

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan atau pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas dan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya tulis ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 21 Juni 2022

Auliya Dwi Cahya
NIM. 161420049

ABSTRAK

Nama **Auliya Dwi Cahya**, NIM 161420049, judul skripsi **Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Pada BTN Syariah KC Serang)**.

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, seluruh golongan masyarakat berkeinginan untuk memiliki rumah begitu juga dengan golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Namun sampai saat ini masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah, dan masalah yang paling sering ditemui adalah keterbatasan dana untuk pembelian rumah. Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan bantuan kredit pemilikan rumah untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah melalui perbankan. Dalam pemenuhan kebutuhan untuk rumah adanya batasan-batasan yang ditetapkan oleh perbankan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah?. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Field Research* dan *Library Research* yang bersifat deskriptif kualitatif. Dalam pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan untuk analisis data menggunakan model Miles and Huberman, yaitu reduksi data, *display* (Penyajian) data, dan verifikasi dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitiannya menunjukkan: secara keseluruhan pembiayaan KPR syariah di BTN syariah KC Serang terhadap nasabah berpenghasilan rendah sudah berjalan dengan efektif. Saat ini BTN syariah KC Serang memiliki beberapa produk pembiayaan KPR subsidi untuk nasabah berpenghasilan rendah dan untuk penyaluran sudah dibagi-bagi sesuai dengan ketentuan dan berbagai persyaratan, juga dengan adanya minimal batasan penghasilan yang harus dimiliki. Adanya batasan minimal penghasilan masih belum efektif dan belum sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang batasan penghasilan, hal tersebut terkait resiko yang akan dihadapi bank jika terjadi resiko kredit. Pelaksanaan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah yang digunakan dalam praktek penyaluran produk pembiayaan KPR syariah bersubsidi pada BTN syariah Serang sudah efektif karena sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dan adanya landasan hukum Al-Qur'an mengenai akad Murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Kata Kunci: *Rumah, KPR syariah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah*



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Jendral Sudirman Nomor 30 Serang 42118 Telp. (0254) 2003323 Fax. 200022
website: www.uinbanten.ac.id

Nomor : Nota Dinas
Lam : 1 (satu) Eksemplar
Hal : Pengajuan Munaqasyah
a.n. **Auliya Dwi Cahya**
NIM. 161420049

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam
UIN SMH Banten
di -
Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudari **Auliya Dwi Cahya, NIM. 161420049** dengan Judul Skripsi **Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Pada BTN Syariah KC Serang)**. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi Ujian Munaqasyah pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Serang, 21 Juni 2022

Pembimbing I

Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si.
NIP. 196402121991032003

Pembimbing II

Di'amah Fitriyyah, M.Pd.
NIP. 198703062015032003

PERSETUJUAN
EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP
NASABAH BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi Kasus Pada BTN Syariah KC Serang)

Oleh:

Auliya Dwi Cahya
NIM. 161420049

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si.
NIP. 196402121991032003

Pembimbing II



Di'amah Fitriyiah, M.Pd.
NIP. 198703062015032003

Mengetahui

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si.
NIP. 196402121991032003

Ketua Jurusan
Perbankan Syariah



Henny Saraswati, M.M.
NIP. 198511172019032013

PENGESAHAN

Skripsi a.n Auliya Dwi Cahya, NIM. 161420049, dengan judul skripsi “Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Pada BTN Syariah KC Serang)”, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 08 November 2022.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 08 November 2022

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota

Dr. Wazin, M.SI.

NIP. 196302251990031005

Sekretaris Merangkap Anggota

Denara Akmal, M.Acc.

NIP. 199508042022032002

Anggota-anggota

Pembimbing I

Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI.

NIP. 196402121991032003

Pembimbing II

Di'amah Fitriyyah, M.Pd.

NIP. 198703062015032003

Penguji I

Dede Sudirja, M.Si.

NIP. 197705152008011016

Penguji II

Muhammad Turmudi, S.Ag., M.M.

NIP. 197601262011011006

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahiim. . .

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya, sehingga penulis bisa menyelesaikan proses skripsi ini untuk memperoleh gelar S1. Terimakasih atas beribu nikmat yang senantiasa Engkau berikan pada penulis.

Sebuah karya sederhana yang penulis persembahkan teruntuk orang yang sangat penulis sayangi, cintai, dan hormati yaitu kedua orang tua (ayahanda Asep Atib dan ibunda Ika Purwa Ambarsari) yang telah membesarkan, mendidik, membimbing, mendukung dengan jutaan kasih sayang dan jutaan do'a yang senantiasa mereka langitkan tiada henti untuk penulis. Semoga Allah senantiasa selalu memberikan kesehatan dan selalu melindungi kedua orang tua yang penulis banggakan.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اسْتَعِينُوا بِالصَّبْرِ وَالصَّلَاةِ إِنَّ اللَّهَ مَعَ الصَّابِرِينَ ﴿١٥٣﴾

”Wahai orang-orang yang beriman! Mohonlah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan shalat. Sungguh, Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(Q.S Al-Baqarah: 153)

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Auliya Dwi Cahya, dilahirkan pada 06 Agustus 1998 di Bandung, Jawa Barat. Penulis merupakan anak kedua dari empat bersaudara, anak dari pasangan sah bapak Asep Atib dan ibu Ika Purwa Ambarsari. Bertempat tinggal di Taman Pesona Blok F3 No.9 RT/RW 011/008 Kelurahan Lialang Kecamatan Taktakan Serang Banten.

