

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi untuk keberlangsungan hidupnya, dari kebutuhan yang sangat penting hingga kebutuhan untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan manusia terdiri dari 3 yaitu kebutuhan sekunder, kebutuhan tersier, dan kebutuhan primer.

Salah satu kebutuhan manusia yaitu kebutuhan primer, kebutuhan primer adalah kebutuhan yang paling pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi yang terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (rumah). Kebutuhan rumah sudah menjadi kebutuhan yang harus dipenuhi, sebagaimana diamanatkan pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman rumah adalah sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di kota-kota besar yang banyak aktifitas padat menyebabkan banyaknya

¹Hudi Karno Sabowo, “Aspek Hukum Pembangunan Perumahan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)”, dalam *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 10, No. 2, (April 2013), h. 200.

pertumbuhan pembangunan di berbagai sektor terus meningkat, yang juga menyebabkan harga jual rumah ikut meningkat.

Seluruh golongan masyarakat berkeinginan untuk memiliki rumah, begitu juga dengan golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah nyaman dan layak huni. Sesuai yang dijelaskan juga pada Pasal 28H ayat (1) UUD Negara RI Tahun 1945 menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.”² Dijelaskan juga dalam Undang-undang No 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia, Pasal 40 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut, jelas mempertegas bahwa peran Negara dibutuhkan dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia.³

Namun, di Indonesia sendiri masih mengalami persoalan *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat.

² Urip Susanto, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 1.

³ Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, “Peran APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)”, (2015), <https://annggaran.kemenkeu.go.id/>, diunduh pada 12 September 2021, h. 1.

Dengan pengertian ini, backlog perumahan adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani.⁴

Berdasarkan informasi dari Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat, di Indonesia, terdapat jutaan orang yang belum memiliki rumah.⁵ Masalah yang paling sering ditemui adalah masalah keterbatasan dana untuk pembelian rumah. Berdasarkan dari data yang dipublikasikan oleh BPS (Badan Pusat Statistika) menunjukkan bahwa alasan kedua paling banyak dipilih rumah tangga yang tidak berencana untuk membeli/membangun rumah sendiri adalah tidak punya uang atau dana yakni sebesar 36,94%.⁶

Dikutip dari kominfo.go.id menyebutkan bahwa saat ini penyediaan rumah bagi masyarakat masih menjadi tantangan besar. Menurut BPS, pada tahun 2015 terdapat backlog kepemilikan rumah sekitar 11,39 juta rumah. Antara tahun 2015-2019 berhasil dibangun 4,8 juta rumah dan dengan asumsi dalam periode tersebut terjadi penambahan keluarga sebesar 4,45 juta, maka saat ini backlog kepemilikan rumah diperkirakan masih sebesar 11,04 juta. Adapun

⁴Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, "Peran APBN...", h. 3.

⁵Hudi Karno Sabowo, "Aspek Hukum...", h. 200.

⁶Badan Pusat Statistik, *Statistika Perumahan dan Pemukiman 2019*, (Jakarta: Badan Pusat Statistika, 2019), h.26.

mayoritas dari mereka yang belum memiliki rumah adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).⁷

Dalam undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman Pasal 1 angka 24: Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.⁸ Pasal 126 UU Nomor 11 Tahun 2011 menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan pembangunan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).⁹ Sebenarnya pemerintah telah mengeluarkan kebijakan bantuan kredit pemilikan rumah untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah dengan adanya program rumah subsidi.

Pemerintah menyalurkan program rumah subsidi ini melalui lembaga keuangan (perbankan) baik melalui lembaga keuangan konvensional ataupun lembaga keuangan syariah. Namun pada

⁷"Akselerasi Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah" <https://kominfo.go.id/>, diakses pada 8 September 2021, pukul 20.00 WIB.

⁸ Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, "Peran APBN...", h.1.

