ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK MEGA SYARIAH KCP PALU

SKRIPSI

Skripsi Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu

Oleh

AINUN PELEK

NIM: 183150154

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA
SULAWESI TENGAH PALU
2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penyusun yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **"Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu"** ini benar adalah hasil karya penyusun sendiri. Jika 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 oleh hukum

Palu, 18 November 2022 M
26 Jumadil Awal 1444 H

Penulis

Ainun Pelek
NIM: 183150154

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "**Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu**" oleh Mahasiswa atas nama Aiman Pelek NIM: 183150154 Mahasiswa Progran Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat ilmiah dapat diajukan untuk dihapan dewan penguji.

Palu, 18 November 2022 M
26 Jumadil Awal 1444 H

Mengetahui

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Dr. Maskan, M.Ag	**Novak M.M**
NIP. 19681231 199703 1 010	**NIP. 19900615 201908 1 001**

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasbah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega KCP Syariah Palu

Penulisan skripsi ini diselesaikan guna melengkapi tugas akhir Program Strata Satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu. Selanjutnya, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membimbing dan mendukung penulis baik dengan moral maupun materil selama berlangsungnya penyusunan skripsi ini, mudah-mudahan mendapat pahala di sisi Allah SWT. Dengan segala kemurahan hati, penulis menganturkan banyak terimakasih kepada :

1. Teristimewa Kedua orangtua Bapak Ramli Pelek (Alm) terimakasih atas kasih yang telah diberikan selama masa hidupnya dan Ibu Unia Telesemo yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam menuntut ilmu.
2. Bapak Prof. Dr. H. Sagaf S Pettalongi, M.P.d, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Prof .Dr. H. Abidin, M.Ag selaku Warek I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Dr. H. Kamarudin, M.Ag selaku Warek II Bidag Admistrasi Umum, Perencaaan dan Keuaangan Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Dr. Mohammad Idhan, S.Ag., M.P.d selaku Warek III Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama Universita Islam Negeri Datoakarama Palu.

3. Bapak Dr Hilal Malarangan, M.H.I selaku Dekan Fakulatas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universita Islam Negeri (UIN) Datoakarama Palu, Ibu Dr. Ermawati, S.Ag., M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Dr. Saprudin, M.H.I selaku Wakil Dekan Admistrasi Umum, Perencanaan Dan Keuangan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Malkan, M.Ag Selaku Wakil Dekan Bidang Kemasisaan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu.
4. Bapak Dr. Syaakir Sofyan, S.E.I., M.E.I selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, Bapak Abdul Jalil, S.E., M.M. selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu.
5. Bapak Malkan, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Noval M.M, selaku pembimbing II yang telah banyak membantu, mengarahkan dan membimbing penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Drs. Sapruddin, M.Hi selaku Ketua Penguji ,Bapak Muhammad Syafaat, S.E.,Ak., M.SA selaku Munaqisy I, Bapak Anwar Zainuddin, S.E.I.,M.E.Sy selaku Munaqisy II yang telah memberikan masukan dan pengarahan guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.
7. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, yang telah memberikan ilmunya selama ini kepada penulis.
8. Kepala Perpustakaan Universita Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu Bapak Rifai., S.E., M.M beserta seluruh sifatnya yang telah banyak

membantu dalam menyediakan buku-buku sebagai sumber referensi yang penulis buat.

9. Pimpinan Bank Mega Syariah KCP Palu yang telah memeberikan izin kesempatan, kepercayaan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
10. Saudara keluarga penulis yang telah memberikan dukungan dan bantuan materi kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai harapan.
11. Teman- teman seperjuangan Perbankan Syariah Angakatan 2018 yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
12. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skrispi ini yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Palu, 27 Februari 2023 M
26 Rajab 1444 H

Penulis

Ainun Pelek
NIM: 183150154

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....**i**
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....**ii**
HALAMAN PERSETUJUAN .....**iii**
KATA PENGANTAR.....**iv**
DAFTAR ISI .....**vii**
DAFTAR TABEL.....**ix**
DAFTAR GAMBAR.....**x**
DAFTAR LAMPIRAN.....**xi**
ABSTRAK.....**xii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang. 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan dan kegunaan Penelitian 8
D. Penegasan Istilah/Deinisi Operasional 9
E. Garis-Garis Besar Isi 11

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu 12
B. Kajian Teori 18
   1. Bank Syariah 18
   2. Analisis 21
   3. Efektivitas 21
   4. Pembiyaan..... 27
   5.KPR Syariah..... 33
C. Kerangka Pemikiran..... 47

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan dan Desain Penelitian 48
B. Lokasi Penelitian..... 48
C. Objek Penelitian..... 49
D. Kehadiran Penelitian 49
E. Data Dan Sumber Data..... 50
F. Teknik Pengumpulan Data 51
G. Teknik Analisis Data..... 52
H. Pengecekan Keabsahan Data 54

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Mega Syariah.....55
   1. Sejarah Bank Mega Syariah.....56
   2. Sejarah Berdirinya Bank Mega Syariah Di Sulawesi tengah.....58
   3. Visi dan Misi Bank Mega Syariah KCP Palu.....59
   4. Produk Bank Mega Syariah.....59
   5. Struktur Organisasi.....63

6. KPR Syariah Bersubsidi.....64

B. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank Mega Syariah KCP Palu.....66

C. Efektivitas Penyaluran Pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu.....70

1. Kegunaan.....71
2. Ketepatan sasaran program.....72
3. Ruang lingkup.....73
4. Efektivitas Biaya.....74
5. Akuntabilitas.....75
6. Ketepatan Waktu 77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....78
B. Impllikasi Penelitian.....78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN

DAFTAR RIWAT HIDUP

DAFTAR TABEL

1. Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil.....4
2. Penelitian Terdahulu.....14
3. Kerangka Pemikiran.....46
4. Struktur Orgnaisasi Bank Mega Syariah KCP Palu.....61
5. Kelompok Sasaran KPR Berdasarkan Batasan Penghasilan.....63
6. Dokumen Kelengkapan Pemohon.....67

DAFTAR GAMBAR

1. Proses Transaksi Murabahah
2. Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah
3. Mekanisme Penyaluran Pembiayaan KPR Mega Syariah Bersubsidi

ABSTRAK

Nama Penulis : Ainun Pelek

NIM : 183150154

Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu

---

KPR Syariah Bersubsidi merupakan program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Prosedur mekanisme dan keefektivan penyaluran pembiyaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu.

Pendekatan penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Dengan Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Setelah data terkumpul dilakukan analisis. Sampel yang diambil dari skripsi imi pegawai dan nasabah yang berada dikantor Bank Mega syariah KCP Palu yang berjumlah 6 orang. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa keefektivan Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu dengan menggunakan indikator kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, dan ketepatan waktu dapat disimpulkan secara keseluruhan bahwa efektivitas pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu hasillnya adalah efektif.

Implikasi penelitian ini yaitu diharapkan Bank Mega Syariah KCP Palu sebagai penyalur KPR Syariah bersubsidi diharapkan dapat mempertahankan dan meningkatkan penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi lebih efektif.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia,baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati atau mempunyai rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu, agar pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga yang terjangkau, terutama oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.[1]

Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen,mal dan perumahan.[2]

Namun, pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Saat ini penduduk Indonesia mencapai 275 juta jiwa, dengan pertumbuhan penduduk 1,49% pertahun. Dengan adanya proyeksi ini, kenaikan kebutuhan rumah menjadi 800 ribu unit pertahun. Maka tidak heran apabila permintan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

---

[1]Nurdin, N., & Yusuf, K. *Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah : (Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu*)''Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah Vol. 1 No. 2, 2019.12

[2]Abdul Azziz Herawanto," *Implementasi Akad Murabah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubisidi Secara Syariah*" (Skripsi Tidak Diterbitkan, Jurusan Hokum Ekonomi Syariah Universitas Sebelas Maret, Surakarta,2009) 2.

Banyak Masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Maka dari itu, masyarakat menginginkan adanya suatu lembaga yang dapat mewadahi keinginan mereka. Oleh sebab itu, Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di Indonesia terdapat dua jenis kredit pemilikan rumah yaitu Subsidi dan Nonsubsidi.[3]

Hadirnya KPR merupakan salah satu alternatif untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah hunian sendiri sesuai dengan yang diimpikan.KPR merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan guna untuk membantu masyarakat memiliki rumah baru. Adanya KPR tersebut membantu masyarakat untuk mewujudkan keinginannya memiliki suatu asset yang sesuai dengan rata-rata pendapatannya.

Namun, seiring berkembangnya ekonomi Islam nasabah mulai memahami kerugian-kerugian yang didapat dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah menginginkan sebuah lembaga keuangan nonkonvensioanal yang dapat mewadahi kebutuhan akan perumahan seperti haknya bank konvensional, namun tidak menggunakan sistem bunga didalamnya. Oleh karena itu Pemerintah menyalurkan KPR subsidi perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) baik melalui lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah.[4]

---

[3]Mohamad Haekal, Tingkat Pemahaman KPR Syariah DiIndonesia https://www.Btn.co.id/Properti_Article diakses Kamis tanggal 20 Februari 2022 ,jam 15.40.

[4]Qorizah Alfiah ,*Pengaruh Bauran Pemasaran dan loyalitas konsumen* Jurnal Ekonomi Islam Vol 2 No 2, 2019,149-161.

Pada umumnya lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga pada kredit kepemilikan rumah,yang sebenarnya dalam hukum Islam tidak diperbolehkan (dilarang). Sebagaimana Dalam Al-Qur‟an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba,sebagaimana firman Allah dalam surah Al- Baqarah/2 :275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Terjemahnya:

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".[5]

Kalimat ini termasuk salah satu bentuk yang umum dalam Al-Qur'an. Huruf *alif* dan *laam* pada kata الْبَيْعَ berguna untuk keterangan jenis, karena tidak ada penyebutan kata ini sebelumnya yang dapat dijadikan sandaran tempat kembalinya. Lalu setelah terbukti bahwa kata الْبَيْعَ adalah untuk menerangkan keumuman ayat, maka yang menjadi pengkhususannya adalah kata riba dan juga transaksi lainnya yang dilarang dan tidak diperbolehkan, seperti jual beli khamer, perdagangan bangkai, transaksi sesuatu yang belum ada kejelasannya, dan jual beli lainnya yang telah ditetapkan larangannya dalam hadits maupun ijma para ulama. [6]

Firman Allah SWT وَحَرَّمَ الرِّبَا *"Dan mengharamkan riba."* Huruf *alif* dan *laam* pada kata الرِّبَا berguna untuk menentukan jenis jual belinya, yaitu seperti yang biasa dilakukan oleh orang Arab terdahulu. Kemudian termasuk juga jual

[5]Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Edisi Penyempurnaan (Cet. I; Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), 61.

[6] Syaikh Imam Al Qurthubi, *Tafsir Al Qurthubi Jilid 3*, Tahqiq Mahmud Hamid Ustman (Cet. I; Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), 787-788.

beli yang dilarang dan diharamkan oleh Rasulullah SAW, baik itu yang termasuk riba maupun yang termasuk makna dari jual beli yang diharamkan lainnya.[7]

Ayat tersebut menjelaskan tentang haramnya perbuatan riba dan menghalalkan jual beli. Keharaman melakukan riba dalam jual beli bersifat mutlak. Selama transaksi yang dilakukan tidak gharar, riba, maka apapun bentuk transaksi yang dilakukan akan diperbolehkan.Dengan adanya sistem bunga yang diberlakukan dalam lembaga keuangan konvensional menyebabkan masyarakat sulit untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut.

Hal yang membedakan antara pembiayaan KPR dibank syariah dan kredit KPR dibank konvensioanl adalah pada sistemnya dimana bank syariah menggunakan bagi hasil dan bank konvensional menggunakan bunga[8]. Perbedaan perbedaan tersebut diantaranya sebagai berikut:

Tabel.1.1 Perbedaan Bunga Dan Bagi Hasil

Bunga	Bagi Hasil
a. Penentuan bunga dibuat padawaktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	a. penentuan besarnya rasio/ nisab bagihasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
b. Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	b. Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
c. Pembayaran bunga tetap seperti dijanjikan tanpa pertimbangkan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	c. bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.

[7]Ibid,791.

[8]Muhammad syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik,* (Cet. I; Jakarta: Gema insani Press, 2001), 61.

d. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang booming.	d. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
e. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk Islam.	e. Tidak ada yang meragukan keabsahan-bagi hasil.[9]

Dengan demikian Bank Syariah juga mengeluarkan produk pembiayaan KPR yang sama seperti produk kredit KPR dari Bank Konvensional yaitu KPR Syariah Bersubsidi. Bank Mega Syariah KCP Palu merupakan salah satu Bank Syariah di Indonesia yang menyediakan Produk Pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah .[10]

KPR Syariah Bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.[11]

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah,belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp.4.000.000,- termasuk diantaranya adalah peningkatan pelayanan prasarana dan sarana pemukiman melalui peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraan penyediaan perumahan yang layak. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berenghasilan rendah ini dituangkan didalam peraturan

[9] Heri sudarsono, *Bank dan Lembaga keuangan syariah deskripsi dan ilustrasi*, edisi 4, (Cet. II; Yogyakarta: ekonosia, 2015), 22.

[10]Dicky Prayuda, *Retail Funding Office*r ,Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 5 September 2022.

[11] Ibid

Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No.42 /PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarkat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi.[12]

KPR yang dikembangkan dalam perbankan syariah dimaknai sebagai kepemilikan rakyat yang mekanismenya berdasarkan pada akad jual beli (tabadulli). Hubungan yang terjalin antara bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPR syariah adalah hubungan antara penjual (al- ba'iu) dan pembeli (musytariy). Keuntungan bank syariah pada produk KPR Syariah ini dalam bentuk margin penjualan yang dikenakan kepada pihak nasabah atas kesepakatan bersama.

Tingkat margin yang ditetapkan oleh Bank Syariah menjadi obyek pembeda yang memungkinkan antar bank syariah melakukan kompetisi dalam menentukan tingkat marginnya. Bisa jadi, satu bank syariah mengambil margin keuntungannya lebih rendah dibanding dengan tingkat margin yang ada pada bank syariah lainnya, atau jika memungkinkan bisa kompetitif dengan tingkat bunga yang ditetapkan oleh perbankan konvensional.[13]

Dalam memenuhi kebutuhan perumahan nasabah yang akan melakukan proses pembiayaan perumahan di Bank Mega Syariah KCP Palu khususnya pada produk KPR Syariah Bersubsidi ini, diperlukan sistem pembayaran dalam penyediaan perumahan yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Bank Mega Syariah KCP Palu perlu menilai penyaluran pembiayaan, dimana penyaluran ini dipandang efektif untuk

---

[12] Ibid

[13]Dina Mirayanti Hutauruk,"Margin Pembiyaan Syariah" https://www.idekredit.com/kpr-bank-mega-syariah/.com diakses pada hari Senin tanggal 5 september 2022,jam 10.24.

mendukung kelancaran proses pembiayaan dan pemenuhan kebutuhan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR syariah bersubsidi.

Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada Bank Mega Syariah Palu umumnya menggunakan akda Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Penyaluran Pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari Keberhasilan program, Keberhasilan sasaran, Keputusan terhadap program, Tingkat input dan output dan Pencapaian tujuan menyeluruh. Kelima kriteria ini tentunya akan berpengaruh pada perusahaan khususnya apabila dilihat dari sisi manajemennya.[14] Secara umum sistem manajamen ini akan mengevaluasi kebijakan dan prosedur – prosedur yang ditetapkan apakah sudah sejalan dengan tujuannya atau belum,dengan demikian performa dari berjalannya kegiatan yang sesuai dengan prosedur yang ada akan memberikan masukan pada penyaluran pembiayaan yang lain pada bank.

Berdasarakan latarbelakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsudi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu".

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk dijadikan pedoman bagi penulis dengan cermat dan tepat prinsip-prinsip suatu penelitian ilmiah. Dengan perumusan masalah dapat mengetahui objek-objek yang diteliti,serta bertujuan agar penulisan dan ruang lingkup penelitian terarah pada

[14] Dicky Prayuda, Brand Officer ,Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 5 September 2022.

hal-hal yang ada hubungannya dengan masalah dan pemahamannya, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Dan Mekanisme Pembiayaan Produk KPR Syariah Bersubsidi dalam menyediakan hunian bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu?
2. Apakah pembiyaan KPR Syariah bersubsidi yang dilakukan Bank Mega Syariah KCP Palu efektif bagi golongan masyarakat berpeghasilan rendah?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas ,maka tujuan dari penlitian ini adalah:

a. Untuk mengetahui prosedur dan mekanisme pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dalam menyediakan hunian bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.
b. Untuk mengetahui Efektivitas sistem penyaluran pembiayaan Bank Mega Syariah KCP dalam menyalurkan KPR syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Kegunaan Penelitian

Suatu penelitian tentunya diharapkan dapat memiliki manfaat bagi semua pihak yang membaca ataupun yang terlibat dalam penelitian ini.Adapun manfaat penelitian ini adalah :

a. Bagi peneliti

Untuk menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana prosedur dan pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Mega Syariah KCP Palu.

b. Bagi Praktek

Sebagai referensi dan pertimbangan dalam menganalisis sistem penyaluran pembiayaan KPR Syariah pada Bank Mega Syariah KCP Palu.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber referensi dan masukan bagi penelitian selanjutnya yang terbaru dan pengembangan Bank Mega Syariah KCP Palu.

D. Penegasan Istilah

Menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman pembaca dalam memahami istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka perlu adanya penegasan istilah sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis Merupakan penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan,dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabah) duduk perkaranya,dan sebagainya.[15]

2. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata bahasa inggris yakni effective yang berarti tercapainya suatu pekerjaan dan perbuatan yang direncanakan.[16]

---

[15] Debora, "*Pengertian Analisis dan Fungsinya*" https;//kbbi.web.id/analisis, diakses pada hari Rabu tanggal 13 0ktober 2021, jam 12.49.

[16] Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, (Cet. III; Jakarta: BalaiPustaka, 2008, 58.

Dapat dipahami bahwa efektivitas adalah suatu ukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan,efektivitas disebut efektif apabila tercapainya tujuan – tujuan yang telah ditentukan,efektivitas disebut efektif apabila tercapainya tujuan atau sassaran yang telah ditentukan sebelumnya.

3. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang direncanakan,baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.[17]

4. Bank Syariah

Bank Syariah merupakan bank yang secara oprasional berbeda dengan bank konvensional, salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima atau membedakan bagi hasil atau imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan, konsep dasar bank syariah didasarkan kepada Al-Qur'an dan Hadist.[18]

5. KPR

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas pembiyaan yang diberikan perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau meperbaiki rumah.[19]

KPR syariah adalah program pembiyaan perumahan yang berdasarkan konsep syariat Islam.

---

[17] Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* edisi revisi kedua (Cet. I; Yogyakarta: UPP STIM YKPN,2011), 304.

[18] Ibid.

[19] Hardjono,*"Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*" (Cet. I; Jakarta: PT Pustaka Grahatama,2008)25.

E. Garis-Garis Besar Isi

Untuk mempermudah pembaca tentang pembahasan proposal ini, maka penulis menganalisa secara garis besar menurut ketentuan yang ada dalam komposisi proposal ini. Oleh Karena itu, garis besar pembahasan ini berupaya menjelaskan seluruh hal yang diungkapkan dalam materi pembahasan yang terdiri dari tiga bab:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latarbelakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan peneltian, dan garis besar isi proposal.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan dan menjelaskan tentang tinjauan pustaka yakni : Penelitian terdahulu,kajian yang terdiri dari pengertian Bank syariah, pembiyaan, dan KPR Syariah bersubsidi.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran penelitian,data dan sumber data,teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengecekan keabsahan data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang sejarah Bank Mega Syariah,Visi misi Bank Mega Syariah, produk Bank Mega Syariah KCP Palu, Produk Bank Mega Syariah, Sruktur Organisasi, KPR Syariah Bersubsidi

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan implikasi penelitian

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini dimaksudkan sebagai bahan pertimbangan perbandingan, penelitian sebelumnya yang tentunya mempunyai andil besar mencari teori yang dapat dijadikan landasan teori bagi penelitian yang hendak dilakukan. Daftar dan karya penelitian yang peneliti tersebut jadikan sebagai kajian pustaka sebagai berikut:

1 Penelitian yang dilakukan oleh saudara Halik, angkatan 2017, Institut Agama Islam Negeri Datokarama Palu dengan judul Implementasi manajemen risiko dalam pembiayaan produk KPR iB melalui akad musyarkah mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Implementasi manajemen risiko dalam pembiayaan produk KPR iB melalui akad musyarkah mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu .[1]

2 Nurdin dan Yusuf dengan judul Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah Pada Bank Muamlat Cabang Palu. Tujuan dari jurnal penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prodsedur pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan prespektif ekonomi pada bank muamalat cabang palu[2].

---

[1]Halik, "*Implementasi manajemen risiko dalam pembiayaan produk KPR iB melalui akad musyarkah mutanaqisah pada bank muamalat cabang palu.*'' Skripsi diterbitkan (Palu: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Datokarama Palu,Fakultas Ekonomomi dan Bisnis Islam ,Jurusan Ekonomi Syariah,2017), 88-89.

[2]Nurdin & Yusuf. *"Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah Pada Bank Muamalat Cabang Palu*." 12

3 Fadhila F.R dengan judul Analisis sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan . Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Syariah yang ada di Bank BTN Syariah KC Medan.[3]

4 Aris Kurniawan dengan judul Analisis Perbandingan KPR Di Bank Konvensional dengan Pembiyaaan KPR di Bank Syariah Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perbandingan antara KPR bank konvensional dan bank syariah .[4]

5 Agus Setiawan dengan judul Pemilihan Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang. Tujuan jurnal penelitian ini yaitu bagaima mekanisme dalam pemlihan KPR dengan menggunakan akad Murabahah yang ada di Bank Muamalat Cabang Samarinda Seberang.[5]

---

[3]Fadhila "*Analisis sistem pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan*." 209-223.

[4]Aris Kurniawan "*Analisis Perbandingan KPR Di Bank Konvensional Dengan Pembiyaaan Kpr Dibank Syariah Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga"*,103.

[5]Agus setiawan *" Pemilihan Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang*". 93.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

1	**Peneliti/Judul Penelitian**	Oleh Halik, Implementasi manajemen risiko dalam pembiayaan produk KPR iB melalui akad musyarkah mutanaqisah pada Bank Muamalat Cabang Palu. .[6]
	Hasil Penelitian	Operasional Pelaksanaan dan Pembiyaan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam produk KPR IB yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Palu bila dikaitkan dalam hukum Islam dan Pearturan perundang-undangan yang berlaku telah sesuai. Dalam Pembiyaan KPR iB di Bank Muamlat Cabang Palu selalu melakukan pendampingan dan monitoring
	Persamaan	Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah
	Perbedaan	Objek penelitian, Penelitian ini menggunakan objek KPR iB, sedangkan penelitian saya menggunakan objek KPR syariah bersubsidi
		Oleh Nurdin dan Yusuf "Pelaksanaan Akad

[6]. Halik, *Implementasi Manajemen Risiko,* 88-89.

2	**Peneliti/Judul Penelitian**	Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah Pada Bank Muamlat Cabang Palu".
	Hasil Penelitian	Pelaksanaan akad murabahah yang diterapkan pada Bank mualamat cabang palu telah sesuai dengan aturan dalam fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.
	Persamaan	Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah
	Perbedaan	Objek penelitian, Penelitian ini menggunakan objek KPR iB, sedangkan penelitian saya menggunakan objek KPR syariah bersubsidi.
3	**Peneliti/Judul Penelitian**	Fadhila "Analisis sistem pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan [7]".
	Hasil Penelitian	Prosedur dalam mengajukan pembiyaan kpr syariah bersubsidi yaitu warga negara indonesia, menjadi nasabah berusia 21 tahun atau sudah menikah, sedangkan mekanismenya yaitu melengkapi dokumen permohonan dan pihak bank melakukan aancara terkait pengajuan yang disampaikan serta verifikasi akhir oleh bank.

[7] Fadhila, *Analisis sistem pembiyaan*, 209

	Persamaan	Objek penelitian yaitu Kredit Pemilikan Rumah Syariah bersubidi
	Perbedaan	Lokasi penelitian ini di Bank Btn KC Syariah Medan sedangkan penelitian saya di Bank Mega Syariah KCP Palu
4	**Peneliti/Judul Penelitian**	Aris Kurniawan " Analisis Perbandingan KPR Di Bank Konvensional dengan Pembiyaaan KPR di Bank Syariah Pada Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga "[8]
	Hasil Penelitian	Akad yang digunakan oleh Bank Syariah adalah akad murabahah sedangkan Bank Konvensional menggunakan prinsip pinjam meminjam. Sifat suku bunga yang diterapkan Oleh Bank Syariah Mandiri adalah step up sedangkan bank konvensional menerapkan suku bunga.
	Persamaan	Akad Murabahah
	Perbedaan	Penelitian ini menggunakan metodelogi kuantitatif, sedangkan penelitian saya menggunakan metodelogi kualitatif.
	Peneliti/Judul	Agus Setiawan "Pemilihan Pembiayaan Kredit Pemilihan Rumah (KPR) dengan Akad

[8]Aris Kurniawan " *Analisis Perbandingan* , 103.

5	**Penelitian**	Murabahah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang."[9]
	Hasil Penelitian	Faktor faktor yang memepengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR iB Muamalat yaitu faktor agama, lokasi, teman, iklan, ekonomi dan pelayanan.
	Persamaan	Pembiyaan Rumah
	Perbedaan	Objek penelitian ini KPR iB sedangkan penelitian saya KPR Syariah bersubsidi

B. Kajian Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah disebut juga Islamic Banking merupakan lembaga keuangan negara yang sistem pelaksanaan perasionalnya tidak menggunakan sistem bunga(riba),spekulasi(maisir), dan ketidakpastian atau gharar [10].

Antonio dan Perwatatmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam.Bank Islam adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam; (2) bank yang tata

[9] Agus Setiawan, *Pemilihan Pembiayaan Kredit* , 93.

[10]Rizki Amalia Mustaring. *Analisis kinerja keuangan BCA Syariah menggunakan sharia cofirmity and profitability (SCnP) dan Sharia maqashid Index (SMI).*Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah Vol .4 No. 1, 2022. 15.

cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadits.Sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam adalah bank yang mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam,khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.Lebih lanjut,dalam tata cara bermuamalat itu dijauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur unsur riba untuk diisi dengan kegiatan- kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.[11]

Dalam kegiatan penyaluran dana,bank syariah melakukan investasi dan pembiayaan.Disebut investasi,karena prinsip yang digunakan adalah prinsip penanaman dana atau penyertaan,dan keuntungan akan diperoleh bergantung pada kinerja usaha yang menjadi objek penyertaan tersebut sesuai dengan nisbah bagi hasil yang diperjanjikan Skripsi (program studi perbankan syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.IAIN Salatiga,2016), sebelumnya.Disebut pembiayaan karena Bank Syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya.[12]

b. Tujuan Bank Syariah

Dibandingkan dengan Bank Konvensional, Bank Syariah memiliki tujuan lebih luas daripada bank konvensional,namun tetap mencari keuntungan dimana keuntungan tersebut didapatkan dengan cara-cara yang syariah dan berasal dari sektor rill sehingga tidak adanya unsur riba.[13]

---

[11]Rahmat Ilyas. *Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah"*Jurnal Penelitian, Vol. 9, No. 1, Februari 2015,185.

[12] Setia Budi, P*engertian Peranan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia"* http://jurnal.unimus.ac.id ,Vol. 2, No. 1, September 2004 Maret 2005, 3.

[13] Endri Susilo, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Pemahaman Masyarakat Desa Terhadap Produk Perbankan Syariah*, (Skripsi diterbitkan,Program Studi Perbankan syariah .Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.UIN Raden Intan Lampung ,Jurusan Perbankan syariah, 2020), 50.

Adapun Tujuan Bank Syariah sebagai berikut:

a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.
b. Memotivasi masyarkat untuk ikut serta dalam pembangunan
c. Merubah cara berpikir masyarakat agar lebih baik dalam ekonomis agar masyarakat tersebut lebih baik dalam hidupnya.
d. Melalui produk perbankan syariah yang ada,akan menyadarkan masyarakat mengenai pentingnya berbagi dan bagi hasil.Artinya masyarakat tidak lagi melakukan riba.[14]

c. Landasan Hukum Bank Syariah

Peraturan yang mengatur mengenai bank syariah di Indonesia pertama kali adalah UU No.7 Tahun 1992. Bank syariah pada masa ini masih berbentuk bank pengkreditan rakyat.Yang membedakan adalah,bahwa bank pengkreditan rakyat yang satu ini menjalankan asas-asas serta prinsip-prinsip bagi hasil yang sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah.Prinsip bagi hasil dalam hal ini disinyalir memiliki kesamaan dengan prinsip syariah[15].

Landasan hukum Bank Syariah selanjutnya yang masih juga digunakan hingga saat ini adalah UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Peraturan perundangan yang satu ini, berupaya memberikan penjelasan komprehensif mengenai operasional bank syariah. Di dalamnya secara jelas diatur mengenai jenis-jenis usaha, ketentuan dalam melaksanakan prinsip syariah, penyaluran dana, kelayakan dalam

[14] Ibid.

[15] Setia Budi, *Pengertian Peranan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia''* http://jurnal.unimus.ac.id ,Vol. 2, No. 1, September 2004 - Maret 2005, 9.

berusaha, serta beberapa hal yang harus dihindari oleh sebuah Bank Syariah. Alasan pelarangan transaksi yang satu ini mungkin sudah sangat jelas, karena objek-objek terlarang dalam hal ini hanya akan menimbulkan mudharat yang lebih besar dibandingkan manfaat.[16]

2. Analisis

a. *Pengertian Analisis*

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya[17].

