya subsidi, banyak nasabah yang sebelumnya tidak mampu membeli rumah kini memiliki kesempatan untuk mewujudkan impian mereka. Kami mencatat peningkatan jumlah aplikasi dan persetujuan KPR Subsidi, yang menunjukkan bahwa program ini benar-benar membantu masyarakat dalam memiliki tempat tinggal yang layak, memberikan aksesibilitas bagi MBR. Banyak dari mereka yang dulunya kesulitan dalam mendapatkan pembiayaan kini dapat membeli rumah berkat adanya subsidi ini".<sup>67</sup>

Sebagaimana hasil wawancara dengan narasumber yaitu bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah mengungkapkan bahwasanya program KPR Subsidi BTN Syariah KCP

---

<sup>67</sup> "Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024."

Parepare telah berdampak signifikan pada peningkatan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dengan adanya subsidi, banyak nasabah yang sebelumnya tidak mampu membeli rumah kini memiliki kesempatan untuk mewujudkan impian mereka. Peningkatan jumlah aplikasi dan persetujuan KPR Subsidi menunjukkan bahwa program ini efektif dalam membantu masyarakat mendapatkan akses ke tempat tinggal yang layak. Ini menjadikan pembiayaan rumah lebih terjangkau bagi MBR yang sebelumnya mengalami kesulitan dalam memperoleh pembiayaan.

### **3. Faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses Implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare**

Berbicara terkait Keberhasilan atau kegagalan dalam proses implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berinteraksi dan memengaruhi satu sama lain. Untuk dieksplorasi karena pemahaman mendalam tentang faktor-faktor tersebut dapat memberikan wawasan yang berguna bagi manajemen dalam merancang strategi yang lebih efektif. Hal ini diharapkan dapat membantu Bank BTN Syariah KCP Parepare dalam mengoptimalkan program KPR Subsidi sehingga dapat lebih efektif dalam memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dan meningkatkan kepemilikan rumah.

Berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait

pengelolaan terhadap ekspektasi nasabah terkait waktu proses dari pengajuan hingga pencairan KPR Subsidi yaitu:

"Bank mengelola ekspektasi nasabah terkait waktu proses pengajuan hingga pencairan KPR Subsidi dengan memberikan informasi yang jelas dan transparan sejak awal. Kami menjelaskan setiap tahapan yang akan dilalui dan estimasi waktu yang diperlukan. Untuk mempercepat proses, kami menerapkan sistem digital dalam pengajuan dan verifikasi dokumen, sehingga semua langkah dapat dilakukan lebih efisien dan cepat."<sup>68</sup>

Sedangkan berdasarkan wawancara dari narasumber bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare terkait pengelolaan terhadap ekspektasi nasabah terkait waktu proses dari pengajuan hingga pencairan KPR Subsidi yakni:

"Kami berusaha untuk selalu berkomunikasi dengan nasabah selama proses berlangsung, agar mereka tidak merasa cemas. Kami juga meningkatkan koordinasi antara tim yang terlibat, mulai dari pemasaran hingga penyaluran dana. Dengan melakukan pelatihan dan pembenahan prosedur internal, kami berhasil mengurangi waktu tunggu dan memastikan bahwa pencairan KPR Subsidi dapat dilakukan dalam waktu yang lebih singkat."<sup>69</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dari kedua narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry & Andi fadhil Permana selaku Sub Bracnh Head* menegaskan bahwasanya BTN Syariah KCP Parepare menerapkan strategi komprehensif dalam mengelola proses KPR Subsidi agar lebih efisien dan transparan bagi nasabah. Melalui bank memberikan informasi yang jelas

---

<sup>68</sup> "Adhyatma Ahmad, 'Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.'"

<sup>69</sup> "Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024."

mengenai setiap tahapan proses pengajuan dan estimasi waktu yang diperlukan, serta menerapkan sistem digital untuk mempercepat pengajuan dan verifikasi dokumen. Hal ini tidak hanya meningkatkan efisiensi, tetapi juga mengurangi ketidakpastian bagi nasabah.

Di sisi lain juga menekankan pentingnya komunikasi yang berkelanjutan dengan nasabah selama proses, yang membantu mengurangi kecemasan mereka. Dengan meningkatkan koordinasi antar tim mulai dari pemasaran hingga penyaluran dana serta melakukan pelatihan dan pemberahan prosedur internal, bank berhasil mengurangi waktu tunggu dan mempercepat pencairan KPR Subsidi. Kombinasi dari pendekatan ini menunjukkan komitmen bank untuk memberikan layanan yang lebih baik, meningkatkan kepuasan nasabah, dan memastikan bahwa proses KPR Subsidi dapat diakses dengan mudah dan cepat, yang pada gilirannya dapat berkontribusi pada peningkatan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah.

Hal ini mencakup kebijakan dan prosedur yang diterapkan dalam proses pengajuan KPR Subsidi, termasuk kemampuan tim dalam melakukan analisis kredit dan penilaian kelayakan nasabah. Kapasitas sumber daya manusia, seperti pelatihan dan pengalaman petugas, juga memainkan peran penting dalam menentukan sejauh mana bank dapat memberikan pelayanan yang cepat dan akurat kepada nasabah.

Berdasarkan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Branch Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengenai koordinasi antara

BTN Syariah KCP Parepare dengan pihak pengembang perumahan dalam menyukseskan program KPR Subsidi.

“Kami secara rutin mengadakan pertemuan dengan pengembang untuk membahas kebutuhan pasar dan memastikan bahwa produk perumahan yang ditawarkan sesuai dengan kriteria KPR Subsidi. Selain itu, kami juga bekerja sama dalam pemasaran, sehingga informasi mengenai program ini dapat disebarluaskan secara efektif kepada calon pembeli. Dengan hubungan yang baik dan komunikasi yang terbuka, kami dapat memastikan proses pengajuan dan pencairan KPR berjalan lancar dan memenuhi harapan masyarakat.”<sup>70</sup>

Koordinasi antara BTN Syariah KCP Parepare dan pihak pengembang perumahan memainkan peran penting dalam menyukseskan program KPR Subsidi. Hubungan yang sinergis ini dimulai dengan kesepakatan mengenai kriteria dan persyaratan rumah yang akan disubsidi. Bank dan pengembang perlu memastikan bahwa unit perumahan yang ditawarkan memenuhi standar kualitas dan harga yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dengan cara ini, rumah yang tersedia dapat diakses oleh mereka yang paling membutuhkan.

