

## **Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان)**

**Burhan Hanafi<sup>1</sup>, Tuti Anggraini<sup>2</sup>, Nurul Inayah<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Sumatera Utara

Correspondence: [burhanhanafi66@gmail.com](mailto:burhanhanafi66@gmail.com),

Received: 27 Juli, 2024 | Revised: 28 Juli 2024 | Accepted: 8 Agustus, 2024

### **Keywords:**

Effectiveness;  
Murabahah  
Agreement  
Subsidized;  
Sharia KPR

### **Abstract**

This research aims to determine the effectiveness of distributing subsidized Sharia KPR financing to Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان. For low-income people (MBR). The focus of this research is 1). What is the mechanism for distributing subsidized mortgages at Bank Sumut KCP Syariah in the city of Baru Marelان to low-income people, whether as permanent employees or traders who earn daily income. 2). What is the level of effectiveness of subsidized KPR distribution at Bank Sumut KCP Syariah in the city of Baru Marelان for low-income people (MBR). This method uses qualitative methods, namely interviews, observation and documentation. The results show that the distribution of subsidized KPR at Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان with Murabahah contracts is effective for MBR. Through interviews with resource persons, it was found that the selection and disbursement process of funds was carried out well. This bank has clear procedures for accepting subsidized KPR. Apart from that, it can also be seen that in the last 5 years the demand for subsidized Sharia KPR has increased, this can be seen from the data obtained from sources. However, in this mortgage, of course there are problems related to bad credit in the mortgage, but the bank already has several ways to resolve this problem. The level of effectiveness of this program is quite effective because KPR distribution is given right on target to low-income people (MBR) both as permanent employees and daily earners.

### **Kata Kunci:**

KPR Syariah  
Bersubsidi,  
Efektivitas,  
Akad  
Murabahah

### **Abstract**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektifitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Fokus penelitian 1). Bagaimana mekanisme penyaluran KPR bersubsidi di Bank Sumut KCP Syariah kota Baru Marelان pada masyarakat berpenghasilan rendah, baik itu sebagai karyawan tetap ataupun pedagang yang berpenghasilan harian. 2). Bagaimana tingkat efektifitas penyaluran KPR bersubsidi di Bank Sumut KCP Syariah kota Baru Marelان bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Metode ini menggunakan kualitatif yakni dengan metode wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil menunjukkan bahwa penyaluran KPR bersubsidi di Bank Sumut KCP Syariah kota Baru Marelان dengan akad Murabahah efektif bagi MBR melalui wawancara kepada narasumber, ditemukan bahwa proses seleksi dan pencairan dana dilakukan dengan baik. Bank ini memiliki prosedur yang jelas dalam penerimaan KPR bersubsidi selain itu juga terlihat pada 5 tahun terakhir permintaan KPR Syariah subsidi ini mengalami peningkatan, hal ini dilihat dari data yang diperoleh dari narasumber. Namun dalam KPR ini tentunya ada mengalami permasalahan terkait adanya kredit macet pada KPR namun pihak Bank sudah memiliki beberapa cara untuk dapat menyelesaikan persoalan tersebut. Tingkat efektifitas pada program ini ialah cukup efektif karena penyaluran KPR ini diberikan tepat sasaran kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) baik sebagai karyawan tetap maupun berpenghasilan harian.

