

Implementasi Program KPR Syariah Bersubsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Langsa Aceh

Faisal Umardani Hasibuan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut agama Islam Negeri Langsa

Korespondensi penulis: faisal.hasibuan@iainlangsa.ac.id

Article History:

Received: Januari 29, 2024;

Accepted: Februari 10, 2024;

Published: Maret 21, 2024

Keywords: Effectiveness, Public Housing Credit Financing, Low-Income Communities

Abstract: This research is entitled "Effectiveness of Subsidized Sharia Mortgage Financing for Low- Income Communities at BTN Syariah Langsa City. This study uses a qualitative descriptive method, with the formulation of the problem, 1) How is the implementation of Islamic mortgage financing for low-income customers at Bank BTN Langsa City?, 2) How is the effectiveness of Islamic mortgage financing for low-income people at Bank BTN Langsa City?, from the results of the research of the bank and the dispatcher have followed the regulations from the government from the housing mortgage program, but with regulations from the government, the developer is an obstacle they cannot freely choose customers, with regulations made by the government even though people who are gardeners are farmers and fishermen even though they are able to take mortgage housing, there are also people who feel helped by the KPR program from the government.

Abstrak

Penelitian ini berjudul "Efektivitas Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada BTN Kota Langsa. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan rumusan masalah, 1) Bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah Kota Langsa ?, 2) Bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Kota Langsa ?, dari hasil penelitian pihak bank dan dipeloper telah mengikuti peraturan dari pemerintah dari program perumahan KPR namun dengan adanya peraturan dari pemerintah pihak dari developer yang menjadi kendala mereka tertekan tidak bisa bebas memilih nasabah, dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR, juga ada masyarakat yang merasa terbantu dengan adanya program KPR dari pemerintah.

Kata Kunci: Efektivitas, Pembiayaan KPR, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

LATAR BELAKANG

Bank Syariah di Indonesia pertama berdiri pada tahun 1992. Bank yang pertama kali didirikan adalah Bank Muamalat Indonesia, walaupun perkembangan Bank Syariah di Indonesia lebih lambat jika dibandingkan dari Negara-Negara muslim lainnya, namun perkembangan Bank Syariah di Indonesia terus berkembang. Tahun 1992 sampai dengan tahun 1998 hanya ada satu unit Bank Syariah. Namun hingga April 2016 Bank Syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 34 unit. Yang terdiri atas 12 Bank Umum Syariah (BUS) dan 22 Unit Usaha Syariah. Sementara itu Bank Perkreditan Syariah (BPRS) bertambah menjadi 165 unit (Syafi i, Antonio 2021).

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah sudah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, Sampai saat ini Indonesia masih harus dihadapkan dengan persoalan *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan adalah suatu kondisi di mana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. Berdasarkan konsep penghunian, pada tahun 2015 masih terjadi *backlog* perumahan sebesar 6,9 juta unit. Oleh karena itu

berdasarkan konsep kepemilikan, masih terdapat *backlog* sebesar 11,4 juta unit.

Kesenjangan perumahan bukanlah persoalan yang mudah untuk diselesaikan. 40% masyarakat termiskin (desil 1 sampai 4) tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah. Padahal, pada kelompok 40% masyarakat termiskin inilah terjadi masalah rumah tidak layak huni. Pada desil 1 (10% masyarakat miskin) misalnya, rata-rata penghasilan rumah tangga perbulan hanya sebesar Rp1.200.000. Penghasilan ini digunakan semuanya untuk membiayai kehidupannya sebulan penuh, sehingga kelompok masyarakat ini tidak memiliki dana yang cukup untuk dan membeli rumah. Begitu juga pada desil 4 (40% masyarakat termiskin) yang memiliki rata-rata penghasilan sebesar Rp 2.600.000 dan rata-rata pengeluaran sebesar Rp 1.800.000 (Sastra Eka2017).

