



Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)

Musdalifah^{*)}, Nurida Isnaeni, Paulina Lubis
Universitas Jambi, Indonesia

Article Info

Article history:

Received Dec 14th, 2022
Revised Jul 31th, 2023
Accepted Aug 3th, 2023

Keyword:

Pembiayaan KPR
Efektivitas KPR
Bank Syariah

ABSTRACT

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Sejahtera iB bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi langsung, wawancara secara mendalam, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, Impelentasi pembiayaan KPR Sejahtera terhadap masyarakat berpenghasilan rendah sudah cukup efektif dan mekanisme penyaluran KPR Sejahtera dibagi menjadi 10 tahapan dari pengajuan sampai dengan pembukaan blokir rekening developer. Kedua, Tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Sejahtera bersubsidi di bank 9 jambi syariah dalam 5 tahun terakhir ini sudah dikatakan efektif dengan tingkat presentasi sebesar 99,3% rumah subsidi yang telah disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dikatakan efektif karena hampir mencapai target program yaitu menyalurkan 783unit rumah subsidi Dalam 5 tahun terakhir dengan presentasi tidak disalurkan sebesar 0,7% dari 788 uni rumah yang ditargetkan.



© 2023 The Authors. Published by UNJA.

This is an open access article under the CC BY-NC-SA license
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>)

Corresponding Author:

Musdalifah
Universitas Jambi
Email: musda240@gmail.com

Pendahuluan

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan bertambahnya keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan merupakan salah satu kondisi dimana manusia

merasakan ketidakpuasan atas dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia. Kebutuhan manusia beraneka ragam, namun kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas sedangkan keinginannya selalu meningkat. Kebutuhan dasar manusia itu terdiri dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Dari beberapa kebutuhan dasar tersebut kebutuhan papanlah yang tidak semua manusia bisa memenuhinya secara langsung. Karena untuk memenuhi kebutuhan tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan juga memerlukan waktu yang lama. Terlebih lagi di zaman seperti sekarang yang semua kebutuhannya serba mahal sehingga sangat sulit untuk memiliki rumah yang diinginkan oleh masyarakat sebagai tempat perlindungan.

Tertulis dalam UUD 1945 pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Kemudian disebutkan dalam undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, pasal 40 yang menyatakan bahwa: "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak". Di tegaskan didalam Al-Qur'an bahwa manusia ditakdirkan untuk memiliki kebutuhan akan tempat tinggal, hal tersebut tercantum dalam QS. an-Nahl ayat 81 yang artinya: "*Dan Allah menjadikan bagimu tempat bernaung dari apa yang telah Dia ciptakan, dan Dia jadikan bagimu tempat-tempat tinggal di gunung-gunung, dan Dia jadikan bagimu pakaian yang memelihara kamu dari panas dan pakaian (baju besi) yang memelihara kamu dalam peperangan. Demikianlah Allah menyempurnakan nikmat-Nya atasmu agar kamu berserah diri (kepada-Nya)*" [QS. an-Nahl (16): 81]

Akan tetapi bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tersebut merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari, dengan berbagai kendala yang dihadapi khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (menengah kebawah).

Sebagian besar masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah dikarenakan selain tingginya harga lahan, sulitnya perizinan bangunan, dan menyangkut pada permasalahan sistem pembiayaan perumahan terhadap kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

Namun, sekarang banyak cara yang ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan papan seperti rumah contohnya pembelian rumah secara kredit sehingga masyarakat tidak perlu lagi membeli material untuk membangun rumah atau membutuhkan waktu yang lama untuk membangun rumah. Karena keinginan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal sangat tinggi sehingga pemerintah juga mengeluarkan program rumah subsidi. Melalui Kementrian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni.

Pemerintah memberikan subsidi dengan cara berkerja sama dengan bank dan pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.

KPR bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program pendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah berkerja sama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

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 dengan penghasilan perbulan

maksimal Rp. 4.000.000,- peraturan yang mengatur tentang program tersebut dituangkan kedalam peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang Bantuan Uang Muka Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk meningkatkan aksesibilitas kredit pembiayaan pemilikan pemilikan rumah bersubsidi.