Sosialisasi program KPR Subsidi menjadi aspek krusial dalam koordinasi ini. Pengembang berperan dalam menyampaikan informasi kepada calon pembeli mengenai manfaat dan keunggulan KPR Subsidi, serta cara pengajuan yang tepat. Melalui kerja sama ini, masyarakat akan lebih memahami program tersebut dan termotivasi untuk mengajukan permohonan. Kolaborasi dengan pihak ketiga, seperti developer perumahan dan lembaga keuangan

---

<sup>70</sup> “Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

lainnya, menjadi aspek yang tidak kalah penting. Kerja sama yang baik dapat meningkatkan ketersediaan hunian yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebaliknya, kurangnya kolaborasi dapat menghambat proses penyaluran subsidi.

Proses verifikasi dan penyaluran dana juga membutuhkan kolaborasi yang erat. Bank harus berkoordinasi dengan pengembang untuk memastikan keakuratan informasi mengenai unit rumah yang ditawarkan. Hal ini penting agar proses pencairan dana dapat dilakukan dengan cepat dan efisien, sehingga nasabah tidak mengalami keterlambatan dalam memiliki rumah impian mereka. Selain itu, pertemuan rutin antara kedua pihak untuk memantau perkembangan program KPR Subsidi sangat diperlukan. Ini memungkinkan mereka untuk mendiskusikan tantangan yang dihadapi dan mencari solusi bersama. Evaluasi kinerja juga menjadi bagian penting dari koordinasi, sehingga kedua pihak dapat terus meningkatkan efektivitas program.

Kerjasama ini juga mencakup pengembangan proyek perumahan baru yang sesuai dengan kebutuhan MBR. Pengembang dapat merancang proyek dengan mempertimbangkan preferensi dan anggaran masyarakat, sementara BTN Syariah menyediakan pembiayaan yang diperlukan untuk merealisasikan proyek tersebut. Dengan adanya koordinasi yang baik antara BTN Syariah KCP Parepare dan pengembang perumahan, program KPR Subsidi diharapkan dapat berjalan dengan lancar dan memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat, serta berkontribusi pada peningkatan kepemilikan rumah di kalangan MBR.

Sinergi ini tidak hanya memfasilitasi akses perumahan, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan.

Selanjutnya wawancara dari narasumber bapak Adhyatma Ahmad selaku *Long Data Entry* di Bank BTN Syariah KCP Parepare tentang cara menangani kasus-kasus dimana nasabah mengalami kesulitan pembayaran, yaitu:

“BTN Syariah menawarkan opsi restrukturisasi pembayaran, yang memungkinkan nasabah untuk mengubah jadwal angsuran atau menyesuaikan jumlah pembayaran sesuai kemampuan finansial mereka. Proses ini dilakukan dengan mempertimbangkan situasi individu nasabah, seperti kehilangan pekerjaan atau keadaan darurat lainnya. Bank juga menyediakan edukasi mengenai manajemen keuangan, sehingga nasabah dapat lebih memahami cara mengelola keuangan mereka dan mencegah masalah serupa di masa depan. Dengan pendekatan yang manusiawi dan solusi yang fleksibel, BTN Syariah KCP Parepare berkomitmen untuk mendukung nasabah dalam masa-masa sulit, sehingga mereka dapat tetap memiliki akses kepada program KPR Subsidi dan menjaga kepemilikan rumah mereka.”<sup>71</sup>

Selanjutnya berdasarkan wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengenai cara mengelola risiko dalam penyaluran KPR Subsidi,yaitu:

“Bank melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap pengajuan KPR, termasuk pemeriksaan kelayakan finansial nasabah melalui verifikasi dokumen dan wawancara. Proses ini memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk membayar angsuran, sehingga mengurangi risiko gagal bayar, BTN Syariah juga menerapkan sistem pemantauan yang rutin terhadap nasabah yang sudah mendapatkan KPR, dan bank juga berkolaborasi dengan pihak pengembang untuk memastikan bahwa properti yang didanai adalah layak dan memiliki potensi nilai yang baik. Dengan cara ini, risiko yang terkait dengan nilai

---

<sup>71</sup> “Adhyatma Ahmad, ‘Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.’”

aset dapat diminimalkan”.<sup>72</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dari bapak Andi fadhil Permana selaku *Sub Bracnh Head* di Bank BTN Syariah KCP Parepare mengungkapkan bahwasanya BTN Syariah KCP Parepare mengelola risiko dalam penyaluran KPR Subsidi dengan melakukan analisis mendalam terhadap setiap pengajuan yang diterima. Proses ini mencakup pemeriksaan kelayakan finansial nasabah melalui verifikasi dokumen dan wawancara, yang bertujuan untuk memastikan bahwa calon nasabah memiliki kapasitas untuk membayar angsuran secara tepat waktu. Dengan langkah ini, bank berupaya untuk meminimalkan risiko gagal bayar yang dapat merugikan kedua belah pihak. Selain itu, BTN Syariah menerapkan sistem pemantauan rutin terhadap nasabah yang telah mendapatkan KPR, yang memungkinkan deteksi dini terhadap potensi masalah dalam pembayaran angsuran. Dalam upaya menjaga kualitas portofolio KPR, bank juga menjalin kolaborasi dengan pihak pengembang untuk memastikan bahwa properti yang didanai memenuhi standar kelayakan dan memiliki potensi nilai yang baik. Dengan pendekatan yang komprehensif ini, BTN Syariah berusaha untuk mengurangi risiko yang terkait dengan nilai aset, sehingga dapat memberikan layanan yang lebih aman dan terpercaya kepada nasabah.

Fluktuasi ekonomi yang terjadi, seperti inflasi dan perubahan margin keuntungan, dapat memengaruhi daya beli masyarakat, sehingga berpotensi

---

<sup>72</sup>“Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024.”

mengurangi jumlah pengajuan KPR. Selain itu, kebijakan pemerintah terkait subsidi perumahan dan regulasi yang berlaku juga dapat memengaruhi efektivitas program ini.