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu bagian dalam mewujudkan kemashlahatan agama dan dunia yang dibutuhkan manusia, karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam eksistensi manusia. Perumahan berfungsi sebagai kebutuhan pokok manusia dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sesuai dengan ayat 1 Pasal 28 H UUD UUD 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal dan penghidupan yang layak dan nyaman,” Selain rumah, unsur-unsur penunjang eksistensi manusia antara lain adalah pendidikan, kesehatan, dan hiburan. Pergerakan urbanisasi muncul di perkotaan karena pertumbuhan penduduk. Salah satu faktor yang berkontribusi terhadap meningkatnya urbanisasi adalah kurangnya lapangan kerja di tempat asalnya. Urbanisasi menyebabkan sejumlah masalah lapangan kerja dan perumahan. Masyarakat perkotaan yang melakukan relokasi membutuhkan tempat tinggal, sehingga menimbulkan permasalahan “perumahan liar” yang bermunculan di wilayah metropolitan. Menyikapi permasalahan perumahan tersebut di atas, Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dan pemerintah membentuk program bantuan perumahan bersubsidi. Hal ini sesuai dengan tujuan maqashid syariah untuk menjamin kesejahteraan orang lain. Pemerintah membantu melalui bantuan keuangan, atau yang lebih sering disebut subsidi, dibandingkan memberikan subsidi perumahan secara langsung. Masyarakat yang memiliki keinginan kuat untuk memiliki rumah dapat memperoleh subsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, dengan kriteria dan batasan tertentu. oleh pemerintah yang menerima kepercayaan bank (Siddiq, 2021).

KPR Subsidi merupakan program pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah atau anggota Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menggunakan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan menerima bantuan subsidi pemerintah dengan angsuran mudah dan tetap. Masyarakat dengan pendapatan kelas menengah atau bawah dapat mengajukan KPR subsidi di bank yang telah mendapat kepercayaan pemerintah. Hal ini agar mereka bisa mendapatkan rumah idaman yang bagus. KPR Subsidi merupakan inisiatif pemerintah bersama KEMENPERA yang diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah (Annisa, 2018). Tujuan dari program KPR bersubsidi pemerintah adalah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan di bawah Upah Minimum Reguler (UMR) atau masyarakat menengah ke bawah dalam membeli rumah layak huni. Dalam memberikan subsidi, Pemerintah bekerja sama dengan perbankan dengan memberikan pinjaman dengan suku bunga tinggi dan jangka waktu pengembalian yang panjang. Selanjutnya, masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan akses terhadap KPR Syariah bersubsidi melalui mekanisme pendanaan yang efisien. Materi Pokok. Hal ini untuk memanfaatkan KPR di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan untuk melayani kebutuhan masyarakat sekitar atau nasabah yang memiliki rumah. Guna memperlancar kelancaran pembiayaan KPR Syariah Subsidi dan mempermudah konsumen dalam mengajukan KPR Syariah Subsidi, Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan harus mencermati alur penyaluran pembiayaan (Fathurrahman, 2020).

Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan tidak hanya menyediakan KPR Subsidi untuk pekerja tetap saja, akan tetapi Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan juga memperbolehkan buruh serta pedagang yang ingin memiliki rumah dengan cara menunjukkan

hasil catatan jual beli atau minimal catatan belanja sehingga bisa mendapatkan KPR subsidi di Bank Sumut Syariah.

Berdasarkan informasi yang di peroleh dari pegawai Bank Sumut KCP Syariah kota baru Marelan Ahmad Syafi'i, sebagai analis pembiayaan, menyatakan bahwa jumlah nasabah yang melakukan transaksi KPR Syariah kota baru Marelan yang bertempat di perumahan Batang Kuis, Medan Tembung, Sei Mati dan Hamparan Perak dalam kurun waktu 5 tahun terakhir adalah:

**Tabel 1. Jumlah nasabah yang melakukan transaksi KPR Bank Sumut KCP Syariah kota baru Marelan**

TAHUN	JUMLAH NASABAH
2020	-
2021	-
2022	205 Nasabah
2023	217 Nasabah
2024	244 Nasabah

Dari tabel di atas hasil data yang di peroleh dari karyawan Bank Sumut Syariah kota Baru Marelan sebagai analisis pembiayaan mengatakan KPR Syariah subsidi di Bank Sumut KCP Syariah kota Marelan selama 5 tahun terakhir sebanyak 666 Nasabah, pada tahun 2020 dan 2021 Bank Sumut KCP Syariah kota baru Marelan tidak memiliki nasabah di karenakan pada saat itu terjadi pandemi Covid 19, kemudian pada tahun 2022 saat perekonomian masyarakat sudah mulai membaik dan sudah memiliki nasabah pada pembiayaan KPR subsidi sebanyak 205 nasabah, pada tahun 2023 juga memiliki peningkatan 217 nasabah sampai pada 2024 jugak meningkat sebanyak 244 nasabah.