Menurut Dwi Prastowo analisis diartikan sebagai penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri, serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan..[18]

Pengertian analisis yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa analisis adalah bukan hanya sekedar penelusuran atau penyelelidikan, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan dilakukan secara sungguh-sungggguh dengan menggunakan pemikiran yairan yang kritis untuk memperoleh kesimpulan dari apa yang ditaksir.

---

[16] Martino, "*Dasar Hukum Bank Syariah*" www.Landasan Hukum Bank syariah di Indonesia diakses pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2022 ,jam 11.07.

[17] Aplikasi KBBI Offline 1.3

[18] Dwi Prastowo "*Pengertian Analisis*" http://www.gurupendidikan.com /13-pengertian-analisis menurut-para-ahli-didunia/, diakses pada hari Selasa tanggal 14 Juni, 2022 jam 22.44.

3. Efektivitas

a. ***Pengertian Efektivitas***

Salah satu konsep utama dalam mengukur prestasi kerja (performance) adalah manajemen efisiensi dan efektivitas. Menurut ahli Manajemen Peter Drucker efektivitas adalah melakukan pekerjaan dengan benar. Efektivitas merupakan kemampuan memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan[19].

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektif merupakan sesuatu yang berpengaruh dan dapat membawa hasil atau berhasil guna[20].

Sedangkan dalam kamus istilah ekonomi, efektivitas merupakan suatu besaran atau angka untuk menunjukan sampai seberapa jauh sasaran (target) tercapai.[21]

Efektivitas menunjukan kemampuan suatu perusahaan dalam mencapai sasaran-sasaran (hasil akhir) yang telah ditetapkan secara tepat. Pencapaian hasil akhir yang sesuai target waktu yang telah ditetapkan untuk ukuran maupun standar yang berlaku mencrminkan suatu perusahaan tersebut telah memperhatikan efektivitas operasional.[22] Sedangkan menurut Mulyasa dalam bukunya manajemen berbasis sekolah menjelaskan: efektivitas adalah adanya kesesuaian antara orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju, selanjutnya dijelaskan bahwa efektivitas adalah berkaitan erat perbandingan antara tingkat pencapaian tujuan

---

[19] T.Hani Handoko *"Manajemen"*edisi revisi kedua(Cet. VIII: Yogyakarta: BPPE,2001), 7.

[20]Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan kebudayaan (Cet. IX; Jakarta: Balai Pustaka, 2008), 250

[21]Ety Rochaety dan Ratih Tresnati *"Kamus Istilah Ekonomi*"(Cet. II; Jakarta; Bumi Akasara 2005),71.

[22]Amirulllah dan Haris Budiyono "*Pengantar Manajemen*" (Cet. XII; Yogyakart; Graha Ilmu 2004), 8.

dengan rencana yang telah disusun sebelumnya atau perbandingan hasil nyata dengan hasil yang direncanakan.[23] Berdasarkan maka untuk mencari tingkat efektivitas dapat digunakan rumus sebagai berikut:

Efektivitas = Output Aktual /Output Target > = 1

- Jika output aktual berbanding output yang ditargetkan lebih besar atau sama dengan 1 (satu), maka akan tercapai efektivitas.
- Jika output aktual berbandung output yang ditargetkan kurang daripada 1 (satu), maka efektivitas tidak tercapai.

Kedua definisi diatas menunjukkan bahwa efektivitas mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil dari sebuah penilaian dengan tolak ukur tertentu. Hasil penilaian efektivitas dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan keputusan di masa mendatang. menurut pendapat gibson mengatakan bahwa ukuran efektivitas organisasi, sebagai berikut:[24]

1) Produksi adalah merupakan kemampuan organisasi untuk memproduksi jumlah dan mutu output sesuai dengan permintaan lingkungan.
2) Efesiensi adalah merupakan perbandingan (ratio) antara output dengan input.
3) Kepuasaan adalah merupakan ukuran untuk menunjukan tingkat dimana organisasi dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.
4) Keunggulan adalah tingkat dimana korganisasi dapat dan benar-benar tanggap terhadap perubahan internal dan eksternal.

---

[23] Mulyasa "*Manajemen Berbasis Sekolah,Konsep,Strategi Implementasi* (Cet. XIII; Bandung: PT.Remaja Rosdakaya,2004), 82.

[24] Gibson & Donnely, "*Organization"* (Cet. IX; Jakarta: Erlangga,1985), 34.

5) Pengembangan adalah merupakan mengukur kemampuan organisasi untuk meningkatkan kapasitasnya dalam menghadapi tuntutan masyarakat.

b. *Kriteria Penilaian Efektivitas*

Kriteria yang dapat mendekati sasaran, maka akan semakin tinggi efektivitasnya. Kriteria yang dapat digunakan untuk menilai efektivitas pembiyaan yaitu mencakup kegunaan,ketepatan sasaran,ruang lingkup,efektivitas pembiayaan dan ketepatan waktu.

Indikator efektivitas pembiayaan dalam KPR Syariah bersubsidi meliputi beberapa hal:

1) Kegunaan, agar berguna bagi manajemen dalam pelaksanaan fungsi- fungsinya yang lain, suatu rencana harus fleksibel, stabil, berkesinambungan dan sederhana.Kegunaan tersebut ditujukan agar masyarakat mudah menjangkau KPR Subsidi baik dari segi penghasilan dan kemudahan prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberiaan subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini dilakukan pemerintah agar dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya yaitu memiliki tempat tinggal yang layak huni dengan harga terjangkau.[25]
2**)** Ketepatan Sasaran, semua rencana harus dievaluasi untuk mengetahui apakah jelas, ringkas, nyata dan akurat.Ketepatan Program KPR Subsidi harus tepat sasaran dalam kepemilikan rumah subsidi. Menurut peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 20 pasal 7 tahun 2014 KPR subsidi diperuntukan bagi

[25] Hani Handoko "*Manajemen"* (Cet. XII; Yogyakarta: BPFE, 2001), 103.

masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai gaji pokok maksimal RP. 4.000.000,- sebulan, belum pernah memiliki rumah sebelumnya, dan belum pernah mendapatkan rumah subsidi dari pemerintah[26].

3) Ruang lingkup, yakni perlu memperhatikan prinsip-prinsip kelengkapan, kepaduan, dan konsistensi.Ruang lingkup disini meliputi kemudahan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan dan pemberian fasilitas yang memadai pada KPR Subsidi.
4) Efektivitas biaya**,** dalam hal ini efektivitas biaya menyangkut waktu, usaha dan aliran emosional.Mengingat program KPR Subsidi ini peruntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah maka selayaknya biaya admisnistrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai kemampuan nasabah.
5) Akuntabilitas, yang terdiri dari tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi.Akuntabilitas suatu program dinilai dari tanggung jawab atas terlaksannya program KPR Subsidi ini. Bank berkewajiban sebagai perantara untuk menyalurkan dana subsidi yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah, kemudian pemerintah berkewajiban memberi dana subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebuthan pokoknya dengan memiliki hunian yang layak sedangkan nasabah berkewajiban menghuni KPR Subsidi yang telah diberikan pemerintah tidak diperbolehkan untuk diinvestasikan ataupun disewakan, sebagaimana peratuan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 12 tentang pemanfaatan rumah sejahtera tapak.

[26] Ibid, 305.

6) Ketepatan waktu, dengan membuat perencanaan disesuaikan dengan perubahan yang sedang terjadi. Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama, Sebagaimana peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 dijelaskan bahwa Pencairan biaya selisih angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan selambat lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah dokumen permintaan pencairan biaya. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun – 20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.

Sebagaimana yang tertuang dalam peratuan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 11 menjelaskan bahwa Jangka waktu pembiayaan disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Selisih Angsuran Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.

2. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Dalam masyarakat Indonesia,selain dikenal istilah utang-piutang,juga dikenal istilah kredit dalam perbankan konvensional dan istilah pembiayaan dalam perbankan syari'ah.Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain.Seseorang yang meminjamkan hartanya kepada orang lain,maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya.Adapun istilah kredit atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai.Secara

esensial,antara utang dan kredit atau pembiyaan tidak jauh berbeda dalam pemaknaannya di masyarakat.[27]

Pembiyaan secara luas berarti financing atau pembelajaan,yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan,baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.Dalam arti sempit,pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan ang dilakukan oleh lembaga pembiayaan,seperti bank syariah kepada nasabah.[28]

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. [29]

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan /atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujrah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

b. Tujuan Pembiayaan

Ada tiga pihak utama yang terlibat dalam setiap pembiayaan sehingga dalam pemberian pembiayaan akan mencakup pemenuhan tujuan ketiga pelaku utama tersebut, yaitu:

---

[27] Rahmat Ilyas ,''Konsep *Pembiayaan dalam Perbankan Syariah*"Jurnal Penelitian,Vol 9,No.1,Februari 2015,186.

[28]Andrianto dan M Aanang Firmansyah ''*Manajemen Bank Syariah,* Edisi Revisi Kedua.(CV. Penerbit Qiara Media, 2019), 305.

[29] Ibid.

1. Lembaga (selaku mudharib atau shahibul mal)
    a. Penghimpun dana masyarakat yang mengalami kelebihan dana.
    b. Penyaluran/pemberian pembiayaan merupakan bisnis utama dan terbesar hamper pada sebagian besar lembaga keuangan.
    c. Penerimaan bagi hasil dari pemberian pembiayaan merupakan sumber pendapatan terbesar.
    d. Sebagai salah satu instrument / produk dalam memberikan pelayanan pada customer.
    e. Sebagai salah satu komponen dari asset allocation approach.
2. Customer/Nasabah (selaku shahibul mal atau mudharib)
    a. Sebagai pemilik dana yang menginginkan penitipan atau investasi atas dana yang dimiliki.
    b. Sebagai salah satu potensi untuk mengembangkan usaha.
    c. Dapat meningkatkan kinerja perusahaan.
    d. Sebagai salah satu alternative pembiayaan perusahaan.
3. Negara (selaku regulator)
    a. Sebagai salah satu sarana dalam memacu pembangunan.
    b. Meningkatkan arus dana dan jumlah uang beredar.
    c. Meningkatkan pertumbuhan perekonomian.
    d. Meningkatkan pendapatan negara dari pajak[30].

[30]Abdul Jalil & Aizah Hamzah. *Pengaruh Bagi Hasil Dan Kebutuhan Terhadap Minat UMKM Mengajukan Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah di Kota Palu.* Jurnal Perbankan Dan Keuangan Syariah Vol. 2 No. 2, 2020. 190.

c. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/ memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun memulai usaha baru. Pada asasnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memprosedur bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goring, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.[31]

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

---

[31] Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Cet. II; Jakarta: Rajawali Pers, 2014),. 304-308.

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antar lain:

a) Pengendalian inflasi
b) Peningkatan ekspor
c) Rehabilitasi prasarana
d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat[32]

d. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan pada bank syariah memiliki beberapa jenis. Secara garis besar, produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunanya yaitu:

a. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (Ba'i)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (Transfer Of Property) Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.[33]

---

[32] Ibid.

[33] Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah komtemporer*,(Cet. I; Medan: Febi UINSU Press, 2018) , 220

b.Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Sistem Bagi hasil merupakan sistem dimana dilakukan perjanjian atau ikatan bersama didalam melakukan kegiatan usaha.Didalam kegiatan usaha diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungannya yang akan didapat antara kedua belah pihak atau lebih.

c. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (Ijarah)

Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) merupakan akad sewa (Ijarah) dari suatu aset riil, yaitu pembeli rumah menyewa rumah yang telah dibeli oleh bank, dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah

d.Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi di tujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.[34]

[34] Ibid

3. Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bersubsidi

a. Pengertian KPR Syariah Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk kredit yang diberikan bank kepada nasabah untuk pembelian rumah.Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk *keperluan* renovasi dan/atau pembangunan rumah.[35]

KPR syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit.Sistem yang digunakan oleh syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman,bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.[36]

KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan[37]

Di Indonesia,saat ini ada dua jenis KPR yaitu:

1) KPR Bersubsidi,yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah.Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah,sehingga tidak seiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini.Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah

---

[35] Buku Pintar Pembiayaan Konsumer, (BRISyariah: Retail Banking Group,2017), 23.

[36]Hardjono, ‘‘*Mudah memiliki rumah Lewat KPR”* (Cet. I; Jakarta: PT. Pustaka Grahatama,2008) ,25

[37] Ibid.

dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2) KPR Non Subsidi,yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat.Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank,sehingga penentuan besarnya kedit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.[38]

Produk Pembiayan KPR yang digunakan perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR diperbankan kovensional.Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prisipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional,yaitu bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional.Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini,terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (bargaining position) antara nasabah dengan Bank,prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.[39]

b. Dasar Hukum KPR Syariah Bersubsidi

Pembiayaan KPR bersubsidi merupakan sebuah fasilitas pembiayaan perumahan yang dikeluarkan pemerintah, yang mengacu pada suatu Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Peroleh Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat

[38] Ulpah, "Pembiayaan Bank Syariah" http://guntala.wordpress.com/kredit -perumahan-rakyat-di-bank diakses pada hari Kamis tanggal 17 maret 2022, jam 10.26.

[39] Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)"* Jurnal Ekonomi Islam, I (Juli,2007), 115.

Berpenghasilan Rendah. Dalam pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) atau disebut dengan KPR Subsidi adalah dukungan pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Kemudian pada pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa KPR subsidi disebut juga KPR Sejahtera merupakan Pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR.[40]

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah,termasuk dalam hal ini pembiayaan kredit pemilikan rumah Syariah[41].

c. Jenis-jenis akad KPR Syariah Bersubsidi

Banyaknya akad-akad yang terdapat pada pembiayaan perbankan syariah, namun akad-akad yang sering digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ada dua macam akad, yaitu:

1. Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Dengan Akad Murabahah

Dalam praktek perbankan syari'ah, murabahah selalu menggunakan jenis al-bay' bissaman 'ajil atau muajjal (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi,murabahah merupakan transaksi jual beli,di mana Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad

[40] Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Pasal 7 Tentang Ketepatan Sasaran KPR Subsidi No.48/PRT/M/2015.

[41] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Tentang Murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000.

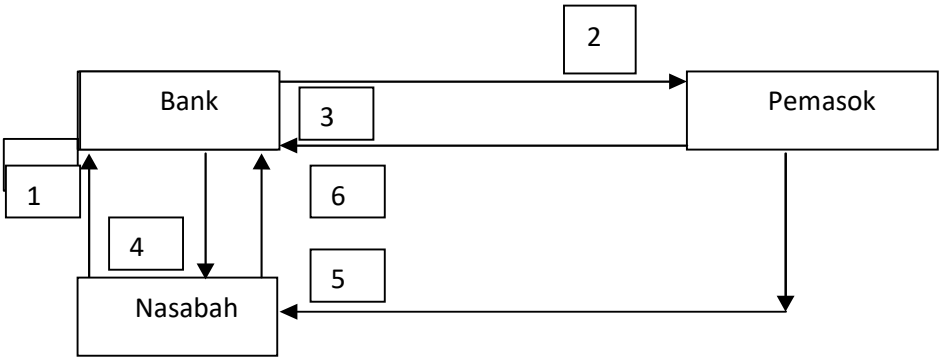
bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*).

Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak Bank Syari'ah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syari'ah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (profit margin) sebagai tambahan.[42]

Pada mulanya murabahah bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindar dari riba dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan real ekonomi Islam. Instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika mudharabah dan musyarakah tidak/belum dapat diterapkan. Murabahah muncul bukan hanya untuk menggantikan "bunga" dengan "keuntungan", melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama syariat dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, murabahah tidak boleh digunakan dan cacat menurut syariah[43]

[42] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan,* (Cet. I; Jakarta:Bank Indonesia, 1999), 21.

[43] M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, 152.



Gambar 2.1 Proses Transaksi Murabahah

Keterangan:

1. Pembuatan akad jual beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
2. Pembuatan akad jual beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank.
3. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
4. Penjualan barang + markup/margin & penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.
5. Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
6. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan[44].

[44] Ibid.

Adapun Rukun dan Syarat KPR Syari'ah Akad Murabahah yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Pihak yang berakad

a) Penjual

b) Pembeli

b. Objek yang diakadkan

1) Barang diperjualbelikan

2) Harga jual/keuntungan

c. Akad/ sighat

1) Serah (ijab)

2) Terima (qabul)[45]

Dengan mengacu pada akad murabahah, dapat disimpulkan syarat- syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syari'ah adalah sebagai berikut:

1) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syari'ah.
2) Kontrak transaksi KPR Syari'ah ini harus sah.
3) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba.
4) Pihak Bank Syari'ah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syari'ah.
5) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.[46]

---

[45] Tim PPS. IBI, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah,* (Cet. III; Jakarta: Djambatan, 2003), 77.

[46]Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, (Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press,2001), 102.

2. Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah adalah membeli suatu barang (dalam hal ini adalah rumah) dengan sistem kongsi (kerja sama). Sederhananya, nasabah akan bekerja sama dengan pihak bank untuk membeli sebuah barang properti yang diinginkan (rumah) dengan prersentase yang telah disepakati. Agar mendapat keuntungan, rumah tersebut kemudian disewakan dengan si nasabah yang berperan sebagai pengalihan persentase kepemilikan bank. Hingga akhirnya, rumah tersebut menjadi hak milik nasabah seutuhnya.[47]

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad Musyarakah Mutanaqisah dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. [48]

Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas barang/asset tersebut dialihkan menjadi atas nama nasabah.

---

[47] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Cet. IX; Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 114.

[48] Putri Kamilatur *"Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah "* Jurnal Penelitian, Vol. 5 No.1, April 2015, 17.

a. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah

1) Al-Qur'an

Dasar hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah, pada saat ini, dapat didasarkan pada akad musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa). Karena di dalam akad musyarakah mutanaqishah terdapat unsur syirkah dan unsur ijarah.

QS. Shad: 24

وَاِنَّ كَثِيْرًا مِّنَ الْخُلَطَاۤءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلٰى بَعْضٍ اِلَّا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا وَعَمِلُوا الصّٰلِحٰتِ وَقَلِيْلٌ مَّا هُمْۗ وَظَنَّ دَاوٗدُ اَنَّمَا فَتَنّٰهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهٗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَّاَنَابَ ۩

Terjemahnya

"....Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mngerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."[49]

Lafadz **الْخُلَطَاۤءِ** dalam ayat tersebut membawa maksud perkongsian. Berdasarkan ayat diatas, Musyarakah merupakan syariat lama yang tidak dimansuhkan. Amalan ini telah ada sejak zaman Nabi Daud dan tidak ditentang oleh Nabi Muhammad SAW. Namun dalam ayat terssebut mensyaratkan bahwa musyarakah perlu dilaksanakan secara adil dan berlandaskan syara."[50]

Dari ayat diatas dapat dijelaskan bahwasannya perkongsian dalam islam diperbolehkan dan Allah SWT akan selalu bersama kedua orang yang berkongsi dalam kepengawasannya, penjagaannya dan bantuannya,Allah SWT akan memberikan bantuan pada kemitraan itu dan menurunkan berkah dalam perniagaan

[49] Q.S. Shad (38) :24.

[50] Kenentrian Agama RI " *Al Qur'an dan Terjemahnya*", 199.

mereka.

2) Hadist

Hadist riwayat Abu Daud

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Terjemahnya

Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka." (HR : Abu Daud No 2936).[51]

Maksud dari firman Allah, Aku ada pihak ketiga dari dua orang berserikat adalah bahwa Allah bersama mereka dengan menjaga, memelihara dan memberi bantuan serta barakah dalam perniagaan mereka. Maksud dari Firman-Nya, Selama salah seorang dari mereka tidak berkhianat kepada yang lain. Jika ia berkhianat, maka Aku keluar dari dari perserikatan mereka, adalah bahwa Allah akan mencabut berkah dari perniagaan mereka. Allah SWT. Akan menjaga dan menolong dua orang ersebut yang bersekutu dan menurunkan berkah pada pandangan mereka.

Hadist tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambanya yang melakukan perserikatan selama saling menjunjung tinggi amanah kebersamaan dan menjahui pengkhianatan. Dalam hadis ini terdapat pihak ketiga diantara dua orang yang berserikat maka dapat disimpulkan jika dalam berserikat dibolehkan pihak ketiga yang juga diharapkan membawa kemaslahatan.

[51] Abu Daud As-Sijistani, Sunan Abu Daud, 27.

b. *Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqishah*

1. Rukun Musyarakah

Rukun merupakan sesuatu yang wajib dilakukan dalam suatu transaksi (Necessary Condition), begitu pula pada transaksi yang terjadi pada kerja sama bagi hasil al-Musyarakah.

Pada umumnya, rukun dalam muamalah iqtishadiyah (muamalah dalam bidang ekonomi) [52] ada empat yaitu :

a. Sighat, ucapan ijab dan qabul
b. Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
c. Obyek kesepakatan (modal dan kerja)
d. Nisbah bagi hasil

2. Syarat Musyarakah

Syarat adalah sesuatu yang keberadaanya melengkapi rukun (Sufficient Condition). Bila rukun dipenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi fasid (rusak). Syarat dalam akad Musyarakah Mutanaqisah antara lain:[53]

a) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
b) Presentase pembagian keuntungan untuk masin-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad. Keuntungan itu diambil dari hasil laba harta perserikatan, bukan dari harta lain.
c) Modal, harga barang dan jasa harus jelas.

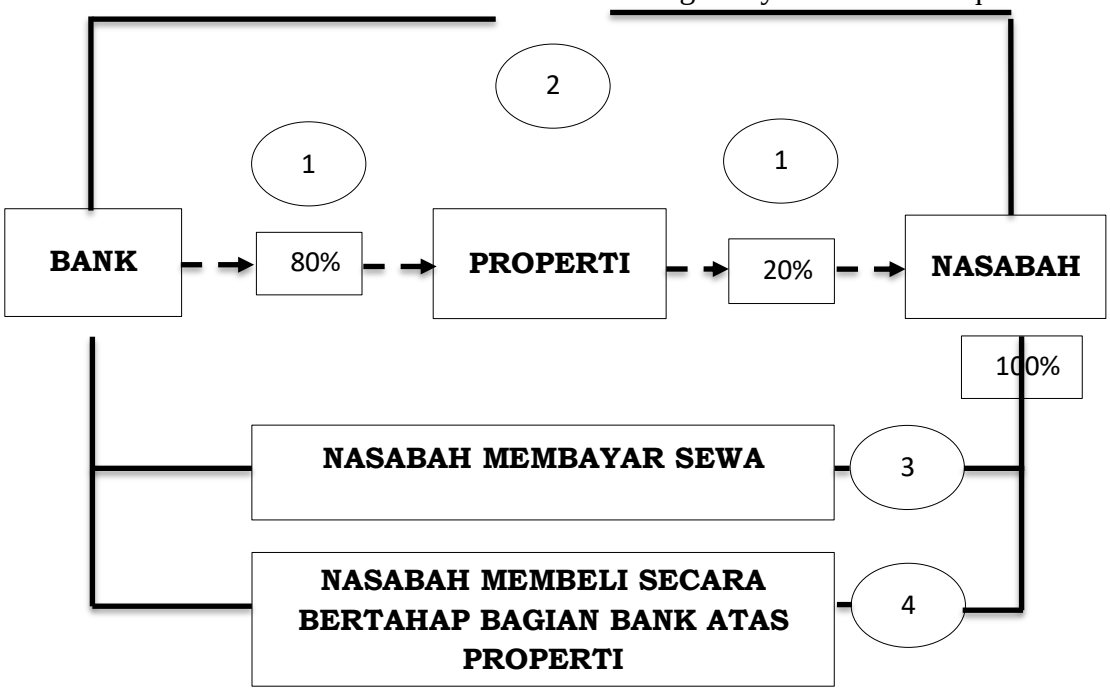
---

[52] Nasrun Haroen, "*Fiqh Muamalah"*, (Cet. I; Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 173.

[53] Djuwaini Dimyaudin, "*Pengantar Fiqh Muamalah",* (Cet. I; Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 82.

d) Tempat penyerahan (delivery) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.

e) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah.



Gambar 2.2 Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah

Keterangan:

a) Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk properti;

b) Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut;

c) Nasabah menyewa properti tersebut;

d) Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi tersebut, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

d. Fungsi, Manfaat, dan Tujuan KPR Syariah Bersubsidi

1. Fungsi KPR Syariah Bersubsidi

Fungsi KPR Syariah bersubsidi pada dasarnya yaitu dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat, namun apabila penyaluran KPR Syariah bersubsidi tidak sesuai dengan Peraturan yang telah ditetapkan, maka dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana.

2. Manfaat KPR Syariah Bersubsidi

Pada umumnya manfaat KPR bersubsidi adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah yaitu:

a) Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.
b) Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah.

3. Tujuan KPR Syariah Bersubsidi

Tujuan KPR Syariah Bersubsidi yaitu dapat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pembiayaan rumah dengan harga di bawah pasar sesuai maqashid syariah.[54]

[54] Dwi Putra ,*Kredit Pemilikan Rumah,* https://www.rumah.com-properti/kpr-konvensional-kpr-subsidi-dan-kpr-syariah Diakses Pada hari Jumat 7 Oktober 2022, jam 14.16.

e. Hunian Bersubsidi dalam Persfektif Ekonomi Islam

Pada hakikatnya ekonomi islam adalah metamorfosa nilai-nilai islam dalam ekonomi dan dimaksudkan untuk menepis anggapan bahwa islam adalah agama yang hanya mengatur persoalan ubudiyah atau komunikasi vertikal antara manusia dengan Allah.[55]

Ekonomi sebagai sebuah ilmu yang berperan penting dalam memenuhi kebutuhan manusia,baik kebutuhan primer, kebutuhan sekunder maupun kebutuhan pelengkap. Rumah termasuk kebutuhan primer manusia, namun harga rumah yang semakin lama semakin tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli atau memiliki rumah. Salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari maqasidh syariah yaitu mensejahterakan manusia. [56]

Subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (output).[57] Subsidi dalam Islam berbeda dengan Kapitalisme.Islam memandang subsidi dari perspektif syariah,yaitu kapan subsidi boleh dan kapan subsidi wajib dilakukan oleh negara.

---

[55]Muhammad" *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*" (Cet. I; Yogyakarta; Graha Ilmu, 2007), 2.

[56]Ibid, 95.

[57]Kamus Besar Indonesia, Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, Departemen Pendidikan Balai Pustaka : (Cet I ;Jakarta 1989), 9.

C. Kerangka Pemikiran

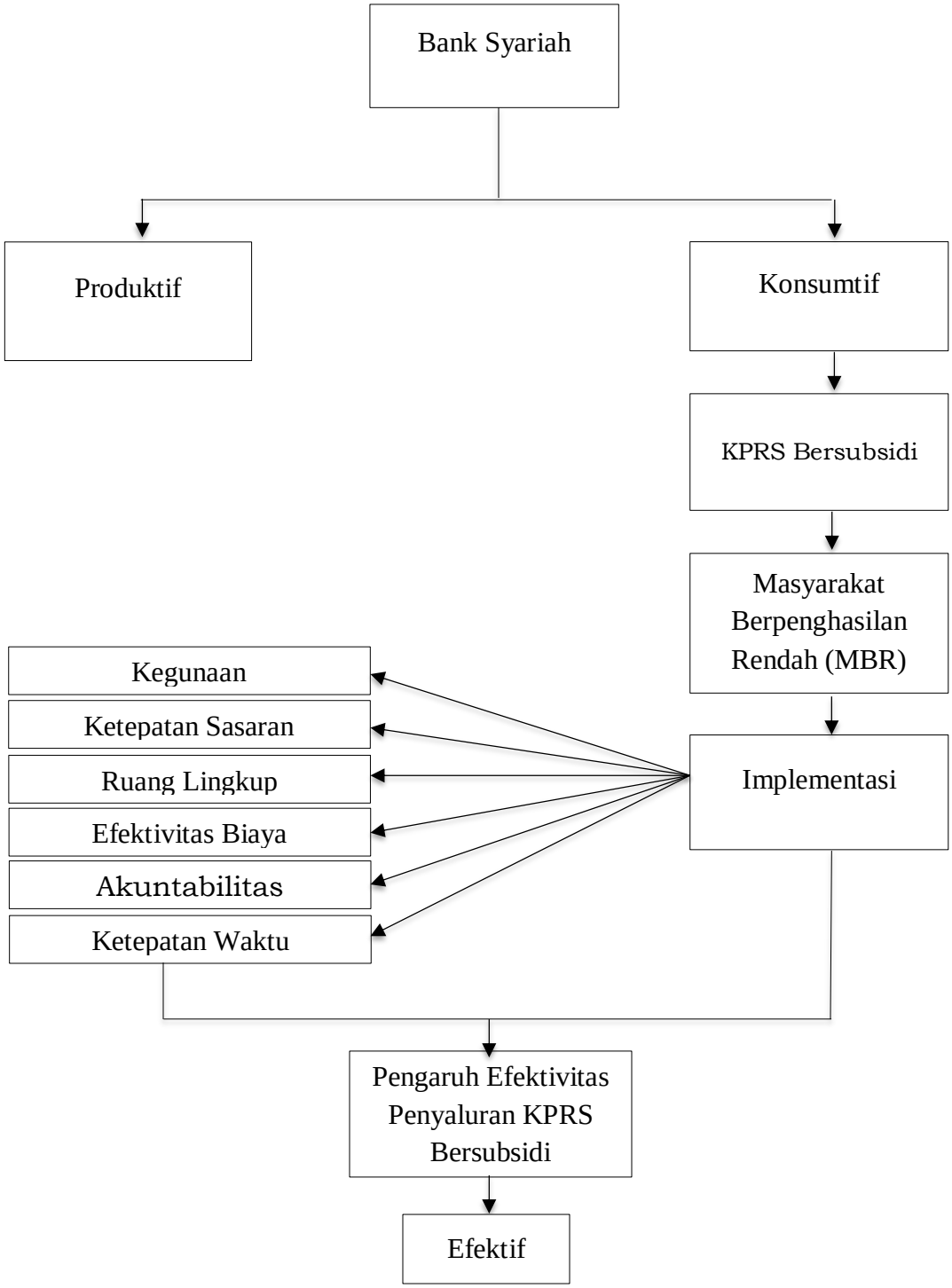
Hukum Islam (syariat) mengatur segalah aspek kehidupan umat manusia. Didalam syariat Islam tersebut diatur mengenai masalah ibadah dan kegiatan muamalah antara sesama manusia. Hal ini tersebut dimaksudkan untuk memberikan keteraturan dan keadilan bagi seluruh komponen dan lapisan masyarakat.

