

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam hidup manusia kebutuhan dibagi menjadi tiga macam, yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kewajiban primer merupakan kebutuhan yang paling pokok atau wajib dipenuhi, terdiri dari pangan (makan), sandang (pakaian), papan (rumah). Fitrah bagi setiap makhluk untuk membangun tempat tinggal yang dijadikan sebagai tempat beristirahat, beribadah dan berlindung. Sejatinya setiap orang mengidamkan rumah yang baik dan layak untuk membina keluarga, di mana artinya rumah sebagai bangunan yang berguna untuk melakukan aktivitas sehari-hari, menjadi sumber kedamaian karena menjadi suatu tempat berkumpulnya keluarga, seperti firman Allah swt dalam Al Quran dalam surat An-Nahl (16:80).¹

وَمِنْ ۙ إِقَامَتِكُمْ وَيَوْمَ ظَعْنِكُمْ يَوْمَ تَسْتَجِئُوهَا بِيَوْمِئِذٍ لِّأَنْعَمَ أَجْلُودَ مِنْ لَكُمْ وَجَعَلَ سَكَنًا لِّبُيُوتِكُمْ مِمَّنْ لَكُمْ جَعَلَ لِلَّهِ
حِينَ إِلَىٰ أَوْمَتٍ أَنْثَا وَأَشْعَارَهَا وَأُوبَارَهَا أَصَوَّافَهَا

Artinya, “*dan Allah swt menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah) dari kulit hewan ternak yang ringan (membawanya) di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan yang kamu pakai sampai waktu tertentu.*”

¹ Al Quran Kementerian Agama Republik Indonesia Surat An-Nahl (16:80), dari: <https://Quran.kemenag.go.id>

Menurut UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.² Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar selain pangan (makan) dan sandang (pakaian), karena dengan memiliki rumah maka akan dapat memberikan rasa aman serta dapat memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar.

Negara memiliki tanggung jawab dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi rakyatnya khususnya yang berpenghasilan rendah. Tanpa adanya campur tangan dari pemerintah rasanya cukup sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk bisa memiliki rumah tinggal yang layak dengan harga terjangkau, mengingat pendapatan yang rendah tidak ada kenaikan yang signifikan dituntut untuk memenuhi kebutuhan keluarga sehari-hari sedangkan harga rumah semakin melambung tinggi menyebabkan tidak banyak orang yang berpenghasilan secukupnya mampu membeli rumah. Hal ini cukup sesuai dengan firman Allah swt yang dimuat dalam Al Quran Surat An-Nisa (4:58):

نِعْمًا اللَّهُ إِنَّ ۖ بِالْعَدْلِ تَحْكُمُوا أَنْ النَّاسَ بَيْنَ حَكْمَتُمْ وَإِذَا أَهْلَيْهَا إِلَى الْأَمَلْتِ تُؤَدُّوا أَنْ يَأْمُرُكُمْ اللَّهُ إِنَّ
بَصِيرًا سَمِيعًا كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ بِهِ يَعِظُكُمْ

Artinya, “*Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang*

² Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

*memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.”*³

Usaha untuk memiliki tempat tinggal yang layak selalu ada dalam benak masyarakat, namun hal tersebut tidak sudah diwujudkan apalagi untuk masyarakat di daerah jabodetabek yang harga rumahnya kian tinggi. Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah yaitu dengan memberikan bantuan keringanan dana pembiayaan KPR (kredit pemilikan rumah) bersubsidi dengan tujuan untuk meringankan biaya dalam pemilikan rumah dengan maksud membantu masyarakat dalam memiliki rumah dengan harga terjangkau.

Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan tindakan dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). pemerintah memberikan dana dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana di mana salah satunya adalah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi untuk menyalurkan pembiayaan dengan uang muka dan angsuran yang ringan serta marginnya yang rendah juga tetap (*flat*) dalam masa pengembalian pembiayaan.