Hal tersebut yang menyebabkan meledaknya permintaan pembiayaan pembelian melalui lembaga keuangan yang disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh nasabah untuk memiliki sebuah rumah. Sebenarnya pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi. Namun konsep subsidi ini hanya untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) baik melalui lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Kebanyakan padaperbankan konvensional menggunakan sistem bunga pada kredit kepemilikan rumah, yang sebaliknya dalam hukum Islam tidak diperbolehkan. Dengan adanya sistem bunga yang diterapkandi dalam perbankan konvensional menyebabkan masyarakat kesulitan untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut.

Sekarang, masyarakat semakin jelas dan semakin pintar dalam pengambilan keputusan dengan mudahnya akses media yang didapatkan serta banyak melakukan pertimbangan, khususnya dalam keputusan kredit pemilikan rumah (KPR) melalui lembaga keuangan. Sekarang masyarakat dengan mudah untuk mendapatkan informasi mengenai sistem bunga KPR pada perbankan konvensional dan mengenai sistem bunga yang tidak diberlakukan perbankan syariah. Di tengah situasi ekonomi pasang-surut, KPR syariah hadir menjadi opsi terbaik untuk bisa memiliki rumah dengan angsuran yang tidak dapat berubah setiap bulannya. Terlebih lagi, pada KPR syariah angsurannya ditetapkan secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan kemampuan nasabah itusendiri.

Pada Bank Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Kota Langsa sebagai salah satu bank syariah yang membiayai pembiayaan KPR syariah subsidi. Berdasarkan hasil dari mini riset yang penulis lakukan dengan salah satu nasabah Bank BTN memberikan keterangan bahwa pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Kota Langsa menetapkan gaji pokok minimum calon nasabah pembiayaan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan tidak diperbolehkan bagicalon konsumen yang tidak memiliki penghasilan tetap.

Namun pada kenyataan Penetapan gaji pokok minimum tidak diperbolehkannya nasabah dengan penghasilan tidak tetap pada Bank BTN Kota Langsa tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang yang tidak menetapkan batas minimum gaji pokok penerima perumahan bersubsidi dan diperbolehkan jika pemohon rumah subsidi memiliki penghasilan tidak tetap. Disamping itu, apabila melihat UMP (Upah Minimum Provinsi) sebesar Rp.2.916.810. Sehingga penetapan gaji pokok minimum oleh Bank BTN Kota Langsa dirasa memberatkan bagi masyarakat yang berpenghasilan sebatas UMP.

Dan masalah lainnya terjadinya pada pihak nasabah atau biasanya saat sudah melakukan pembiayaan pihak nasabah mengalami kondisi penurunan keuangan sehingga yang

awalnya mampu untuk menyetor tagihan sekarang kurang mampu. Kurang mampu dalam asuransi terkendala berkaitan dengan faktor pekerjaan maupun lainnya.

Pada dasarnya banyak hal yang terkait dan perlu diperhatikan dalam sistem pembiayaan KPR Syariah. Oleh karena itu mengenai efektivitas sistem pembiayaan KPR Syariah Bank BTN Syariah kantor cabang pembantu kota langsa menjadi penting untuk dilakukan. Dengan mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR Syariah. Efektivitas sendiri mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil penilaian sebagai tolak ukur. Efektivitas merupakan suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu alternatif yang dikaji mempunyai hasil yang baik atau memberi pengaruh, dampak yang sesuai diinginkan. Efektivitas dapat pula dilihat dari kemampuan untuk memecah masalah dan kemampuannya yang dilaksanakan.

METODELOGI PENELITIAN

Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang menggunakan pendekatan Kualitatif, yaitu penelitian yang dapat menggambarkan dan mengetahui secara jelas dan terinci serta dapat memaparkan baik secara keseluruhan kondisi yang terjadi ataupun fakta yang sebenarnya terjadi. Penelitian Kualitatif ini sendiri adalah penelitian untuk memahami fenomena yang terjadi atau dialami oleh peneliti sendiri (Moleong Lexy 2005).

PEMBAHASAN PENELITIAN

Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan DE POSTPAARBANK yang mempunyai 4 cabang yaitu: Jakarta, Surabaya, Medan dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran, namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pulih.