Regulasi yang di buat oleh PUPR kepada setiap lembaga perbankan khususnya bank sumut KCP syariah kota baru marelan guna membantu lancarnya pembiayaan KPR subsidi syariah, menteri PUPR memberikan peraturan undang-undang dan syarat kepada penerima rumah subsidi, yaitu Warga Negara Indonesia yang sudah menikah atau berusia 21 tahun, Pada saat kredit jatuh tempo, usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun. Sebagai contoh, pemohon peserta ASABRI yang memiliki rekomendasi dari YKPP, usianya hanya boleh 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo, Baik pemohon maupun pasangannya (suami atau istri) tidak pernah mendapatkan bantuan pemerintah untuk membeli rumah. Tidak berlaku dua kali bagi anggota TNI, PNS, dan Polis yang pindah tugas, Bagi Rumah Sejahtera Tapak, gaji atau penghasilan pokok tidak boleh lebih dari Rp4 juta; bagi Rumah Sejahtera Susun tidak boleh lebih dari Rp7 juta., Terdaftar di Dukcapil dan memiliki e-KTP, Menyusun SPT Tahunan PPh Orang Pribadi dan NPWP sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Daryanto, 2019).

Aturan ini mengikat pengembang yang membangun rumah bersubsidi, selain persyaratan bagi perorangan yang ingin mengajukan KPR bersubsidi. Dalam hal ini,

pengembang harus mendaftarkan diri ke Kementerian PUPR dan rencana pembangunan rumah harus memenuhi persyaratan hukum. Berdasarkan Keputusan Menteri PUPR No. 995/KPTS/M/2021, luas tanah rumah minimal 60 meter persegi dan maksimal 200 meter persegi. Sebaliknya, luas hunian bersubsidi dibatasi minimal 21 meter persegi dan maksimal 36 meter persegi dalam hal struktur atau tingkat. Disebutkan pula bahwa perumahan yang diperoleh melalui pembiayaan yang disponsori pemerintah merupakan bangunan baru yang dibuat oleh pengembang.

Selain itu, agar dapat berfungsi sebagai bangunan, rumah bersubsidi harus memiliki semua fasilitas, prasarana, dan utilitas publik yang dibutuhkan, termasuk: Jaringan distribusi air bersih yang dipasok melalui pipa dari PDAM setempat atau sumber air bersih lainnya, Sistem kelistrikan rumah, Jalan lingkungan tempat tinggal, Saluran pembuangan dan kanal lingkungan, Saluran untuk air kotor dan sampah rumah tangga, Tempat pembuangan sampah sementara dan fasilitas tempat pembuangan sampah individu, Sebelum pelaksanaan perjanjian kredit atau pembiayaan, prasarana, fasilitas, dan utilitas publik tersebut harus sudah rampung dan beroperasi (Sevina et al., 2022).

Menurut Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, agar pengaduan nasabah dapat ditanggapi dengan baik, efektivitas pemberian diskon KPR FLPP bagi MBR tidak hanya ditentukan oleh besaran kredit yang disalurkan, tetapi juga oleh mutu rumah subsidi yang dibangun oleh pengembang.

"Setiap rumah subsidi yang dibangun harus memenuhi persyaratan teknis bangunan dan kelayakan hunian seperti keamanan, kesehatan, pencahayaan, dan luas minimal," kata Menteri Basuki beberapa waktu lalu. Pengembang hanya perlu memastikan rumah yang dibangunnya sesuai dengan ketentuan pemerintah dan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403 Tahun 2002 tentang Petunjuk Teknis Skema Pembiayaan Syariah yang disalurkan melalui bank pelaksana Membangun Rumah Sederhana Sehat (RS Sehat).

Hal ini pertama-tama diperlukan sebagai sumber informasi dan bahan referensi, yang menguraikan persoalan-persoalan yang telah dan masih memerlukan penyelidikan. Orisinalitas diperlukan dalam semua penelitian untuk mencegah plagiarisme. Berdasarkan penelitian terdahulu dari, Gilang Ramadhan, Penelitian ini bertujuan untuk menilai tingkat keberhasilan program perumahan bersubsidi BTN Syariah Cabang Surakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif, sedangkan data primer dan sekunder yang diperoleh dari survei dan kajian pustaka digunakan untuk menganalisis data secara deskriptif. Berdasarkan hasil analisis, program BTN Syariah pada perumahan bersubsidi sangat berhasil dengan tingkat efektivitas program sebesar 49,6% dari segi kenyamanan, sumber daya manusia, dan sasaran efektivitas. Temuan penelitian menunjukkan bahwa masih banyak hal dalam program perumahan yang didukung akad pembiayaan murabahah yang perlu ditingkatkan. Sebagai bank yang diharapkan berhasil menyediakan perumahan terjangkau, Perumahan Subsidi BTN Syariah mempunyai persentase efektivitas penyediaan kurang dari 50%, jauh di bawah cukup. Penelitian penulis bersifat unik karena menggunakan metodologi kualitatif dan dianalisis secara deskriptif dengan memanfaatkan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui kerja lapangan, wawancara, dan dokumentasi. Penerapan KPR Syariah pada perumahan bersubsidi

dengan akad Murabahah dinyatakan efektif penyalurannya dengan presentase sebesar 72% dengan menyalurkan 18 unit rumah dari target setelah penulis melakukan analisis dan menemukan adanya hambatan pada penyaluran KPR Syariah bersubsidi. alokasi 20 unit rumah bersubsidi. Tidak semuanya disalurkan karena yang ditawarkan hanya di dalam negeri sehingga membuatnya mahal dan mengaburkan pengetahuan masyarakat mengenai pelaksanaan akad murabahah internal KPR Sejahtera di BRI. Syariah Sidoarjo, KC. Artinya 28% sisanya belum ada penyaluran kedua unit rumah bersubsidi tersebut. Hal ini penting karena sulitnya membangun akses terhadap perumahan bersubsidi untuk menjalankan usaha. Kedua, Penelitian dari Anis Khaerunnisa, penelitian ini menggunakan desain penelitian kuantitatif, dimana pendekatan jaringan syaraf tiruan (JST) diperiksa menggunakan teknik Slovin melalui kuesioner yang disebarakan kepada 91 responden yang telah diidentifikasi sebelumnya. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data mengenai kebijakan dan proses terkait KPR bersubsidi di BTN Syariah, khususnya terkait proses penyaluran ke masyarakat berpendapatan rendah. Berdasarkan temuan penelitian, KPR yang disubsidi di BTN Syariah Cabang Tangerang telah memenuhi SOP. (SOP) di BTN Syariah mengenai proses dan sistem yang digunakan dalam pengalokasian dana KPR Syariah Bersubsidi. Meskipun demikian, banyak aspek metode distribusi dan persyaratan kementerian masih tidak sejalan. Ketika mengalokasikan uang subsidi, perumahan rakyat no. 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 memperhitungkan hasil kuesioner penelitian membedakan karya penulis dari yang lain. Dengan menggunakan akad murabahah di Kantor Cabang BRI Syariah Sidoarjo, penulis menilai tingkat efikasi KPR dalam subsidi perumahan. Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan data primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui kerja lapangan, dokumentasi, dan wawancara.

Efektifitas penyaluran KPR Syariah bersubsidi dalam hal ini dapat ditentukan dengan melihat tingkat keberhasilan program, kesesuaian tujuan, strategi penyaluran, cara kerja, dan pencapaian secara keseluruhan. Sesuai uraian sebelumnya, tentu saja bank yang menawarkan barang bersubsidi KPR akan terkena dampak dari persyaratan tersebut di atas, khususnya dari sisi manajemen. Oleh karena itu, diperlukan pemeriksaan terhadap proses, aturan, dan prosedur yang diterapkan sesuai dengan masukan penyaluran keuangan. Permasalahan dari judul saya ambil adalah meningkatnya kebutuhan akan perumahan komunal yang layak huni bagi masyarakat berpendapatan rendah, murah, dan tidak bergantung pada pembiayaan, minimal yang mudah (MBR). Meski perumahan bersubsidi bermanfaat bagi masyarakat berpendapatan rendah masih belum mampu membelinya. Dengan begitu masyarakat bisa mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ke Bank Sumut Syariah Kota Baru Marelان, yang memiliki gaji minimal 4 juta untuk masyarakat berpenghasilan rendah bisa mengambil kpr syariah subsidi baik pekerja tetap maupun buruh serta pedagang yang penghasilannya tidak di tetapkan per bulan dengan menunjukkan hasil catatan jual beli atau minimal catatan belanja sehingga bisa mendapatkan KPR subsidi di bank sumut syariah kota baru marelان dengan memiliki agunan (Widayanti, 2022).

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa penasaran untuk mengetahui keberhasilan proses penyaluran pembiayaan dan tata cara pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Perumahan Subsidi dengan Akad Murabahah. Berdasarkan Standar Operasional

Prosedur (SOP) yang berlaku saat ini dan pendapat nasabah pembiayaan, maka tata cara pembiayaan Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan dapat digunakan untuk mengetahui keberhasilan proses penyaluran pembiayaan. Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk meneliti hal tersebut, yang dapat penulis uraikan pada judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah (Studi kasus Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan)”.

KPR Syariah Bersubsidi

## 1. Efektivitas

Istilah "efektif" berasal dari kata bahasa Inggris "effective," yang berarti pencapaian atau keberhasilan. Menurut leksikon ilmiah yang terkenal, efikasi adalah tingkat ketepatan penggunaan yang memfasilitasi pencapaian tujuan atau hasil yang diinginkan. Tingkat efikasi menentukan apakah tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya berhasil dicapai dalam berbagai keadaan, termasuk organisasi, kegiatan, atau program. Ketika efektivitas maksimal tercapai, suatu tujuan atau sasaran dianggap telah tercapai dengan memuaskan. Sebaliknya, "efektivitas" dalam leksikon ekonomi mengacu pada angka atau pengukuran yang menunjukkan seberapa baik suatu tujuan atau target telah tercapai. Efektivitas mengukur kapasitas perusahaan untuk secara tepat mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya (Muhammad, 2021).

KPR bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan upah pokok bulanan minimal Rp4.000.000. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2019 yang menetapkan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan syarat bagi masyarakat berpendapatan agar mudah mengakses perumahan, mencantumkan peraturan terkait subsidi dukungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut Pasal 1 Ayat 1, MBR merupakan masyarakat yang daya belinya rendah sehingga untuk memiliki rumah memerlukan bantuan pemerintah. Hal ini diatur dalam peraturan KEMENPERA Nomor 10 pasal 1 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa pemohon pembiayaan KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus memenuhi sejumlah standar, antara lain: Perorangan yang diperbolehkan mengajukan permohonan. KPR bersubsidi tersedia bagi keluarga dan individu yang memiliki pendapatan tetap atau variabel, belum pernah menerima subsidi perumahan, belum pernah memiliki rumah, dan merupakan bagian dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah hingga batas pendapatan bulanan sebesar Rp4.000.000 (Amanti, 2017).

Akad Murabahah

Kontrak murabahah melibatkan pembelian dan penjualan barang dengan harga yang mencakup keuntungan yang disepakati dan biaya perolehan. Pembeli memiliki kewajiban untuk mengetahui berapa biaya yang diperlukan untuk membeli barang dari penjual. Dalam kontrak murabahah, nasabah tidak benar-benar menerima uang tunai untuk membeli produk; melainkan, bank membelinya terlebih dahulu dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan opsi menunda pembayaran atau membayar secara mencicil. Jika pembeli tidak melakukan pembayaran cicilan, risiko pembiayaan dalam kasus ini sebanding dengan risiko kredit.

Perjanjian murabahah adalah akad jual beli barang fisik dengan pilihan pembayaran dilakukan secara angsuran (bai' bithaman ajil), bukan pinjaman yang memberikan uang. Oleh karena itu, dalam kontrak murabahah, kausalitas prima mengacu pada barang dan bukan uang seperti dalam perjanjian pinjaman bank tradisional yang merupakan hasil output ekonomi aktual. Pertama, keuntungan yang disepakati kedua belah pihak untuk menyelesaikan transaksi disebut markup atau margin, sedangkan kreditur menentukan bunganya secara individual. Kedua, produk yang ditawarkan kepada nasabah telah diperoleh secara sah oleh bank atau berada di bawah kendali bank. Dalam hal ini bank masih dapat dihadapkan pada risiko tidak terjualnya produk yang diperlukan agar pengertian "alghurmu bil ghunmi" dapat terwujud. Ketiga, ada dua transaksi yang berbeda: yang pertama antara pembeli dan bank, dan yang kedua antara penjual dan bank. Setiap transaksi tidak bergantung pada transaksi lainnya (Armando, 2018).

## **METODE**

Penelitian lapangan, atau teknik pengumpulan data kualitatif ketika peneliti berkunjung ke lapangan untuk melakukan penelitian, merupakan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. observasi suatu fenomena dalam setting ilmiah (Nur Ahmadi BI Rahmani, 2016). Peneliti memilih teknik kualitatif karena fokusnya pada fenomena lapangan, khususnya bagaimana Analisis efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah (Studi kasus Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان) dalam praktiknya. Subjek dalam penelitian adalah para pegawai Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان. Teknik samplingnya menggunakan wawancara dan observasi, menanyakan beberapa pertanyaan kepada narasumber. Teknik pengumpulan data untuk penelitian kualitatif ini, digunakan beberapa pendekatan atau strategi yang sesuai untuk mengumpulkan data, antara lain sebagai berikut, observasi, wawancara, dokumen. Teknik analisis data menggunakan reduksi data, analisis data dan penarikan kesimpulan.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Sebagian besar nasabah yang mencari KPR syariah subsidi sudah memiliki anak dan berkeinginan untuk memiliki rumah. Oleh karena itu, pihak keluarga mengajukan permohonan KPR syariah bersubsidi agar anda dapat memiliki rumah sendiri dan berhenti berganti-ganti antara rumah kos dan rumah sewa. Hal ini dipandang lebih hemat biaya dan mungkin terbukti menguntungkan dalam jangka panjang. Rumah bersubsidi biasanya memiliki dua kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, dan teras depan tempat mobil dapat diparkir. Dengan demikian, lapangan untuk klien perusahaan yang menyediakan pembiayaan tercipta dengan memiliki akses mudah ke jalur utama. Bagi kliennya yang sudah menikah dan ingin membeli rumah dan mempunyai anak tunggal, itu sudah cukup.

Struktur dengan subsidi yang dibangun oleh pengembang tertentu dengan atribut yang berbeda-beda. Pemerintah perlu mewaspadai hal ini karena banyak terjadi retakan pada dinding bangunan di kompleks perumahan. Selain itu, material berkualitas tinggi digunakan dalam pembangunan perumahan missal anda harus sangat berhati-hati dalam memilih. Sebab, perumahan bersubsidi merupakan keinginan MBR dengan pendapatan sederhana yang ingin membeli rumah, meski dibangun dalam jumlah besar. Selain itu, sebagian nasabah enggan

menerima pembiayaan KPR bersubsidi karena lokasi perumahan di kawasan bersubsidi berada di lokasi yang sulit diakses kendaraan umum dan tidak sesuai dengan lokasi perusahaan.

KPR Subsidi di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah dengan segala sumber pendapatan. Ada tenaga kerja minimal dan jumlah bulanan minimal Rp 4.000.000 untuk jangka waktu dua tahun. Secara umum, pemerintah tidak pernah menetapkan batasan pendapatan minimum bagi nasabah yang menawarkan pembiayaan dan merupakan bagian dari masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan KPR bersubsidi. Kurangnya kehadiran pendapatan terendah bertujuan agar masyarakat berpendapatan rendah dapat melakukan pembayaran angsuran KPR bersubsidi di semua tingkat pendapatan. Namun, pembatasan pendapatan merupakan hal yang mendasar dengan batas cicilan KPR bulanan sebesar 30% dari pendapatan nasabah. Dengan demikian, skema KPR bersubsidi memberikan kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjadi pemilik rumah semakin besar ukurannya. Melalui klaim bahwa bank akan menolak permohonan pembiayaan nasabah jika mengajukan KPR Subsidi dengan gaji bulanan Rp 1,5 juta namun harus mencicil Rp 1,3 juta.

Hal ini disebabkan standar pembayaran angsuran bank adalah 30% dari gaji nasabah. Berdasarkan data di lapangan, mayoritas nasabah mengajukan di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان untuk KPR Syariah Subsidi, slip gaji bulanan berfungsi sebagai dokumentasi bagi pekerja tetap atau buruh di Kota Baru Marelان, yang berpenghasilan antara 3 juta dan 3,8 juta per bulan. Ketika konsumen mengajukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi biasanya mereka berhenti melakukan pembayaran cicilan atau cicilan barang lainnya. Materi Pokok Bank juga mempertimbangkan hal ini, sekaligus menerima nasabah baru yang memenuhi syarat Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان. Pembiayaan KPR Syariah Subsidi Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان calon nasabah diharapkan memahami proses dan Sistem pembiayaan KPR Syariah serta sejumlah spesifikasi administrasi berupa dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah pembiayaan KPR Syariah Subsidi pada saat mengajukan produk pembiayaan KPR Subsidi di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان. Calon nasabah harus memahami langkah-langkah dalam memperoleh pembiayaan KPR Syariah Subsidi. Pasalnya, dana subsidi pemerintah harus diselesaikan dalam waktu yang lama dan banyak dokumen sesuai ketentuan program pembiayaan syariah bersubsidi.

Karena Dewan Pengawas Syariah (DPS) telah menyetujui item pembiayaan atau pendanaan yang dimanfaatkan atau dipromosikan kepada masyarakat umum; jika DPS telah mengeluarkan pendapat resmi, berarti produk tersebut telah memenuhi syariah dan memenuhi persyaratan yang diperlukan. Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan syariah. Selain itu MUI juga mengawasi subsidi agar sesuai dengan hukum syariah. Pasalnya, KPR Syariah bersubsidi menggunakan akad murabahah atau jual beli. Alur KPR Subsidi di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelان diawali dengan bank menerima dan mengkaji permohonan kepemilikan rumah nasabah. Bank kemudian memverifikasi semua informasi pelanggan dan setelah dokumen dianggap aman, membeli properti dari pengembang dijual kembali kepada klien dengan biaya yang telah ditentukan.



Bapak Ahmad Syafi'i sebagai analis pembiayaan di bank tersebut mengatakan bahwa pemberian KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan tidak hanya diberikan kepada masyarakat berpenghasilan tetap saja, namun pedagang juga bisa mengambil KPR subsidi ini dengan membuktikan hasil catatan jual beli atau catatan sehingga bisa mengetahui keuntungan perbulannya dapat dikatakan MBR minimal Rp.4.000.000

Tingkat efektif pada pembiayaan KPR Subsidi ini dapat dikatakan 95% efektif karena selama 5 tahun terakhir mengalami peningkatan karena sudah cukup banyak yang berminat untuk menggunakan KPR berbasis Syariah. Selain itu dalam KPR ini ada 3 pihak yang terlibat di dalamnya atau yang memfilter program pembiayaan KPR bersubsidi ini "Ujar Bapak Ahmad Syafi'i selaku pegawai Analis Pembiayaan", yaitu :