Program KPR syariah subsidi ini dikenal sebagai program sejuta rumah yang dicanangkan oleh presiden Jokowi yang merupakan program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar mendapatkan rumah yang layak huni dengan harga terjangkau yang diwujudkan melalui bank pelaksana yang telah ditetapkan bekerja sama dengan Kementerian

³ Al Quran Kementerian Agama Republik Indonesia Surat surat An-Nisa (4:58), dari <https://quran.kemenag.go.id>

Perumahan Rakyat (KEMENPERA) untuk memfasilitasi kepemilikan hunian bersubsidi yang telah dibangun oleh developer atau pengembang untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Sasaran dari program sejuta rumah ini ialah keluarga maupun perorangan yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum memiliki rumah pribadi, belum pernah mendapat bantuan subsidi rumah dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan adanya batasan maksimal penghasilan, tujuan dari program ini selain menyejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah juga untuk menciptakan perumahan yang bersih jauh dari citra kumuh dengan peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pada perumahan bersubsidi.

Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan dalam peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan rumah subsidi.

Sebelumnya pada Desember tahun 2020, Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yang merupakan satuan kerja di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan tugasnya yakni menyalurkan dan mengelola dana investasi pemerintah untuk pembiayaan perumahan bagi rakyat yang telah melaksanakan perjanjian kerja sama dengan

kurang lebih 30 bank pelaksana sebagai mitra penyalur Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2021.⁴

Dengan adanya penambahan Bank Pembangunan Daerah (BPD) pada Januari tahun 2021, maka saat ini terdapat 38 bank pelaksana yang telah bekerja sama dengan pemerintah sebagai bank penyalur KPR syariah subsidi, terdiri dari 9 bank nasional dan 29 bank pembangunan daerah, adapun bank yang tercantum sebagai mitra pelaksana program pemerintah yaitu sebagai berikut:⁵

Tabel 1. 1 Daftar Bank Pelaksana Program Pemerintah KPR subsidi

Bank pelaksana program pemerintah KPR syariah subsidi					
Bank Nasional		Bank Pembangunan Daerah (BPD)			
1	Bank BTN	1	BPD BJB	16	BPD Riau Kepri Syariah
2	Bank BTN Syariah	2	BPD Sumselbabel	17	Syariah BPD DIY
3	Bank BNI	3	BPD Sumselbabel Syariah	18	BPD Kalsel
4	Bank BNI Syariah	4	BPD NTB Syariah	19	BPD Kalsel Syariah
5	Bank Mandiri	5	BPD Jatim	20	BPD Jambi
6	Bank BRI	6	BPD Jatim Syariah	21	BPD Jambi Syariah
7	Bank BRI Syariah	7	BPD Sumut	22	BPD Sulselbar
8	Bank BRI Agro	8	BPD Sumut Syariah	23	BPD Sulselbar Syariah
9	Bank Artha Graha	9	BPD NTT	24	BPD Jateng
		10	BPD Kalbar	25	BPD Jateng Syariah
		11	BPD Kalbar Syariah	26	BPD Sulteng

⁴ PPDPP KEMENPUPR, “30 Bank Pelaksana Berkomitmen Salurkan FLPP Tahun 2021” (2020, Desember 18), dipetik Januari 25, 2021, dari: <https://ppdpp.id/30bank-pelaksana-berkomitmen-salurkankan-flpp-tahun-2021/>.

⁵ “Daftar 38 Bank Penyalur KPR syariah subsidi FLPP.” (2021, Januari 21). Dipetik April 16, 2021, dari Finansial Bisnis: <https://finansial.bisnis.com/read/202110121/90/1345864/ini-daftar-38-bank-penyalar-kpr-subsidi-flpp>.

	12	BPD Nagari	27	BPD Kaltimara
	13	BPD Nagari Syariah	28	BPD Kalteng
	14	BPD Aceh Syariah	29	BPD Papua
	15	BPD Riau Kepri		

Sumber: Bisnis.com (finansial perbankan)

Perkembangan realisasi pemberian pembiayaan KPR syariah subsidi terus mengalami kenaikan secara signifikan, KPR tidak hanya disalurkan oleh bank konvensional saja tapi juga disalurkan oleh bank syariah. Dari data realisasi penyaluran dana FLPP tahun 2010-2020 baik bank konvensional dan bank syariah menunjukkan bahwa Bank Tabungan Negara menduduki posisi pertama dengan realisasi 526.400 unit, posisi kedua Asbanda (31 BPD) dengan realisasi 58.675 unit dan Bank BTN Syariah menduduki posisi ketiga dengan realisasi 42.339 unit.⁶

Tabel 1. 2 Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2020 Dalam Unit (Bulan Berjalan)