Pada tanggal 9 Februari tahun 1950, pemerintah mengeluarkan UU darurat No. 9 tahun 1950 yang mengubah nama DE POSTPAARBANK di Indonesia menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk Kementerian dari Kementerian Perhubungan ke Kementerian Keuangan dibawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun masih bernama Bank Tabungan Pos namun pada tanggal 9 Februari 1950 dijadikan sebagai hari lahirnya Bank Tabungan Negara. Tahun 1963, pemerintah mengeluarkan Perpu No. 4 tahun 1963 yang menyatakan penggantian nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Tahun 1974, tugas Bank Tabungan Negara ditambah yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR yaitu tanggal 10 Desember 1974, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan dengan disalurkan PP NO.24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 menjadi perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name BTN, dan pemerintah menetapkan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan focus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

PT. Bank Tabungan Negara mengembangkan sayap bisnisnya dengan membuka kantor cabang pembantu di Langsa. Tren positif bisnis jasa perbankan secara global menumbuhkan asa bank ini untuk tumbuh dengan cepat. Kantor Cabang Pembantu Bank BTN di Langsa ini resmi beroperasi pada tanggal 9 Maret 2020 di Kota Langsa dan bertepatan di Jl. Jenderal Ahmad Yani No.29, Gampong Jawa, Langsa, Kota Langsa yang merupakan lokasi strategis.

PT. Bank BTN Kota Langsa sudah memiliki jumlah karyawan sebanyak 18 orang, dan dipimpin oleh Bapak Dedi Purnama, Jumlah KPR yang telah direalisasikan berjumlah 1.410 dengan total akad 20-25 perminggu.

Pembiayaan pada dasarnya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Arti kata pembiayaan adalah kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan

selaku sahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak,

KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah (Ramadhan Dhony 2014).

Tepat kegunaan bisa dikatakan tolak ukur bagaimana masyarakat tersebut dinilai apakah benar-benar memang diperlukan untuk masyarakat atau tidak. Indikator yang pertama untuk mengukur efektivitas yaitu tepat kegunaan untuk melihat sudah tepat atau tidak. Apabila kegunaan itu dianggap tepat dan dirasakan oleh masyarakat berarti dapat memecah masalah.

Berdasarkan observasi, wawancara dan dokumentasi yang dilakukan peneliti, masalah yang dihadapi di pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Penulis mewawancarai Bapak Harun Al-Rasyid selaku financial service bank BTN syariah untuk menanyakan bagaimana kegunaan sudah tepat atau tidak.

Menurut Bapak Harun Al Rasyid program perumahan KPR yang diterapkan oleh pihak pemerintah sudah sesuai, karna sudah memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah yang layak huni. Dalam hal manfaat yang diberikan pemerintah terhadap program perumahan KPR, sudah tentu masyarakat mendapatkan manfaat dari program Perumahan KPR yang dimana rumah yang diberikan sudah terjangkau dengan harga yang rendah seperti yang tersusun dalam Pasal 1 Angka 14 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Selain itu bapak Safrizal selaku Depeloper juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak.

sudah sesuai dengan jumlah nominal ansuran masyarakat sangat bisa memberikan manfaat kepada masyarakat. sangat bisa memberikan manfaat kepada masyarakat.

Selain itu bapak Moh Assad masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak pendapat beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

Dalam wawancara dengan bapak Moh Dassad, S.H mengatakan bahwa program yang diberikan oleh pemerintah sudahlah dapat membantu masyarakat dalam memiliki tempat tinggal layak huni Dapat memberikan manfaat karena dengan adanya program KPR ini maka masyarakat bisa terbantu untuk dengan mendapatkan hunian layak huni dan terjangkau dalam segi pembayaran, tetapi adanya kekurangan yaitu tidak bagusnya saringan air yang tidak bagus sehingga air yang ada menjadiberkarat.

Selain itu ibu muthiah selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak pendapat beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

iya sangat terbantu dengan adanya program ini sudah ada manfaatnya karena sudah kita duduk namun ada kekurangannya tempat sampah tidak ada, tempat pembakaran sampah tidak ada.