- 1) Pihak Developer
- 2) Pihak Bank
- 3) Pihak PUPR

Sedangkan untuk 5% nya itu kurang efektif dari segi penerapannya, bisa dikatakan ada sebagian kecil yang tidak tepat sasaran, dan itu terdeteksi nya saat sudah berjalan beberapa tahun, apabila terdeteksi dari awal, bank tidak akan mencairkan nasabah tersebut. Hal itu dikarenakan nasabah yang tidak jujur dari awal, yang sebenarnya dia sudah punya rumah, dan sebenarnya mampu membeli rumah yang tidak subsidi tetapi dia beli yang subsidi atau hanya untuk investasi, jadi dari pihak bank mengarahkan nya untuk segera melunaskan. Karena kan yang namanya sistem pembiayaan ini tidak seratus persen berjalan mulus, diantara banyaknya karakter manusia, pasti ada sebagian yang berkarakter kurang baik, tetapi pihak bank punya cara untuk mengatasinya

## **KESIMPULAN**

Mekanisme pelaksanaan KPR di Bank Sumut Syariah Kota Baru Marelan dengan akad murabahah sudah berjalan dengan baik. Karena pada proses KPR tersebut sudah menjalankan prosedur-prosedur yang sesuai dengan aturan, sebab pihak bank telah bekerja sama dengan 3 pihak yaitu pihak Bank, PUPR dan Developer yang pada KPR ini sudah tepat sasaran diberikan kepada MBR baik itu yang berpenghasilan tetap maupun penghasilan harian. Sementara untuk efektivitas penyaluran pembiayaan nya sekitar 95% sudah berjalan dengan efektif dan 5% nya belum efektif. Hal itu terkait dengan masalah yang muncul setelah dilakukan proses pencairan, atau teknis dilapangan namun pihak bank sudah mempunyai cara untuk menghadapi kendala tersebut.

## **DAFTAR RUJUKAN**

- Amanti. (2017). Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRI Syariah KCP Metro [Perbankan Syariah. IAIN, Metro. .]. In *Jurnal Perbankan Syariah*. <https://doi.org/https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/1980>
- Annisa, E. (2018). Pengaruh Rasio Pembiayaan dan Rasio Kredit Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Bank Mandiri. *Manager : Jurnal Ilmu Manajemen*, 6(1), 11.

Hanafi, Anggraini, Inayah. Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan)

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

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

Armando, R. (2018). *Implementasi Penetapan Margin Secara Flat Dalam Produk Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah (Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung*. UIN Raden Intan.

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

Daryanto. (2019). Analisis pembiayaan Murabahah di perbankan syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 12.

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

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, “Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel,” (Surabaya : 2017)

Fathurrahman, S. (2020). Pengaruh Risiko Pembiayaan terhadap total Profitabilitas Bank Umum Syariah Indonesia. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 8(7), 1.

Hardjono, “Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR,” (Jakarta : PT. Pustakan Grahatama, 2001)

Ifham, Ahmad “Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah”, (Jakarta: Gramedia, 2010)

Muhammad, M. (2021). Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah ISLAM FUTURA*, 14(1), 11. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.22373/jiif.v14i1.80>,

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

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

Nur Ahmadi BI Rahmani. (2016). *Metode Penelitian Ekonomi*. Febi Uin-Su Press.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 Diakses Tanggal 05 Maret 2024 dari [www.perpustakaan.kemenpera.htm](http://www.perpustakaan.kemenpera.htm)

Sevina, A. N., Suryani, S., & Humaemah, R. (2022). Analisis Minat Masyarakat Memilih Pembiayaan di PNM Mekar Syariah Cabang Kronjo Kabupaten Tangerang Menurut Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Wahana Islamikah*, 3(1), 11.

Siddiq, M. (2021). Pengaruh Rasio Pembiayaan dan Nilai Agunan terhadap pembiayaan murabahah Pada Bank Syariah Yang Ada di Indonesia. *Ekonomi Bisnis Manajemen Dan Akuntansi (EBMA)*, 3(1), 11.

Hanafi, Anggraini, Inayah. Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada Perumahan Bersubsidi Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan)

Suharsimi Arikunto, “Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik,” (Jakarta: Rineka Cipta, 2006)

Yazid Muhammad, “Fiqh Muamalah Ekonomi Islam,” (Surabaya: Imtiyaz Publishing, 2017).

Widayanti. (2022). Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Bank Syariah. *Journal Islamic Banking*, 2(1), 11.