No	Bank Pelaksana	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
1	BTN	87.079	65.397	66.563	43.821	0	22.737	29.922	38.627	354.146
2	BTN Syariah	7.656	5.328	6.220	4.112	0	1.074	3.722	6.089	34.201
3	BRI Syariah	1.588	3.445	1.449	2.917	5.703	6.842	7.672	3.784	33.400
4	ASBANDA (33 BPD)	670	587	782	3.950	10.238	13.988	17.520	10.759	58.494
5	BNI	1.956	319	1.098	1.225	1.456	7.214	9.743	7.013	30.024
6	Artha Graha	0	0	191	2.359	5.579	3.885	4.811	981	17.806
7	Mandiri	1.693	562	26	16	166	994	1.855	1.021	6.333

⁶ PPDPP KemenPUPR. (2020, Juni 27). Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2020 (bulan berjalan). Dipetik Januari 25, 2021. dari: <https://ppdpp.id/realisasi-flpp-per-bank/>.

8	Bukopin	1.496	0	0	0	0	0	0	0	1.496
9	BRI	334	293	160	20	603	1.161	2.206	1.793	6.570
10	Mandiri Syariah	242	126	0	0	0	0	0	0	368
11	Mayora	0	0	0	19	18	0	0	0	37
12	Bank Keb Hana	0	0	0	0	0	31	216	33	280
13	BRI Agro	0	0	0	0	0	10	168	235	413
14	BTPN	0	0	0	0	0	3	0	0	3

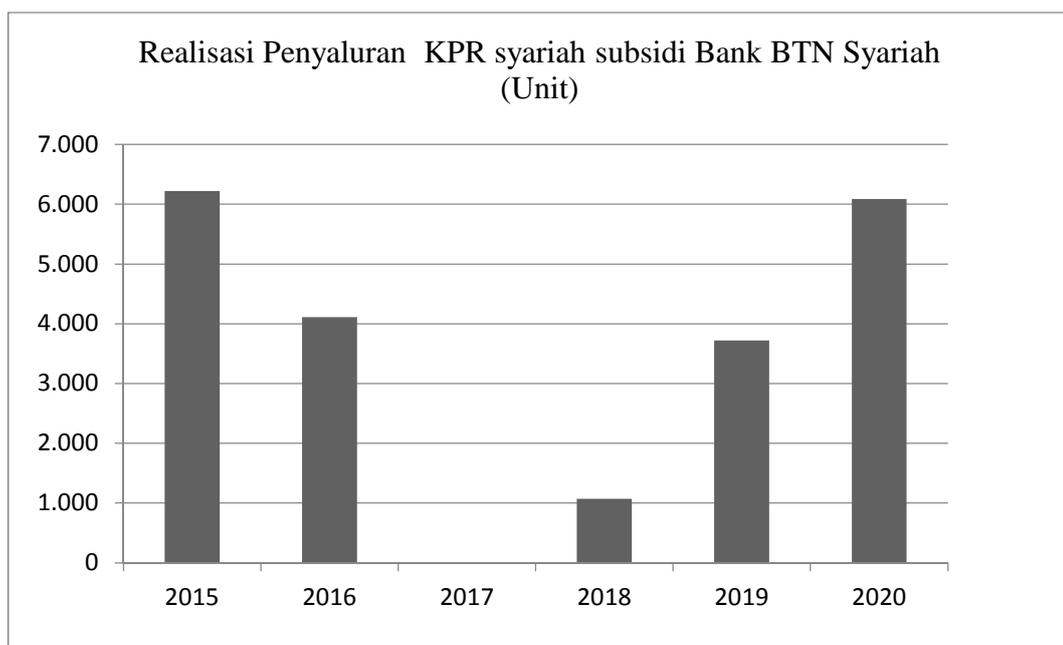
Sumber: Pusat Pengelolaan dana Pembiayaan perumahan (PPDPP).