Selanjutnya, berdasarkan wawancara dari bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCPS Parepare menjelaskan terkait faktor utama yang menentukan keberhasilan atau kegagalan proses implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare,yaitu:

"Faktor utama yang menentukan keberhasilan proses implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare adalah kolaborasi yang baik antara bank, pemerintah, dan pengembang perumahan. Sinergi ini memastikan bahwa semua pihak memahami tujuan program dan dapat bekerja sama untuk menjangkau masyarakat yang membutuhkan. Selain itu, edukasi kepada nasabah tentang manfaat dan proses KPR Subsidi juga sangat penting, agar mereka merasa nyaman dan yakin untuk mengajukan. Terakhir, kualitas layanan yang cepat dan responsif dari tim kami berperan besar dalam menjaga kepuasan nasabah dan kelancaran proses."<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dari bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff di Bank BTN Syariah KCPS Parepare menyatakan bahwa keberhasilan implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare sangat bergantung pada kolaborasi yang solid antara bank, pemerintah, dan pengembang perumahan. Sinergi ini memungkinkan setiap pihak untuk memahami tujuan program dan berkontribusi dalam menjangkau masyarakat yang membutuhkan akses perumahan. Selain itu, pentingnya edukasi nasabah mengenai manfaat dan prosedur KPR Subsidi juga ditekankan, karena

---

<sup>73</sup> "Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024."

pengetahuan yang baik membuat mereka lebih nyaman dan yakin dalam mengajukan permohonan.

Kualitas layanan yang cepat dan responsif dari tim bank turut berperan penting dalam menjaga kepuasan nasabah, memastikan bahwa seluruh proses berjalan lancar. Dengan demikian, ketiga faktor ini kolaborasi, edukasi, dan kualitas layanan merupakan kunci utama dalam mendukung keberhasilan program KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare. Tingkat kesadaran dan pemahaman masyarakat tentang KPR Subsidi serta keinginan mereka untuk memiliki rumah berpengaruh besar terhadap jumlah pengajuan. Edukasi yang kurang memadai dapat menyebabkan ketidakpahaman tentang manfaat dan prosedur yang harus diikuti.

## B. Pembahasan Hasil Penelitian

### 1. Kebijakan pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare

Bank Syariah berkembang pesat di Indonesia dan diartikan sebagai bank yang menjalankan operasinya menggunakan prinsip-prinsip syar'i berpedoman pada Al-Quran dan Hadis. Dalam konteks ini akad muamalah diberlakukan penggunaannya disamping tetap berpedoman pada hukum positif yang berlaku. Akad-akad muamalah yang awalnya digunakan untuk mengatur transaksi individu masyarakat muslim kini bermigrasi dan digunakan oleh institusi bank syariah mapun lembaga keuangan syariah lainnya. Proses migrasi ini tentunya menimbulkan kerumitan tersendiri dalam mengelola bank syariah, padahal bank syariah hadir sebagai alternatif bank yang bebas unsur suku bunga dan unsur-

unsur lainnya seperti gharar dan maysir.<sup>74</sup>

Bank BTN Syariah KCP Parepare telah menerapkan kebijakan pembiayaan KPR Subsidi sebagai bagian dari program pemerintah untuk mendukung masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki hunian yang layak. Program ini menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam setiap tahap pembiayaannya, yang berbeda dengan KPR konvensional. Salah satu kebijakan utama yang diterapkan oleh BTN Syariah adalah penggunaan akad *murabahah* dan *wakalah* dalam transaksi pembiayaan. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli di mana bank membeli rumah dari pihak pengembang kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati. Sementara itu, akad *wakalah* digunakan untuk memberikan kuasa kepada bank dalam mewakili nasabah dalam pembelian agunan.

Proses pengajuan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dimulai dengan verifikasi kelayakan nasabah berdasarkan penghasilan, status kepemilikan rumah, dan usia. Nasabah yang memenuhi syarat harus menyediakan dokumen pendukung seperti KTP, slip gaji, NPWP, dan surat keterangan belum memiliki rumah. Setelah berkas diajukan, pihak bank akan melakukan analisis kelayakan kredit, yang melibatkan penilaian terhadap kemampuan nasabah dalam melunasi pinjaman serta analisis terhadap agunan yang akan dijadikan jaminan.

Salah satu tantangan utama dalam kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare adalah penagihan terhadap nasabah yang menunggak. Nasabah dengan kolektibilitas rendah (Kol 3 hingga 5) cenderung mengalami kesulitan dalam membayar angsuran tepat waktu, yang memerlukan pendekatan intensif dari pihak bank. Untuk nasabah Kol 1 dan 2, penagihan dilakukan melalui surat pengingat dan telepon, sedangkan untuk nasabah Kol 3 hingga 5, tindakan penagihan mencakup kunjungan langsung hingga negosiasi

<sup>74</sup> I N. Budiono and Aris, “The Role of Human Resources Management on Employee Satisfaction of Pt. Panin Dubai Sdaya Bank” 30–36 (2022), <https://doi.org/10.18551/rjoas.2022-01.04>.

untuk melakukan restrukturisasi pinjaman.

Sebagai bagian dari kebijakan penagihan yang tegas, Bank BTN Syariah KCP Parepare menerapkan prosedur penyemprotan rumah bagi nasabah yang menunggak selama tiga bulan berturut-turut dan tidak merespon Surat Peringatan (SP) yang telah diberikan. Penyemprotan atau pemberian tanda di rumah nasabah dilakukan sebagai peringatan visual bahwa rumah tersebut dalam status kredit bermasalah. Hal ini diharapkan menjadi dorongan bagi nasabah untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebelum langkah hukum lebih lanjut diambil, seperti eksekusi agunan atau lelang rumah. Prosedur ini menjadi langkah terakhir dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah dan mencerminkan komitmen bank dalam menjaga kualitas portofolio pembiayaan KPR Subsidi. Namun, kebijakan ini juga harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak merugikan nasabah secara sosial, karena tanda yang diberikan pada rumah dapat berdampak pada psikologis pemilik rumah dan keluarganya.