Selain itu bapak Safra Santosa selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

Sangat membantu dikarenakan perumahan yang saya pilih sesuai dengan apa yang saya butuhkan saya mendapatkan rumah dengan ansurannya tidak terlalu tinggi perbulannya.

Selain itu bapak RIO selaku masyarakat yang mengambil perumahan kpr bersubsidi juga menyampaikan bagaimana kegunaan tersebut sudah tepat atau tidak beliau berbeda seperti yang sudah dikatakan.

tidak karena saya mengambil perumahan kpr ini disebabkan dana yang tidak cukup (terpaksa), makanya saya mengambil perumahan kpr dengan type 36 dan saya nilai kurang. dapat manfaatnya disebabkan dari tidak ada rumah menjadi ada rumah.

Indikator yang kedua dalam melihat suatu efektivitas kegunaan yaitu melihat apakah dalam tepat sasaran sudah tepat atau tidak. Karena perumahan kpr bersubsidi ini dari program pemerintahan diperuntukkan bagi masyarakat kalangan kebawah atau masyarakat berpenghasilan rendah.

Maksud tujuan dari perumahan KPR bersubsidi yaitu supaya masyarakat dapat menempati rumah yang layak huni seperti yang mereka inginkan.

Dari hasil penelitian penulis memewancarai bapak Harun Al-Rasyid selaku financial service bank BTN Syariah

Dalam sasaran yang diterapkan oleh pemerintah sampai sekarang sudahlah tetap sasaran, dikarenakan program yang diberikan oleh pihak Bank BTN untuk menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dari syarat maksimal masyarakat untuk mengajukan program KPR sudah sesuai dengan syarat pengambilan perumahan KPR, yaitu dengan memiliki gaji pokok maksimal RP.4.000.000.

Selanjutnya penulis memewancarai bapak Azwinnur selaku Collection Officer bank BTN Kota Langsa

Kalau ditanya tepat sasaran, sudah dapat dikatakan tepat sasaran karna sebelum diberikan hak untuk menempati rumah KPR dan hak untuk membayar Angsuran nasabah di teliti kelayakannya untuk mendapatkan program perumahan KPR. Sudah diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, karena bank BTN sendiri sudah mengikuti peraturan pemerintah, dimana didalam dokumen perjanjian juga di terakan batas untuk mendapat program KPR adalah dengan penghasilan maksimal rp.4.000.000.

Penulis memewancarai bapak Safrizal selaku Depeloper juga menyampaikan dari segi hambatannya kuota rumah kpr yang disediakan dari perimbangan pusat untuk langsa sedikit tidak banyak. Dan mengenai tepat sasaran tidak karena ada beberapa konsumen menengah keatas juga dapat. Dan kurang tepat.

Penulis memewancarai bapak Moh Assad selaku masyarakat pemilik perumahan program KPR.

Belum di peruntukkan bagi masyarakat, dikarenakan seperti teman saya beliau sama-sama memiliki penghasilan dibawah RP.4.000.000 tetapi tidak di setujui untuk mengambil pembiayaan KPR. Tapi penghasilan saya lebih dari 4 juta tapi dilewatkan oleh mereka.

Penulis memewancarai ibu Muthiah selaku masyarakat pemilik perumahan program KPR. *Sebenarnya program ini diperuntukkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, namun saya bukan tergolong kepada masyarakat berpenghasilan rendah karena gaji pokok saya lebih dari 4 juta perbulan..KPR.*

Penulis memewancarai bapak Safra Santosa masyarakat pemilik perumahan program *Menurut saya sudah tepat karena gaji saya di bawah 4 juta, namun ada keluarga saya tidak dapat disetujui dikarenakan banyak tanggungan dikeluarga, padahal program ini diperuntukkan kepada masyarakat penghasilan dibawah 4 juta.*

Aspek ketiga adalah ketepatan ruang lingkup disini meliputi kemudahan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan pemberian fasilitas yang memadai pada KPRSubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dibawah 4 juta. Sehingga ketepatan ruang lingkup bisa dikatakan efektif.