Bank BTN syariah sendiri merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) yang masih menginduk pada bank BTN konvensional yang turut ikut serta sebagai mitra pemerintah dalam mendukung program satu juta rumah. Pada Bank Tabungan Negara Syariah, produk KPR syariah subsidi dikenal dengan “KPR BTN Bersubsidi iB” dengan skema FLPP. Dengan produk pembiayaan ini masyarakat berpenghasilan rendah atau yang memiliki penghasilan tidak lebih dari Rp 4.000.000/bulan untuk tapak dan tidak lebih dari Rp 8.000.000/bulan untuk rusun maka dapat mengajukan pembiayaan untuk pemilikan rumah subsidi dengan angsuran dengan masa maksimal 20 tahun.⁷

Sejak dikeluarkannya program sejuta rumah pada tahun 2015 tersebut Bank Tabungan Negara konvensional maupun syariah menempati posisi pertama dalam pangsa pasar KPR syariah subsidi. Secara kumulatif pada tahun 2020 bank BTN menjadi penguasa pasar KPR syariah subsidi hingga mencapai 85,3%, sementara di segmen KPR secara nasional, bank BTN menguasai pangsa pasar

⁷ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, ”Produk BTN Syariah. KPR BTN Bersubsidi iB”, Dipetik April 25, 2021, dari Bank BTN Syariah: <https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB>

40% (data per-September 2020).⁸ Secara rinci tahun 2015 terealisasi 474.099 unit dari target 431.000 unit, tahun 2016 terealisasi 595.540 unit dari target 570.000 unit, tahun 2017 terealisasi 666.806 unit dari target 666.000 unit, tahun 2018 terealisasi 757.093 unit dari target 750.000 unit, tahun 2019 akhir Desember telah terealisasi 753.749 unit dan hingga akhir tahun 2020 di tengah pandemi *covid-19* bank BTN tetap dapat menyalurkan pembiayaan perumahan hingga mencapai 565.294 unit rumah.⁹ Sedangkan perkembangan realisasi dari sisi KPR syariah subsidi bank BTN syariah sebagai berikut:



Sumber: Pusat pengelolaan dana pembiayaan perumahan (PPDPP).

Gambar 1. 1 Realisasi Penyaluran KPR syariah subsidi Bank BTN Syariah (unit)

⁸ Warta Ekonomi, “71 Tahun Berdiri, Segini Kredit yang Sudah Digelontorkan Bank BTN”, (2021, Februari 09). Dipetik April 21, 2021, dari: <https://www.wartaekonomi.co.id/read327074/71-tahun-berdiri-segini-kredit-yang-sudah-digelontorkan-btn%20Diakses%20pada%202021>.

⁹ Ibid.

Berdasarkan grafik perkembangan realisasi KPR syariah subsidi pada bank BTN syariah, dalam tiga tahun terakhir bank BTN syariah mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Dalam grafik tersebut terlihat bahwa tahun 2015 realisasinya mencapai 6.220 unit dan mengalami penurunan tahun 2016 menjadi 4.112 unit, pada tahun 2017 tidak ada realisasi KPR syariah subsidi, tahun 2018 terealisasi 1.074 unit dan kembali meningkat pada 2019 terealisasi 3.722 unit dan tahun 2020 6.089 unit (per-Juni 2020).¹⁰

Pada dasarnya bank syariah di Indonesia saat ini menunjukkan perkembangan yang positif seiring bertambahnya tahun, dengan menunjukkan terus bertambahnya unit rumah dalam penyaluran KPR syariah subsidi. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyebutkan ada sekiranya 10 bank syariah dengan penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan tertinggi pada tahun 2020, dari penyaluran senilai Rp. 10,718 triliun sejumlah 104.447 unit dengan hasil melebihi dari target penyaluran dana FLPP pada tahun tersebut menjadi 101.93%.

Perkembangan tersebut terperinci dengan hasil unit yang telah disalurkan, BTN syariah telah melakukan penyalurannya sebanyak 6.591 unit dan menempati posisi kedua di mana posisi pertama ditempati BRI syariah 11.647 unit. Lalu Bank NTB Syariah 1.678 unit, Bank Sumut Syariah 908 unit, Bank Sulselbar Syariah 748 unit, Bank Aceh Syariah 732 unit, dan BJB Syariah 664 unit, Bank Kalsel Syariah 605 unit, BNI Syariah 586 unit, dan Bank Sumselbabel Syariah 419

¹⁰ PPDPP KemenPUPR. (2020, Juni 27). Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2020 (bulan berjalan). Dipetik Januari 25, 2021. dari: <https://ppdpp.id/realisasi-flpp-per-bank/>.

unit.¹¹ Namun dengan itu tahun 2021 bank BTN konvensional maupun Syariah lebih memacu penyaluran KPR syariah subsidiya, sehingga pada bulan Maret BTN telah menyalurkan subsidi terbanyak 3.785 unit atau sama dengan 4,61%¹² dari total unit yang ditargetkan pada tahun 2021.