Bank syariah bertugas mengumpulkan dana masyarakat, menyalurkannya ke masyarakat dan memberikan layanan jasa-jasa keuangan. Dalam menghimpun dana masyarakat, bank syariah meluncurkan produk-produk simpanan yang terdiri atas giro, tabungan dan deposito. Sedangkan dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat, bank syariah memiliki produk pembiayaan murabahah, pembiayaan mudharabah, pembiayaan musyarakah, pembiayaan ijarah, dll.<sup>75</sup>

Kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare memiliki dampak yang signifikan terhadap masyarakat, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Program ini membantu ribuan keluarga memiliki hunian layak dengan skema pembayaran yang terjangkau dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan adanya kebijakan margin tetap, nasabah tidak perlu khawatir terhadap fluktuasi suku bunga, sehingga dapat

---

<sup>75</sup> Reni Farwitawati, "Persepsi Masyarakat Pekanbaru Tentang Perbankan Syariah Dan Penyebab Masyarakat Tidak Memiliki Bank Syariah" 73–87 (2019).

merencanakan keuangan dengan lebih baik. Maka dapat disimpulkan bahwa kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, meskipun terdapat tantangan dalam penagihan dan penyelesaian kredit bermasalah. Bank perlu terus meningkatkan pendekatan yang lebih manusiawi dalam menangani nasabah yang bermasalah, sambil tetap menjaga stabilitas portofolio kredit. Dengan terus memperbaiki kebijakan penagihan dan prosedur administrasi, program KPR Subsidi ini dapat lebih efektif dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hunian yang layak dan berkelanjutan.

## **2. Implementasi pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare**

Implementasi Multi Akad pada Pembiayaan Murabahah bank syariah pada umumnya menggunakan Akad Murabahah bil Wakalah. Implementasi akad ini banyak dijumpai pada Pembiayaan KUR dan Pembiayaan pada usaha mikro, kecil dan menengah yang digunakan untuk membeli barang dagangan ataupun pembelian mesin dan peralatan.<sup>76</sup> Kebijakan ini telah berhasil menjangkau segmen masyarakat yang sebelumnya kesulitan untuk memperoleh pembiayaan perumahan, sehingga memberikan peluang bagi mereka untuk memiliki rumah yang layak.

Dengan adanya subsidi dari pemerintah, nasabah dapat menikmati cicilan yang lebih terjangkau, membuat kepemilikan rumah menjadi lebih realistik, pelaksanaan kebijakan ini didukung oleh proses seleksi yang ketat, di mana Bank BTN Syariah melakukan analisis mendalam terhadap kemampuan finansial nasabah. Verifikasi dokumen dan wawancara membantu memastikan bahwa hanya nasabah yang benar-benar memenuhi kriteria yang mendapatkan pembiayaan, sehingga risiko gagal bayar dapat diminimalkan. Sistem

---

<sup>76</sup> Inyoman Budi Ono, "Implementasi Multi Akad (Hybrid Contract) Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah," *Mu'amalah : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2023): 231, <https://doi.org/10.32332/muamalah.v2i2.6658>.

pemantauan rutin terhadap nasabah juga berfungsi untuk mendeteksi potensi masalah sejak dini, memungkinkan bank untuk memberikan bantuan yang diperlukan.

Ketika dikaitkan dengan teori dari implementasi tersebut, dimana implementasi merupakan suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang disusun secara matang dan terperinci untuk dapat mencapai suatu tujuan kegiatan.<sup>77</sup> KPR Syariah Subsidi merupakan inisiatif pemerintah dalam menyediakan akses pembiayaan rumah tinggal yang terjangkau bagi warga negara Indonesia. Program ini dirancang dengan sistem pembayaran cicilan yang ringan dan konsisten sepanjang masa kredit, didukung oleh fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Tujuan utama dari program KPR bersubsidi ini adalah membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh tempat tinggal yang layak. Melalui dukungan pembiayaan ini, pemerintah berupaya mewujudkan impian kepemilikan rumah bagi kelompok masyarakat yang mungkin kesulitan mengakses pembiayaan perumahan konvensional. Dengan demikian, program ini tidak hanya berfokus pada penyediaan rumah, tetapi juga bertujuan meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan memastikan mereka dapat memiliki hunian yang memenuhi standar kelayakan.<sup>78</sup>

Efektivitas kebijakan KPR Subsidi juga terlihat dari kolaborasi yang baik antara bank, pemerintah, dan pengembang perumahan. Sinergi ini memastikan bahwa semua pihak terlibat dalam mencapai tujuan program dan dapat bekerja sama untuk meningkatkan aksesibilitas perumahan. Edukasi yang diberikan kepada nasabah tentang manfaat dan proses KPR Subsidi juga sangat penting, karena meningkatkan pemahaman masyarakat dan mendorong mereka untuk memanfaatkan program ini.

---

<sup>77</sup> Hasan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo."

<sup>78</sup> Rizqa Dian Umami, *Umami, Rizqa*. 2019, 2019

Selain itu, kualitas layanan yang cepat dan responsif dari tim BTN Syariah berkontribusi pada kepuasan nasabah. Proses pengajuan yang transparan dan dukungan yang diberikan selama seluruh tahapan membuat nasabah merasa lebih nyaman dan percaya diri dalam menggunakan layanan KPR Subsidi. Kualitas layanan yang cepat dan responsif dari tim BTN Syariah juga berkontribusi pada keberhasilan kebijakan ini. Proses pengajuan yang transparan dan dukungan yang berkelanjutan meningkatkan pengalaman nasabah dan mendorong tingkat kepuasan yang tinggi. Dengan kepuasan yang baik, nasabah lebih cenderung merekomendasikan program ini kepada orang lain, yang pada akhirnya dapat meningkatkan jumlah masyarakat yang terjangkau oleh KPR Subsidi.

Dalam konteks yang lebih luas, kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare tidak hanya berdampak pada aspek ekonomi, tetapi juga menciptakan perubahan sosial yang positif. Kepemilikan rumah dapat meningkatkan stabilitas sosial, memperbaiki kualitas hidup, dan memberikan rasa aman bagi keluarga. Ini juga berpotensi mengurangi angka kemiskinan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Maka dapat saya simpulkan berdasarkan hasil wawancara tersebut dengan beberapa pegawai Bank di Bank BTN Syariah KCPS Parepare bahwasanya, secara keseluruhan kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare terbukti efektif dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan sinergi yang kuat antara berbagai pihak, proses seleksi yang ketat, edukasi yang baik, dan pelayanan yang responsif, program ini tidak hanya meningkatkan aksesibilitas perumahan, tetapi juga berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan ini tidak hanya sekadar memberikan fasilitas pembiayaan, tetapi juga menciptakan dampak sosial yang positif bagi komunitas.