⁹Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, "Peran APBN...", h. 7.

lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga pada kredit pemilikan rumah, yang dalam hukum Islam dilarang. Dengan adanya sistem bunga pada kredit pemilikan rumah pada lembaga keuangan konvensional menyebabkan masyarakat sulit untuk menggunakan produk pembiayaan kredit pemilikan rumah tersebut.

Sistem bunga pada pembiayaan kredit pemilikan rumah lembaga konvensional menyebabkan angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah berubah-ubah setiap bulannya, sehingga menyulitkan nasabah saat pembayaran angsuran untuk nasabah yang memiliki pendapatan rendah. Berbeda dengan lembaga keuangan syariah yang tidak menyebabkan angsuran berubah-ubah setiap bulannya dan tidak akan memberatkan nasabah dalam membayar angsuran. Besaran angsuran yang dibayarkan setiap bulannya ditetapkan bersama-sama sesuai dengan kemampuan nasabah yang juga sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku pada lembaga keuangan syariah tersebut.

Dengan adanya peluang tersebut, telah banyak bank syariah yang mengeluarkan produk pembiayaan kredit pemilikan rumah secara syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini mendapatkan banyak respon positif dari masyarakat.

Pasal 1 Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah yang disingkat KPR adalah fasilitas kredit pemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh Kreditur Asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.¹⁰ KPR bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.¹¹

Salah satu bank syariah pelaksana KPR subsidi adalah Bank Tabungan Negara (BTN) syariah yang juga ikut hadir mengeluarkan produk pembiayaan perumahan KPR BTN subsidi. Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*.

Akad *Murabahah* adalah prinsip ba'i (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan

¹⁰"Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan" <https://ojk.go.id/> , diakses pada tanggal 12 September 2021, pukul 20.30 WIB.

¹¹"KPR Bersubsidi", <http://pembiayaan.pu.go.id/>, diakses pada tanggal 12 September 2021, pukul 20.40 WIB.

(ribh) yang disepakati¹², sedangkan akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya.¹³

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 tentang tata cara pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, kelompok sasaran yang diperbolehkan menerima subsidi perumahan adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan yang penghasilan perbulannya paling banyak Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah).¹⁴

Kemudian, sesuai Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual

¹²Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktik Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Penerbit Zikrul Hakim, 2007), h. 40.

¹³Nadratuazzaman Hosen, “Musyarakah Mutanaqisah”, dalam *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, (Juli 2009), h. 48.

¹⁴“Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010” <https://peraturan.go.id/>, diakses pada tanggal 12 September 2021, pukul 21.00 WIB.

Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan menetapkan batasan penghasilan per bulan paling banyak Rp. 4.000.000 untuk rumah tapak, dan Rp. 7.000.000 untuk rumah susun.¹⁵

Pemberian subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sebaliknya apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan dana¹⁶. Namun, masih dipertanyakan apakah pelaksanaan di lapangan telah terselenggara secara efektif atau tidak.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan dengan judul “**Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus pada BTN Syariah KC Serang)**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa masalah yaitu:

¹⁵“Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016” <https://pug-pupr.pu.go.id/> , diakses pada tanggal 12 September 2021, pukul 21.20 WIB.

¹⁶ AA. Ngr Agung Gd Parmadi, “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”, dalam *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 3, No. 1, (2018), h. 34.

1. Tingginya kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat.
2. Rendahnya penghasilan masyarakat menyebabkan masyarakat yang berpenghasilan rendah sulit untuk mendapatkan rumah layak huni.
3. Penerapan pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

C. Fokus Penelitian

Agar penulis memiliki fokus penelitian yang jelas sehingga mempermudah mendapatkan data dan informasi yang lebih terarah, terfokus, dan tidak menyimpang dari pokok pembahasan maka penulis menetapkan fokus penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

F. Manfaat Penelitian

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, perusahaan yang diteliti, maupun akademisi.

1. Bagi penulis

Dapat menambah pemahaman dan wawasan mengenai pembiayaan KPR Syariah serta dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh.