Bank BTN merupakan bank yang kompeten dalam pembiayaan sektor perumahan, terbukti pada Indonesia *Banking Award (IBA)* 2017 PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berhasil meraih lima penghargaan sebagai apresiasi kepada BTN atas kinerja, komitmen, serta inovasi perseroan dalam Program Satu Juta Rumah dan dalam bisnis, sehingga hasil kinerja pada 2016 berada diatas rata-rata industri nasional.¹³ Dalam Anugerah Syariah Republika (ASR) 2017 Bank BTN Syariah mendapat penghargaan pada kategori UUS Bank Umum dan Kinerja Terbaik yang khusus diberikan kepada insan syariah dan institusi syariah di Indonesia.

Selain atas pencapaian-pencapaian yang telah didapat bank BTN yang telah dikemukakan diatas, menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan merupakan visi dari Bank Tabungan Negara. Secara umum tujuan yang ingin di raih yaitu menjadi bank yang berkomitmen untuk melayani dan mendukung dalam pembiayaan perumahan, tidak hanya untuk perumahan

¹¹ Finansial bisnis. “Ini 10 Bank Syariah Penyalur FLPP Tertinggi”, (2020, Desember 3).. Dipetik Mei 28, 2021. Dari Finansial Bisnis.com: <https://finansial.bisnis.com/read/20201203/231/1326039/ini-10-bank-syariah-penyalar-flpp-tertinggi-bri-syariah-bris-nomor-satu>.

¹² Keuangan Kontan. “Hingga Pertengahan bulan ini, BTN Sudah disalurkan KPR syariah subsidi untuk 31.000 unit rumah”, (2021, April 15. Dipetik Juni 1, 2021, dari Keuangan Kontan.co.id: <https://keuangan.kontan.co.id/news/hingga-pertengahan-bulan-ini-btn-sudah-salurkan-kpr-subsidi-untuk-31000-unit-rumah>.

¹³ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. “Berita: BTN raih 5 penghargaan sekaligus dalam IBA 2017”, (2017, Desember 28), Dipetik April 25, 2021. dari Bank BTN Syariah: <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Informasi-yang-Anda-Butuhkan-Saat-Ini/Info/incar-potensi-kpr-dan-pariwisata-btn-resmikan-cabang-pematang-siantar>.

komersil tetapi juga perumahan bersubsidi.¹⁴ Mengevaluasi penyaluran serta prosedur pembiayaan yang telah diterapkan merupakan salah satu cara untuk mewujudkan tujuan dari bank BTN, lalu melihat tingkat efektivitas penerapan dari penyaluran dan prosedur tersebut, hasil dari analisa efektivitas selanjutnya dapat dilihat seberapa berpengaruhnya terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Namun pada tinjauan lapangannya KPR syariah subsidi bersubsidi sebanyak 5.108 di Bank BTN Syariah belum dimanfaatkan oleh debitur atau pemilik asli. Rumah-rumah tersebut tidak dihuni, dialihkan atau proses dialihkan kepada pihak lain dan masih belum tersalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah secara merata.¹⁵ Adanya temuan badan pemeriksa keuangan (BPK) soal subsidi rumah yang tidak tepat sasaran juga menjadi pendukung penulis ingin melakukan penelitian ini. Dalam laporan BPK disinggung soal pemberian subsidi yang berindikasi tidak tepat sasaran, pemanfaatan rumah tidak sesuai dengan dengan ketentuan serta pemantauan dan evaluasi belum optimal.¹⁶ Pada proses persetujuan debitur, ada sejumlah aspek yang harus dipenuhi, dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 soal gaji maksimum bagi penerima subsidi rumah. Sebelumnya batas gaji maksimum penerima rumah subsidi hanya Rp 4.000.000, lalu direvisi menjadi Rp 8.000.000,

¹⁴ PT Bank tabungan Negara (Persero) Tbk. Profil BTN Syariah. Dipetik April 20, 2021, dari: http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil_-BTN-Syariah.aspx diakses pada 20 April 2021.