### **3. Faktor yang mempengaruhi keberhasilan/kegagalan dalam proses Implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Parepare**

Faktor utama adalah kolaborasi yang solid antara bank, pemerintah, dan pengembang perumahan. Sinergi ini memungkinkan masing-masing pihak untuk memahami dan menyelaraskan tujuan program, serta menciptakan kebijakan yang efektif dalam menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tanpa kerjasama yang baik, pelaksanaan KPR Subsidi berpotensi mengalami kendala yang signifikan, sehingga menghambat aksesibilitas perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan.<sup>79</sup> Faktor yang mempengaruhi keberhasilan adalah edukasi yang diberikan kepada nasabah. Pengetahuan yang cukup mengenai manfaat dan prosedur KPR Subsidi sangat penting agar nasabah merasa nyaman dan percaya diri dalam mengajukan permohonan. Dalam wawancara, terungkap bahwa banyak nasabah yang tidak sepenuhnya memahami syarat-syarat yang berlaku, yang dapat menyebabkan ketidakpastian dalam proses pengajuan. Oleh karena itu, program edukasi yang efektif dapat menjadi jembatan untuk mengurangi kebingungan dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam memanfaatkan KPR Subsidi.

Selanjutnya, kualitas pelayanan yang diberikan oleh tim BTN Syariah KCP Parepare juga berkontribusi pada keberhasilan implementasi program ini dengan layanan yang cepat, responsif, dan transparan membuat nasabah merasa dihargai dan diperhatikan dan juga sistem pemantauan dan evaluasi yang diterapkan oleh bank. Proses ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi masalah dan melakukan perbaikan sebelum masalah tersebut berkembang lebih jauh. Dalam wawancara, terungkap bahwa adanya pemantauan rutin terhadap nasabah yang telah mendapatkan KPR memungkinkan bank untuk mendeteksi

---

<sup>79</sup> Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi KPR (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ulee Kareng) Disusun Oleh : Wahyu Maulana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh 2020 M / 1442 H, 2020.

dan menangani kesulitan pembayaran lebih awal.

Kolaborasi dengan pihak pengembang perumahan juga memainkan peran penting dalam kesuksesan KPR Subsidi. Pengembang yang memahami kebutuhan pasar dan menawarkan unit perumahan yang layak dan terjangkau akan membantu menarik lebih banyak nasabah.<sup>80</sup> Dalam wawancara, dinyatakan bahwa adanya komunikasi yang baik antara bank dan pengembang dapat mempercepat proses penyaluran KPR, serta memastikan bahwa properti yang didanai memiliki potensi nilai yang baik. Tanpa adanya kerjasama program KPR Subsidi berisiko mengalami kegagalan dalam menjangkau target pasar yang diinginkan.

Maka dapat saya simpulkan berdasarkan hasil wawancara tersebut dengan beberapa pegawai Bank di Bank BTN Syariah KCPS Parepare bahwasanya, secara keseluruhan keberhasilan atau kegagalan proses implementasi KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCP Parepare dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Kolaborasi antara pihak-pihak terkait, edukasi kepada nasabah, kualitas pelayanan, sistem pemantauan, kondisi ekonomi, dan kerjasama dengan pengembang menjadi elemen-elemen kunci dalam menentukan efektivitas program ini. Dengan memperhatikan dan mengelola semua faktor ini secara holistik, BTN Syariah dapat meningkatkan peluang keberhasilan KPR Subsidi, serta memberikan dampak positif bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki akses perumahan yang layak.

---

<sup>80</sup> Hamli Syaifulah, “Pengembangan SDM Syariah Melalui Perguruan Tinggi: Studi Kasus Di Program Studi Manajemen Perbankan Syariah FAI UMJ,” 2019.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian di atas tentang Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara KCPS Parepare, maka dari itu penulis dapat menarik kesimpulan dalam penelitian yang telah dilakukan sebagai berikut:

1. Kebijakan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dirancang untuk mendukung kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan prinsip syariah. Kebijakan ini berhasil mempermudah akses dan memberikan keringanan pembiayaan melalui skema subsidi, menjaga keseimbangan antara kebutuhan masyarakat dan kepatuhan syariah. Selain itu, kebijakan ini juga efektif menjangkau sasaran yang tepat, membantu meningkatkan kepemilikan rumah bagi yang membutuhkan.
2. Implementasi pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare telah berjalan dengan baik sesuai prinsip syariah yang konsisten dari akad hingga pencairan dana. Proses administrasi dan verifikasi dilakukan lancar berkat koordinasi yang baik antara bank, pemerintah, dan pengembang. Tingginya minat masyarakat menunjukkan program ini tepat sasaran, membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan hunian syariah. Peningkatan sosialisasi dan pelayanan juga mempercepat realisasi pembiayaan, sehingga banyak penerima manfaat bisa segera memiliki rumah.
3. Faktor keberhasilan dan kegagalan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare dipengaruhi oleh beberapa elemen kunci. Keberhasilan program ini didorong oleh dukungan regulasi pemerintah, kerjasama yang baik antara bank, pengembang, dan pemerintah, serta ketersediaan produk perumahan yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Komitmen BTN Syariah KCP Parepare dalam memberikan pelayanan cepat dan

transparan juga berperan penting. Namun tantangan seperti keterbatasan kuota, proses verifikasi yang rumit, dan kurangnya pemahaman nasabah terhadap konsep pembiayaan syariah. Dengan memperbaiki aspek-aspek tersebut dan meningkatkan edukasi masyarakat, program ini berpotensi terus sukses dalam membantu masyarakat mendapatkan hunian yang layak.

## B. Saran

Sesuai dengan harapan penulis agar hasil penelitian yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi banyak pihak, kiranya penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi bank BTN Syariah KCP Parepare, prosedur pemberian kredit telah dilakukan sesuai dengan pedoman yang berlaku di bank BTN Syariah KCP Parepare. Akan tetapi bank harus tegas dalam memperhatikan calon debiturnya, bank juga harus lebih memilih prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit agar dapat mengurangi pembiayaan bermasalah.
2. Bagi karyawan bank BTN Syariah KCP Parepare, harus selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabah dan calon debitur untuk meningkatkan kepercayaan nasabah dan mempertahankan kualitas pelayanan dan hubungan yang harmonis sehingga nasabah dan bank dapat bekerja sama dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

*Al-Qur'an Al-Karim*

"Al-Qur'an Kemenag," n.d. <https://quran.kemenag.go.id/>.