Penulis memewancarai bapak Harun Al Rasyid beliau menyapaikan bahwa bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Untuk syarat pengambilan KPR itu sendiri bisa dikatakan relatif, karna bagi pemohon yang mengajukan pengambilan kredit yang berkasnya siap proses untuk mengambil perumahan KPR mudah dan cepat untuk di proses, dan jika nasabah yang tidak memiliki berkas yang lengkap persyaratannya, bisa dianggap sulit itu dikarenakan berkas yang dimiliki oleh nasabah tidak ada ataupun ketinggalan di kampung nasabah itu sendiri Untuk kelayakan perumahan KPR yang di angsur, semua rumah yang di sediakan oleh pihak Bank BTN

haruslah sudah di Survei terlebih dahulu melalui dokumen Lembar Pengesahan Akad (LPA).

Penulis memewancarai bapak Azwinur beliau menyampaikan bahwa bagaimana ruang lingkup perumahan KPR

Kalau syarat yang diberikan pihak Bank untuk Nasabah itu dapat dikatakan mudah, tetapi itu tergantung pihak nasabah itu sendiri, dimana jika pihak Nasabah itu sendiri berkasnya memiliki kekurangan atau ketinggalan berkas maka proses untuk mengambil pembiayaan akan menjadi lama. Untuk kelayakan yang diberikan terhadap hunian perumahan KPR sudah layak untuk di huni, karena sebelum diberikan untuk di kreditkan perumah tersebut haruslah di survei dan di cek kelayakan rumah tersebut.

Penulis memewancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Ada karena tidak sanggup lagi membayar, tetapi yang bertanggung jawab segala sesuatu tetap pihak pertama dan yang melakukan pembayaran tetap pihak pertama setiap bulanya walaupun sudah peralihan.

Penulis memewancarai bapak Moh Assad beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Tidak mudah, dikarenakan pihak Bank terkadang mengatakan berkas yang diberikan untuk pertama kali sudah lengkap, tetapi nantinya pihak bank malah mengatakan berkas yang sudah ada mengalami kendala Untuk rumah yang saya ambil, sudahlah memenuhi syarat dan layak untuk di huni, dengan penghasilan saya.

Penulis memewancarai Ibu Muthia beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR

Syaratnya mudah dikarenakan saya mengajukan berkas adik saya, apabila berkas saya maka tidak bisa lolos dikarenakan tidak memenuhi syarat. sudah karena sudah ada ruang tamu ruang istirahat dan 2 kamar. Namun dapurnya saya kurang puas, kemarin saya bilang suruh buat dapurnya diluaskan deplover tapi sangat lama kalau tau saya ngk mau ambil.

Penulis mewawancarai bapak Safra Santosa beliau menyampaikan bagaimana ruang lingkup perumahan KPR.

Kalau sulit tidak terlalu sulit namun waktu dalam pengajuan berkas, yang saya berikan kepada pihak bank dan deplover lama dalam prosesnya mereka mengatakan adanya covid-19. memang sebagai rumah KPR sudah tapi saya kurang puas dikarenakan tidak disediakan tempat pembuangan sampah di komplek perumahan tersebut apabila kita buang sampah didepan area rumah bisa terganggu dengan tetangga, dan tempat pembakaran sampah didepan area rumah tidak ada.

Keempat dalam mengukur efektivitas pembiayaan KPR adalah maka selayaknya biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai kemampuan nasabah dan sanggup membayar setiap bulanya apabila sudah jatuh tempo dalam pembayaran.

Penulis memewancarai bapak Harun Al Rasyid beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan biaya

Dalam biaya administrasi Margin yang diterapkan pihak Bank, nasabah yang sebelumnya sudah melewati LPA, diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen tersebut yaitu sebesar Rp, 937.500.00 yang dimana sudah sesuai dengan kemampuan pihak nasabah. Untuk pihak Nasabah yang mengambil perumahan KPR berubsidi mengalami keterlambatan untuk membayar angsuran, maka pihak nasabah dikenakan denda oleh pihak Bank yaitu sesuai dengan SP3 yang telah diberikan sebelumnya, sebesar Rp. 670.00 perharinya.