¹⁵ Kennedy, P. P., Juliana, & Utami, S.A. "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR syariah subsidi pada PT Bank BTN Syariah Cirebon", *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi Vol.12, No.2*, (2020). h 211.

¹⁶ CNBC Indonesia. "Ternyata Selama Ini Subsidi Rumah Banyak Salah Sasaran", (2020, Juli 23). Dipetik Januari 10, 2021, dari CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200723184421-4-175003/waduh-ternyata-selama-ini-subsidi-rumah-banyak-salah-sasaran>.

sehingga BPK melihat ketidaksesuaian di mana gaji penerima subsidi lebih dari batas maksimum gaji yang ditetapkan.

Bank dunia (*world bank*) pun menilai bahwa rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga belum layak huni, penilaiannya tersebut tertuang dalam kajian bertajuk *The World Bank's 2020 Indonesia Public Expenditure Review of Government Spending* dimana dijelaskan bahwa rumah subsidi berada di lokasi yang buruk dan kualitas bangunannya belum layak huni tercermin dari hasil uji sampel lembaga internasional itu ke 14.393 unit rumah baru yang dibeli dengan subsidi pemerintah dengan keterangan sekitar 36% dari semua unit tidak dihuni karena kondisi infrastruktur dasar yang buruk 44%, kualitas konstruksi yang buruk 27%, serta kurangnya listrik dan air bersih 17%.¹⁷ Seperti pada Prasarana Perumahan KPR Syariah Bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya yang cenderung dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) yang minim, dimana ditemukan tidak sesuai dengan kebijakan dalam implementasinya dilapangan, memuat sistem drainase dihubungkan dengan badan badan air (drainase perkotaan/sungai), tidak tersedia jaringan PDAM dan tidak tersedianya sanitasi dan persampahan yang sesuai dengan kebijakan yaitu Tersedia TPS 3R terbuka dengan ukuran 12 x 6 meter (72 m²).¹⁸

¹⁷ Wold Bank Group. "Kajian Belanja Publik Indonesia: Untuk Hasil Yang Lebih Baik. *The World Bank's 2020 Indonesia Public Expenditure Review of Government Spending*", (2020, Juni 22). Dipetik Januari 13, 2021, dari: <https://www.worldbank.org/in/country/indonesia/publication/indonesia-public-expenditure-review>.

¹⁸ Fanny,S Firdaus, & Muliana, R. "Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpeghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tenayan Raya Distric)". *Jurnal Saintis Vol.02 Nomor 02*, (2020). h 104.

Terdapat juga temuan belum dapatnya pemenuhan target dan sasaran program rumah KPR syariah subsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng, karena dari banyaknya lokasi rumah bersubsidi yang dibangun dengan pemberian fasilitas lingkungan dan perubahan bentuk bangunan menunjukkan penghuninya bukan dari masyarakat berpenghasilan rendah.¹⁹

Menurut menteri PUPR Basuki Hadimuljono, keberhasilan penyaluran KPR syariah subsidi FLPP bagi masyarakat berpenghasilan tidak hanya diukur dari besarnya pembiayaan yang telah disalurkan, melainkan harus juga diperhatikan dari segi kualitas rumah subsidi yang dibangun pengembang memastikan rumah yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah sesuai dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403 Tahun 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).²⁰

Penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari Keberhasilan program, keberhasilan sasaran, keputusan terhadap program, tingkat *input* dan *output* dan pencapaian tujuan menyeluruh dari kebijakan yang telah ditetapkan. Jika semua tujuan dapat tercapai dengan baik maka tingkat kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah pun akan meningkat sesuai dengan efektivitas pembiayaan KPR syariah subsidi.

¹⁹ A.A. Ngr Agung Gd Parmadi, "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng" *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik Volume 3 No 1*, (2018). 43.

²⁰ Kementerian PUPR. "Kementerian PUPR Gandeng 15 Bank Pelaksana Salurkan Subsidi FLPP Syariah". (2020, Januari 9). Dipetik April 27, 2021, dari: <https://pu.go.id/berita/kementerian-pupr-gandeng-15-bank-pelaksana-salurkan-subsidi-flpp-syariah>.