Abdul, Aziz. "Teknik Analisis Data Analisis Data." *Teknik Analisis Data Analisis Data*, 2020.

Agung, A A Ngr, and Gd Parmadi. "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng." *Jurnal Administrasi Publik* 3, no. 1 (2018).

Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi KPR (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ulee Kareng) Disusun Oleh : Wahyu Maulana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh 2020 M / 1442 H, 2020.

Anggraeni. "Metode Penelitian," 2021.

Azis, Mansur. "Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research* 3, no. 1 (2023).

Cahyono, Bayu Ilham. "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT . BTN Syariah Cabang Jombang)" 25, no. 1 (2015).

Dian, Wijanti. "Metode Penelitian Metode Penelitian." *Metode Penelitian Kualitatif*, no. 17 (2017).

Fitri, Rahma. "Implementasi Pembiayaan Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Pada BPR Syariah Al-Makmur Pokan Komih Limbanang Kabupaten Limapuluh," 2020.

Hamli Syaifulah. "Pengembangan SDM Syariah Melalui Perguruan Tinggi: Studi Kasus Di Program Studi Manajemen Perbankan Syariah FAI UMJ," 2019.

Handayani, Fitri. "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare", 2018.

Harahap, Dina Erwiana. "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pata Pt. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso", 2021.

- Hasan, Zainol. "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo." *Iltizam : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, no. 2 (2024).
- I N. Budiono and Aris. "The Role of Human Resources Management on Employee Satisfaction of Pt. Panin Dubai Sdaya Bank", (2022).
- Kennedy, Putri Pithaloka, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami, and Universitas Pendidikan Indonesia. "Bersubsidi Pada Pt. Bank BTN Syariah Cirebon" 12, no. 2 (2020).
- Munawarah, S. "Implementasi Pembiayaan KPR IB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam." *Tesis*, 2020.
- Nurhidayah. "Implementasi Manajemen Resiko Pada Pembiayaan Di Bank BTN Syariah Parepare" 2019.
- Rahmah, Wiranti Dwi. "Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Btn Kantor Cabang Syariah Malang)." *Universitas Brawijaya*, 2019.
- \_\_\_\_\_. "Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan Kpr Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah ( Studi Pada BTN Kantor Cabang Malang)." *Jurnal Ilmiaah, Universitas Brawijaya* 10, no. 2 (2019).
- Rani, Prita, Manigopa K. Chakraborty, Rameswar P. Rameswar Prasad Rameswar Prasad Sah, APT Subhashi, Ratnasekera Disna, Perera UIP, Dharam Paul Chaudhary, *Range Management and Agroforestry* 4, no. 1 (2020).
- Reni Farwitawati. "Persepsi Masyarakat Pekanbaru Tentang Perbankan Syariah Dan Penyebab Masyarakat Tidak Memiliki Bank Syariah" (2019).
- Sari, Anggita mayang. "Prosedur Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bersubsidi Di Bank BRI Syariah KCP Tebing Tinggi," 2019.
- Sevila Hawa, Eva Fauziah, Epi Fitriah. "Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bandung Buah Batu," 2015.
- Southey, C.T. "1679." *Chronicle History of the West Indies*, no. 2013 (2021).
- Tasmiah. "Respon Nasabah Terhadap Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan Pada BTN Syariah KCPS Parepare," 2022.
- Taufik Rahman. "Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kntoor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru," 2019.

Umami, Rizqa Dian. *Umami, Rizqa*. 2019, 2019.

Vera Mintarsih, S.H. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Yang Menggunakan Fasilitas KPR Bersubsidi." Universitas Gajah Mada, 2014.

Arlina Laras, "Jelang Periode Spin Off, BTN Syariah Targetkan Pembiayaan 45.750 Unit KPR Pada 2023", *Bisnis Indonesia*, 2023.

Kuartal 1, "Laba Bersih BTN Syariah Melonjak Sebegini", *JPNN.com*, 2023.

Inyoman Budiono. "Implementasi Multi Akad (Hybrid Contract) Pada Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah." *Mu'amalah : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2023).

"Andi Fadhil Permana, Sub Branch Head Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024,".

"Wawan Darmawan, Operation Staff Di BTN Syariah KCP Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024,".

"Adhyatma Ahmad, "Long Data Entry Di BTN Syariah KPC Syariah Parepare (Wawancara) Tanggal, 5 Juni 2024".

#### **Website:**

<https://quran.kemenag.go.id/>.

[http://repository.iainpare.ac.id/2456/4/15.2300.073.BAB.203.pdf.](http://repository.iainpare.ac.id/2456/4/15.2300.073.BAB.203.pdf)

[https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717.](https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717)

[http://repository.unpas.ac.id/30547/5/BAB III.pdf.](http://repository.unpas.ac.id/30547/5/BAB III.pdf)

[https://repo.iainbatusangkar.ac.id/xmlui/handle/123456789/18766.](https://repo.iainbatusangkar.ac.id/xmlui/handle/123456789/18766)

[https://doi.org/10.35316/iltizam.v1i2.4491.](https://doi.org/10.35316/iltizam.v1i2.4491)

[https://doi.org/10.35313/ekspansi.v12i2.2224.](https://doi.org/10.35313/ekspansi.v12i2.2224)

[http://repository.iainpare.ac.id/1195/1/15.2300.118.pdf.](http://repository.iainpare.ac.id/1195/1/15.2300.118.pdf)

[http://repository.ub.ac.id/id/eprint/174201.](http://repository.ub.ac.id/id/eprint/174201)

<https://doi.org/10.1016/j.fcr.2017.06.020>

[https://doi.org/10.4324/9781315033747-137.](https://doi.org/10.4324/9781315033747-137)

[https://doi.org/10.18551/rjoas.2022-01.04.](https://doi.org/10.18551/rjoas.2022-01.04)

<https://doi.org/10.35446/dayasaing.v5i2.344>

[https://doi.org/10.32332/muamalah.v2i2.6658.](https://doi.org/10.32332/muamalah.v2i2.6658)