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat membutuhkan perumahan atau tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan primer selain pakaian (sandang) dan makanan (pangan). Karena jumlah populasi manusia semakin bertambah, maka kebutuhan akan perumahanpun semakin meningkat. Akan tetapi dikarenakan biaya untuk membangun sebuah rumah memerlukan biaya yang besar,banyak masyarakat di Indonesia yang mengalami kesulitan. Apalagi dalam kondisi perekonomian yang tidak kondusif seperti sekarang ini, membuat banyak masyarakat yang membangun rumah yang tidak layak pakai atau dengan cara menghutang. Karena kebutuhan akan perumahan yang sedemikian besar tersebut,maka sudah selayaknya penyediaan sarana perumahan dikelola dalam skala besar oleh suatu lembaga yang mempunyai sumber dana modal yang memadai. Lembaga yang dapat menyediakan sarana tersebut diantaranya adalah bank syariah.

Dalam mewujudkan sarana perumahan tersebut,bank syariah memiliki beberapa produk yang dipakai oleh masyarakat sebagai nasabah untuk pembiayaan perumahan yaitu KPR Syariah Bersubsidi dengan pembiyaan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah.Walaupun secara umum pelaksanaan pembiyaan keduanya berjalan dengan baik, tetapi terkadang terjadi permasalahan antara pihak bank dengan nasabah. Agar pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip Islami yang

mengedepankan keadilan dan kemaslahatan. Untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan KPR Bersubsidi, maka harus diperlukan dengan adanya penyaluran yang efektif dan optimal.

Tabel 2.1 Kerangka Pemikiran



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Desain Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah. Desain Penelitian Merupakan Strategi untuk memperoleh data yang valid sesuai dengan tujuan penelitian .Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian yang didukung juga penelitian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi, misalnya : buku, catatan, dokumen-dokumen, dan referensi lainya yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

B. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian pada proposal ini adalah di Bank Mega Syariah KCP Palu. Selain itu peneliti juga ingin mengetahui bagaimana analisis penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terhadap nasabah yang berpenghasilan rendah di Bank Mega Syariah KCP Palu. Penulis memilih lokasi ini berdasarkan pertimbangan, antara lain:

1. Penulis telah melakukan observasi tentang penelitian ini, sehingga dirasa tepat untuk melakukan penelitian.
2. Belum ada penelitian sebelumnya tentang masalah ini di Bank Mega Syariah KCP Palu.

C. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Pembiayaan KPR syariah subsidi pada Bank Mega syariah KCP Palu yang mana menggunakan akad murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah, kesesuaian akad tersebut dengan prinsip syariah serta pertimbangan yang diberikan kepada nasabah untuk memproleh pertimbangan tersebut (Pembiayaan KPR Syariah Subsidi) Di Bank Mega Syariah KCP Palu.

D. Kehadiran Penelitian

Penulis sebagai peneliti ketika melakukan penelitian memperkenalkan identitas diri penulis dengan memberitahumaksud yang mewawancarai informan untuk mengumpulkan data ini. Hal ini dimaksudkan untuk informasi mengetahui keberadaan penulis, sehingga dapat memberikan informasi dengan valid. Kehadiran peneliti sebagai instumen penelitian sebagai sekaligus pengumpul data. Oleh karena itu kehadiran peneliti dilapangan untuk penelitian kualitatif sangat di perlukan, sebagai pengamat penuh untuk melakukan pengamatan dan mengawasi kegiatan-kegiatan hingga terjadi dan berfokus pada semua yang terkait didalamnya.

E. Data dan Sumber Data

1. Jenis Data

Data dan sumber data merupakan faktor utama penentu kenerhasilan suatu penelitian.Penelitian dikatakan“ilmiah”bila tdak ada data dan sumber data yang dapat di percaya.Berkaitan dengan hal tersebut,maka sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dalam dua kategori yaitu:

a. Data Primer

Data Primer yaitu, kata-kata dan tindakan orang yang di amati atau diwawancarai, dan diperoleh peneliti dari orang pertama dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan oleh orang lain[1]. Dalam penelitian ini yang menjadi data primer adalah Nasabah dan kariawan yang berkaitan dengan penyaluran kredit kepemilikan rumah subsidi.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil laporan dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertai peraturan perundang-undangan dan lain-lain.[2] Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung serta melalui media perantara (diperoleh atau dicatat oleh pihak lain).

2. Sumber Data

Sumber data yang diambil adalah berasal dari para informan yang digunakan sebagai key person dan informan lainnya dalam penelitian ini, yaitu orang yang memberikan data setelah wawancara oleh penulis yang terdiri dari Karyawan Bank Mega KCP Syariah Palu dan Nasabah

F. Teknik Pengumpulan Data

Pada hakekatnya bagi peneliti adalah sebagai alat atau dasar utama dalam pembuatan keputusan. Oleh karna itu data yang diambil harus benar-benar memenuhi syarat untuk dijadikan data yang akurat dan valid, sehingga data

---

[1]Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum* .Edisi Revisi (Cet. I; Bandung: Alpabeta, 2001), 65.

[2]Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Cet. VIII; Jakarta: Sinar Grafika,2011), 106.

tersebut bisa dijadikan sebagai pemecah masalah.Sebagaimana telah dikemukakan oleh J.Supranto,yaitu:

> "Data yang baik adalah data yang bisa dipercaya kebenarannya(reliable), tepat waktu (up to date) dan mecakup ruang lingkup yang luas dan bisa memberikan gambaran tentang suatu masalah(problem)secara menyeluruh (komprehensip)[3]

Adapun teknik yang digunakan untuk memperoleh data dilapangan yang sesuai dengan data yang bersifat teknis, yakni sebagai berikut:

1. Observasi

Peneliti mengamati penyaluran pembiayaan KPRS bersubsidi pada bank Mega Syariah KCP Palu. Selanjutnya akan dicatat pada data yang diperlukan dalam penelitian.Teknik ini digunakan untuk meniadakan keraguan –keraguan peneliti pada data yang dikumpulkan karena data diamati berdasarkan kondisi nyata di lapangan.

2. Wawancara

Peneliti mengadakan wawancara yang bertujuan untuk mendapatkan informasi tentang pembahasan secara lisan anatar narasumber dengan peneliti selaku pewawancara dengan cara tatap muka mengenai analisis efektivitas penyaluran pembiyaan KPRS bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada bank Mega Syariah KCP Palu. wawancara ini dilakukan dengan menanyakan pertanyaan-pertanyaan yang tercantum pada pedoman yang sudah dipersiapkan sebelumnya.[4]

---

[3]J.Supranto, *Metode Riset Aplikasi dalam Pemasaran*,(Cet. I; Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia , 2005), 2.

[4]Sasmoko.*Metode Penelitian* (Cet. I; Jakarta: UKI Press,2004),78.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu suatu metode yang dilakukan untuk data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan-catatan, buku, surat kabar, majalah prasasti, notulen rapat, dan dokumen-dokumen lainnya. Dalam hal ini peneliti akan mengumpulkam dokumen-dokumen serta mengambil gambar kegiatan-kegiatan dan rekaman yang terkait dalam permasalahan pada penelitian ini.[5]

G. Teknik Analisis Data

Dalam melakukan analisis yang telah penulis dapatkan dari hasil penelitian baik melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, penulis menggunakan beberapa teknik.

Adapun teknik analisis data yang penulis gunakan terdiri dari tiga jenis yaitu:

1. Reduksi data

Data yang diperoleh jumlahnya cukup banyak,untuk itu maka perlu atau diteliti dan dirinci.seperti telah dikemukakan, makin lama penulis melakukan penelitian kelapangan, maka jumlah data akan makin banyak, kompleks dan rumit, untuk itu perlu dilakukan analisis data melalui reduksi data.Dengan demikian tahap ini peneliti melakukan pemilihan dan pemusatan perhatian untuk penyederhanaan, abstraksi, dan transformasi data kasar yang diperoleh. Rangkaian ini tentunya dimaksudkan untuk menghadirkan data-data yang rapi dan dipahami.[6]

---

[5]Suharsimi Arikunto,*"Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*",Edisi Revisi VI, (Cet. XIV; Jakarta: Rineka Cipta,2002),206.

[6]Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Cet. I; Bandung: Alfabeta, 2011), 338.

2. Penyajian data

Data diarahkan agar terorganisasi dan tersusun dalam pola hubungan, uraian naratif, seperti bagan, diagram alur, tabel dan lain-lain. Data yang diperoleh bikdari studi kepustakaan (data sekunder) maupun dari penelitian lapangan (data primer) akan dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan memaparkan analisis efektivitas penyaluran pembiayaan kredit kepemilikan rumah bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi

Pengumpulan data pada tahap awal (studi pustaka) menghasilkan kesimpulan sementara yang apabila diverifikasi (penemuan bukti–bukti atau fakta-fakta yang terjadi dilapangan) dapat menguatkan kesimpulan awal atau menghasilkan kesimpulan yang baru.[7]

H. Pengecekan Keabsahan Data

Demi memenuhi tuntutan objektivitas dalam penelitian ini maka pengecekan keabsahan data dapat dilakukan dengan cara:

1. Perpanjangan pengamatan

Dalam perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian ini, sebaiknya difokuskan pada pengujian terhadap data yang diperoleh, apakah benar atau tidak, berubah atau tidak.

2. Meningkatkan ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan,dengan cara ini kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematik.

---

[7]Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Cet. XIV; Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2000), 40.

3. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara ,dan berbagai waktu sebagai berikut:

a. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber yaitu untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui dari beberapa sumber.

b. Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik untuk menguji kredibiitas dta yang dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

c. Triangulasi waktu

Waktu juga dapat berpengaruh pada kredibilitas data.Untuk pengujian kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan dengan wawancara, observasi,atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda-beda.[8]

[8]Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Q&R dan D*, (Cet. XXI; Bandung: Alfabeta ,2004) ,369-374.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank Mega Syariah

1. Sejarah Bank Mega Syariah

Pada awalnya dikenal sebagai PT Bank Umum Tugu (Bank Tugu) Bank umum yang didirikan pada 14 juli 1990 kemudian diakuisisi CT Corpora dahulu bernama para group melalui PT Para Global Investindo dan PT Para Rekan Investama pada 2001. Sejak awal, para pemegang saham memamg inin mengonversi Bank Umum Konvensional itu menjadi Bank Umum Syariah .Keinginan tersebut terlaksana ketika Bank Indonesia mengizinkan Bank Tugu dikonversi menjadi PT Bank Syariah Mega Indonesia (BSMI pada 27 juli 2004. Pengonversian Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah.

Pada tanggal 25 Agustus 2004, BSMI resmi beroperasi. Hampir tiga tahun kemudian, pada 7 November 2007, pemegang saham memutuskan untuk melakukan perubahan logo BSMI sehingga lebih menunjukkan identitas sebagai bagian dari grup Mega Corpora. Sejak 2 November 2010 hingga saat ini, bank dikenal sebagai PT Bank Mega Syariah.

Sejak 16 Oktober 2008, Bank Mega Syariah telah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank devisa. Dengan status tersebut, bank dapat melakukan transaksi devisa dan terlibat dalam perdagangan internasional. Artinya, status itu juga telah memperluas jangkauan bisnis bank, sehingga tidak hanya menjangkau ranah domestik, tetapi juga ranah internasional. Strategi perluasan pasar dan status

bank devisa itu akhirnya semakin memantapkan posisi Bank Mega Syariah sebagai salah satu Bank Umum Syariah terdepan di Indonesia[1].

Pada tanggal 8 April 2009, Bank Mega Syariah memperoleh izin dari Kementerian Agama RI sebagai bank penerima setoran biaya penyelenggaraan ibadah haji (BPS BPIH). Dengan demikian, bank ini merupakan bank umum kedelapan yang tercatat sebagai BPS BPIH yang tersambung secara online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (Siskohat) Kementerian Agama RI. Izin itu menjadi landasan baru bagi Bank Mega Syariah untuk semakin melengkapi kebutuhan perbankan syariah bagi umat di Indonesia.

Selain itu, sejak tahun 2018 Bank Mega Syariah telah ditunjuk sebagai Bank Penerimaan, Bank Penempatan dan Bank Mitra Investasi oleh Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH). Dan selanjutnya di tahun 2019, BPKH mempercayakan Bank Mega Syariah untuk menjadi salah satu Bank Likuiditas yang menjadi partner BPKH selaku penanggung jawab pengelolaan dana haji di Indonesia

Untuk mewujudkan visi tumbuh dan Sejahtera Bersama Bangsa, PT Mega Corpora sebagai pemegang saham mayoritas memiliki komitmen dan tanggung jawab penuh untuk menjadikan Bank Mega Syariah sebagai bank umum syariah terbaik di industry perbankan syariah nasional. Komitmen tersebut dibuktikan dengan terus memperkuat modal bank. Dengan demikian, Bank Mega Syariah akan mampu memberikan pelayanan terbaik dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat dan kompetitif di industri perbankan nasional.[2]

---

[1] Widodo, "*Sejarah Bank Mega Syariah di Indonesia"* www.megasyariah.co.id diakses pada hari Rabu tanggal 9 November 2022 jam 14.44

[2] Ibid.

2. Sejarah Berdirinya Bank Mega Syariah di sulawesi tengah

PT. Bank Mega Syariah Cabang Palu berdiri sejak November 2009. Berawal dari MMS (Mega Mitra Syariah) yang menjalankan sistem operasionalnya berbasis pembiayaan mikro yang dibuka di beberapa cabang yang tersebar di Sulawesi tengah diantaranya KC Masomba, KCPManonda, KCP. Tolai, KCP Ampana, dan KCP Luwuk. Pada tahun 2016, seluruh KCP MMS ditutup dan beralih ke funding dan pembiayaan komersil. Pada awal tahun 2019 MMS sudah beralih ke Bank Mega Syariah Cabang Palu yang berletak di Jl. Jendral Sudirman No. 17, Palu.[3]

3. Visi dan Misi Bank Mega Syariah KCP Palu

a. Visi

- Tumbuh dan Sejahtera Bersama Bangsa.

b. Misi

- Bertekad mengembangkan perekonomian syariah melalui sinergi dengan semua pemangku kepentingan
- Menebarkan nilai-nilai kebaikan yang Islami dan manfaat bersama sebagai wujud komitmen dalam berkarya dan beramal
- Senantiasa meningkatkan kecakapan diri dan berinovasi
- Mengembangkan produk serta layanan terbaik yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.[4]

[3] Apriansyah, "Pengaruh Kualitas Customer Service Terhadap Kepuasan Nasabah Menggunakan Produk Tabungan Haji ib Di Bank Mega Syariah KCP Palu," Skripsi (Palu: UIN Datokarama Palu, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Prodi Perbankan Syariah, 2019), 42.

[4] Bank Mega Syariah, "Visi dan Misi" http:/www.bankmegasyariah.co.id, diakses hari Rabu tanggal 9 November 2022 jam 14.55.

4. Produk Bank Mega Syariah

Ada dua kategori produk dan pelayanan Bank Mega Syariah , yaitu Simpanan dan Pembiayaan. Selain itu, ada juga produk yang ditujukan untuk perorangan dan juga untuk bisnis.

1. Kategori Simpanan untuk individu
    a. Tabungan Berkah Utama iB Akad Wadiah
    b. Tabungan Berkah Utama iB Akad Mudharabah
    c. Tabungan Utama iB Dollar,
    d. TabunganKu iB.
    e. Tabungan Rencana Pendidikan Ib
    f. Tabungan Investasya iB
    g. Tabungan Haji iB
    h. Tabungan Rencana Haji dan Umrah iB
    i. Tabungan Berkah Digital.
    j. Tabungan Simpanan Pelajar (Simpel
    k. Tabungan Berkah Rencana Proteksi iB
    l. Deposito
    m. Giro
2. Kategori Simpanan untuk bisnis
    a. Tabungan Berkah Payroll iB.
    b. Tabungan Berkah Bisnis iB.
    c. Tabungan Investasya iB
    d. Deposito
    e. Giro[5]

[5] Data Sekunder Bank Mega Syariah KCP Palu, Tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 13.00 Wita.

3. Kategori Financing (pembiayaan) untuk individu

a. Pembiayaan Griya Berkah iB,

Pembiayaan Griya Berkah iB, yaitu pembiayaan properti untuk nasabah perorangan untuk pemilikan rumah, rumah susun, rukan atau ruko. Pembiayaan juga bisa diberikan untuk renovasi, konstruksi, dan refinancing properti.[6]

b. Pembiyaan KPR Subsidi

Pembiyaan KPR Subsidi , Yaitu pembiayaan perumahan yan ditujukan untuk nasabah yang berpenghasilan rendah.

c. Pembiayaan Pemilikan Mobil iB,

Pembiayaan Pemilikan Mobil iB, yaitu pembiyaan yang ditujukan untuk nasabah perorangan untuk pemilikan mobil dengan prinsip syariah.

4. Kategori Financing (pembiayaan) untuk bisnis

a. SM Invest iB,

SM Invest iB ,yaitu digunakan untuk melakukan pembelian barang investasi seperti pembelian ruko, rukan, atau gudang. Termasuk pembelian alat-alat berat, mesin, kendaraan untuk investasi usaha, pembelian barang investasi usaha lainnya, dan take over. Ada dua jenis pembiayaan investasi, yaitu pola pembiayaan langsung dan pola pembiayaan kerja sama dengan skema channel, eksekutif, dan joint financing.

b. Pembiayaan IMBT iB

Pembiayaan IMBT iB, yaitu pembiayaan investasi dengan akad Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT). Objek yang dibiayai merupakan barang yang bergerak. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk pengadaan barang

[6] Ibid.

langsung atau yang didahului dengan take over dari LKK/LKS dan refinancing.

c. Pembiayaan MMQ iB,

Pembiayaan MMQ iB, yaitu pembiayaan untuk kepemilikan aset melalui pola kerja sama atas usaha sewa di mana porsi dana bank terbilang lebih kecil. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk tujuan pengadaan aset baik yang didahului dengan take over dari LKK/LKS dan refinancing.[7]

d. SM Capital iB atau pembiayaan modal kerja

SM Capital iB, yaitu pembiayaan kepada nasabah dengan tujuan pemberian tambahan dana untuk modal kerja usaha baik untuk penyediaan usaha maupun menutupi piutang usaha. Ada dua pola pembiayaan, yaitu pola pembiayaan langsung dan pola pembiayaan kerja sama dengan skema channel, eksekutif, atau joint financing.

e. SM Amanah iB

SM Amanah iB, yaitu pembiayaan modal kerja dengan akad musyarakah. Realisasi maupun pembayaran pokok dapat dilakukan berulang-ulang selama limit pembiayaan belum terlampaui dan pembiayaan juga belum jatuh tempo. Nasabah dapat memanfaatkan pembiayaan ini sesuai kebutuhannya, yaitu dengan cara melakukan penarikan dana sesuai dengan kebutuhan. Penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan menggunakan media cek atau bilyet giro.

f. SM Mitra iB,

SM Mitra iB, yaitu kerja sama antara Perusahaan Mitra dan Bank Mega Syariah untuk pembiayaan kepada nasabah (end user) dengan prinsip

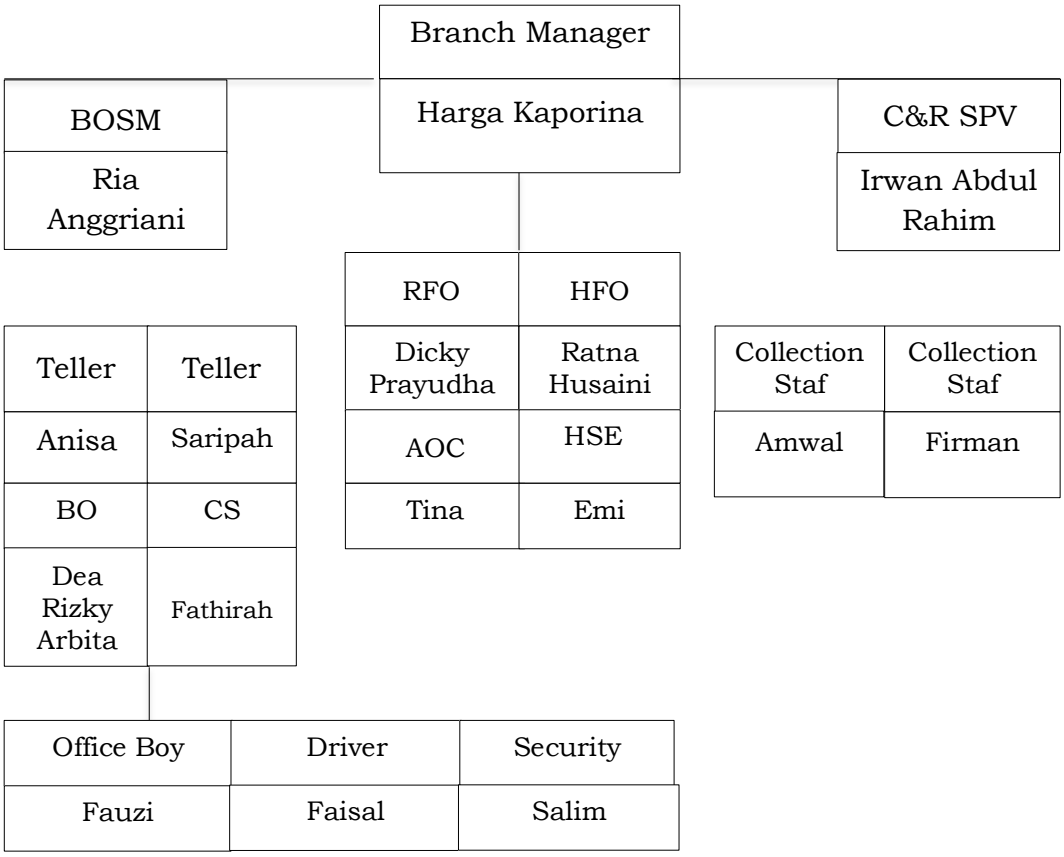
[7] Ibid

syariah. Sumber dana bisa berasal dari Bank Mega Syariah atau sharing dengan Perusahaan Mitra.

5. Struktuk Organisasi

Struktur Organisasi

Bank Mega Syariah KCP Palu



BSOM	Branch Operasioanal Service Manager
BO	Back Office
CS	Costumer Service
RFO	Retail Funding Officer
HFO	Haji Funding Officer
AOC	Account Officer Consumer
HSE	Haji Sales Eksekutif
C&R SPV	Haji Sales Eksekutif

6. KPR Syariah Bersubsidi

KPR Bersubsidi adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahaan (FLPP) kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang *(develover)*.[8]

Kelompok sasaran KPR Syariah bersubsidi ini adalah kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan gaji pokok bulanan sebesar Rp. 4.000.000,-. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.[9]

Pemerintah tidak membatasi batas terendah penghasilan para pekerja yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan pembiayaan KPR bersubsidi. Hal ini bertujuan agar semua lapisan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berpeluang mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Tetapi yang menjadi patokan adalah peraturan dalam porsi cicilan kredit KPR maksimal 30% dari penghasilan seseorang per bulan. Dengan adanya penyaluran pembiayaan KPR dengan cicilan rendah, maka semakin

---

[8]Hanifa, "*KPR Syariah di Indonesia*" www.Pembiyaan-KPR-Syariah.co.id diakses pada hari Rabu 09 November 2022 jam 15.07

[9] Dicky Prayuda, *Retail Funding Officer* , Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 5 oktober 2022.

banyak kesempatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Dengan demikian jika tanggungan KPR maksimal 30% dari penghasilan seseorang per bulannya tidak terpenuhi, sudah pasti permohonan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi akan ditolak oleh bank, karena bank sudah memberikan patokan besaran angsuran 30% dari gaji pokok pemohon.

KPR Subsidi telah menjadi produk pembiayaan pada Bank Mega Syariah KCP Palu sejak tahun 2018. Diperkirakan nasabah KPR Subsidi di Bank Mega Syariah KCP Palu sejumlah 200 nasabah dengan perkiraan setiap tahunnya ada 50 nasabah. Dalam mengajukan produk pembiayaan KPR Syariah bersubsidi, calon nasabah diharapkan dapat mengetahui bagaimana prosedur dan mekanisme pembayaran KPR Syariah bersubsidi dan dokumentasi sebagai persyaratan lainnya yang wajib disiapkan oleh nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi[10].

Tabel 2.1

Kelompok Sasaran KPR Berdasarkan Batasan Penghasilan

NO	Kelompok Sasaran KPR Selisih Angsuran	Penghasilan Perbulan Paling Banyak
1	KPR Selisi Angsuran Tapak	Rp. 4.000.000,00
2.	KPR Selisih ANGSURAN Syariah Tapak	Rp. 4.000.000,00
3.	KPR Selisih Angsuran Susun	Rp. 7.000.000,00
4.	Kpr Selisih Angsuran Syariah Susun	Rp. 7.000.000,00

[10] Ibid

B. Prosedur dan Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB di Bank Mega Syariah KCP Palu

Berikut prosedur dalam melakukan pengajuan pembiayaan KPR bersubsidi iB (syariah) di Bank Mega Syariah KCP Palu yang harus dipenuhi oleh nasabah: [11]

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan disertai Surat Pemesan Rumah (SPR) dari developer (pengembang),
2. Melampirkan dokumen-dokumen kelengkapan KPR dan surat pernyataan,
3. Verifikasi calon nasabah (BI checking dan verifikasi via telepon),
4. Melakukan wawancara calon nasabah,
5. Menganalisis kelayakan nasabah dalam memperoleh penyaluran KPR Syariah bersubsidi,
6. Menganalisis harga pasar dari agunan,
7. Melakukan persetujuan pembiayaan oleh Branch Manager,
8. Kesepakatan dalam memilih akad pembiayaan, i. Serah terima rumah,
9. Serah terima rumah,
10. Surat pernyataan verifikasi (kelengkapan dokumen direkap dan deregister), dan
11. Mengirim dokumen ke kementrian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR).

Adapun mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada Bank Mega Syariah KCP Palu, ialah:

a) Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Syariah bersubsidi secara kolektif dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kecamatan,

[11] Ibid

b) Memberi penjelasan melalui wawancara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, kemudian nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi,

c) Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan yang diajukan terpenuhi, maka akan dipelajari dan dianalisis oleh Financing Service Officer (FSO) sesuai Standar Operasional Produksi (SOP)

d) Selanjutnya setelah dokumen-dokumen dan persyaratan tersebut telah disetujui oleh FSO diberikan kepada Operational Head (OH) dan menandatanganinya.

e) Setelah semua dokumen-dokumen dan persyaratan disetujui memenuhi syarat dana man, maka FSO dan OH membuat memo dan proposal pembiayaan yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank Mega Syariah. Dalam kegiatan ini bertujuan untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian bank terhadap nasabah dan sebagai jaminan kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.

f) Kemudian proposal dan memo yang sudah dibuat dianalisis dan dievaluasi ulang oleh kepala cabang, apabila ada pernyataan atau hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut, maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal demikian. Maksimal satu minggu untuk dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya atau tidak[12]

g) Apabila dokumen-dokumen dan persyaratan tidak disetujui maka dilakukan bisa dilakukan pengulangan kembali oleh pihak FSO danOH

[12] Ibid

atau bisa langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah,

h) Dan apabila telah disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank Mega Syariah yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sudah sah hingga perjanjian berakhir. Perjanjian tersebut berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, setelah itu FSO memberikan SP3 kepada nasabah.

i) Mempersilahkan nasabah menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) beserta akta-akta lainnya yang dibutuhkan, dan

j) Setelah semua prosedur dilaksanakan, maka nasabah sudah dapat menerima pembiayaan KPR subsidi.[13]

Gambar 4.1

Mekanisme Penyaluran Pembiayaan KPR Mega Syariah Bersubsidi

[13] Ibid

Berikut dokumen persyaratan pengajuan KPR Syariah bersubsidi pada Mega Syariah KCP Palu, yaitu:

a. Persyaratan Umum:
   a) Warga Negara Indonesia (WNI);
   b) Menjadi Nasabah BTN Syariah;
   c) Berusia minimal 21 tahun dan maksimal 70 tahun;
   d) Pada saat pembiayaan lunas, usia pemohon tidak melebihi 70 tahun (pensiun);
   e) Belum memiliki rumah/belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah;
   f) Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan bank, maksimal dengan gaji pokok Rp 4.000.000 perbulan;
   g) Mempunyai pekerjaan / usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun;
   h) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah
   i) Melampirkan SPT tahunan atau NPWP

Tabel 3.1.