Berdasarkan uraian masalah di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian agar dapat mengetahui tingkat keberhasilan program melalui kesesuaian implementasi dari kebijakan KPR syariah subsidi yang telah ditetapkan melalui Bank BTN KCS Bekasi dalam menyalurkan pembiayaan KPR syariah subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan juga mengetahui kelayakan dari fasilitas rumah KPR syariah subsidi yang diterima. Dengan ini maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut yang dituangkan penulis dengan judul: **“Analisis Efektivitas Kebijakan Penyaluran KPR Bersubsidi di PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah”**.

1.2 Permasalahan Penelitian

1.2.1 Identifikasi Masalah

Seiring berjalannya proses pelaksanaan KPR syariah subsidi yang sering menimbulkan masalah, adanya perbedaan hasil dari rencana dan yang terlaksana dalam penyaluran KPR syariah subsidi seperti rumah yang dimiliki oleh bukan masyarakat berpenghasilan rendah, rumah yang tidak berpenghuni dan fasilitas rumah KPR yang kurang memadai.

1.2.2 Batasan Masalah

Agar penelitian ini sesuai dengan tujuan utama penelitian dilakukan dan untuk menghindari meluasnya pembahasan maka penulis membatasi pembahasan dalam penelitian ini sesuai dengan latar belakang yaitu menganalisis implementasi kebijakan pemberian pembiayaan pada produk KPR BTN Bersubsidi iB. Dan

objek dari penelitian ini ialah PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari ketepatan sasaran?
2. Bagaimana tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari ketepatan tujuan?
3. Bagaimana tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari fasilitas?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari ketepatan sasaran.
2. Untuk mengetahui tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari ketepatan tujuan.

3. Untuk mengetahui tingkat efektivitas dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi ditinjau dari fasilitas

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana penyaluran pembiayaan KPR syariah subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah serta dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh di bangku perkuliahan.

2. Bagi Akademis

Diharapkan mampu memperluas informasi atau pengetahuan di bidang perbankan syariah dan dapat dijadikan sebagai sumber informasi serta menambah daftar pustaka baru bagi penulis-penulis selanjutnya.

3. Bagi Lembaga Terkait

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi secara umum dan menjadi bahan kajian tim pelaksana maupun pemerintah mengenai masalah terkait secara khusus, agar mampu mempertahankan dan memaksimalkan kinerja secara optimal dalam keikutsertaan program menyejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyaluran pembiayaan KPR syariah subsidi.

4. Bagi Masyarakat

Penulisan ini diharapkan dapat menambah pengetahuan terkait perbankan syariah serta menyadarkan masyarakat tentang pentingnya kepemilikan rumah untuk tempat tinggal serta mudahnya proses untuk mewujudkan memiliki rumah sebagai wujud meningkatkan kesejahteraan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas serta mempermudah dalam mengkaji dan memahami secara keseluruhan mengenai penelitian yang dilakukan, maka disusunlah sistematika penulisan yang berisi informasi mengenai materi dan hal-hal yang dibahas dalam tiap-tiap bab. Penelitian ini dibagi menjadi 5 bagian dengan sistematika penulisan.

Pada Bab I Pendahuluan ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini membahas teori-teori mengenai pokok pembahasan tentang Analisis Efektivitas Kebijakan Penyaluran KPR syariah subsidi Di PT Bank Tabungan Negara Cabang Syariah, yaitu tentang bank syariah, pembiayaan, KPR syariah subsidi, perumahan dan permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah, penilaian efektivitas pembiayaan KPR syariah subsidi, *review* studi terdahulu dan kerangka pemikiran.

Bab III Metodologi Penelitian, menjelaskan tentang ruang lingkup penelitian, jenis penelitian, subjek dan objek penelitian, waktu dan lokasi penelitian sumber data, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan berisi mengenai hasil penelitian melalui pembahasan terkait dengan efektivitas kebijakan dari penyaluran pembiayaan KPR syariah subsidi pada masyarakat berpenghasilan rendah yang ditinjau dari sisi ketepatan sasaran, ketepatan tujuan dan fasilitas rumah subsidi.

Bab V Penutup menguraikan kesimpulan yaitu menjawab dari rumusan masalah terkait penelitian tentang efektivitas kebijakan penyaluran KPR syariah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta saran dan masukan sebagai penunjang dalam perbaikan penulisan skripsi ini.