Penulis memewancarai bapak Azwinur beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya.

Untuk biaya Administrasi dan juga margin pihak bank sudah menuangkanya di dokumen (SP3), Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan sudah dijelaskan di dokumen tersebut yaitu

sebesar Rp, 937.500.00, dan jika pihak nasabah merasa sanggup untuk membayar angsuran maka nasabah diharuskan menandatangani dokumen tersebut. Untuk keterlambatan dalam membayar, pihak bank akan memberikan denda terhadap nasabah itu yang sesuai dengan perjanjian SP3 ya itu sebesar Rp. 670.000perharinya.

Penulis memewancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya.

Tidak ada hambatan sanggup. sudah sesuai namun ada bebrapa konsumen tidak tepat dalam pembayaran macet apalgi akhir-akhir ini khusus nya bagi konsumen yang pekerjaan wirausaha terkendala dalam melakukan pembayaran pada waktu yang telah ditentukan disebabkan oleh pandemi covit-19. ada itu pasti, namun untuk satu tahun pertama setelah akad akan dibantu oleh diploper.

Penulis memewancarai bapak Safra Santosa menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan biaya.

Sudah sesuai karena ada kesepakatan di awal, namum dalam pembayarannya perbulan saya sering terlambat dan nungga, karena banyak faktor yang pertama kebutuhan untuk keluarga dan terjadinya covid 19 sehingga penghasilan yang didapat berkurang. ada itu pasti, namun untuk satu tahun pertama setelah akad akan dibantu oleh diploper. memang saya ada juga keterlambatan pembayaran perbulanya terlambatnya 1 minggu maka denda saya 5 ribu segitulah yang harus sayabayarkan.

Penulis memewancarai bapak Rio beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya. *Sudah sesuai, ada di kenakan biaya apabila sudah jatuh tempo maka setiap harinya apabila saya terlambat bayar maka saya dikenakan biaya denda perharinya, terlambat saya bayar di karenakan modal untuk usaha dulu saya gunakan dan terjadinya covid sehingga penjualan saya sedikit menurun, tapi sebelum terjadinya covid penjualan naik.*

Penulis Memewancarai Bapak Syrifuddin beliau menyampaikan bagaimana ketepatan biaya.

Iya sudah sesuai karena kesepakatan di awal. kemarin itu dalam pembayaran angsuran saya terdapat kendala gagal transaksi di karenakan ada peralihan bank pindah ke bsi padahal saya mau bayar tepat waktu kemarin gara-gara itu saya telat dan terkenak denda oleh pihak bank. Dalam pembayaran saya tidak tepatwaktu.

Aspek selanjutnya dalam mengukur efektivitas adalah ketepatan waktu Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama Dalam pembayaran angsuran,nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun sampai 20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.

Penulis memewancarai bapak Harun Al-Rasyid beliau menyapaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Untuk angsuran pembayaran, pihak Bank memberikan kemudahan untuk pihak Nasabah melakukan pelunasannya, dimana nasabah diberikan batas waktu minimal 10 tahun, 15 tahun dan maksimal 20 tahun dalam pelunasan perumahan KPR dengan waktu yang cukup lama. Untuk nasabah menempati perumahan KPR, Setelah selesainya seluruh proses pengadministrasian dan Akad selesai dilaksanakan maka nasabah sudah saat itu juka sudah dapat menempati perumahan tersebut.

Penulis memewancarai bapak Azwinur beliau menyampaikan banhwa bagaimana ketepatan waktu.

Untuk pembayaran angsuran sendiri pihak bank menerapkan waktu pembayaran sesuai dengan peraturan pemerintah yaitu, minimal 10 tahun dan maksimak 20 tahun, ini sudah dapat dikatakan kemudahan untuk nasabah dalam membayar angsuran. Untuk masalah lama waktuk awal nasabah menenpati perumahan KPR, pihak bank tidak memberikan batas untuk terhadap menempati rumah tersubut, jika akad sudah selesai, detik itu juga nasabah sudah

bisa menempati perumahan KPR tersebut.

