

**ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN PENYALURAN KPR BERSUBSIDI  
DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Perbankan Syariah**



Oleh:

**Nabila Riska**  
41182933170019

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM "45" BEKASI  
2022 M / 1444 H**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN PENYALURAN KPR  
BERSUBSIDI DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Program Studi Perbankan Syariah**

**Oleh:**

NABILA RISKA  
41182933170019

**Pembimbing:**



RIZAL FAHLEVI, Lc., M.Si  
NIP. 45101042016004

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM “45” BEKASI**

**2022 M / 1444 H**

## LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI

Skripsi yang berjudul "Analisis Efektivitas Kebijakan Penyaluran KPR Bersubsidi Di PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah" telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Agama Islam Universitas Islam "45" Bekasi pada tanggal 02 Agustus 2022. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi perbankan syariah.

Bekasi, 02 Agustus 2022

### Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris



**Dr. Yoyo Hambali, S.Ag., M.A**



**Rafika Rahmawati, M.Si**

Anggota:



**Purnama Putra, S.Akt., M.Si**



**Rizal Fahlevi, Lc., M.Si**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Riska

NIM : 41182933170019

Program Studi : Perbankan Syariah

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Efektivitas Kebijakan Penyaluran KPR bersubsidi Di PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah” adalah benar-benar merupakan hasil karya asli penyusun sendiri, bukan hasil duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk sumbernya dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bekasi, 15 Juli 2022



Nabila Riska  
41182933170019

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. KONSONAN TUNGGAL

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
	Ba	B	Be
	Ta	T	Te
	a		es (dengan titik di atas)
	Jim	J	Je
	a		ha (dengan titik di bawah)
	Kha	Kh	ka dan ha
	Dal	d	De
	al		Zet (dengan titik di atas)
	Ra	r	Er
	Zai	z	Zet
	Sin	s	Es

z	Syin	sy	es dan ye
	ad		es (dengan titik di bawah)
	ad		de (dengan titik di bawah)
	a		te (dengan titik di bawah)
	a		zet (dengan titik di bawah)
	`ain	`	koma terbalik (di atas)
	Gain	g	Ge
	Fa	f	Ef
	Qaf	q	Ki
	Kaf	k	Ka
	Lam	l	El
	Mim	m	Em
	Nun	n	En
	Wau	w	We
ﺀ	Ha	h	Ha
	Hamzah	،	Apostrof
	Ya	y	Ye

## ABSTRAK

Nabila Riska. 41182933170019. ANALISIS EFEKTIVITAS KEBIJAKAN PENYALURAN KPR BERSUBSIDI DI PT BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SYARIAH. Prodi Perbankan Syariah. Universitas Islam “45” Bekasi (2022 M/1444 H). (190 Hal).

Permasalahan perumahan yang terkait dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti rumah tidak layak huni, fasilitas rumah KPR syariah subsidi yang kurang memadai dan belum sampainya program KPR syariah subsidi ke tangan masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi sasaran program. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas program KPR syariah subsidi sebagai program penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR dengan pendekatan deskriptif kualitatif yang didukung oleh data dari hasil wawancara, dan observasi lapangan, dokumentasi, serta data dari kajian dokumen dan telaah pustaka.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan antara lain program KPR syariah subsidi dinilai sangat efektif ditinjau dari ketepatan tujuan di mana rumah KPR syariah subsidi telah di huni oleh pemilik aslinya, namun dari sisi fasilitas KPR syariah subsidi dinilai masih kurang efektif ditinjau dari kondisi air yang buruk dan belum efektifnya dari ketepatan sasaran program KPR ditinjau dari nasabah pembiayaan yang melebihi batasan penghasilan yang telah ditetapkan.

**Kata Kunci:** Efektivitas, KPR syariah subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

## ABSTRACT

Nabila Riska. 41182933170019. ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF THE SUBSIDIZED MORTGAGE DISTRIBUTION POLICY AT PT BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH BRANCH. Sharia Banking Major. Islamic University "45" Bekasi (2022 M/1444 H). (190).

*Housing problems related to low-income communities (MBR) such as uninhabitable houses, inadequate subsidized mortgage housing facilities and the lack of subsidized sharia mortgage programs into the hands of low-income people who are targeted by the program. This study aims to determine the level of effectiveness of the sharia subsidized mortgage program as a program to provide decent and affordable houses for MBR with a qualitative descriptive approach supported by data from interview results, and field observations, documentation, as well as data from document studies and literature reviews.*

*Based on the results of research and discussions, it can be concluded that, among others, the subsidized mortgage program is considered very effective in terms of the accuracy of the objectives where the subsidized mortgage house has been inhabited by the original owner, but in terms of subsidized mortgage facilities, it is considered to be still ineffective in terms of poor water conditions and ineffectiveness of the accuracy of the KPR program targets in terms of financing customers who exceed the predetermined income limit.*

**Keywords:** *Effectiveness, Sharia Mortgage Subsidies, Low Income Communities (LIC).*



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Efektivitas Kebijakan Penyaluran KPR bersubsidi Di PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program sarjana program studi Perbankan Syariah Universitas Islam “45” Bekasi.

Penulis sangat menyadari skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya bantuan, dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak selama penulis menyelesaikan proses penulisan penelitian skripsi ini. Maka, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Hermanto, Drs. M.M., M.Pd. Selaku Rektor Universitas Islam “45” Kota Bekasi.
2. Bapak Dr. Yoyo Hambali, M.A. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Kota Bekasi.
3. Ibu Rafika Rahmawati, M.Si, selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
4. Bapak Rizal Fahlevi, Lc., M.Si, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan arahan dan saran kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya.
5. Seluruh Dosen Fakultas Agama Islam “45” Bekasi yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak ternilai harganya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Kota Bekasi.
6. Pimpinan Bank BTN Syariah KC Bekasi serta pegawai unit divisi yang telah memberikan kesempatan kepada penulis dalam melaksanakan penelitian skripsi sekaligus membantu penulis dalam memperoleh data penelitian.
7. Pegawai perpustakaan FAI & Unisma yang telah memberikan fasilitas untuk mengadakan studi kepustakaan.
8. Orang tua penulis yang tersayang dan terkasih yaitu Ibunda Siti Julaekah yang senantiasa selalu memberikan kasih sayang tulus, segala dukungan, doa dan

semangat dalam menjalankan hidup, perkuliahan, hingga terselesaikannya skripsi ini. Semoga Allah swt senantiasa menerima amal ibadah dan memberikan surga tempat sebaik-baiknya untuk Almarhumah ibu Siti Julaekah.

9. Teman-teman Dhuwi, Erni, Isri, Suci, Eva, Rini, Sulthon, Sony, Dika, Fikri, Bayazid, dan Yazid yang telah menyemangati, menemani dan banyak membantu penulis dalam proses pengajuan proposal skripsi, bimbingan, seminar proposal, pengambilan data penelitian, ujian komprehensif, hingga terlaksananya sidang skripsi.
10. Teman-teman khususnya Program Studi Perbankan Syariah angkatan 2017 yang telah menemani selama berproses dalam dunia perkuliahan.

Penulis sangat amat menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis mengharapkan saran dan kritik demi menyempurnakan skripsi ini. Besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkan.

Bekasi, 15 Juli 2022



Nabila Riska

## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL .....	I
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	I
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan Penelitian.....	14
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	14
1.2.2 Batasan Masalah .....	14
1.2.3 Rumusan Masalah.....	15
1.3 Tujuan Penelitian.....	15
1.4 Manfaat Penelitian.....	16
1.5 Sistematika Penulisan.....	17
BAB II.....	19
TINJAUAN PUSTAKA .....	19
2.1 Bank Syariah .....	19
2.1.1 Pengertian Bank Syariah.....	19
2.2 Pembiayaan .....	20
2.2.1 Pengertian Pembiayaan.....	20
2.2.2 Jenis Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan .....	22
2.2.3 Fungsi dan Tujuan Pembiayaan .....	23
2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	25

2.3.1	KPR Non Subsidi.....	25
2.3.2	KPR syariah subsidi.....	26
2.4	Perumahan dan Permukiman.....	27
2.5	Kebijakan Publik.....	31
2.5.1	Kebijakan KPR subsidi / KPR syariah subsidi.....	33
2.5.2	Mekanisme Subsidi dari Pemerintah.....	34
2.6	Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	37
2.7	Efektivitas Pembiayaan Bersubsidi.....	40
2.7.1	Pengertian Efektivitas.....	40
2.7.2	Kriteria Penilaian Efektivitas.....	42
5.	<i>Review Studi Terdahulu</i> .....	49
6.	Kerangka Pemikiran.....	55
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		57
3.1	Jenis dan Sumber Data.....	57
3.1.1	Jenis Data.....	57
3.1.2	Sumber Data.....	58
3.1.2.1	Primer.....	58
3.1.2.2	Sekunder.....	58
3.2	Teknik Pengumpulan Data.....	59
3.2.1	Observasi.....	59
3.2.2	Wawancara.....	60
3.2.3	Dokumentasi.....	61
3.3	Metode Analisis Data.....	61
3.3.1	Reduksi Data.....	62
3.3.2	Penyajian Data.....	62
3.3.3	Penarikan Kesimpulan.....	62
3.4	<i>Flowchart</i> Tahapan Penelitian.....	64
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		65
4.1	Gambaran Umum.....	65
4.1.1	Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah.....	65
4.1.2	Mekanisme dan Syarat Mendapatkan Produk KPR.....	68
4.2	Kendala Pada Pelaksanaan KPR BTN Syariah Bersubsidi.....	74

4.3	Hasil Wawancara.....	75
4.3.1	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Ketepatan Sasaran .....	76
4.3.2	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Ketepatan Tujuan .....	89
4.3.3	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Fasilitas Perumahan .....	96
4.4	Hasil Analisis dan Pembahasan.....	105
4.4.1	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Ketepatan Sasaran .....	106
4.4.2	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Ketepatan Tujuan .....	110
4.4.3	Efektivitas Kebijakan KPR Syariah dari Fasilitas Perumahan .....	112
BAB V KESIMPULAN.....		118
5.1	Simpulan.....	118
5.2	Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA .....		122
LAMPIRAN.....		129

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1. 1</b> Daftar Bank Pelaksana Program Pemerintah KPR syariah subsidi.....	5
<b>Tabel 1. 2</b> Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2020 Dalam Unit (Bulan Berjalan).....	6
<b>Tabel 2. 1</b> Batasan Harga Jual Rumah Subsidi Tahun 2020.....	37
<b>Tabel 2. 2</b> Batasan Pendapatan Kelompok Sasaran .....	56
<b>Tabel 3. 1</b> Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	40
<b>Tabel 4. 1</b> Review Studi Terdahulu.....	49

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1. 1</b> Realisasi Penyaluran KPR syariah subsidi Bank BTN Syariah (unit) .....	8
<b>Gambar 2. 1</b> Kerangka Pemikiran.....	55
<b>Gambar 3. 1</b> Flowchart Tahapan Penelitian.....	64

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1.</b> Gambaran Umum Bank BTN Syariah.....	129
<b>Lampiran 2.</b> Fasilitas Jaringan Jalan Perumahan Villa Gading Harapan.....	133
<b>Lampiran 3.</b> Fasilitas Jaringan Jalan Perumahan Pondok Permata.....	135
<b>Lampiran 4.</b> Pedoman Wawancara.....	137
<b>Lampiran 5.</b> Transkrip Wawancara .....	142
<b>Lampiran 6.</b> Dokumentasi Peneliti Dengan Narasumber Penelitian.....	173
<b>Lampiran 7.</b> Surat Izin Penelitian di Bank BTN Syariah KC Bekasi .....	174
<b>Lampiran 8.</b> Frekuensi Bimbingan.....	174