Didalam perkembangan KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja, tetapi juga sudah dijalankan oleh Lembaga Keuangan Syariah. Bank umum (konvensional) merupakan salah satu Lembaga Keuangan yang memiliki peranan penting sebagai perantara keuangan didalam perekonomian suatu negara. Selain sebagai tempat penyimpanan deposito, tabungan, giro dan sebagai tempat meminjam dana, saat ini bank menjadi sebuah Lembaga yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat hampir di seluruh dunia.

Menurut UU RI No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian diatas dapat diartikan kesimpulan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dibidang keuangan dan segala aktivitasnya selalu berkaitan dengan keuangan. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank di Indonesia dibedakan menjadi dua yaitu bank konvensional yang menjalankan segala usahanya berdasarkan prinsip konvensional yang terdapat kegiatan-kegiatan yang dilarang Syariah Islam, seperti menerima dan membayar bunga (riba). Hal ini dijelaskan di dalam QS. Ali Imran ayat 130 yang artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.*” [QS. Ali Imran (3): 130]

Bank Syariah yang merupakan Lembaga Keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur’an dan Hadits Nabi SAW. Bank 9 Jambi Syariah merupakan salah satu bank pelaksana yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterbitkan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA). Pembiayaan KPR syariah bersubsidi menjadi salah satu produk pembiayaan di Bank 9 Jambi Syariah yang sesuai dengan prinsip dan persepsi syariah baik dalam akad maupun alur transaksi.

Bank 9 Jambi Syariah berkerja sama dengan Askrindo Asuransi, Aksrida, Jasindo dan Ciu Asuransi sepekat menyalurkan KPR subsidi dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Pada tahun 2017 merupakan awal mulainya Bank Jambi Syariah menyediakan produk pembiayaan KPR. Berikut merupakan jumlah debitur dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir:

Tabel 1. Jumlah Debitu KPR Bank Jambi Syariah

Tahun	Debitur Bank 9 Jambi Syariah
2017	95
2018	98
2019	100
2020	232
2021	258
Total	783

Sumber: Bank 9 Jambi Syariah, 2022

Dari tabel 1 di atas membuktikan bahwa terjadi peningkatan setiap tahunnya pada produk pembiayaan KPR di Bank Jambi Syariah. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank 9 Jambi Syariah memiliki beberapa keunggulan seperti uang muka yang ringan, menjadi pilihan yang cocok untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi masih belum mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah dalam waktu yang relatif singkat. Selain itu, bagi masyarakat yang mengambil KPR subsidi juga dimudahkan dengan angsuran ringan dan tetap dengan tenor sampai 20 tahun.

Dalam memenuhi kebutuhan rumah nasabah yang akan melakukan proses pembiayaan perumahan di Bank 9 Jambi Syariah pada produk KPR subsidi ini diperlukan sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Bank 9 Jambi Syariah perlu menilai penyaluran pembiayaan, dimana penyaluran pembiayaan ini dipandang efektif untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan dan pemenuhan kebutuhan nasabah Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (KPRS) dari segi pelayanannya, serta dapat memudahkan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR subsidi agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat hidup sejahtera.

Penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari fungsi dan tujuan, tepat sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, ketersediaan dan keterjangkauan lokasi perumahan, penyaluran dan akad. Dimana sistem manajemen dapat mengevaluasi kebijakan dan prosedur-prosedur yang ditetapkan sesuai dengan tujuannya atau tidak. Agar program KPR ini dapat berjalan sesuai dengan tujuan dan harapan, maka perlu adanya penyaluran pembiayaan yang efektif. (Pramadi, 2018)

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengetahui tingkat efektivitas dari penyaluran pembiayaan dan prosedur-prosedur yang digunakan Bank 9 Jambi Syariah dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Efektivitas ini diidentifikasi dari penerapan proses penyaluran yang ada di Bank 9 Jambi Syariah berdasarkan Standar Operating Proceduresnya (SOP) yang ada. Maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut yang akan dituangkan penulis dalam artikel dengan judul Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Pada Bank 9 Jambi Syariah).

Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan suatu gambaran kompleks, laporan secara rinci, dan dilakukan dengan studi pada situasi yang alami. Dalam penelitian ini memakai jenis penelitian lapangan (field research) yang merupakan jenis penelitian yang langsung turun kelapangan atau lokasi penelitian untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi responden. (Ruslam, 2004) Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan dua orang Account officer (AO), satu orang Financing Administration, dan sepuluh orang nasabah di bank 9 jambi syariah. Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah observasi, wawancara, dokumentasi. Sedangkan untuk teknik analisis data dalam penelitian ini sebagai berikut:

Reduksi data, merupakan pemeriksaan kembali data yang sudah diperoleh dari observasi dengan melakukan pemilihan dan menyederhanakan lalu data tersebut ditransformasikan dari segi kelengkapan serta menyelaraskan antara data yang telah didapatkan dengan relevansi peneliti. Reduksi data ini bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam mendapatkan data yang spesifik serta memudahkan dalam pengumpulan dan melengkapi data tambahan. (Yaniawati, 2017)

Penyajian data, merupakan kumpulan informasi atau data yang sifatnya mudah dipahami, dalam tahap ini peneliti Menyusun data yang relevan sesuai kerangka pemaparan yang telah direncanakan dengan rumusan masalah sehingga mendapatkan informasi yang diperoleh akan lebih mudah untuk menjawab permasalahan dalam suatu penelitian.

Menarik Kesimpulan, menyimpulkan data berdasarkan analisis data yang telah dilakukan berdasarkan fakta dan kebenaran, yang merupakan akhir dari sebuah jawaban sebuah rumusan masalah.

Analisis yang digunakan merupakan model Miles dan Huberman analisis ini dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban. Analisis

dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh

Hasil dan Pembahasan

Analisis Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada Bank 9 Jambi Syariah

Bank 9 Jambi Syariah memiliki produk pembiayaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu KPR Sejahtera. KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diterbitkan Bank 9 Jambi Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer).

Pembiayaan KPR Sejahtera sudah ada sejak tahun 2017 dengan perkiraan menyalurkan 100 unit rumah subsidi yang dapat memenuhi permintaan pembiayaan perumahan pada produk KPR Sejahtera sesuai dengan peraturan KEMENPERA. Kemudian pada tahun 2018 Bank 9 Jambi Syariah telah bekerja sama dengan 10 developer perumahan yang telah sesuai dengan perumahan subsidi yang telah menjadi ketentuan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Bank 9 Jambi Syariah memberikan pembiayaan KPR Sejahtera kepada pemohon yang belum memiliki rumah untuk pemohon yang telah memiliki pasangan maka pasangannya pun dinyatakan belum memiliki rumah dan untuk yang belum menikah pun diperbolehkan mengajukan pembiayaan ini. Dengan gaji pokok minimal Rp. 3.000.000,- sampai dengan Rp. 4.000.000,- dengan penghasilan yang tetap (fixed income). Pemohon telah bekerja dikantornya minimal 2 tahun dan telah menjadi pegawai tetap. Untuk usia pemohon minimal berusia 21 tahun sampai dengan 65 tahun saat jatuh tempo pembiayaan.

Pemohon pada Bank 9 Jambi Syariah diharuskan bekerja pada perusahaan dan perusahaan tersebut memiliki reputasi yang baik, telah berdiri sejak lama atau hal lainnya yang menjadi pertimbangan bank untuk dapat menerima pengajuan pembiayaan si pemohon tersebut. Untuk saat ini pemohon dengan status pekerja sebagai pegawai toko atau penghasilannya tidak tetap belum diperbolehkan karena terkait risiko gagal bayar sehingga akan menimbulkan risiko kredit