Pendidikan formal yang ditempuh penulis yaitu TK Persis 04 Bandung, SD Kemah Indonesia 1 Bandung lulus tahun 2010, MTs Persis 55 Serang lulus tahun 2013, MA Persis 99 Rancabango Garut lulus tahun 2016. Penulis aktif dalam organisasi OSIS dan Pramuka.

Penulis melanjutkan studi strata satu (S1) di Universitas Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten tahun 2016, jurusan Perbankan Syariah. Selama masa kuliah, penulis aktif di beberapa organisasi diantaranya: UKM Pusat Riset Mahasiswa sejak tahun 2017 dan mulai menjadi pengurus pada tahun 2018, UKM UPTQ sejak tahun 2017 dan menjadi anggota di bidang tahfidz.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim...

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada tauladan dan junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat, dan orang-orang yang senantiasa mengikuti dan melaksanakan sunnahnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat kelulusan dan menempuh pendidikan tingkat Strata Satu (S1) program studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Alhamdulillah dengan kemudahan yang diberikan oleh Allah SWT dan dengan usaha yang sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Pada BTN Syariah KC Serang)”**

Penulis juga menyadari bahwa sejak awal penyusunan hingga terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari do’a, motivasi, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Maka dengan segala hormat penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyuddin, M.Pd, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang selalu memberikan motivasi untuk menyelesaikan studi dan skripsi penulis.
3. Ibu Henny Saraswati, M.M, selaku ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI, selaku dosen pembimbing I dan ibu Di'amah Fitriyyah, M.Pd, selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan senantiasa memotivasi, mengarahkan penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Dede Sudirja, M.Si, selaku penguji I dan bapak Muhammad Turmudi S.Ag., M.M, selaku penguji II, yang telah memberikan ilmu, arahan dan bimbingan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh dosen Jurusan Perbankan Syariah, staf Jurusan Perbankan Syariah, staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,

staf perpustakaan pusat Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah banyak memberikan bantuannya kepada penulis selama penulis melewati masa-masa perkuliahan.

7. Pimpinan serta seluruh karyawan dan staf BTN syariah KC Serang yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian selama penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas segala bantuan dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis.
8. Saudara-saudara penulis yaitu kakak Tiara, de Syifa, de Nida, de Azka, serta keluarga yang selalu memberikan dukungan dan do'a dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada Ilayya dan juga Farzana Delisha Adzkiya yang selalu menjadi penambah energi dengan segala tingkah lucunya dikala penat dalam proses mengerjakan skripsi ini.
10. Teman-teman terutama Siti Rokhanah, Maizani, Syifa Aulia, Siti Zubaedah, Ati Awaliya, Khansa Luthfiah, Ayu Alamiyah, Miftakhul, Marwah, Inka, dan Risma yang senantiasa memberikan bantuan, dukungan, dan selalu mendengarkan keluh kesah penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. Teman seperjuangan kelas perbankan syariah B angkatan 2016 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah kebersamai penulis selama masa perkuliahan dengan segenap kisah cerita yang akan penulis kenang sebagai bagian dari perjalanan.
12. Dan seluruh pihak yang telah membantu proses penyelesaian skripsi ini, namun tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
13. *Last but not least, I wanna thank me, for believing in me, for doing all this hard work, for having no day off, for never quitting, for just being me at all times.*

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu segala saran dan kritik yang membangun dalam memperbaiki penulisan ini sangat diharapkan. Penulis berharap pula semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca lain pada umumnya.

Serang, 21 Juni 2022

Penulis,

Auliya Dwi Cahya
NIM. 161420049

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR BAGAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	8
C. Fokus Penelitian	9
D. Perumusan Masalah.....	9
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Manfaat Penelitian.....	10
G. Penelitian Terdahulu.....	11

H. Kerangka Berpikir	17
I. Metodologi Penelitian.....	18
J. Sistematika Pembahasan.....	27

BAB II LANDASAN TEORI

A. Efektivitas.....	29
1. Pengertian Efektivitas.....	29
2. Teori Efektivitas	30
3. Kriteria Efektivitas	31
B. Bank Syariah.....	32
1. Definisi Bank Syariah	32
2. Dasar Hukum Bank Syariah.....	33
3. Karakteristik Bank Syariah	35
4. Jenis dan Kegiatan Bank Syariah.....	37
5. Produk-produk Bank Syariah.....	41
C. Pembiayaan.....	46
1. Definisi Pembiayaan	46
2. Prinsip-prinsip Pembiayaan	48
D. Akad Murabahah	51
1. Definisi Akad Murabahah.....	51
2. Rukun dan Syarat Murabahah	54
E. Akad Musyarakah Mutanaqisah	56
1. Definisi Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	56

2. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah	59
F. KPR	61
1. Definisi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	61
2. KPR Subsidi	62
3. Proses KPR.....	65
G. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	71
H. Pendapatan.....	72
I. Indikator Penelitian	74
 BAB III GAMBARAN UMUM BTN SYARIAH KC SERANG	
A. Sejarah Berdirinya Unit Usaha Syariah Bank BTN	75
B. Visi, Misi dan Tujuan Pendirian BTN Syariah.....	76
C. Struktur Organisasi	78
D. Produk BTN Syariah	78
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A. Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah	86
B. Pembahasan Dengan Penelitian Terdahulu	114
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119
 LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	74
Tabel 4.1	89
Tabel 4.2	90

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1	18
Bagan 2.1	54
Bagan 2.2	58
Bagan 4.1	105