Penulis mewawancarai bapak Safrizal beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Tidak karena saya ikut membantu dalam melakukan persiapan berkas nasabah. iya kebanyakan masyarakat mengambil 20 tahun jika mengambil 10 atau 15 mereka kurang sanggup.

Penulis mewawancarai bapak Safra Santosa beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Ada waktu cepat, lambat dan lama itu tergantung kita pilih, ada waktu 10 tahun, 15 tahun atau 20 tahun. setelah melalui proses akad, maka rumah tersebut sudah bisa kita tempati.

Penulis mewawancarai bapak Rio beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

Iya itu tergantung pilihan kita saya mengambil dengan waktu yang lama yaitu 20 tahun capek juga saya bayar karena waktu yang begitu lama yang saya ambil yaitu beban. iya diberikan kemudahan dalam jangka yang begitu lama tapi kitanya yang setengah hancur.

Penulis mewawancarai bapak Syrifuddin beliau menyampaikan bahwa bagaimana ketepatan waktu.

saya mengambil tempo 20 tahun dengan waktu yang lama. iya diberikan kemudahan dalam jangka yang begitu lama tapi kitanya susah membayarnya karena masih terfikirkan dengan angsuran rumah perbulannya.

Yang terdiri dari tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi Akuntabilitas suatu program dinilai dari tanggung jawab atas terlaksananya program KPR Subsidi ini. Bank berkewajiban sebagai perantara untuk menyalurkan dana subsidi yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah, kemudian pemerintah berkewajiban member dana subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan masyarakat.

Yang dimana setiap peraturan yang diberikan pemerintah pihak bank dan depeloper harus mengikuti seseuai dengan peraturan yang telah ditentukan sehingga dalam impementasi atau pelaksanaa dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis mewawancarai Bapak Harun Al Rasyid beliau menyapaikan bahwa bagaimana implementasi dari program perumahan KPR.

Kami dari pihak Bank telah mengikuti semua peraturan yang belaku yang telah diberikan oleh pemerintah dalam program perumahan KPR bersubsidi guna untuk kebutuhan masyarakat yang ingin mengambil program perumahan tersebut.

Penulis mewawancarai bapak Safrizal beliau menyampaikn bahwa bagaimana Implementasi dari program perumahan KPR

Kami dari pihak depeloper mengikuti peraturan pemerintah mengenai program perumahan bersubsidi. Namum yang menjadi Masalanya saya tidak bisa bebas memilih konsumen karena harus mengikuti peraturan pemerintah, padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal mereka mampu untuk mengambil perumahan KPR karena terbentur adanya peraturan dari pemerintah saya harus mengikuti seperti terkekang.

Lalu beliau juga menambahkan.

Seharusnya pemerintah dapat melihat kepada rakyatnya karena perumahan KPR ini diperuntukan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu 4 juta. Disaat saya berada di lapangan melihat kondisi bahwasanya yang tukang kebun, nelayan, petani mereka mampu dan sanggup membayar setiap bulanya.

KESIMPULAN

Skripsi ini membahas tentang bagaimana efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Kota Langsa. Berdasarkan uraian yang di paparkan sebelumnya ada beberapa hal yang dapat diambil yaitu:

1. Terdapat beberapa langkah yang dapat digunakan dalam mengukur efektivitas pembiayaan KPR syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN KotaLangsa.Meliputi(1)tepat kegunaan,(2)tepat sasaran,(3)ruang lingkup, (4) tepat biaya, (5) tepat waktu. Hasil penelitian ini adalah (1) tepat kegunaan kebutuhan masyarakat terpenuhi dengan adanya program perumahan KPR dari pemerintah masyarakat dapat merasakan dampak dari perumahan KPR dari yang tidak memiliki rumah sekarang ada dan dapat menerima manfaat, namun tidak sepenuhnya terpenuhi kebutuhan masyarakat disebabkan masyarakat kurang puas yaitu tempat sampah tidak ada, tempat pembakaran sampah tidak ada, tidak bagusnya saringan air yang tidak bagus sehingga air yang ada menjadi berkarat dan dalam mengambil perumahan KPR ada yang terpaksa disebabkan dana yang kurang mendukung. (2). Tepat sasaran bahwa proram perumahan kpr bersubsidi yang diperuntuhkan kepada masyarakat masih kurang tepat disebabkan ada nasabah yang ingin mengambil perumahan KPR yang penghasilan dibawah 4 juta tidak bisa dikarenakan masih banyak tanggungan dalam keluarga dan ada beberapa nasabah yang berpenghasilan 4 juta keatas dapat memiliki perumahan KPR. (3) ruang lingkup bahwa persyaratan atau berkas yang diajukan bagi nasabah tidak terlalu sulit, namun ada beberapa nasabah kurang puas, namun dapurnya saya kurang puas, kemarin saya bilang suruh buat dapurnya diluaskan deploper tapi sangat lama kalau tau saya tidak mau ambil, ada nasabah dalam pengajuan berkas yang awalnya sanggup untuk membayar namun tidak sanggup lagi dan melakukan lah peralihan rumah, tetapi yang bertanggung jawab atas rumah tersebut adalah pihak nasabah yang pertama dan tidak disediakannya tempat pembuangan sampah di komplek perumahan tersebut apabila kita buang sampah didepan area rumah bisa terganggu dengan tetangga, dan tempat pembakaran sampah didepan area rumah tidak ada. (4). Tepat biaya nasabah yang sebelumnya sudah melewati LPA, diberikan dokumen yaitu Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3), sudah dijelaskan di dokumen dengan tempo atau waktu yang sudah di tetapkan oleh pihak bank. Namun ada beberapa nasabah yang telat membayar padahal sudah jatuh tempo pada setiap bulanya terkendala dengan kebutuhan untuk keluarga dan terjadinya covid 19 sehingga penghasilan yang didapat berkurang dan gagal transaksi disebabkan adanya peralihan pindah ke BSI (5). Tepat biaya tempo atau waktu yang diberikan dalam pelunasan perumahan KPR selama 10, 15 sampai 20 tahun denga waktu relatif yang berbeda sesuai dengan kesangupan masyarakat, namun ada beberapa masyarakat mengambil waktu yang lama dikarenakan keterbatasan dana sehingga dengan waktu yang lama mereka terbebani dengan waktu yang mereka ambil.
2. implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BTN KotaLangsa

Dari pihak bank dan dipeloper telah mengikuti peraturan dari pemerintah dari program perumahan KPR namun dengan adanya peraturan dari pemerintah pihak dari depeloper yang menjadi kendala mereka tertekan tidak bisa bebas memilih nasabah, dengan peraturan yang dibuat oleh pemerintah padahal orang yang tukang kebun petani dan nelayan padahal meraka mampu untuk mengambil perumahan KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.
- Dony Ramadhan, dkk. 2014. *Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara, Malang)*. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2.
- Hasibuan, Faisal Umardani. 2023. *Analisis Prilaku Konsumen dan Lingkungan Terhadap Eksistensi Pasar Tradisional di Kota Langsa*. *Al-Muhtarifin: Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, Vol. 2, No. 1, 33-45.
- Hasibuan, Faisal Umardani. 2023. *Pengaruh Produk, Promosi, dan Kualitas Terhadap Keputusan Untuk Menjadi Nasabah Bank Syariah Indonesia KC Kuala Simpang*. *Journal of Islamic Economics and Finance*, Vol. 1, No. 4, 223-241.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2021), hal.21.
- Nurul Zuriah, *Metodelogi Penelitian Dan Pendidikan Teori Dan Pendidikan Teori-Aplikasi*, Cet.2, (Jakarta PT Bumi Aksara, 2007), h.14.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Nomor /20/PRT/ M/2019, Tentang Kemudahan dan pemilik Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 7 Tahun 2013 tentang upah minimum. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, No 1 Tahun 2021
- Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif Dan R&G*, (Bandung, Alfabeta 2007), h. 145.