Jika dilihat dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016, Sasaran utamanya telah berstatus suami istri dan dipersyaratkan belum memiliki rumah atau belum pernah menerima subsidi perumahan dan tidak ada penetapan minimal penghasilan pemohon. Jika dilihat pada peraturan diperbolehkan jika pemohon memiliki penghasilan yang tidak tetap dengan membuat surat pernyataan penghasilan dari pemohon dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah tempat KTP diterbitkan (sesuai dengan peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat nomor 36 Tahun 2016 pasal (10). Dan untuk pemohon yang memiliki penghasilan tidak tetap yang bekerja pada sektor informal, maka diperbolehkan dengan menyetorkan angsurannya secara harian atau mingguan pada bank pelaksana (sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 36 tahun 2016 pasal 10 ayat (6). Dan pada peraturan pun tidak ada minimal penghasilan pemohon.

Sehingga jika peneliti mengacu dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016 dengan implementasi KPR Sejahtera pada Bank 9 Jambi Syariah belum sesuai dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terutama mengenai batasan penghasilan pemohon.

Efektivitas Penyaluran KPR Syariah Bersubsidi di Bank 9 Jambi Syariah Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Efektivitas KPR Syariah bersubsidi di Bank 9 Jambi Syariah dapat dikatakan efektif jika memenuhi faktor-faktor dalam pencapaian efektivitas. Efektivitas suatu program menurut T. Hani Handoko dalam bukunya (manajemen:1998) dapat diketahui melalui beberapa kriteria berikut ini:

1. Fungsi dan Tujuan

Berdasarkan hasil wawancara Sesuai dengan fungsinya, rumah menjadi tempat berlindung bagi manusia dari panas, hujan, dan memberikan rasa nyaman dari kejahatan dan hal lainnya. Oleh karena itu, pembiayaan KPR Sejahtera di Bank 9 Jambi Syariah diharapkan mampu menjadi hunian yang nyaman dan menjadi tempat berlindung bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan begitu rumah subsidi ini sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka yaitu memiliki rumah.

2. Tepat Sasaran

Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, sasaran dari KPR Syariah bersubsidi yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan gaji dibawah Rp.4.000.000,- per bulan dan sudah menjadi karyawan tetap minimal dua tahun. Hal tersebut dibuktikan dengan slip gaji yang disetorkan nasabah kepada bank 9 Jambi Syariah. Hal ini dikarenakan pada bank 9 Jambi Syariah belum diperbolehkan untuk calon nasabah yang belum memiliki penghasilan tetap karena pihak bank memperhitungkan risiko gagal bayar atau risiko kredit macet.

3. Ruang Lingkup (kemudahan)

Berdasarkan hasil temuan lapangan, kelengkapan administrasi dalam pengajuan KPR Sejahtera sangat mudah dan tidak mempersulit nasabah dalam mengisi setiap formulirnya. Pihak bank juga akan membacakan isi ketentuan KPR Syariah bersubsidi untuk nasabah, dari akad hingga akad jual beli yang digunakan. Ketentuan-ketentuan besarnya margin dan ketentuan besarnya angsuran yang harus dibayarkan juga dijelaskan kembali oleh pihak bank.

“... Dari developer maupun pihak Bank 9 Jambi kalau menurut saya tidak ada kesulitan waktu pengajuan atau pun waktu akad, karena segala administrasi, seperti margin, besarnya angsuran sudah dijelaskan oleh pihak Bank dan developer.”

(Bapak Muhammad Syarif, nasabah pembiayaan KPR di Bank 9 Jambi Syariah, perumahan Griya As-Salam, 20/04/2022)

Syarat administrasi yang digunakan oleh pihak Bank 9 Jambi syariah sudah sesuai dengan pemahaman nasabah dan lebih singkat tetapi tidak menghilangkan hal penting dalam pembiayaan. Syarat administrasi ini berisi akad yang digunakan, besaran margin, fasilitas, besaran angsuran yang harus dibayarkan, dan sanksi apabila ada hal-hal yang dilanggar oleh nasabah saat melakukan pembiayaan KPR Syariah Sejahtera pada Bank 9 Jambi Syariah.