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404  
PO Box 909 Parepare 91100, website: [www.iainpare.ac.id](http://www.iainpare.ac.id), email: [mail@iainpare.ac.id](mailto:mail@iainpare.ac.id)

Nomor	:	B.1014/ln.39/FEBI.04/PP.00.9/03/2024	20 Maret 2024
Lampiran	:	-	
Perihal	:	<b>Penetapan Pembimbing Skripsi</b>	

Yth: **1. I Nyoman Budiono, M.M.**

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Berdasarkan hasil sidang judul Mahasiswa (i):

Nama	:	Ainun Ariqah
NIM.	:	2120203861206119
Prodi.	:	Perbankan Syariah

Tanggal **01 Maret 2024** telah menempuh sidang dan dinyatakan telah diterima dengan judul:

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK BTN KANTOR CABANG  
PEMBANTU SYARIAH PAREPARE**

dan telah disetujui oleh Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka kami menetapkan Bapak/Ibu sebagai **Pembimbing Skripsi** Mahasiswa (i) dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr. wb.



Tembusan:

1. Ketua LPM IAIN Parepare
2. Arsip



NAMA MAHASISWA	: AINU ARIQAH
NIM	: 212020386126119
FAKULTAS	: EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PRODI	: PERBANKAN SYARIAH
JUDUL	: IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH PAREPARE.

### **PEDOMAN WAWANCARA**

#### **Bagian A**

1. Bagaimana ketentuan terkait batasan plafon pembiayaan KPR Subsidi?
2. Bagaimana ketentuan maksimal pembiayaan baik berupa DP minimalnya?
3. Bagaimana ketentuan tentang agunan, berapa Collateral Coverage minimal yang harus dipenuhi?
4. Bagaimana ketentuan mengenai jangka waktu pembiayaan, berapa batas umur maksimal dari nasabah ketika pembiayaan jatuh tempo?
5. Bagaimanakah rumus perhitungan kelayakan pembiayaan?
6. Apakah calon nasabah non pegawai dapat diberikan fasilitas pembiayaan tersebut!
7. Bagaimanakah prosedur penyemprotan rumah apabila nasabahnya tidak membayar angsuran?

8. Bagaimanakah ketentuan tentang pelunasan pinjaman sebelum jatuh tempo?
9. Bagaimanakah denda atas keterlambatan pembayaran?
10. Bagaimanakah ketentuan tentang asuransi jaminan, asuransi jiwa ataupun asuransi kredit terkait pembiayaan?
11. Bagaimanakah ketentuan tentang perjanjian kredit, pengikatan akad serta pengikatan jaminan?
12. Bagaimanakah ketentuan tentang cara-cara penagihan, untuk nasabah kol 1,2,3,4, dan 5?
13. Bagaimana ketentuan Write Off atas pembiayaan bermasalah?
14. Bagaimana ketentuan batas wewenang memutuskan kredit (BUMK) terkait produk KPR, di Bank anda?
15. Bagaimana tentang keanggotaan komite kredit di Bank anda?

## Bagian B

1. Sejauh mana target penyaluran KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare tercapai dalam beberapa tahun terakhir, bisa anda jelaskan faktor yang mempengaruhi pencapaian ini?
2. Bagaimana BTN Syariah KCP Parepare memastikan bahwa penerima KPR Subsidi adalah mereka yang benar membutuhkan dan memenuhi kriteria?
3. Bisakah anda menjelaskan secara rinci proses seleksi dan kriteria yang digunakan BTN Syariah KCP Parepare dalam menentukan kelayakan calon penerima KPR Subsidi?
4. Bagaimana struktur pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare mempengaruhi affordability bagi nasabah (MBR)?
5. Bagaimana dampak program KPR Subsidi BTN Syariah KCP Parepare terhadap peningkatan kepemilikan rumah dikalangan (MBR)?

## Bagian C

1. Bagaimana bank mengelola ekspektasi nasabah terkait waktu proses dari pengajuan hingga pencairan KPR Subsidi? Apa strategi yang diterapkan untuk mempercepat proses ini?
2. Bagaimana koordinasi antara BTN Syariah KCP Parepare dengan pihak pengembang perumahan dalam menyukseskan program KPR Subsidi?
3. Bagaimana BTN Syariah KCP Parepare menangani kasus-kasus dimana nasabah mengalami kesulitan pembayaran?
4. Bagaimana BTN Syariah KCP Parepare mengelola risiko dalam penyaluran KPR Subsidi?
5. Apa faktor utama yang menentukan keberhasilan atau kegagalan proses implementasi KPR Subsidi di BTN Syariah KCP Parepare?

Setelah mencermati pedoman dokumentasi dalam penyusunan skripsi mahasiswa sesuai dengan judul tersebut maka pada dasarnya dipandang telah memenuhi kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 5 Juni 2024

Mengetahui :  
Pembimbing Utama



I NYOMAN BUDIONO, M.M.  
NIP: 19690615 202321 1 004

SRN IP0001006



**PEMERINTAH KOTA PAREPARE**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**  
*Jl. Bandar Madani No. 1 Telp (0421) 23594 Faximile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmpfsp@pareparekota.go.id*

---

**REKOMENDASI PENELITIAN**  
**Nomor : 1006/IP/DPM-PTSP/12/2024**

Dasar :  
 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.  
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.  
 3. Peraturan Walikota Parepare No. 23 Tahun 2022 Tentang Pendeklarasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

**M E N G I Z I N K A N**

KEPADА : **AINUN ARIQAH**

UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**  
 Jurusan : **PERBANKAN SYARIAH**  
 ALAMAT : **JL.POROS PINRANG-RAPPANG KM.7, KAB.PINRANG**  
 UNTUK : **; melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :**

JUDUL PENELITIAN : **IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK TABUNGAN NEGARA KCPS PAREPARE**

LOKASI PENELITIAN : **BANK BTN KCPS PAREPARE**

LAMA PENELITIAN : **27 Mei 2024 s.d 14 Juni 2024**  
 a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung  
 b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: Parepare  
 Pada Tanggal : **29 Mei 2024**

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL  
 DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
 KOTA PAREPARE**