2. Bagi perusahaan yang diteliti

Diharapkan dapat menghasilkan informasi selanjutnya dalam mencapai tujuannya serta dapat mengembangkan usaha dan bisnis perbankan syariah serta perekonomian umat.

3. Bagi akademisi

Diharapkan dapat menambah khasanah keilmuan dan menambah pengetahuan di bidang perbankan syariah dan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk penelitian yang lebih

mendalam dan sebagai bahan referensi terkait permasalahan seputar KPR syariah.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian tugas akhir yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis sarjana ekonomi di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (2018) dengan judul **“Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”**, hasil dari penelitiannya menunjukkan bahwa pada produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini sasaran utama bank yaitu pemohon Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, termasuk kedalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Minat nasabah pada produk ini yaitu kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur pencairan pembiayaan perumahan dan fasilitas juga pelayanan dari bank. Sistem pembayaran pada produk ini yaitu dengan sistem cicilan dengan waktu jangka panjang minimal 15 tahun.¹⁷

¹⁷Tanti Inggit Anggraini Lubis, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Jadi perbedaan penelitian skripsi ini dengan penelitian penulis ialah pada subjek dan objek penelitiannya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis membahas mengenai minat nasabah pada produk KPR bersubsidi FLPP. Sedangkan penelitian yang sedang penulis lakukan membahas mengenai efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

Penelitian tugas akhir yang dilakukan oleh Anugerah Sahvitri H sarjana ekonomi di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2018) dengan judul “**Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)**”, hasil dari penelitiannya menunjukkan bahwa pada bank BRI syariah KC Bandar Lampung tentang implementasi pembiayaan KPR syiah bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih adanya penetapan minimal penghasilan pemohon dan menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad yang digunakan diperbolehkan karena sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Adanya batasan penghasilan yang masih tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat hal tersebut terkait resiko yang akan dihadapi bank.¹⁸

Pada Bank SUMUT Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”, (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, 2018), h. iii.

¹⁸Anugerah Sahvitri H, “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang

Jadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah penelitian ini membahas akad menurut perspektif ekonomi syariah, dan juga membahas mengenai implementasi pembiayaan KPR syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

Penelitian Jurnal yang dilakukan oleh A.A. Ngr Agung Gd Parmadi, Pascasarjana di Universitas Warmadewa Denpasar dengan judul **“Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”**, hasil dari penelitiannya adalah belum adanya standar dan sasaran, kurangnya kemampuan sumber daya. Komunikasi dan pemahaman rumah subsidi kurang dipahami, perbedaan karakteristik dan sikap para pelaksana dalam proses memperoleh subsidi.¹⁹

Jadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah penelitian ini berfokus pada implementasi kebijakan publik tentang program rumah subsidi di Kecamatan Banjar

Bandar Lampung Kedaton)”, (Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Raden Intan Lampung.), h. ii.

¹⁹A.A. Ngr Agung Gd Parmadi “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”, dalam *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 3, No. 1, (2018), h. 34.

Kabupaten Buleleng dan faktor-faktor apakah yang menyebabkan implementasi kebijakan program rumah subsidi tersebut. Sedangkan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah membahas efektivitas pembiayaan KPR syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Penelitian Jurnal yang dilakukan oleh Arum Novia Wijayanti, Winny Astuti, dan Galing Yudana pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik di Universitas Sebelas Maret, Surakarta dengan judul “**Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan**”, hasil penelitiannya adalah diketahui bahwa masih terdapat beberapa kekurangan yang menyebabkan pelaksanaan program KPR bersubsidi dinilai kurang efektif. Hal tersebut cenderung dipengaruhi oleh peran pemerintah sebagai perumus kebijakan dan kerangka kerja dan pengaruh adanya keterlibatan lembaga penengah (*intermediate*) yang secara teknis berperan dalam pelaksanaan program. Kurang efektifnya pelaksanaan program KPR bersubsidi juga dibuktikan dengan kondisi dari tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan yang dinilai cukup rendah yaitu sebesar 57%.²⁰

²⁰Arum Novia Wijayanti, dkk, “Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan

Jadi perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah dalam penelitian ini berfokus untuk mengetahui keefektifitasan sistem pembiayaan MBR dengan menggunakan mekanisme subsidi pada program KPR bersubsidi bagi MBR di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan dan mengetahui efektivitas program KPR tersebut. Sedangkan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah untuk mengetahui bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada bank BTN syariah Serang dan metode yang digunakan penulis adalah metode kualitatif deskriptif.

Penelitian jurnal yang dilakukan oleh Rohmah Niah Musdiana dan Sri Herianingrum pada program studi Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Universitas Airlangga, Surabaya dengan Judul **“Efektivitas Pembiayaan Mudharabah Dalam Meningkatkan Kinerja UMKM (Studi Kasus Pada BMT Nurul Jannah Gresik)”**, hasil penelitiannya adalah penelitian ini mendapatkan temuan bahwa pembiayaan mudharabah yang diberikan oleh BMT Nurul Jannah Gresik sangat efektif dalam meningkatkan kinerja UMKM yang telah menjadi nasabahnya. Selain itu pembiayaan mudharabah yang diberikan BMT Nurul Jannah membantu para UMKM dalam

Rendah di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan” dalam *Jurnal Region*, Vol. 4, No. 1, (Januari, 2011), h. 1.

memenuhi kebutuhan lainnya tanpa mengesampingkan prinsip kepercayaan dan amanah yang mereka terima.²¹

Perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah dalam penelitian ini berfokus pada efektivitas pada pembiayaan mudharabah dalam meningkatkan kinerja UMKM. Sedangkan penelitian yang sedang dilakukan penulis adalah untuk mengetahui efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

Penelitian jurnal yang dilakukan oleh Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami pada program studi Ilmu Ekonomi dan Keuangan Islam, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung dengan Judul **"Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon"**, hasil penelitiannya adalah hasil efektivitas pembiayaan KPR syariah bersubsidi pada variabel efektivitas indikator kegunaan 85,3%, ketepatan sasaran 84,8%, ruang lingkup 85,0%, efektivitas biaya 85,9%, dan ketepatan waktu 81,3%. Dapat disimpulkan secara keseluruhan bahwa efektivitas pembiayaan KPR syariah bersubsidi

²¹Rohmah Niah Musdiana, dkk, "Efektivitas Pembiayaan Mudharabah Dalam Meningkatkan Kinerja UMKM (Studi Kasus Pada BMT Nurul Jannah Gresik), dalam *Jurnal JEBIS*, Vol. 1, No. 1, (Januari – Juni 2015), h. 21.

pada PT Bank BTN syariah Cirebon adalah sangat efektif dengan hasil sebesar 84,5%.²²

Perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian pustaka yang bersifat deskriptif kualitatif. Penelitian ini sama-sama membahas tentang efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi.

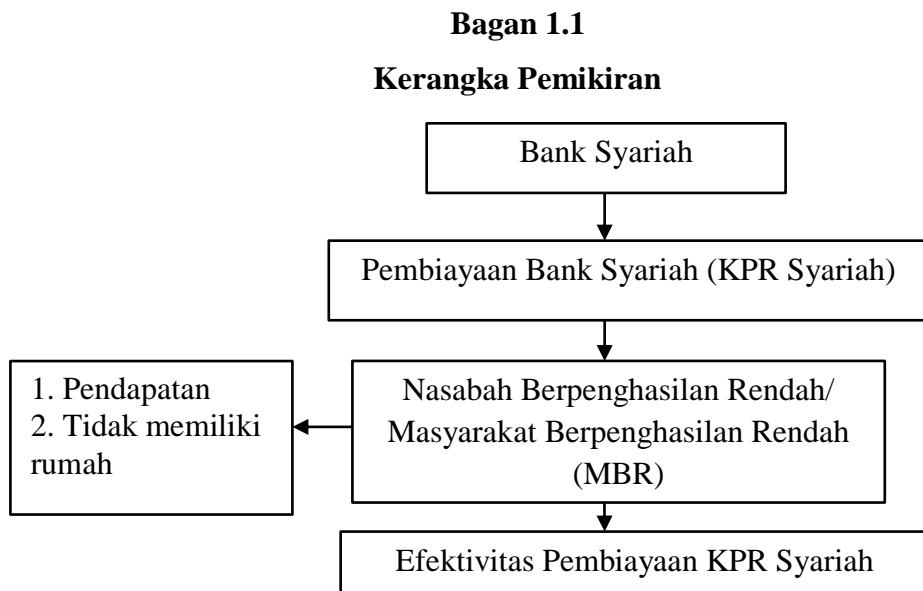
H. Kerangka Berpikir

Tidak semua masyarakat bisa memenuhi kebutuhan untuk tempat tinggalnya, banyak diantara mereka yang masih kurang beruntung untuk bisa mendapatkan rumah yang nyaman dan layak huni. Salah satu penyebabnya yaitu dikarenakan faktor kurangnya dana terutama pada masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pemerintah menyalurkan program rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui lembaga keuangan (perbankan) konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Kemudian menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 yaitu masyarakat yang berpenghasilan tetap/tidak tetap, belum memiliki rumah dan

²²Putri Pithaloka Kennedy, dkk, “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon”, dalam *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi*, Vol. 12, No.2, (November 2020), h. 209.

belum pernah menerima subsidi perumahan. Untuk menentukan apakah layak mendapatkan bantuan subsidi KPR atau tidak, dilihat dari indikator yang termasuk dalam nasabah berpenghasilan rendah.

Berdasarkan persoalan diatas maka dapat dibuat kerangka pemikiran sebagai berikut:



I. Metodologi Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan.²³

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&Di*, (Bandung: Alfabeta, 2014) h. 2.

1. Jenis Penelitian dan Sumber Data

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yang didukung juga dengan penelitian pustaka (*library research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian yang didukung juga penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi, misalnya: buku, catatan, dokumen-dokumen, dan referensi lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah terhadap pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumber data. Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data primer dari lapangan yaitu data yang diambil

langsung dari pihak bank melalui pengamatan langsung atau melalui wawancara langsung dengan pihak yang telah dijadikan sampel penelitian.

Data sekunder adalah data yang tidak didapatkan langsung dari sumber data, yaitu data yang sudah diolah oleh pengumpul data berbentuk dokumen-dokumen. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah jurnal, literatur, dokumen atau data yang berhubungan dengan penelitian ini dengan tujuan mencari informasi.

2. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian ini adalah BTN Syariah KC Serang yang bertempat di Jl. Jendral Ahmad Yani, No. 23, Sumurpecung, Kec. Serang, Kota Serang, Banten 42117. Waktu yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian ini yaitu pada bulan September 2021 sampai bulan Juni 2022.

3. Sumber Data

a. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sasaran yang dijadikan sumber informasi terhadap objek yang akan diteliti. Subjek penelitian ini adalah BTN syariah KC Serang.

b. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang menjadi titik permasalahan yang akan diteliti. Objek penelitian ini adalah efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, tetapi oleh Spradley dinamakan “*social situation*” atau situasi sosial yang terdiri atas tiga elemen yaitu: tempat (*place*), pelaku (*actors*), dan aktivitas (*activity*).²⁴ Populasi dalam penelitian kualitatif ini adalah seluruh karyawan BTN syariah KC Serang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi.²⁵ Penelitian ini menggunakan cara *purposive sampling*, yaitu sampel dipilih dengan pertimbangan dan tujuan tertentu. Sampel sebagai sumber data sebaiknya memenuhi kriteria berikut:

- 1) Menguasai atau memahami mengenai fokus penelitian

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h. 215.

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h. 215.

- 2) Masih terlibat atau memiliki hubungan dengan kegiatan yang sedang diteliti.

Sehingga, sampel dalam penelitian ini adalah karyawan yang menangani produk pembiayaan KPR syariah bagi nasabah berpenghasilan rendah di BTN Syariah KC Serang.

5. Pengumpulan dan Pengolahan Data

A. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi, yaitu menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Teknik triangulasi berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti menggunakan observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak.²⁶

1) Observasi

Observasi merupakan teknik yang menuntut suatu pengalaman dari penulis terhadap objek penelitiannya. Dalam hal ini penulis mengamati langsung kegiatan dan mencatat

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h. 241.

segala sesuatu yang berhubungan dengan pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

2) Interview (wawancara)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil. Sedangkan jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tak berstruktur (unstructured interview) yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.²⁷

Dalam wawancara ini penulis mewawancarai karyawan Bank BTN syariah KC Serang yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

3) Dokumentasi

Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Hasil penelitian dari

²⁷Sugiyono, *Metode Penelitian...* h. 137.

observasi dan wawancara akan lebih kredibel atau dapat dipercaya jika didukung oleh sejarah pribadi di kehidupan dimasa kecil, sekolah, tempat kerja dan lainnya.²⁸

Penulis menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data tentang pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Kemudian penulis juga memanfaatkan arsip atau data-data yang berhubungan dengan sejarah bank, struktur organisasi, visi misi Bank BTN syariah KC Serang, produk BTN syariah KC Serang, dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan untuk menjadi landasan teori dan data yang akurat dalam menunjang penelitian.

B. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1) Validasi Data (Triangulasi)

Data yang didapat dari lapangan perlu diuji validitas data untuk memastikan keabsahan data yang didapat. Adapun teknik validasi data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi. Triangulasi adalah

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h. 240.

teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada, terdapat tiga jenis triangulasi yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi waktu.

Pada penelitian ini penulis menggunakan triangulasi teknik dan triangulasi sumber. Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Sedangkan triangulasi sumber untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda dengan teknik yang sama.

2) Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.²⁹

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h.244.

Pada penelitian ini, analisis data yang digunakan adalah model Miles and Huberman, yang mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas.³⁰ Terdapat beberapa tahapan analisis data yaitu:

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal yang pokok, memfokuskan kepada hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

b. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi.

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian...* h.246.

c. *Conclusion Drawing/Verification*

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan didukung oleh bukti-bukti yang kuat valid dan konsisten maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

J. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB ke - satu Pendahuluan, pada bab ini akan dibahas tentang langkah awal dalam menyusun laporan penelitian: latar belakang masalah, identifikasi masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB ke – dua Landasan Teori, pada bab ini menjelaskan secara ringkas berbagai referensi yang berhubungan dengan kajian penelitian, berisi tentang penjelasan yang bersifat teoritis tentang KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah, dan indikator penelitian.

Adapun referensi yang digunakan buku-buku, jurnal-jurnal, dan sumber lainnya yang relevan dengan kajian penelitian.

BAB ke - tiga Gambaran Umum Objek Penelitian, pada bab ini pembahasannya tentang lokasi penelitian, yaitu gambaran umum tentang bank BTN syariah KC Serang yang berisi tentang profil perusahaan, sejarah perusahaan, visi misi, struktur organisasi, dan produk KPR BTN syariah.

BAB ke - empat Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini menjelaskan secara deskriptif tentang efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah, dan juga pembahasan dengan penelitian terdahulu.

BAB ke – lima Penutup, pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan uraian jawaban atas pertanyaan yang terdapat dalam rumusan masalah, sedangkan saran berisi rekomendasi dari peneliti mengenai permasalahan yang diteliti.