4. Efektivitas Biaya

Efektivitas biaya menyangkut waktu, usaha, dan emosional. Program KPR Sejahtera pada Bank 9 Jambi Syariah dikhususkan untuk nasabah yang merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maka selayaknya biaya administrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat nomor 13/PRT/M/2019 pasal 5 ayat (1) yaitu sebesar 50% dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15-20 tahun sehingga mempermudah nasabah dalam membayar angsuran.

5. Ketersediaan dan keterjangkauan lokasi perumahan

Dari hasil wawancara alasan mereka mengambil perumahan di perumahan Griya As-Salam karena lokasi perumahan bersubsidi yang ada di mayang manggurai ini sangat terjangkau dan memiliki kemudahan akses untuk menuju ke kota dan luar kota. Hal ini dikarenakan lokasi perumahan subsidi tersebut sangat dekat dengan stasiun dan juga akses kendaraan umum.

Maka dari itu, KPR Sejahtera di Bank 9 Jambi Syariah bersubsidi sudah terjangkau dan rumah sudah layak huni. Sehingga KPR Sejahtera pada Bank 9 Jambi Syariah sudah efektif dalam ketersediaan dan keterjangkauan sesuai dengan program pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

6. Penyaluran dan akad

Berdasarkan hasil temuan dengan account officer (AO) di Bank 9 Jambi Syariah bahwa persentase efektivitas KPR Sejahtera atau FLPP di Bank 9 Jambi Syariah yaitu 99,3% yang telah di salurkan dari rencana penyaluran yang telah dibuat dengan rencana penyaluran sebanyak 788 unit rumah sejak tahun 2017 sampai tahun 2021. Penyaluran 783 Unit rumah FLPP telah disalurkan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Sejahtera bersubsidi. Hal ini sudah sangat efektif dan besar karena hampir mencapai target program yaitu menyalurkan 788 unit rumah subsidi dalam 5 tahun terakhir. Oleh karena itu, KPR Sejahtera bersubsidi di Bank 9 Jambi Syariah telah dikatakan efektif dengan presentase efektivitas 99,3% dalam penyaluran dan pembiayaan. Hal ini dikarenakan banyak nasabah yang berpenghasilan rendah merasakan manfaat akan adanya KPR Sejahtera bersubsidi yang ada di Bank 9 Jambi Syariah.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian lapangan metode wawancara dan observasi langsung serta telah dijelaskan di bab sebelumnya, maka dalam bab ini penulis akan mamaparkan kesimpulan analisis pembiayaan KPR terhadap nasabah berpenghasilan rendah di bank 9 jambi syariah. Berikut kesimpulannya berdasarkan data yang telah dianalisis penulis:

KPR syariah bersubsidi di Bank 9 Jambi Syariah dikenal dengan nama KPR Sejahtera. Mekanisme penyaluran KPR Syariah bersubsidi dibagi menjadi beberapa tahapan yaitu; mengisi formulir permohonan pembiayaan, melampirkan dokumen kelengkapan, verifikasi BI cheking, wawancara, analisis kelayakan nasabah, persetujuan pembiayaan, akad pembiayaan, pembukaan blokir rekening developer sampai dengan serah terima rumah KPR Subsidi sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP).