Dokumen kelengkapan pemohon

No	Dokumen
1	KTP Pemohon
2	KTP Pasangan (bila telah menikah)
3.	Kartu Keluarga (KK)
4.	Surat menikah bila telah menikah, surat keterangan cerai bila telah cerai dengan pasangan) surat keterangan belum menikah (bila pemohon belum menikah)
5	NPWP Pribadi

6	SPT PPH 21 dan surat pernyataaan penghasilan
7	Surat keterangan Pekerjaan/SK Pengangkatan/SK Terakhir
8	Copy Rekening Payroll calon nasabah minimal 1 bulan (bila pembayaran gaji melalui transfer bank)
9	Surat Pemesanan rumah (SPR)
10	Surat Pernyataan nasabah
11	Surat keterangan belum memiliki rumah

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah, karena pembiayaan dikeluarkan kepada masyarakat yang sudah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Jika sudah mendapat persetujuan dari DPS, maka dapat dipastikan sudah sesuai syariah, selain itu KPR Syariah bersubsidi juga menggunakan akad-akad jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti akad murabahah dan Musyarakah Mutaqisah dimana pihak Bank Mega Syariah membeli rumah yang dibutuhkan nasabah dari pengembang, kemudian bank menjual kepada nasabah dengan harga jual yang ditambah dengan margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama yaitu antara bank dengan nasabah.

C. Efektivitas Penyaluran Pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu

Efektivitas menunjukkan suatu keadaan sejauh mana rencana dapat tercapai. Semakin banyak rencana yang dapat dicapai, semakin efekti pula kegiatan tersebut, sehingga kata efektivitas juga dapat diartikan sebagai tingkat keberhasilan yang dapat dicapai dari suatu cara atau usaha tertentu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah subsidi bisa

diakatakan efektiv ketika memenuhi kriteria, diataranya mampu memberikan pengaruh, perubahan atau dapat membawa hasil. Efektivitas penyaluran pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu dapat dilihat dengan menggunakan indikator yaitu:

1. Kegunaan

Kegunaan adalah nilai fungsi dari suatu benda atau yang dapat membantu memudahkan, meringankan, mempunyai makna atau arti dari hal tersebut. Berdasarkan definisi tersebut maka kegunaan merupakan salah satu hal yang menjadi sorotan oleh nasabah atau masyarakat pada umumnya yang dimana kegunaan pembiyaaan KPR Syariah Subsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki hunian yang layak. Peneliti melakukan wawancara dengan beberapa pegawai bank dan nasabah yang sedang mengurus pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi.

Berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Dicky Prayudha Selaku Retail Funding Officer (RFO) Bank Mega Syariah KCP Palu. Menyatakan bahwa :

> "Untuk membantu Masyarakat dalam mendapatkan rumah yang layak khususnya MBR maka pemerintah membuat suatu program yaitu KPR Syariah bersubsidi agar nasabah atau masyarakat yang memiliki penghasilan dibawah dapat memiliki hunian atau tempat tinggal yang layak huni dengan harga terjangkau.

Sejalan dengan Pernyataan diatas, Peneliti kembali melakukan wawancara dengan salah satu nasabah penerima KPR Syariah Bersubsidi yang bernama ibu Fatma, beliau mengatakan :

> "Saya mendapatkan bantuan dari Bank Mega syariah KCP Palu dalam bentuk program perumahan, dengan adanya bantuan yang diberikan tersebut yang mana dapat membantu saya selaku masyarkat yang

> mempunyai gaji dibawah sehingga dapat mempunyai rumah atau tempat tinggal yang layak huni dengan biaya angsurannya yang ringan[14].

Adapun pendapat dari penerima program dengan adanya program kpr syariah bersubsidi masyarakat yang berpenghasilan rendah , sebagai berikut

> "Membantu sekali nak, kemarin rumahku sengnya sudah bocor lanai sama dinding kayunya sudah lapuk terus digantikan dengan yang baru".[15]'

> "Iye, sangat membantu nak, Semenjak ada bantuan perumahan ini saya dan keluarga bisa mendapatkan rumah yang bagus untuk tempat tinggal kami".[16]

Hasil wawancara diatas dapat peneliti menyimpulkan bahwa KPR Subsidi sangat berguna sehingga dapat membantu masyarakat mendapatkan hunian yang layak dengan harga terjangkau khusunya masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Ketepatan sasaran program

Sasaran program merupakan sasaran atau target dari pemerintah yang hendak dijadikan sebagai penerima KPR Syariah Bersubsidi di Kota Palu dengan maksudagar proram ini menjadi program yaang dapat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ada di kots Palu.

Ketepatan sasaran yaitu dengan melihat sejauh penerima program KPR syariah bersubsidi tepat sasaran yang sudah ditentukan sebelumnya dari pihak ban mega syariah kcp palu dan pmerintah berdasarkan syarat –syarat yang harus dipenuhi. Dalam penelitian ini ketepatan penentuan siapa saja sasaran program KPR Syariah adalah kelompok sasarannnya yaitu masyarkat yang mempunyai penghasilan rendah.

---

[14] Fatma, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank mega syariah kcp palu, 28 oktober 2022

[15] Farida, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank mega syariah kcp palu, 1 november 2022

[16] Ilyas, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank mega syariah kcp palu, 3 November 2022

Sebagaimana yang di katakan oleh Bapak Dicky Prayuda selaku RFO bank menga syariah KCP Palu sebagai berikut:

> "Kalau untuk pemilihan penerima itu bukan kita yang tentukan, melainkan pemerintah pusat yang tetapkan dengan kriterianya mereka, itu di masing-masing SKPD itu sudah ada semua ya. Disini kita hanya menerima saja data nama, Alamat si A dan si B".[17]

Berdasarkan hasil wawancara informan diatas berkaitan indikator penentu Ketepatan sasaran program dapat dipahami dan disimpulkan bahwa dalam penentuan penerima sasaran program KPR syariah bersubsidi ini di pilih berdasarkan kriteria dari pemerintah yang ada pada SKPD.

3. Ruang lingkup

Ruang lingkup merupakan sebuah batasan, batasan yang dimaksud disini adalah berupa faktor yang diteliti dalam hal kemudahan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan dan pemberian fasilitas yang memadai pada KPR Subsidi. Masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan pembiayan KPR Subsidi harus memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan.

Sebagaimana wawancara peneliti dengan beberapa nasabah penerima terkait bantuan KPR syariah bersubsidi sebagai berikut:

> "Bantuan perumahan ini sangat memang membantu kami untuk mendapatkan tepat tinggal yang layak serta fasilitas sudah sangat memadai seperti air, listrik dan jalan hanya saja dalam melakukan permohanan bantuan perumahan sangat diperlukan persyaratan yang sangat banyak, sehingga saya merasa susah untuk mengurus persyaratan yang diberikan.[18]

> "Kalau berbicara tentang Syarat-syarat perumahan ini memang terlalu banyak sehingga kami merasa kesulitan dalam melengkapinya belum lagi

---

[17] Dicky Prayuda, *Retail Funding Officer* , Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 4 November 2022

[18] Fatma, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank mega syariah kcp palu, 28 oktober 2022

> harus menunggu persetujuan permohanan kami diterima atau tidak dari pihak bank.[19]
>
> "iya dek, program ini sudah membantu kami mendapatkan rumah yang layak kami tinggali ,hanya saja memang persyaratan perumahan ini sangatlah banyak sehingga kami susah melengkapinya[20]

Dari penjelasan diatas peneliti menyimpulkan bahwa program KPR Syariah Bersubsidi sudah memenuhi kriteria rumah layak huni, hanya saja banyak nasabah kesulitan melengkapi persyaratan pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi yang diberikan dari pihak Bank Mega Syariah KCP Palu tidak mudah dan memakan waktu yang cukup lama.

4. Efektivitas Biaya

Dalam hal ini efektivitas biaya menyangkut waktu, usaha dan aliran emosional. Mengingat program KPR Subsidi ini peruntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah maka selayaknya biaya admisnistrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai kemampuan nasabah. Demikian pula dalam penetapan besaran margin. Hal ini sejalan dengan apa yang dikatakan bapak Dicky Prayudha selaku RFO Bank Mega Syariah KCP Palu:

> "Mengenai penyaluran pembiyaan perumahan ini dari pihak Bank memberikan angsuran yang ringan dengan jangka waktu 15-20 tahun dengan margin yang ditetapkan yaitu 5% , sehingga tidak memberatkan nasabah dalam hal pembiyaan kpr syariah bersubsidi.[21]

Hal ini didukung oleh pernyataan salah satu nasabah yang mendapatkan bantuan KPR Syariah Berubsidi pada Bank Mega Syariah KCP Palu

---

[19] Lun, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank Mega Syariah Kcp Palu, 31 Oktober 2022

[20] Rinto, Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank Mega Syariah Kcp Palu, 31 Oktober 2022

[21] Dicky Prayuda, *Retail Funding Officer* , Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 4 November 2022

> "sekarang saya bisa mendapatkan tempat tinggal yang layak untuk kami tinggali, dan persoalan biaya atau angsurannya cukup ringan buat kami dengan jangka waktu yang cukup lama yaitu 15 tahun. [22]

Berdasarkan hasil wawancara tersebut bahwa penyaluran pembiyaan KPR Syariah Berubsidi pada Bank Mega Syariah KCP Palu dengan margin yang ditetapkan kepada nasabah dinilai tidak memberatkan nasabah dengan jangka waktu telah sesuai yang ditetapkan Kemenpera yaitu 15-20 tahun.

5. Akuntabilitas

Akuntabilitas yaitu tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi. Akuntabilitas suatu program dinilai dari tanggung jawab atas terlaksannya program KPR Subsidi ini. Bank berkewajiban sebagai perantara untuk menyalurkan dana subsidi yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah, kemudian pemerintah berkewajiban memberi dana subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebuthan pokoknya dengan memiliki hunian yang layak sedangkan nasabah berkewajiban menghuni KPR Subsidi yang telah diberikan pemerintah tidak diperbolehkan untuk diinvestasikan ataupun disewakan.

Adapun hasil dari wawancara Bapak Dicky Prayudha selaku RFO Bank Mega Syariah KCP Palu :

> Kalau secara akuntabilitas, kita sesuai dengan aturan pemerintah yang telah menjadikan bank sebagai perantara untuk menyalurkan KPR syariah bersubsidi, dan akad yang kami gunakan dalam program KPR Syariah bersubsidi yaitu akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah[23].

---

[22] Farida , Hasil Wawancara, Nasabah KPR Subsidi Bank mega syariah kcp palu, 1 november 2022

[23] Dicky Prayuda, *Retail Funding Officer* , Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 4 November 2022

6. Ketepatan waktu

Ketepatan waktu yaitu waktu atau lamanya hari yang dibutuhkan untuk mengumumkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit ke publik. Ketepatan waktu, dengan membuat perencanaan disesuaikan dengan perubahan yang sedang terjadi. Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama. Adapun hasil wawancara peneliti dengan nasabah

> "Mengenai Pencairan Pembiayaan KPR syariah bersubsidi di Bank Mega Syariah KC itu membutuhkan sekitar tiga sampai enam bulan lamanya, dan saya rasa itu tidak memakan waktu yang lama de

Sejalan dengan hal ini Peneliti mewawancarai kembali Bapak Dicky Prayudha selaku RFO Bank Mega Syariah KCP Palu mengenai ketepatan waktu pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi

> Dalam hal Pembiyaan KPR syariah dibank Mega Syariah KCP Palu, para nasabah sudah diberitahukan bahwa dalam membayar angsuran pembiayaan KPR Syariah jika tidak tepat waktu maka dikenakan denda ,namun sejauh ini para nasabah sudah melakukan pembayaran tepa waktu. ".[24]

Berdasarkan hasil wawancara tersebut bahwa dalam hal ketepatan waktu mengenai pencairan pembiyaan kpr syriah bersudi tidak membuthkan waktu yang lama kemudian jika nasabah tidak tepat waktu dalam membayar angsuran pembiyaan KPR syariah bersubsidi, maka dikenakan denda.

[24] Dicky Prayuda, Retail Funding Officer , Sulawesi Tengah "Wawancara oleh penulis di Palu", 4 November 2022

BAB V

KESIMPULAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti lakukan tentang "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiyaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank Mega Syariah KCP Palu".

Dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dan Mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di Bank Mega Syariah KCP Palu melalui beberapa tahapan yakni; Mengisi formulir permohonan pembiayaan, Melampirkan dokumen kelengkapan, Verifikasi calon nasabah, Wawancara, Analisa kelayakan Nasabah, Analisa harga pasar, dari agunan, Persetujuan pembiayaan, Akad pembiayaan, Serah terima rumah subsidi, surat pernyataan verifikasi dan yang terkahir mengirim dokumen ke kementrian perumahan Rakyat. Dalam pelaksanaannya mekanisme pemberian subsidi KPR telah sesuai dengan Standart Opersional Prosedur (SOP) yang sudah ditetapkan.
2. Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah

   Hasil penelitian dengan mengukur tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank Mega Syariah KCP Palu menggunakan pendekatan kualitatif melalui pertanyaaan ataupun peryataan kepada nasabah yang didasarkan atas beberapa indikator yaitu: Kegunaan, Ketepatan sasaran program, Ruang lingkup, Efektivtas Biaya, Akuntabilitas, dan Ketepatan waktu. Ini menunjukan bahwa penyaluran pembiayaan KPR Syariah subsidi yang disalurkan Bank Mega Syariah

KCP Palu kepada nasabah yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah sudah cukup efektif sesuai dengan Standart Oprasional Prosedur yang sudah dtetapkan kemeterian perumahan rakyat (KEMENPERA).

B. Implikasi Penelitian

Adapun beberapa saran yang dapat peneliti berikan, sebagai berikut

1. Pemerintah diharuskan lebih aktif lagi dalam mendukung program KPR Syariah bersubsidi untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan cara meningkatkan koordinaasi dengan bank sebagai penyalur pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dengan tujuan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan pokoknya.
2. Bagi Bank Mega Syariah KCP Palu sebagai penyalur KPR Syariah bersubsidi diharapkan dapat mempertahankan dan meningkatkan penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi lebih efektif, dengan meningkatkan kualitas pelayanan, dan sosialisasi produk-produk yang ada di Mega Syariah khususnya produk KPR Syariah bersubsidi agar Masyarakat, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mempunyai rumah dengan fasilitas yang baik dan layak huni melalui bantuan subsidi oleh pemerintah.
3. Bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti terkait KPR Subsidi peneliti merekomedasi untuk mengevaluasi peraturan kementrian perumahan rakya tentang pencairan dana subsidi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah al-muslih dan Ash shawi ,Shalah, *Fikih ekonomi keuangan islam*. Cet. I; Jakarta: Darul Haq, 2001.

Alfiah Qorizah, *Pengaruh Bauran Pemasaran dan loyalitas konsumen*. Jurnal Ekonomi Islam Vol 2 No 2, 2019.

Ali Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*. Cet. VIII; Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Antonio Muhammad Syafi'i .*Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*. Cet. I; Jakarta:Bank Indonesia, 1999.

_____, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Cet.I; Jakarta : Gema insani Press, 2001.

Arikunto suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Cet.I Jakarta: Rineka Cipta, 2002.

Asiyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* .Cet. I; Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015.

Azwar Saifuddin, *Metodologi Penelitian* . Cet. XIV; Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000.

Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan*

Budi Setia, P*engertian Peranan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia''* http://jurnal.unimus.ac.id ,Vol. 2, No. 1, September 2004 Maret 2005.

Buku Pintar Pembiayaan Konsumer, BRI Syariah : Retail Banking Group, 2017.

Burhanudin,*Hukum Bisnis Syariah*. Cet. I; Yogyakarta: UII Press, 2011.

Damin Sudarman, *"Menjadi Peneliti Kualitatif"*.Rancangan Metodologi,Presentasi dan Publikasi Hasil Penelitian Untuk Mahasiswa Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial ,Pendidikan,dan Humaniora. Bandung : Pustaka Setia, 2012.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*. Cet. I; Bandung: Madina Raihan Makmur, 2014.

Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Indonesia,Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa*. Cet. IX ;Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Dikha sari Lesmi, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di PT Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu*. Skripsi diterbitkan. Bengkulu : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam ,Jurusan Ekonomi Syariah, 2017.

Donnely dan Gibson , *Organization* Cet. IX; Jakarta: Erlangga,1985.

Firmansyah M Aanang dan Andriant‘‘*Manajemen Bank Syariah*. Edisi Revisi Kedua. CV Yusuf, K. Penerbit Qiara Media, 2019.

Haekal Mohammad.”*Tingkat Pemahaman Kpr Syariah DiIndonesia*”. .https://www.Btn.co.id/Properti_Article diakses Kamis tanggal 20 Februari ,jam 15.40

Handoko Hani, *Manajemen*. Cet. XII; Yogyakarta: BPFE, 1998.

Hardjono, *Mudah memiliki rumah Lewat KPR*. Cet.I: Jakarta: PT.Pustaka Grahatama, 2008.

Haris Budiyono Amirullah, *Pengantar Manajemen*. Cet. XII; Yogyakart; Graha Ilmu 2004.

Haroen Nasroen, *Fiqh Muamalah.* Cet. I; Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Herawanto,Abdul Azziz. ”*Implementasi Akad Murabah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubisidi Secara Syariah*”(Skripsi Tidak Diterbitkan,Jurusan Hokum Ekonomi Syariah). Universitas Sebelas Maret. Surakarta, 2009.

Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum.* Cet.I; Bandung: Alpabeta, 1995.

Debora, “*Pengertian Analisis dan Fungsinya*” https;//kbbi.web.id/analisis,diakses pada hari rabu tanggal 13 oktober 2021 jam 12.49.

Putra Dwi, “*kredit Pemilikan Rumah* “https://www.idekredit.com/kpr-bank-mega-syariah/.com diakses pada hari senin tanggal 5 September ,2022 jam 10.24.

Ikatan Akuntansi Indonesia,Pernyataan standar akuntansi keuangan 103 ,2007,www.ebookakuntansisyariah.com.Page

Ilyas Rahmat, *Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah*. Jurnal Penelitian,Vol 9,No.1, Februari 2015.

J.Supranto, *Metode Riset Aplikasi dalam Pemasaran*, Jakarta :Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia ,2005.

Kamilatur Putri ,*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah.* Jurnal Penelitian, Vol. 5 No.1, April 2015.

Karlina, *Analisis Persepsi Masyarakat Telaga Dew Alia Kota Bengkulu Terhadap Bank Syariah’’,*Skripsi(Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, 2019.

Karim Adiwarman,*Bank Islam Analisis Fiqh &Keuangan*. Edisi Revisi Ketiga. Cet. I; Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2004.

Kasitra Ridha,‘‘*Sistem Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Islam di Bank BTN Syariah cabang banda aceh.”*Skripsi diterbitkan (Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, 2020.

Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahan*. Bandung : Syamil Quran, 2010.

_____, Al-quran Dan Terjemahannya, Edisi Penyempurnaan Cet.I, Jakarta: Lajnah Penthashinan Mushaf Al-quran, 2019.

Khaerunia Anis,‘‘*Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (pada bank btn syariah cabang tangerang*)skripsi diterbitkan (Tangerang : universitas islam negeri syarif Hidayatullah Tangerang ,fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam ,Jurusan Perbankan syariah, 2016.

Maragi Ahamad Mustafa,*Terjemah Tafsir Al-Maragi*, Semarang :PT.Karya Toha Putra, Juz 5

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. Cet.I; Jakarta: Kencana, 2012.

Muamar Azizi, *"Pengaruh Persepsi Kemudahan, Kepercayaan, Dan Risiko Terhadap Keptusan Nasabah Menggunkan E-Banking Pada PT Bank Syariah KC Yogyakarta*", Skripsi. Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. IAIN Salatiga, 2016.

Muhammad, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Cet. I; Yogyakarta:Graha Ilmu, 2007.

Muhammad, *Manajemen Bank syariah*. Edisi Revisi Kedua Cet. II; Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011.

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. II; Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Mulyasa ,*Manajemen Berbasis Sekolah,Konsep,Strategi Implementasi* .Cet. XIII; Bandung: PT.Remaja Rosdakaya, 2004.

Pembiayaan Bank Syariah, http://guntala.wordpress.com/kredit -perumahan-rakyat-di-bank diakses Kamis tanggal 17 maret.

Peraturan Kementerian Perumahan Rakyat Pasal 7 Tentang Ketepatan Sasaran KPR Subsidi No.48/PRT/M/2015.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Indonesia, 2010. *Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi*.pdf. diakses Rabu 23 Februari .

Saujana, "*Perbankan Syari'ah"*. .Jurnal Ekonomi Islam, I Juli, 2007.

Priansa Donni Juni Buchari & Alma, *Manajemen Bisnis*.

Ratih Tresnati dan Ety Rochaety, *Kamus Istilah Ekonomi*. Cet. II; Jakarta; Bumi Akasara 2005.

Rozalinda, *Fikih ekonomi Syariah*. Cet,I: Jakarta;Rajawali Pers, 2016.

Sasmoko, *Metode Penelitian*. Cet. I; Jakarta: UKI Press, 2004.

Savitri Anugrah ,''*Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton)*Skripsi diterbitkan (Bandar lampung:Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan perbankan Syariah, 2018.

Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga keuangan syariah deskripsi dan ilustrasi*. edisi 4. Cet. I; Yogyakarta: ekonosia, 2015.

Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif,Kualitatif, Q&R dan D*. Cet. XXI; Bandung : Alfabeta, 2004.

Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D"*. Cet. III; Bandung: Alfabeta, 2008.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*. Edisi I, Cet.I; Bandung: Alfabeta, 2011.

Suhendi Hendi, *Fiqh mualamah*. Cet, VI;Jakarta:Raja Grafindo Persada,2010.

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. IX; Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Susilo Endri, *faktor-faktor yang mempengaruhi Tingkat pemahaman Masyarakat desa terhadap produk perbankan syariah*. Skripsi Program Studi Perbankan syariah .Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Tim PPS. IBI, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah*. Cet. III; Jakarta:Djambatan, 2003.

Yusuf, K & Nurdin, N. *Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah : Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu*.'Jurnal Ilmu Perbankan dan Keuangan Syariah Vol. 1 No. 2, 2019.

Ulpah, Pembiayaan Bank Syariah, http://guntala.wordpress.com/kredit - perumahan-rakyat-di-bank diakses Kamis tanggal 17 maret 2022 jam 12.24.

LAMPIRAN - LAMPIRAN

PEDOMAN OBSERVASI

1. Kondisi Bank Mega Syariah KCP Palu
    a. Alamat Bank
    b. Visi dan Misi
2. Keadaan Pimpinan Bank dan Karyawan Bank
    a. Nama pimipinan dan jabatan karyawan bank
    b. Jumlah karyawan bank
3. Keadaan sarana dan prasarana
4. Mekanisme penyaluran pembiyaan KPR syariah bersubsidi terhadap nasabah berpenghasilan rendah
5. Menganalisis keefetivan dalam meyalurkan pembiyaan KPR syariah bersubsidi terhadap nasabah.

BANKMEGA
SYARIAH

Head Office
Menara Mega Syariah
Jl. HR. Rasuna Said Kav 19A
Jakarta 12950
T+62 21 2985 2000 | F+62 21 2985 2200
www.megasyariah.co.id

Palu, 20 Februari 2023

Nomor : 021/BMS/PLU/2023
Lampiran :
Perihal : Surat Pernyataan

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga Allah SWT senantiasa melindungi kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Aamiin.
Saya yang Beranda Tangan dibawah ini Retail Funding Officer Bank Mega Syariah Kantor Cabang Palu. Dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : Ainun Pelek
NIM : 18315015A
Jurusan : Perbankan Syariah

Adalah benar telah melakukan Penelitian di Bank Mega Syariah KC Palu.

Demikian yang dapat kami sampaikan atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

PT. Bank Mega Syariah
KC Palu

Dicky Prayudha
General Banking Relationship Manager

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALU
الجامعة الإسلامية الحكومية فالو
STATE INSTITUTE FOR ISLAMIC STUDIES PALU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Diponegoro No.23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.
Website : www.iainpalu.ac.id email: humas@iainpalu.ac.id

PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI

Nama	: AINUN PELEK	NIM	: 183150159
TTL	: TATABAU, 28-10-1998	Jenis Kelamin	: PEREMPUAN
Jurusan	: PERBANKAN SYARIAH	Semester	: VI
Alamat	: JL. BAHIDIN	HP	: 082191059657

Judul :

- Judul I
  STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN KPR BERMASALAH MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
- Judul II
  ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG PALU
- Judul III
  ANALISIS PENGETAHUAN DAN MINAT MASYARAKAT TENTANG PRODUK PEMBIAYAAN KPR PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG PALU

c2/7/21 ① [signature] (disetujui)

Palu, 1 JULI 2021
Mahasiswa,

[signature]

AINUN PELEK
NIM 183150159

Telah disetujui penyusunan skripsi dengan catatan :

Pembimbing I : Dr. Malkan, M.Ag

Pembimbing II : Nur[illegible] Basa

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
Dan Pengembangan Kelembagaan,

[signature]

Prof. Nurdin, S.Pd., S.Sos., M.Com., Ph.D
NIP. 196903011999031005

Ketua Jurusan,

[signature]

Dr. Malkan, M.Ag
NIP. 196812311997031010

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
NOMOR : 731 TAHUN 2023
TENTANG
PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
TAHUN AKADEMIK 2022/2023

Membaca : Surat saudara : **Ainun Pelek** / NIM **18.3.15.0154** mahasiswa jurusan **Perbankan Syariah** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu, tentang pembimbingan penulisan skripsi pada program Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Datokarama Palu dengan judul skripsi : **ANALISIS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK MEGA SYARIAH KCP PALU**

Menimbang :
a. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan pembimbingan skripsi tersebut, dipandang perlu untuk menunjuk dosen pembimbing mahasiswa yang bersangkutan.
b, bahwa mereka yang namanya tercantum dalam keputusan ini dipandang cakap dan mampu melaksanakan tugas pembimbingan tersebut.
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan b tersebut, dipandang perlu menetapkan Keputusan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Datokarama Palu.

Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 tentang Standar Pendidikan Nasional
4. Peraturan Presiden Nomor 61 Tahun 2021 tentang Universitas Islam Negeri Datokarama Palu;
5. Peraturan Menteri Agama Nomor 30 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Datokarama Palu;

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI DATOKARAMA PALU
جامعة داتوكارامة الإسلامية الحكومية فالو
STATE ISLAMIC UNIVERSITY DATOKARAMA PALU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Diponegoro No 23 Palu. Telp. 0451-460798, Fax. 0451-460165.
Website : www.iainpalu.ac.id email: humas@iainpalu.ac.id

Nomor : 4264 /Un.24/F.V/PP.00.9/10/2022
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Undangan Seminar Proposal

Kepada Yth.
Bapak/Ibu.....
di-

Assalamualaikum Wer. Wb.
Dengan Hormat,
Sehubungan dengan akan diselanggarakannya Seminar "Proposal" bagi mahasiswa yang tersebut dibawah ini :

Nama	: Ainun Pelek
NIM	: 18.3.15.0154
Judul Proposal	: ANALISIS EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH PADA BANK MEGA SYARIAH KCP PALU

Maka untuk maksud tersebut, dimohon kesediaan Bapak/Ibu untuk hadir pada acara dimaksud, yang Insya Allah akan dilaksanakan pada :

Hari/Tanggal	: Senin, 17/10/2022
Jam	: 13.30- Selesai
Tempat	: Ruang Seminar FEBI (Lt. II Gd. M)

Demikian undangan ini, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan,

Dr. H. Hilal Malarangan, M.H.I.
NIP. 196505051999031002

Catatan peserta ujian seminar proposal :
1. Berpakaian rapi hitam putih pakai koplah (pria)
2. Berpakaian Muslimah hitam putih (wanita)

NO.	HARI/TANGGAL KONSULTASI	MATERI BIMBINGAN SKRIPSI / SARAN	TANDA TANGAN		KETERANGAN
			PEMBIMBING I	PEMBIMBING II	
1	Selasa/1/11/2022	ABSTRAK/masukkan implikasi penelitian.			
2	Selasa/8/11/2022	Surat keaslian Skripsi ditubuhkan Materai			
3	Selasa/15/11/2022	Hasil Wawancara dipertegas dan Lampirannya.			
4	Kamis/1/12 2022	Langkap indikator di Teori			
5	Jumat 9/12 2022	Langkap fokusnya			
6	Kamis 17/12 2022	Sinkronkan kesimpulan dgn pembahasan			
7					
8					
9					
10					

Telah diperiksa dan disetujui

Pembimbing I,

Dr. Maikan, M.Ag

NIP. 19681231 199703 1 010

Pembimbing II,

Nuvai, M.M

NIP. 19900615 2019 08 1 001

DOKUMENTASI

FOTO BAGIAN DEPAN BANK MEGA SYARIAH KCP PALU

FOTO WAWANCARA DENGAN NARASUMBER

Sedang melakukan Wawancara menegenai KPR Syariah dengan Bapak Dicky Prayudha

NASABAH I

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama	: Ainun Pelek
Tempat/Tanggal lahir	: Tatabau, 28 Oktober 1999
NIM	: 183150154
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: FEBI
Universitas	: UIN Datokarama Palu
Alamat rumah	: Jalan Lasoso
No Hp./Telp	: 082191059657

B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah	: Ramli Pelek (Alm)
Agama	: Islam
Alamat	: Desa Tatabau Kec. Buko Selatan Kab. Banggai Kepulauan
Nama ibu	: Unia Telesemo
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Petani
Alamat	: Desa Tatabau Kec. Buko Selatan Kab. Banggai Kepulauan

C. Riwayat Pendidikan

1. SDN Inpres Tatabau, 2011
2. SMP Negeri 1 Buko Selatan, 2014
3. SMA Negeri 1 Buko, 2017
4. Strata satu (SI) Program Studi Perbankan Syariah FEBI UIN Datoakaram Palu, 2022.