**Hj. ST. RAHMAD AMIR, ST, MM**  
 Pembina Tk. 1 (IV/b)  
 NIP. 19741013 200604 2 019

**Biaya : Rp. 0.00**

- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1  
 Informasi Eletronik dan/atau Dokumen Eletronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Eletronik** yang diterbitkan **BSxE**
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasinya dengan terdaftar di database DPMPTSP Kota Parepare (scan QRCode)





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : JL. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 ☎ (0421) 24404  
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B-1703/In.39/FEBI.04/PP.00.9/05/2024

27 Mei 2024

Sifat : Biasa

Lampiran : -

H a l : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE  
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu  
di  
KOTA PAREPARE

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama	:	AINUN ARIQAH
Tempat/Tgl. Lahir	:	PINRANG, 08 April 2003
NIM	:	2120203861206119
Fakultas / Program Studi	:	Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester	:	VI (Enam)
Alamat	:	JALAN POROS PINRANG-RAPPANG KEL. MATTIRO DECENG, KEC.TIROANG, KAB. PINRANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah WALIKOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI DI BANK BTN KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH PAREPARE

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada tanggal 27 Mei 2024 sampai dengan tanggal 14 Juni 2024.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dekan,



Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.  
NIP 197102082001122002

Tembusan :

1. Rektor IAIN Parepare



SURAT KETERJANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang Bertandatangan di bawah ini Sub Branch Head BTN Syariah KCPS Parepare, menerangkan bahwa :

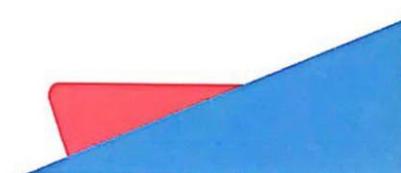
Nama	: Ainun Ariqah
Universitas	: Institut Agama Islam Negeri Parepare
Jurusan	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi	: Perbankan Syariah
Judul skripsi	: Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada tanggal 27 Mei s.d tanggal 14 Juni 2024.

Surat keterangan ini diberikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya

Parepare, 26 September 2024  
 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
 Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare  
  
 Sub Branch Head  
 Ahmad Fadhil Permana

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,  
 Kantor Cabang Syariah Makassar  
 Jl AP Pettarani No 21 Makassar 90231 – Indonesia  
 T : (0411) 3613399 / 3613499  
 F : (0411) 3620785  
 E : kcs makassar@btn.co.id  
[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)



## DOKUMENTASI WAWANCARA

Wawancara dengan pihak Bank BTN Syariah KCP Parepare



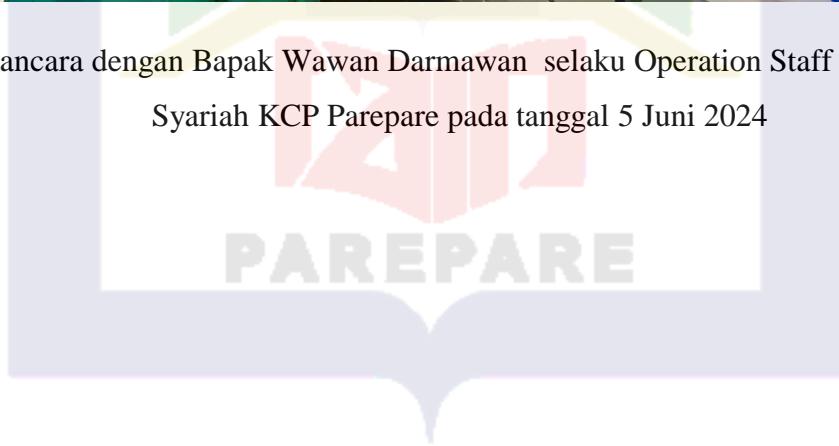
Wawancara dengan Bapak Andi Fadhil Permana selaku Sub Branch Head Bank BTN  
Syariah KCP Parepare pada tanggal 5 Juni 2024



Wawancara dengan Bapak Adhyatma Ahmad selaku Long Data Entry Bank BTN  
Syariah KCP Parepare pada tanggal 5 Juni 2024



Wawancara dengan Bapak Wawan Darmawan selaku Operation Staff Bank BTN  
Syariah KCP Parepare pada tanggal 5 Juni 2024



### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Aidi Fachil Permanan

Umur : 36 th

Jenis Kelamin : Laki - Laki

Jabatan : Sub Branch Head

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara oleh Ainun Ariqah yang sedang melakukan penelitian dengan judul skripsi **“Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare”**.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 5 Juni 2024

Yang bersangkutan

Aidi Fachil Permanan

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ainun Darmawan

Umur : 30 H-

Jenis Kelamin : Laki -laki

Jabatan : Operation Staff

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara oleh Ainun Ariqah yang sedang melakukan penelitian dengan judul skripsi "Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 5 Juni 2024

Yang bersangkutan



Ainun Darmawan

### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Achyntma Ahmed

Umur :

Jenis Kelamin : Laki - laki

Jabatan : Lored Data Entry

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara oleh Ainun Ariqah yang sedang melakukan penelitian dengan judul skripsi "Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 5 Juni 2024

Yang bersangkutan



Achyntma Ahmed

## DOKUMENTASI BTN SYARIAH











## BIOGRAFI PENULIS



**AINUN ARIQAH**, Penulis, seorang warga negara Indonesia beragama Islam, lahir di Kota Pinrang, pada tanggal 8 April 2003 sebagai anak bungsu dari empat bersaudara. Orang tuanya adalah pasangan Nurdin dan Hj. Hamriah, S.Pd. Perjalanan pendidikannya dimulai di TK Kartika Wirabuana-43 (2008-2009), dilanjutkan dengan SDN 173 Pinrang (2009-2015), SMP Negeri 3 Pinrang (2015-2018), dan SMA Negeri 6 Pinrang (2018-2021)

Pada 2021, penulis melanjutkan studi di IAIN Parepare, mengambil Program Studi Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Selama masa kuliah, ia berpartisipasi dalam Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) di Bank BTN Syariah KCP Parepare pada tahun 2023. Serta juga melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat di Desa Sattoko, Kecamatan Mapilli, Kabupaten Polewali Mandar. Pada tahun 2024, penulis menyelesaikan pendidikan S1-nya dengan menulis skripsi berjudul "*Implementasi Kebijakan Pembiayaan KPR Subsidi di Bank Tabungan Negara KCPS Parepare*".