Berdasarkan hasil wawancara di lapangan tingkat efektivitas penyaluran KPR Sejahtera bersubsidi di Bank 9 Jambi Syariah dalam 5 tahun terakhir memiliki tingkat presentasi sebesar 99,3% rumah subsidi yang telah disalurkan dari 783 unit rumah direncanakan untuk disalurkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini dapat dikatakan efektif karena hampir mencapai target program yaitu menyalurkan 788 unit rumah subsidi dalam 5 tahun terakhir, dengan presentase yang tidak disalurkan 0,7% dari perencanaan. Kemudian jika dilihat dari lima kriteria efektivitas penyaluran yaitu dari segi 1) Fungsi dan tujuan penyaluran KPR subsidi ini sudah sesuai dengan fungsi dan tujuan dari program KPR subsidi. 2) Tepat sasaran, KPR pada Bank 9 Jambi Syariah hanya menyalurkan KPR subsidi pada debitur yang memiliki penghasilan tidak lebih dari Rp.4.000.000,- yang memang sudah ditentukan oleh pihak KEMENPERA. 3) Ruang lingkup (kemudahan) syarat administrasi yang digunakan oleh Bank 9 Jambi sudah sesuai dengan pemahaman nasabah dan lebih singkat sehingga mudah dipahami dan dimengerti oleh nasabah, hal tersebut membuat calon debitur merasa dipermudah dalam hal administrasi. 4) Efektivitas biaya, DP KPR subsidi pada Bank 9 Jambi Syariah mulai dari Rp.10.000.000,- sampai Rp. 14.000.000,- dengan angsuran yang berbeda beda mulai dari Rp.900.000,- sampai Rp.1.200.000,- yang menurut beberapa debitur angsuran tersebut sudah cukup murah dibandingkan dengan KPR di bank lain. 5) Keterjangkauan lokasi perumahan, salah satu faktor yang mendukung debitur untuk mengambil perumahan di Griya As-Salam adalah karena lokasi perumahan yang strategis dan mudah dalam hal transportasi umum, sehingga mempermudah debitur untuk beraktivitas. Jika dilihat dari kriteria efektivitas maka dapat dikatakan KPR subsidi pada Bank 9 Jambi Syariah sudah sesuai dengan program rumah subsidi yang disediakan oleh pemerintah.

Referensi

- Afaneh. (2013). *Krisis Hipotek dari Perspektif Islam*. Islam Way Net. Al-Qur'an dan Hadist.
- Alfaghani. (2013). *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*
<http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/>.
 Diakses pada 24 agustus 2021
- Amirullah, & Budion. (2014). *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- An-Nabhani, T. (2004). *An-Nizham Al-Iqtishadi fi al-Islam (6th ed.)*. Beirut: Darul Ummah.
- Antonio. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto. (1996). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Yogyakarta: Rineka Putra.
- Departemen Pendidikan Balai Pustaka. (1989). *Kamus Besar Indonesia*. In Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa (9th ed.). Jakarta.
- Gibson. (1985). *Organisasi dan Manajemen*. Jakarta: Erlangga.
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama.
- Haris, H. (2007). pembiayaan kepemilikan rumah (sebuah inovasi pembiayaan Perbankan Syariah), *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol 1, No 1.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia
- Juliansyah. (2012). *Metode Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Khalif. (2018). *Penyebab Krisis Ekonomi Global dan Solusi Islam*. Situs Arab Terbesar di Dunia.
- Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01DSN- MUI/X/2013. (2013). pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan. Jakarta Pusat: Majelis Ulama Indonesia
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Muhammad. (2007). *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha ilmu.
- Muhammad. (2008). *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*. Yogyakarta: PT. Rajawali Pers.
- Mulyasa. (2004). *Manajemen Berbasis Sekolah, Konsep, Strategi, dan Implementasi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nikmati KPR Murah di BTN Sejahtera FLPP. (2022, February 12). Retrieved from <https://kreditgogo.com/pinjaman/KPR-KPA/BTN-Sejahtera-FLPP-KPR.html>
- Peraturan Kementrian Perumahan Rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 7 Tentang Ketetapan Sasaran KPR Subsidi.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015. (2022, February 12). Retrieved from www.perpustakaankemenpera.htm
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PERMENPERA) No 3 dan 4 Tahun 2014).
- Pramadi. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Subsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 14.
- Rahayu, A. & Riduan. (2013). Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Muamalat. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*, 02(11), h.1-16.
- Rochaety, & Tresnati. (2005). *Kamus Istilah Ekonomi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rully, I., & Poppu, Y., (2017). *Metodologi penelitian kuantitatif, kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan pendidikan*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Ruslam. (2004). *Syariah Bank, Prinsip Bank Syariah*. <https://www.syariahbank.com/prinsip-bank-syariah/>. Diakses pada 18 februari 2022
- Sofren, & Natanel. (2013). *Mahir Menggunakan SPSS Secara Otodidak*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta
- Sunarto, Z., (2003). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim.