

**ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN
PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI SYARI'AH
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi Kasus Pada BTN Syari'ah Malang)**

SKRIPSI



Oleh :

MUAMMAR FAIZ SATRITAMA

NIM : 18540108

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2021**

**ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN
PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI SYARI'AH
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi Kasus Pada BTN Syari'ah Malang)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh :

MUAMMAR FAIZ SATRITAMA

NIM : 18540108

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN

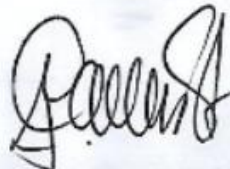
ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (Studi Kasus Pada BTN Syariah Malang)

SKRIPSI

Oleh

Muammar Faiz Satritama
NIM : 18540108

Telah disetujui pada tanggal 5 Januari 2022
Dosen Pembimbing,




Rini Safitri, SE., M.M
NIP. 19930328 201903 2 016

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah.




Dr. Yayuk Sri Rahayu, M.M
NIP. 19770826 200801 2 011

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (Studi Kasus Pada BTN Syari'ah Malang)

SKRIPSI

Oleh

MUAMMAR FAIZ SATRITAMA

NIM 18540108

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (SE)

Pada 5 Januari 2022

Susunan Dewan Penguji

1. Ketua Penguji
Guntur Kusuma Wardana
NIP. 19900615 20180201 1 194
2. Dosen Pembimbing
Rini Safitri, SE., M.M
NIP. 19930328 201903 2 016
3. Penguji Utama
Dr. Siswanto, Msi
NIP. 19750906 200604 1 001


Tanda Tangan


()
()

Disahkan Oleh :

Ketua Jurusan Perbankan Syariah (SI)




Dr. Yayuk Sri Rahayu, M.M
NIP. 19770826 200801 2 011

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muammar Faiz Satritama

NIM : 18540108

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Perbankan Syariah S1

Menyatakan Bahwa “skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan Perbankan Syariah S1 Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulanan Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI SYARI'AH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (Studi Kasus Pada BTN Syari'ah Malang)

adalah hasil karya saya sendiri, bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila kemudian hari ada “Klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab dosen pembimbing atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan sari siapapun

Malang, 5 Januari 2022



Hormat saya

Muammar Faiz Satritama

18540108

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Ucapan syukur alhamdulillah kepada Allah SWT atas maunah dan pertolongannya hingga bisa diberi jalan untuk mengerjakan skripsi ini. Saya persembahkan buah pemikiran sederhana ini untuk orang-orang yang selalu menemani saya di kala suka dan duka.

Kepada Ayah dan Ibu, tercinta. Manusia hebat yang memebangun diri saya sampai saat ini. Yang tak lekang kasih sayangnnya meskipun seberapa nakal anaknya ini. Orang tua yang menerima sifat baik dan buruk saya dengan penuh ikhlas. Terima kasih banyak sampai titik ini dan ini bukan titik akhir karena masih ada perjalanan lain yang harus ditempuh setelah masa pendidikan.

Kepada Keluarga Besar Bani Sanusi yang banyak memberikan suport dan rasa nyaman dalam keluarga, tanpa mereka hidup saya akan cukup hening tanpa melody.

Kepada Keluarga Moch. Tarie yang selalu menjadi rumah terbaik untuk saya, jati diri saya. Yang selalu menjadi tempat canda gurau saya dengan lepas. Yang mensupport dari awal pendidikan saya hingga kini.

Kepada kawan-kawan terbaikku Pesut Dugong Squad yang menjadi teman sekaligus keluarga yang selalu bersama dari nol hingga kini.

Kepada YG Entertainment Family yang mendorong saya untuk menjadi diri saya sendiri, untuk selalu berkarya tanpa henti. Menjadikan potensi diri bukan visualisasi diri belaka.

Yang selalu menginspirasi dan menemani saya hingga kini, Thank's A Lot BigBang.

Kepada teman-teman, sedari MTsN Lawang, SMANESI hingga teman sekampus yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Yang telah membantu dalam proses pembelajaran dan selalu menjadi keluarga baru di setiap jenjang. Tanpa kalian aku hanya peyek tanpa

ikan teri dan kacang.

MOTTO

“ Hakuna Matata, Tak ada masalah bergembirallah “

“ La Tahzan Innallaha'maana “

“ Memayu Hayuning Bawono Ambrasto Dhur Angkoro“

“ Jangan suka menyimpan perasaan, perasaan kok disimpan ? itu perasaan apa layanan wadiah ? “

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan jalannya dan maunag-Nya sehingga penyusunan skripsi yang berjudul “ Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah “ dapat terselesaikan. Sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah mejadi pembimbing kita dari kegelapan menuju jalan yang lebih terang.

Penulis menyadari bahwa pada penyusunan tugas akhir ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan tuntunan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin banyak menyampaikan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, Zat Yang Maha Hebat, atas segala limpahan rahmat dan pertolongannya berupa akal dan rezeki yang tak terhitung nikmatnya hingga dapat menuntaskan skripsi ini.
2. Prof. Dr Zainudin, Ma selaku rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Misbahul Munir, Lc. M.EI selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Dr. Yayuk, M.M selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Ibu Rini Safitri, SE., M.M. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memeberikan bimbingan, panduan dan petunjuk sehingga penelitian ini dapat dikerjakan dengan baik.
6. Segenap dosen pengajar Jurusan Perbankan Syariah yang bersumbangsih besar memberikan pengetahuan dan wawasan selama menempuh pendidikan.
7. Kedua orang tuaku yang sangat sabar dan tabah menghdapaiku yang tak sempurna.
8. Teman-teman Jurusan Perbankan Syariah Angkatan 2017 yang menjadi partner sekaligus keluarga baru, yang selalu memberikan rasa persaudaraan yang tinggi.
9. Dan seluruh pihak yang terlibat dalam penelitian ini terutama Bank BTN Syariah KCS Malang.
10. Dan juga seluruh temanku di seluruh circle yang berbeda.

Penulis menyadari, bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak mengalami banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan mengingat masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Maka dari itu demi kebaikan penulisan ini. Saya akhiri, penulis berharap semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Malang, 17 Desember 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

Peneliti
Muammar Faiz Satritama
NIM : 18540108

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	Error! Bookmark not defined.i
LEMBAR PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
MOTTO.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis	6

1.4.2	Manfaat Praktis.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA		8
2.1	Hasil-hasil Penelitian Terdahulu.....	8
2.2	Kajian Teoritis	15
2.2.1	Nilai Manfaat.....	15
2.2.2	Kemudahan.....	19
2.2.3	Pembiayaan.....	21
2.2.4	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	33
2.3	Kerangka Berfikir	35
BAB III METODE PENELITIAN.....		35
3.1	Jenis dan Pendekatan Penelitian	35
3.2	Lokasi Penelitian.....	36
3.3	Informan Penelitian.....	36
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.4.1	Wawancara	38
3.4.2	Dokumentasi.....	39
3.4.3	Triangulasi Data	39
3.5	Data dan Jenis Data.....	41
3.5.1	Data Primer	41

3.5.2	Data Sekunder	42
3.6	Teknik Analisis Data	42
3.6.1	Reduksi Data	42
3.6.2	Penyajian Data.....	43
3.6.3	Conclusion Data/Verifikasi	43
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
4.1	Hasil Penelitian	43
4.1.1	Profil BTN Syariah.....	43
4.1.2	Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	46
4.1.3	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Malang, Tbk	47
4.2	Paparan Data Hasil Penelitian.....	49
4.2.1	Distribusi Jawaban Informan berdasarkan Tabel Triangulasi.....	58
4.3	Pembahasan	69
4.3.1	Implementasi Nilai Manfaat.....	72
4.3.2	Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi	78
BAB V	PENUTUP	82
5.1	Kesimpulan	82
5.2	Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1.....	37
Tabel 4. 1.....	58
Tabel 4. 2.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	4
Gambar 2. 1	35
Gambar 4. 1	47
Gambar 4. 2	48
Gambar 4. 3	52
Gambar 4. 4	54
Gambar 4. 5	55

ABSTRAK

Muammar Faiz. 2021. SKRIPSI. Judul : “Analisis Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN Syari’ah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah “.

Pembimbing : Rini Safitri , SE. , M.M.

Kata Kunci : Nilai Manfaat dan Kemudahan

Rumah merupakan kebutuhan primer makhluk hidup, maka dari itu adanya rumah merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditunda keberadaannya. Untuk memiliki hunian sendiri seseorang melakukan banyak cara dan upaya, baik dengan cara menyewa ataupun membelinya secara mengangsur maupun tunai. Dari problematika tersebut kepemilikan rumah tentunya tidak semudah dibayangkan, ada faktor biaya yang menjadi kendala utama. Dari hal tersebut adanya fasilitas pembiayaan merupakan salah satu alternatif dalam menjangkau kepemilikan rumah. Bank selaku lembaga intermediasi tentunya memiliki peran utama tersebut yaitu memberikan pembiayaan yang terjangkau dan mudah. Pada pembiayaan perumahan sendiri Bank memiliki program khusus yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu KPR subsidi, KPR subsidi merupakan fasilitas pembiayaan perumahan yang dibantu pemerintah pada pendanaannya. Dari adanya program tersebut diharapkan tidak hanya mampu memudahkan masyarakat memiliki rumah, namun juga dapat digali manfaat dari adanya program tersebut.

Metode penelitian yang diterapkan disini adalah pendekatan kualitatif deskriptif, sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan menggunakan data dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya program KPR bersubsidi, cukup memberikan manfaat dan kemudahan yang cukup baik dan mampu dijangkau semua kalangan. Melalui program KPR subsidi masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah secara permanen dan mudah. Manfaat yang diperoleh diantaranya adalah mampu memberikan kepuasan universal, mampu meningkatkan konsep diri seseorang. Kemudahan yang diperoleh disini adalah mudahnya akses informasi hingga akses pembiayaan yang cukup mudah dan cepat tanpa kendala sekalipun.

ABSTRACT

Muammar Faiz. 2021. *THESIS*. Title : “ *Perceived Usefulness and Perceived Ease Of Use Analysis On Financing Subsidized Housing For Low Income People* “.

Supervisor : Rini Safitri , SE. , M.M.

Key Words : *Perceived Usefulness and Perceived Ease Of Use*

The house is the primary need of living things, therefore the existence of a house is a need that cannot be postponed. To have your own dwelling, a person does many ways and efforts, either by renting or buying it in installments or in cash. From these problems, home ownership is certainly not as easy as imagined, there is a cost factor that is the main obstacle. From this, the existence of financing facilities is one alternative in reaching home ownership. Banks as intermediary institutions certainly have the main role, namely providing affordable and easy financing. In housing finance itself, the Bank has a special program aimed at Low-Income Communities (MBR), namely subsidized mortgages, subsidized mortgages are housing financing facilities that are assisted by the government in funding. From the existence of this program, it is hoped that it will not only make it easier for people to own a house, but also can explore the benefits of the program.

The research method applied here is a descriptive qualitative approach, the data sources used are primary data and secondary data using data by interview, observation and documentation.

The results of the study indicate that the existence of a subsidized mortgage program provides sufficient benefits and conveniences that are quite good and can be reached by all groups. Through the subsidized mortgage program, low-income people can own a house permanently and easily. The benefits obtained include being able to provide universal satisfaction, being able to improve one's self-concept. The convenience obtained here is easy access to information to access to financing which is quite easy and fast without any problem.

مختصرة نبذة

المدعومة المساكن امتلاك قروض تمويل وسهولة الفوائد تحليل " :العنوان .أطروحة . 2021 .فايز معمر
"الدخل منخفضة للمجتمعات الحكومي التوفير بنك من الإسلامية الشريعة أحكام مع المتوافقة
وسهولة الفوائد قيمة :الرئيسية الكلمات .مم ، .اقتصاد بكالوريوس ، سافيتري ريني :المشرف

يكون لكي .تأجيلها يمكن لا حاجة المنزل وجود فإن وبالتالي ، الحية للكائنات الأساسية الحاجة هو البيت
شرائه أو تأجيله طريق عن إما ، والجهود الطرق من بالعديد الإنسان يقوم ، بك خاص مسكن لديك
فهنالك ، المرء يتصورها التي بالسهولة ليست بالتأكد المنزل ملكية فإن ، المشاكل هذه من .نقدًا أو بالتقسيم
إلى الوصول في البدائل أحد هو التمويلية التسهيلات وجود فإن هنا ومن .الرئيسية العقبة يمثل تكلفة عامل
التكلفة ميسور تمويل توفير وهو ، الرئيسي الدور لها وسيطة كمؤسسات البنوك أن المؤكد من .المنزل ملكية
المنخفض الدخل ذات المجتمعات يستهدف خاص برنامج البنك لدى ، نفسه الإسكان تمويل في .وسهل
تساعدها التي الإسكان تمويل تسهيلات هي المدعومة العقارية والرهون ، المدعومة العقارية الرهون أي ،
، منزل امتلاك الناس على فقط يسهل ألا المأمول من ، البرنامج هذا وجود خلال من .التمويل في الحكومة
التي والفوائد الراحة وسائل هي وما كيف لدراسة ، لذلك .البرنامج فوائد استكشف يمكنهم أيضًا ولكن
العقاري الرهن تمويل وسهولة الفوائد قيمة تحليل" بعنوان بحث إجراء تم ، التمويلية المنتجات هذه تتضمنها
"الدخل منخفضة للمجتمعات بالشريعة المدعوم

الأولية البيانات هي المستخدمة البيانات ومصادر ، نوعي وصفي منهج هي هنا المطبقة البحث طريقة
وجود أن إلى الدراسة نتائج تشير .والتوثيق والملاحظة المقابلة طريق عن البيانات باستخدام الثانوية والبيانات
إليها الوصول الفئات لجميع ويمكن جيدة كافية راحة ووسائل مزايا يوفر المدعوم العقاري الرهن برنامج

.وبسهولة دائم بشكل منزل امتلاك المنخفض الدخل لذوي يمكن ، المدعوم العقاري الرهن برنامج خلال من
الذات مفهوم تحسين على والقدرة الشامل الرضا توفير على القدرة عليها الحصول تم التي الفوائد تشمل
سهل أمر وهو التمويل إلى للوصول المعلومات إلى الوصول سهولة هي هنا عليها الحصول يتم التي الراحة
مشاكل أي دون للغاية وسريع

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang ada pada 3 unsur kebutuhan utama manusia yaitu sandang, pangan dan papan. Tidak hanya manusia setiap makhluk hidup pasti membutuhkan hunian yang didambakan dan digunakan sebagai tempat berlindung, bagaimanapun caranya dalam memperoleh tempat tinggal yang layak tentu hunian harus terpenuhi baik secara permanen maupun semi permanen dengan cara membelinya ataupun menyewa. Rumah sebagai kebutuhan utama manusia tentu menjadi salah satu indikator untuk mengukur kesejahteraan seseorang. Dari uraian tersebut menunjukkan bahwa rumah adalah kebutuhan dasar untuk dapat memenuhi kebutuhan pokok manusia (Raharjo, 2010). Rumah adalah salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, khususnya dalam rumah tangga (Warnock, 2007).

Problematika akan kebutuhan rumah tentu bukan menjadi masalah bagi seseorang belaka, tapi juga negara yang berkewajiban memberikan penghidupan yang layak bagi rakyatnya. Kewajiban ini dikuatkan dengan adanya Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 “ Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”. Pada UU tersebut sangat jelas menegaskan bahwa negara berkewajiban menjamin kehidupan layak bagi rakyatnya. Namun pada kenyataannya hal tersebut tak sebanding dengan pertumbuhan penduduk yang kian meningkat. Sehingga dalam pemenuhan kehidupan yang layak juga tak sebanding dengan kuantitasnya yang

menyebabkan fasilitas untuk kehidupan yang layak cukup terbatas. Adanya pertumbuhan penduduk pada suatu kota menyebabkan kebutuhan akan rumah tinggal juga semakin meningkat sehingga harga tanah menjadi tinggi (Kusumastuti, 2015).

Menurut hasil survey sosial ekonomi nasional (susenas) badan pusat statistik (BPS) di tahun 2019 daya beli masyarakat untuk memiliki rumah dengan KPR cukup rendah hanya sebesar 2,22%. Sementara itu sebesar 24,5% sebagian masyarakat cenderung lebih memilih untuk mengontrak dibandingkan untuk membeli secara KPR 10,41%. Hasil susenas menunjukkan sebesar 36,94% masyarakat yang berumah tangga tidak memiliki dana untuk memiliki rumah sendiri, disusul dengan angka sebesar 79,21% masyarakat tidak memiliki rencana untuk memiliki rumah sendiri (BPS,2019).

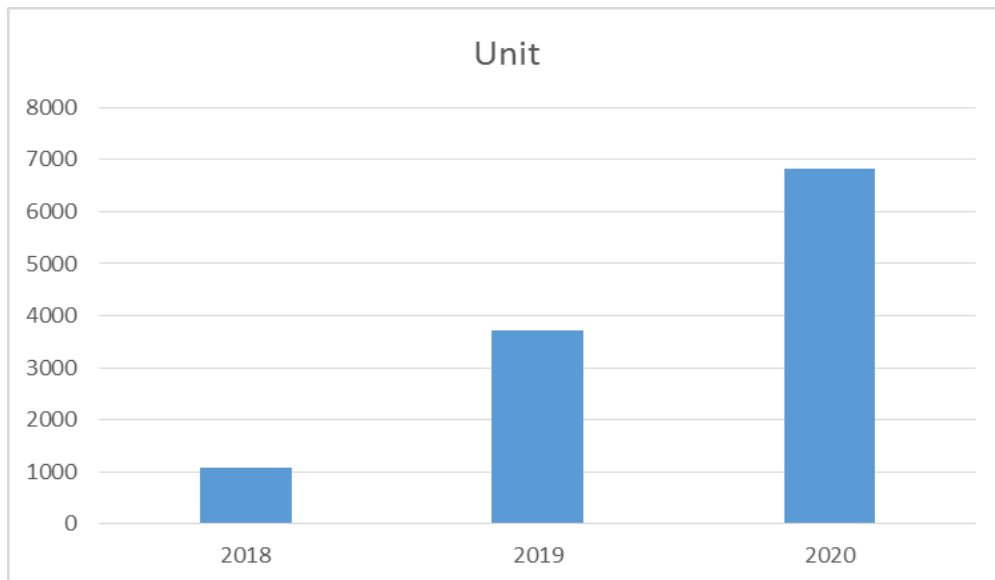
Kebutuhan akan hunian yang layak kenyataannya memang tak sebanding dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin tinggi. Saat ini pertumbuhan penduduk di Indonesia mencapai 271 juta jiwa, dengan pertumbuhan penduduk 1,25% per-tahun. Dengan demikian permintaan rumah setiap tahunnya akan terus meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk. Adanya peningkatan permintaan rumah yang semakin meningkat, juga menyebabkan harga rumah/hunian juga ikut naik, maka dari itu tingginya harga properti menyebabkan sebagian orang kurang memprioritaskan untuk membeli rumah secara permanen.

Dari problematika yang terjadi karena keterbatasan tersebut pemerintah berupaya memberikan bantuan yang layak pada masyarakat dengan memberikan keringanan pendanaan, sesuai dengan tujuan Pasal 27 ayat (2) yaitu memberikan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Pemerintah lewat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan

Rakyat (PUPR) menyalurkan subsidi berupa pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah berupa KPR Subsidi. Dengan adanya pendanaan pada KPR bersubsidi ini ditujukan untuk membantu masyarakat ekonomi menengah kebawah untuk memiliki hunian yang layak dan dapat diperoleh dengan prosedur yang mudah dan dapat dijangkau. Kemudahan yang dapat dijangkau pada proses Kredit Kepemilikan Rumah dinilai sangat bermanfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam penyaluran KPR subsidi Kementrian PUPR menunjuk bank pelaksana sebagai lembaga yang melakukan pembiayaan perumahan KPR subsidi, salah satu bank pelaksana yang ditunjuk adalah BTN Syari'ah. BTN Syari'ah merupakan Unit Usaha Syari'ah yang dimiliki BTN Konvensional dimana produk pembiayaanya menggunakan akad syari'ah. Pada BTN Syari'ah produk KPR subsidi diberi nama KPR Sejahtera tapak iB, yaitu sebuah produk pembiayaan pembelian rumah bersubsidi menggunakan akad murabahah. KPR Sejahtera tapak iB merupakan salah satu produk unggulan yang ada pada BTN Syari'ah. Berdasarkan pusat pengelolaan dana pembiayaan perumahan (PPDPP), BTN Syari'ah menempati posisi kedua dengan angka penyaluran sebesar 5,63% dari seluruh penyaluran dana KPR subsidi. Dalam kurun waktu 3 tahun pada 2018-2020 realisasi KPR subsidi oleh BTN Syari'ah cukup meningkat, berikut ini adalah grafik peningkatan KPR Subsidi BTN Syari'ah berdasarkan unit yang terealisasi

Gambar 1. 1
Perkembangan Pendistribusian KPR BTN Tapak iB



Sumber: PPDPP 2018-2020

Berdasarkan grafik di atas pendistribusian KPR subsidi BTN Tapak iB terealisasi sebesar 1074 unit di tahun 2018, lalu meningkat sebesar 3722 unit di tahun 2019, di akhir 2020 nilai realisasi KPR subsidi BTN iB mencapai 6818 unit. Dari kurun waktu 3 tahun pendistribusian KPR subsidi oleh BTN Syari'ah terbilang mengalami peningkatan yang cukup pesat dan tinggi, dengan adanya peningkatan ini dapat disimpulkan bahwa peminat terhadap KPR subsidi cukup tinggi dan akan terus meningkat.

Produk KPR subsidi merupakan produk unggulan BTN Syari'ah, sebagai lembaga keuangan syariah tentunya penerapan sistem ekonomi Islam produk BTN Syari'ah harus memiliki nilai manfaat (masalah) yang merupakan tolak ukur keberhasilan BTN Syari'ah dalam memberikan kemaslahatan bagi banyak masyarakat. Selain itu kemudahan pada prosedur dan pembelian KPR subsidi yang dirasakan oleh nasabah

masyarakat berpenghasilan rendah dapat menjadi suatu acuan dalam menilai seberapa nilai manfaat yang dirasakan dan dampak positif yang terdapat pada produk KPR subsidi.

Maka dari itu untuk menganalisa seberapa nilai manfaat dan kemudahan yang dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, perlu dilakukan adanya suatu kajian terhadap produk KPR subsidi. Tujuan utama pada kajian ini adalah untuk menilai penerapan nilai manfaat pada KPR subsidi, apakah pada produk KPR subsidi ini sudah menerapkan nilai manfaat yang dapat dirasakan sesuai dengan tujuan ekonomi islam. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana nilai manfaat dan kemudahan yang dapat dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah pada produk KPR subsidi tapak iB yang ada pada BTN Syari'ah. Maka dari itu untuk mengkaji nilai manfaat dan kemudahan yang ada pada KPR subsidi penulis ingin melakukan penelitian pada produk KPR Subsidi dalam skripsi yang berjudul :

“ Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Study Kasus Pada BTN Syari'ah Cabang Malang). “

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian masalah pada latar belakang yang dijelaskan di atas, maka dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana nilai manfaat yang terdapat pada pembiayaan KPR Subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ?
2. Bagaimana kemudahan yang terdapat pada pembiayaan KPR Subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dari rumusan masalah di atas tujuan yang ingin diperoleh peneliti adalah:

1. Untuk mengetahui nilai manfaat yang terdapat pada pembiayaan KPR Bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk mengetahui kemudahan yang terdapat pada pembiayaan KPR Bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah

1.4 Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini diharapkan ada manfaat yang diambil bagi penulis sendiri maupun banyak kalangan, maka dari itu manfaat diharapkan adalah :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru serta fokus terbaru untuk menjadi bahan penelitian mengenai pembiayaan konsumtif bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang nantinya lebih dapat menjadi fokus tentang penerapan fungsi sosial lembaga keuangan Islam. Dengan adanya ini diharapkan memberi referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai adanya peranan fungsi sosial yang terkandung pada pembiayaan konsumtif.

1.4.2 Manfaat Praktis

Pada penelitian ini diharapkan mampu menjadi salah satu referensi dan penambahan teori mengenai peranan nilai manfaat sebagai salah satu tolak ukur pada produk pembiayaan lembaga keuangan Islam. Dalam penelitian ini diharapkan mampu membantu penelitian selanjutnya untuk mengembangkan lebih jauh tentang peranan nilai manfaat pada produk pembiayaan lembaga keuangan Islam.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Hasil-hasil Penelitian Terdahulu

Dari sekian penelitian dan ulasan pada kajian pustaka terdahulu, terdapat beberapa penelitian yang relevan yaitu mengulas maupun meneliti mengenai pembiayaan KPR subsidi syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk menunjang ide pokok pada penelitian ini, terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang terkait pada ide penelitian ini.

1. (Nugroho, 2012) Dengan penelitian pada Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Persepsi Kemudahan Penggunaan dan Computer Efficiency Terhadap Online Banking. Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian survey dengan cara survey, dari penelitian tersebut menyatakan bahwa “Persepsi Kemudahan Penggunaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Penggunaan Online Banking pada mahasiswa S1 Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta yang ditunjukkan nilai koefisien regresi yang bernilai positif (0,061), nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0,074, koefisien determinasi (R²) sebesar 0,005, nilai t hitung < t tabel pada taraf signifikansi 5% yaitu sebesar 0,865 < 1,980. Hal ini berarti semakin tinggi Persepsi Kemudahan Penggunaan maka semakin tinggi pula Penggunaan Online Banking namun kenaikan dari Penggunaan Online Banking yang dipengaruhi oleh Persepsi Kemudahan Penggunaan tersebut tidak signifikan. Hipotesis Kedua (H₂) yang

menyatakan bahwa Persepsi Kemudahan Penggunaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Penggunaan Online Banking pada mahasiswa S1 Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta tidak didukung oleh hasil penelitian ini. “
Dari hasil penelitian tersebut dapat diasumsikan apabila Persepsi Kemudahan dapat diterapkan juga pada produk Pembiayaan KPR Bersubsidi maka akan meningkatkan penggunaannya.

2. (Sondakh, 2014) mengulas tentang Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Perkotaan dengan menggunakan metode deskriptif normatif yang bertujuan untuk menggambarkan norma hukum pada HAM terkait dengan perlindungan dan pemenuhan hak asasi masyarakat miskin atas hunian yang layak. Penelitian menunjukkan bahwa pemenuhan rumah yang layak bagi masyarakat miskin belum terpenuhi, hal ini disebabkan oleh lemahnya daya beli masyarakat miskin. Selain itu untuk mendapatkan lahan bagi masyarakat miskin relatif mahal.
3. Mangeswuri (2016) mengulas tentang Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan metode kajian deskriptif menggunakan pendekatan analisis kualitatif. Penelitian ini Menjelaskan segala hal tentang KPR mulai dari asal mula dana yang berasal dari FLPP dari kementerian PUPR lalu disalurkan pada Bank Pelaksana, Kategorisasi dari MDR yang merupakan sasaran utama KPR Subsidi.
4. Bramantyo et al. (2019) mengulas tentang Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat. Pada penelitian ini menggunakan 2 metode yaitu analisis deskriptif statistik dan pembobotan. Dari

penelitian tersebut menunjukkan Aspek kualitas rumah masih memiliki penilaian yang cukup baik dari total poin yang dilakukan masih memenuhi parameter penelitian, yang menunjukkan bahwa kualitas rumah subsidi masih cukup layak. Dibutuhkan kebijakan yang realistis untuk meningkatkan kualitas rumah subsidi, namun tetap terjangkau bagi MBR.

5. (Nurhadi, 2018) Penelitian yang memuat tentang Pengaruh Persepsi Kemudahan, Risiko dan Manfaat Terhadap Keputusan Nasabah Menggunakan Mobile Banking BRI. Penelitian ini menggunakan deskripsi dari demografi responden yang berkaitan dengan persepsi manfaat. Hasilnya Berdasarkan hasil analisis uji T didapatkan hasil bahwa Persepsi Manfaat memiliki pengaruh yang signifikan positif terhadap Keputusan, hal ini dapat dilihat dari nilai signifikansi terhadap Keputusan sebesar $0,000 < 0,05$ yang berarti H_3 yang menyatakan bahwa Persepsi Manfaat berpengaruh signifikan positif terhadap Keputusan nasabah menggunakan mobile banking BRI di Surabaya telah terbukti kebenarannya. Dengan demikian, semakin tinggi Persepsi Manfaat nasabah BRI maka semakin tinggi juga Keputusan nasabah menggunakan mobile banking BRI. Dengan adanya penelitian ini dapat diasumsikan apabila persepsi manfaat dapat mempengaruhi keputusan masyarakat untuk menggunakan suatu layanan karena adanya nilai manfaat yang diperoleh, sehingga adanya nilai manfaat pada KPR bersubsidi diharapkan memiliki dampak yang sama.
6. (Annisa Denaputri, 2019) dengan penelitian berjudul *Effect of Perceived Trust, Perceived Security, Perceived Usefulness and Perceived Ease of use on Customers'*

Intention to Use Mobile Payment. Penelitian menguji hubungan antara persepsi kepercayaan, persepsi keamanan, persepsi kegunaan, dan persepsi kemudahan penggunaan dengan niat pelanggan menggunakan pembayaran mobile. Model ini divalidasi secara empiris dengan 288 responden dengan informasi dasar pembayaran mobile. Pemodelan persamaan struktural kuadrat terkecil parsial digunakan untuk mengevaluasi hubungan model penelitian. Perceived Usefulness berpengaruh signifikan terhadap niat pelanggan menggunakan mobile payment dengan nilai koefisien jalur sebesar 0,423. Perceived Ease of Use berpengaruh signifikan terhadap niat pelanggan menggunakan mobile payment dengan nilai koefisien jalur 0,057.

7. (Chingwenya, 2018). Low income housing problems and low income housing solutions: opportunities and challenges in Bulawayo. Mengulas tentang penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah menjadi masalah utama di banyak negara dan dunia berkembang telah terpukul keras. Ketidakmampuan ini telah menjadi penyebab utamapemukiman kumuh yang berkembang di kota-kota di dunia tempat satu miliar orang tinggal daerah kumuh. Solusi untuk masalah perumahan terletak pada keterbukaan pemangku kepentingan. Partisipasi dalam penyediaan perumahan, di mana pemerintah, organisasi non-pemerintah, lembaga multilateral dan masyarakat dapat memainkan peran penting.
8. (Hannu Rounavara, 2018) Theory of Housing, From Housing, About Housing. Mengulas makna perumahan yang merupakan sesuatu yang memiliki banyak makna. Dalam kesusastraan bahasa Inggris hal itu biasa terjadi untuk menunjukkan bahwa

kata "perumahan" adalah kata benda dan kata kerja. Perumahan adalah bahan objek, barang yang dapat diproduksi dan dihancurkan, diproduksi dan dikonsumsi, dirasakan dan dialami, dibeli dan dijual. Mari kita sebut perumahan ini, bahannya sisi perumahan. Pada saat yang sama "perumahan" dapat merujuk pada orang yang mendapatkan "tempat tinggal" yaitu, mendapatkan akses ke perumahan .

9. (Anshari, 2019) Penelitian tentang Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah di Perumahan Bersubsidi Kabupaten Lombok Barat. Penelitian ini menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) Analytical Hierarchy Process (AHP) adalah salah satu metode dalam sistem pengambilan keputusan yang menggunakan beberapa variabel dengan proses analisis bertingkat. Analisis dilakukan dengan memberi nilai prioritas dari tiap-tiap variabel, kemudian melakukan perbandingan berpasangan dari variabel-variabel dan alternatif-alternatif yang ada (Saaty, 1993). AHP dikembangkan oleh Dr. Thomas L. Saaty dari Wharton School of Business pada tahun 1970-an untuk mengorganisasikan informasi dan judgment dalam memilih alternatif yang paling disukai. Pada penelitian ini menunjukkan Kredibilitas pengembang (developer) memiliki prioritas tertinggi yaitu 0,275, dimana kredibilitas pengembang (developer) sangat mempengaruhi terhadap kepercayaan pembeli rumah terhadap kepuasannya saat menghuni perumahan bersubsidi.
10. Heykal (2014) mengulas tentang Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menggunakan study dokumentasi pada 11 data bank umum syariah di Indonesia. Penelitian ini menunjukkan bahwa bahwa 70% dari karyawan yang ada di PT Bank

Muamalat Indonesia belum dapat memberikan pemahaman yang seragam berkaitan dengan produk KPR Syariah. Sementara, kedua akad tersebut merupakan akad yang berbeda, sehingga bila pemahaman yang diberikan tidak seragam, dapat menyebabkan para calon nasabah masih awam dalam menerima informasi tentang KPR syariah.

11. (Noerso, 2019) *Optimizing of Public Housing Financing Policies for Low Income Community in Indonesia: Conceptual Approach*. Penelitian ini berfokus pada perubahan kebijakan pembiayaan perumahan dan pengembangan perumahan rakyat untuk masyarakat rendah pendapatan masyarakat (MBR) adalah fenomena menarik yang telah mengilhami sebuah penelitian untuk mengoptimalkan pembiayaannya secara strategis. Secara konseptual, ada dua pendekatan pada menganalisis kebijakan pembiayaan perumahan rakyat untuk MBR, yaitu: i) pasar atau pasokan pendekatan rantai, dan ii) pendekatan tata kelola yang baik. Pendekatan pasar berfokus pada rantai pasok bisnis antar pelaku interaksi dalam permintaan dan penawaran secara responsif. a 3 (tiga) aspek strategis dalam kebijakan pembangunan perumahan rakyat perlu disinergikan untuk mengoptimalkan sumber dananya di masa yang akan datang. 3 (tiga) aspek dapat digambarkan sebagai: i) kerangka peraturan yang ada, ii) sumber pendanaan potensial untuk membiayai perumahan umum yang terjangkau, dan iii) pengalaman dalam skema pembiayaan. yang bersinergi di antara ketiga aspek. tersebut merupakan landasan keberhasilan perumahan MBR program pengembangan.
12. Rahmah (2019) penelitian tentang Peran Bank Syariah dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dengan

- menggunakan metode study kasus pada peran Bank Syariah dalam penyaluran KPR Subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi unit analisis penelitian tersebut. Hasil pada penelitian tersebut menunjukkan bahwa peran bank sebagai lembaga intermediasi, Bank BTN berperan dalam menyalurkan KPR Subsidi. Bank BTN berperan dalam mengakomodasi dalam proses kepemilikan KPR Subsidi.
13. Sapi'i & Setiawan (2016) penelitian tentang Pemilihan Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif menggunakan kuesioner. Dari penelitian tersebut menunjukkan Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam memilih KPR Syariah adalah faktor agama yaitu bebas dari bunga. Faktor Ekonomi, dengan adanya margin tetap dan kepastian dari nilai angsuran selama masa pembiayaan, mempengaruhi terhadap pengambilan keputusan untuk menggunakan KPR di Bank Muamalat. (Sofiandi, 2016)
 14. Sofiandi (2016) penelitian tentang Kepuasan Nasabah terhadap Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi secara Syariah. Dengan menggunakan multi metode seperti kuisoner, wawancara dan study literature pada Nasabah BTN Syariah Batam. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah, secara simultan nasabah merasakan bahwa rasa aman, rasa nyaman, keuntungan dan sistem syariah berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah dalam memilih pembiayaan KPR bersubsidi.
 15. (Utami, 2020) Pada penelitian ini mengulas tentang Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cirebon. Dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif, metode ini memaparkan

efektif. permasalahan efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon dilihat dari hasil penelitian yang didapatkan pada masing-masing variabel efektivitas dengan indikator kegunaan mendapatkan hasil sangat efektif, ketepatan sasaran mendapatkan hasil sangat efektif, ruang lingkup mendapatkan hasil sangat efektif, efektivitas biaya mendapatkan hasil sangat efektif, dan ketepatan waktu mendapatkan hasil sangat .

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Nilai Manfaat

a. Pengertian Nilai Manfaat

Nilai manfaat merupakan suatu ukuran tertentu konsumen dalam menilai dampak positif suatu produk maupun jasa, dimana produk itu dikatakan mampu memberikan dampak yang cukup baik bagi penggunanya. Manfaat merupakan kegunaan suatu keluaran yang dirasakan masyarakat, dapat berupa tersedianya atau fasilitas yang dapat diakses oleh publik (Adria, 2018). Nilai manfaat merupakan perbandingan nilai antara pengorbanan yang sudah dilakukan pelanggan dalam hal ini adalah mengeluarkan biaya berupa dengan manfaat atau utilitas sesuai dengan harapan pelanggan masing-masing.

Berdasarkan fungsinya Nilai Manfaat dapat dideskripsikan dari apa yang telah dirasakan seseorang setelah menggunakan suatu produk dan jasa. Manfaat digambarkan juga dari sejauh mana seseorang percaya bahwa menggunakan suatu teknologi akan meningkatkan kinerja pekerjaanya (“as extend to which a person believes that using a

technology will enhance her or his performance.”) Dengan demikian jika seseorang percaya bahwa suatu sistem berguna maka dia akan menggunakannya (Afridiyan, 2014).

Manfaat menjadi suatu gambaran sendiri berdasarkan bagi tiap individu dan membentuk sudut pandang tersendiri setelah adanya dampak yang telah digunakan dari suatu produk dan jasa, maka dari itu gambaran dari adanya manfaat dari produk ini disebut dengan persepsi manfaat (*perceived usefulness*). Persepsi manfaat merupakan suatu tingkatan dimana seseorang percaya bahwa suatu penggunaan teknologi tertentu akan meningkatkan prestasi kerja orang tersebut (Yuniarta: 2017). Persepsi manfaat dapat diketahui dari sejauh mana seseorang percaya bahwa penggunaan suatu teknologi dan meningkatkan kinerja penggunanya (Nurhadi : 2013).

Davis dalam Nugroho (2012:7) membagi dimensi Persepsi Kemanfaatan menjadi berikut :

- a) Penggunaan sistem mampu meningkatkan kinerja individu (*improves job performance*).
- b) Penggunaan sistem mampu menambah tingkat produktifitas individu (*increases productivity*).
- c) Penggunaan sistem mampu meningkatkan efektifitas kinerja individu (*enhances effectiveness*).
- d) Penggunaan sistem bermanfaat bagi individu (*the system is useful*).

Menurut (Kotler, Armstrong, Agnihotri and Haque 2010 dalam Mukhtar Ahmed dkk. 2011) persepsi manfaat didefinisikan sebagai pelanggan mengevaluasi perbedaan

diantara semua manfaat dan semua biaya pemasaran yang relatif sama dengan penawaran pesaing. Menurut Sweeny dan Soutar (Tjiptono 2003:141), dimensi nilai terdiri dari 4 aspek utama, yaitu:

- a) *Emotional value*, yaitu utilitas yang berasal dari perasaan atau afektif/ emosi positif yang ditimbulkan dari mengkonsumsi produk.
- b) *Social value*, yaitu utilitas yang didapatkan dari kemampuan produk untuk meningkatkan konsep diri-sosial konsumen
- c) *Quality/performance value*, yakni utilitas yang didapatkan dari produk dikarenakan reduksi biaya jangka pendek dan biaya jangka panjang.
- d) *Price/value for money*, yakni utilitas yang diperoleh dari persepsi terhadap kualitas dan kinerja yang diharapkan atas produk.

b. Nilai Manfaat dalam Perspektif Agama

Kemanfaatan/kemaslahatan/maslahah. Secara etimologi adalah kata tunggal dari *al-masalih*, yang berarti dengan kata salah yaitu, yaitu “mendatangkan kebaikan”, yang mengandung manfaat di dalamnya baik untuk memperoleh kemanfaatan, kebaikan, maupun untuk menolak kemudharatan, maka semua itu disebut masalah. Masalah menurut Imam Ghazali adalah meraih manfaat dan menolak kemudharatan. Dalam rangka memelihara tujuan-tujuannya. Tujuan syara’ menurut Imam Ghazali ada lima bentuk, yaitu memelihara agama, jiwa, keturunan dan harta. Apabila seorang melakukan suatu perbuatan yang pada intinya untuk memelihara kelima aspek tujuan syara tersebut, maka dapat disebut masalah. Masalah mengandung arti manfaat baik secara asal maupun proses, seperti menghasilkan kenikmatan dan faedah, ataupun pencegahan dan

penjagaan, seperti menjauhi kemudharatan dan penyakit. Semua itu disebut dengan masalah (Sakirman : 2016).

Maslahah/Manfaat menunjukkan suatu keberhasilan pada suatu tindakan yang mampu memberikan dampak baik bagi segala pihak. Penerapan nilai kemaslahatan yang mampu memberikan dampak positif dan kemanfaatan mencerminkan bahwa suatu tindakan tersebut telah memperhatikan aspek vital yang ada pada ekonomi syariah. Dari beberapa definisi diatas menunjukan bahwa masalah merupakan sebuah dampak positif yang mampu memberikan manfaat secara universal.

Maslahah memiliki tujuan dari hukum Islam (*maqasid as-syarriyah*) berupa kemaslahatan bagi manusia dan harus dipahami secara luas. Dalam artian Hukum Islam ini untuk mewujudkan kebaikan yang hakiki bagi manusia, baik secara individual maupun social (Cholili, 2013). Kemaslahatan memiliki ruang lingkup tersendiri dan diklasifikasikan menjadi tiga yaitu :

a) Masalah Dharuriyah (Kebutuhan Primer)

Maslahah Dharuriyah merupakan kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan akhirat. Dalam pengertian tanpa kehadirannya (eksistensi masalah ini) akan menimbulkan kerusakan di dunia dan akhirat. Katagori *Daruriyyat* meliputi lima hal, yaitu; *Din* (memelihara agama).; *Nafs* (memelihara jiwa) ; *Aql* (memelihara akal).; *Nasl* (memelihara keturunan).; *Mal* (memelihara harta). Kelima mashlahah ini, disebut dengan al-maslahah al-khamsah yang telah diterima oleh ulama secara universal.

b) Masalah Hajjiyah (Kebutuhan Sekunder)

Masalah Hajjiyah merupakan kemaslahatan yang dibutuhkan dalam menyempurnakan kemaslahatan pokok (*primer*) sebelumnya yang berbentuk keringanan untuk mempertahankan dan memelihara kebutuhan mendasar manusia, serta memberikan keleluasaan kepadanya untuk memperluas (*tawassu'*) tujuan (*maqasid*). Jadi jika *hajiyat* tidak dipertimbangkan bersama daruriyat maka manusia secara keseluruhan akan menghadapi kesulitan.

c) Masalah Tahsiniyah (Kebutuhan Tersier)

Masalah Tahsiniyah merupakan kemaslahatan yang sifatnya ringan yang yaitu sebagai pelengkap berupa keleluasan yang dapat melengkapi keemaslahatan sebelumnya. Dengan kata lain adalah sesuatu kebutuhan hidup yang sifatnya komplementer dan lebih menyempurnakan kesejahteraan hidup manusia. Jika kemaslahatan *Tahsiniyyah* ini tidak terpenuhi, maka kemaslahatan hidup manusia akan terasa kurang indah dan kurang nikmat, kendatipun tidak sampai menimbulkan kemelaratan dan kebinasaan hidup. Keberadaannya dikehendaki untuk kemuliaan akhlak dan kebaikan tata tertib pergaulan.

2.2.2 Kemudahan

Kemudahan menurut Jogiyanto (2011:81), adalah seberapa besar seorang individual percaya bahwa menggunakan suatu sistem tertentu akan bebas dari usaha fisik dan mentalnya. Kemudahan merupakan suatu kepercayaan (*belief*) tentang proses pengambilan keputusan. Jika seseorang merasa percaya bahwa sistem informasi mudah digunakan maka akan menggunakannya (Nurhadi, 2017).

Kemudahan merupakan suatu perasaan yang dirasakan oleh individu berkaitan dengan tingkat keringanan yang dialaminya dalam menjalankan sesuatu tanpa adanya kesulitan. Dari segala kemudahan yang dialami oleh individu maka akan membentuk pandangan tersendiri yang disebut dengan persepsi kemudahan, yaitu suatu ukuran individu meyakini bahwa suatu sistem maupun layanan dirasa mudah untuk dijalankan tanpa adanya kesulitan. Widjana (2010) menyatakan Persepsi kemudahan berarti keyakinan individu bahwa menggunakan sistem teknologi informasi tidak akan merepotkan atau membutuhkan usaha yang besar pada saat digunakan .

Kemudahan penggunaan akan dirasakan sebagai tingkat dimana seseorang percaya bahwa menggunakan sistem atau inovasi tertentu bebas dari usaha fisik dan mental. Jadi apabila seseorang percaya bahwa suatu teknologi itu mudah untuk digunakan maka orang tersebut akan menggunakannya. Sehingga variabel kemudahan ini memberikan pengertian bahwa suatu sistem dibuat bukan untuk mempersulit pemakainya, namun justru suatu sistem dibuat dengan tujuan memberikan kemudahan bagi pemakainya yang kemudian mempersepsikan hal yang baik (Davis, 2015).

Davis dalam (Nugroho, 2012:8) membagi dimensi Persepsi Kemudahan menjadi berikut :

- a. Interaksi individu dengan sistem jelas dan mudah dimengerti (*clear and understandable*).
- b. Tidak dibutuhkan banyak usaha untuk berinteraksi dengan sistem tersebut (*does not require a lot of mental effort*).

- c. Sistem mudah digunakan (*easy to use*).
- d. Mudah mengoperasikan sistem sesuai dengan apa yang ingin individu kerjakan (*easy to get the system to do what he/she wants to do*).

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kemudahan merupakan tingkat kepercayaan individu bahwa suatu layanan jasa mudah untuk dikases, dipahami dan tidak ada kendala pada layanan jasa tersebut maka dia akan menggunakannya. Sebaliknya jika individu merasakn kesulitan dan sulit untuk dipahami untuk digunakan maka hal tersebut bukan menjadi syarat kemudahan.

2.2.3 Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah (Andriyanto : 2019). Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir : 2008).

Menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyedian uang atau tagihan yang dipersamakan

dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan syariah UU No 21 tahun 2008 pasal 25 : Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau ijarah muntahiyah bit tamlik, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang Murabahah, Salam dan Istisna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk Ijarah.

b. Pembiayaan dalam Perspektif Agama

Pada pandangan Islam dalam perekonomian. Islam sangat menekankan kepada tujuan Maqasid Syari'ah, yaitu memberikan kemaslahatan bagi sesama manusia. Maka dari itu pada pembiayaan harus memiliki manfaat yang nyata bagi seluruh golongan, baik dari kalangan ekonomi menengah ke bawah sampai ke atas. Tujuannya tidak lain adalah untuk menerapkan prinsip ta'awun (tolong-menolong), hal ini menjadi tolak ukur tersendiri agar pada produk pembiayaan terbukti secara nyata benar-benar menerapkan dan mengamalkan tujuan dari Maqasid Syari'ah. Dengan demikian implementasi penyaluran dana pembiayaan bukan sekedar untuk orientasi profitabilitas belaka, tapi sebagai penerapan kemaslahtan untuk masyarakat atau dalam islam disebut dengan ta'awun (tolong-menolong).

Hal tersebut terkandung dalam potongan Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 2 :

أَنْ تَعْتَدُوا ۖ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ —

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksaan-Nya.”

Pada makna terakhir surah Al-Maidah : 2 mengisyaratkan bahwa kita harus tolong-menolonglah dalam berbuat/ mengerjakan suatu kebaikan. Apabila dikaitkan terhadap pembiayaan KPR bersubsidi merupakan suatu tindakan kebaikan berkat adanya penyaluran KPR Subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, dan dapat menolong masyarakat memiliki hunian demi kemaslahatan bersama.

c. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan menurut Binti (2015). terdiri atas dua, yaitu bersifat makro dan mikro. Tujuan yang bersifat makro, antara lain:

- a) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Pihak surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana.
- c) Meningkatkan produktivitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya.

Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain:

- a) Memaksimalkan laba.
- b) Meminimalisasikan risiko kekurangan modal pada suatu usaha.
- c) Pendayagunaan sumber daya ekonomi.
- d) Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minus dana

d. Akad Pembiayaan

1. Akad Murabahah

a) Pengertian Akad Murabahah

Muhammad Syafi'i Antonio (2001) menafsirkan bai'al murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambah keuntungan yang disepakati. Dalam bai'al murabahah, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan berupa transaksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin keuntungan yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli). Besar margin keuntungan dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau persentase dari harga pembeliannya. Contoh pembelian dengan akad murabahah: Pembiayaan pemilikan rumah, pembiayaan harta bergerak, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi serta pembiayaan multiguna.

b) Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun murabahah menurut Mahfudz (2018) pada dasarnya sama dengan rukun jual beli biasa, seperti adanya penjual, ada pembeli dan barang yang menjadi objek transaksi. Adapun syarat murabahah adalah sebagai berikut:

1. Harga pokok awal suatu barang harus diketahui, artinya disyaratkan harga pokok suatu barang harus diketahui oleh pembeli yang kedua, karena mengetahui harga suatu barang merupakan syarat sahnya jual beli, sehingga jika harga pokok suatu barang tidak diketahui maka jual beli menjadi fasid.
2. Keuntungan harus diketahui, artinya keuntungan dalam jual beli harus diketahui karena keuntungan termasuk dalam harga jual suatu barang dan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.
3. Modal harus berupa barang misliyat (artinya harga barang tersebut harus bisa diukur, ditimbang atau dihitung) dan sesuatu barang yang nilainya dapat diketahui seperti dinar dan dirham.
4. Tidak diperbolehkan melakukan jual beli murabahah terhadap barang-barang ribawi dan adanya riba pada harga barang yang pertama, seperti membeli barang yang dapat diukur, ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh menjualnya secara murabahah, karena pada hakikatnya murabahah adalah menjual barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan. Tambahan dalam harta ribawi termasuk riba bukan keuntungan.
5. Akad yang pertama dilakukan dengan cara yang sah, jika akad pertamanya tidak sah maka tidak boleh dijual secara *murabahah*

c) Landasan Hukum Murabahah

Q.S Al-Nissa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. *An-Nisaa*:29).

Berdasarkan ayat diatas, kita diperintahkan untuk berniaga dengan cara yang berlaku dan suka sama suka. Sehingga jelas bahwa yang dimaksud disini yang berlaku sekarang adalah murabahah, sebagai proses jual beli suka-sama suka dalam artian si pembeli suka dan sepakat dengan barang yang dibeli (rumah KPR subsidi syariah) karena margin yang diberikan flat dan ringan tidak berubah. Begitu pula dengan penjual disini adalah pihak bank selaku pihak kedua juga setuju dengan harga dan biaya yang sudah ditetapkan.

Hadits mengenai Murabahah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Nabi bersabda : ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. *Ibnu Majah dari Shuhaib*).

Pada hadis ini yang pertama dijelaskan bahwa kita diperbolehkan melakukan jual-beli secara tidak tunai, dalam artian hal ini sama seperti halnya dengan angsuran jangka panjang. Selain itu yang kedua kita diperbolehkan untuk muqadaradhah. Muqaradhah sendiri merupakan nama lain dari murabahah, Muqaradhah menurut Hambali dan Hanafi dalam Walid (2015), kata muqaradah mempunyai konsep fiqih yang sama dengan mudharabah. Namun Syafi'i dan Maliki menyatakan bahwa muqaradah berasal dari kata 'qirad' atau 'qard' dan menggantikan kata 'pembagian', karena si pemilik dana membuat pembagian modal dan profit antara miliknya dengan milik pekerjanya.

4) Aplikasi Konsep *Murabahah* Pada Perbankan Syariah di Indonesia

Salah satu skim fiqih yang paling populer yang diterapkan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*. *Murabahah* sebagaimana ditetapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas mark-up harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
4. Pembayaran ditangguhkan

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musytari* yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh Bank Konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu: Umum, tidak hanya diperuntukkan untuk kaum muslimin saja; harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPerdara; memenuhi 5C yaitu: *character* (watak); *collateral* (jaminan); *capital* (modal); *condition of economy* (prospek usaha); *capability* (kemampuan). Memenuhi kebutuhan Bank Indonesia dan pemerintah, sesuai yang diatur Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan; jaminan (*dhamman*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian namun kerana besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark up*) maka pihak bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh *bai'* dan *musytari* dalah perjanjian jual beli, jika

seseorang datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual beli dengan bank syariah, bank syariah bertindak sebagai *bai'* dan nasabah sebagai *musytari*, begitulah cara dari bank untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yaitu dari laba penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam meminjam karena bagaimanapun juga bank syariah sebagai lembaga komersial pasti ingin mendapatkan keuntungan. Keuntungan yang didapatkan dari pihak *bai'* adalah *mark up* (laba) dari penjualan barang dalam pembiayaan *murabahah*.

Praktik yang sering terjadi, pihak bank syariah tidak selalu murni sebagai penjual barang seperti industry penjual barang yang menjual barang secara langsung kepada pembeli. Akan tetapi bank juga bisa mewakili pembelian barang kepada nasabah disertai dengan surat kuasa dari bank, setelah nasabah membayar barang yang dibeli maka nasabah kembali kepada bank dengan membawa bukti pembelian berupa nota ataupun faktur.

2. Akad Wakalah

a) Pengertian Akad Wakalah

Akad *wakalah* merupakan akad perwakilan yang digunakan seseorang apabila ia berhalangan dan membutuhkan orang lain untuk menjalankan suatu hal (Rahmalia, 2020). *Wakalah* dipraktikkan di Indonesia, di mana bank syariah menunjuk suatu perusahaan sebagai agen untuk melakukan pelayanan kepada “pelanggan” “*end user*” atas nama bank (Rachmawaty : 2019). *Wakalah* berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti ‘menyerahkan atau mewakilkan urusan’ sedangkan *wakalah* adalah pekerjaan wakil. *Al-Wakalah* juga berarti ‘penyerahan’ (*al Tafwidh*) dan ‘pemeliharaan’ (*al-Hifdh*) (Nuhyatia : 2013). Sedangkan secara terminologi (*syara*’), menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *wakalah* adalah ‘akad penyerahan kekuasaan di mana pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai gantinya untuk bertindak’. Pendapat lain menurut Ghazaly et al. bahwa *wakalah* adalah ‘sebuah transaksi di mana seseorang menunjuk orang lain untuk menggantikan dalam mengerjakan pekerjaannya/perkaranya ketika masih hidup’ (Ghazaly et al., 2015).

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO.10/DSN-MUI/IV/2000 *wakalah* adalah ‘pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan’. Akad *wakalah* pada hakikatnya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya. Sedangkan Menurut Kompilasi Hukum

Ekonomi Syariah (KHES) *wakalah* adalah ‘pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu’. Pemberian kuasa dalam *wakalah* ini dilakukan karena pihak pertama tidak dapat mengerjakan pekerjaannya, jadi dilimpahkan kepada pihak kedua untuk mengerjakannya.

Akad *wakalah* diaplikasikan pada produk perbankan salah satunya pada jasa layanan transfer. Dalam transaksi transfer ditinjau dari perspektif fiqh, yang mana akad ini masuk dalam kategori pemberian kuasa dengan upah (*Wakalah bi ajr*). Pihak bank berposisi sebagai wakil dari nasabah pengirim, dengan imbalan yang berupa biaya administrasi yang meliputi: komisi, biaya penggunaan alat-alat komunikasi dan upah pengiriman uang. Pengambilan komisi atas suatu jasa diperbolehkan oleh syara’, apalagi jika tidak berupa persentase dari modal, tetapi berupa upah tertentu dari aktivitas (pelayanan) ini. Dari sini dapat dikatakan bahwa transfer diperbolehkan dalam syariat Islam dengan syarat jasa-jasa yang diberikan oleh bank berkenaan dengan aktivitas transfer tersebut tidak melebihi batas garis kewajaran, dan bank tidak berlebihan dalam mengambil keuntungan dari setiap jasa yang ditawarkan (Khalil : 2018).

Akad *wakalah* juga biasa digunakan dengan akad lain dalam pembuatan produk pembiayaan, di mana *wakalah* dapat digabungkan dengan *murabahah* dan *mudharabah*. *Wakalah* dengan *Murabahah* dan *Wakalah* dengan *Mudharabah* praktis digunakan di Indonesia untuk produk pembiayaan dengan agen yang ditunjuk. Sebabnya manusia sering kali dihadapkan dengan permasalahan yang mengakibatkan

mereka tidak dapat menjalankan kewajiban maupun menerima hak secara langsung, sehingga memerlukan orang lain untuk menggantikannya.

Terdapat produk-produk bank yang dalam pelaksanaannya berhubungan dengan perwakilan. Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C (*Letter Of Credit Import Syariah & Letter Of Credit Eksport Syariah*), Inkaso, Penitipan, Anjak Piutang (*Factoring*), Wali Amanat, Investasi Reksadana Syariah, Pembiayaan Rekening Koran Syariah, Asuransi Syariah (Nuhyatia: 2013). Selain itu, dapat juga menggunakan akad *wakalah bil ujarah* dan *murabahah bil wakalah* (Nazmi et al., 2000).

b) Dasar Hukum Wakalah

Q.S An-Nisa : 35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

Artinya :

Dan jika kamu khawatir terjadi persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang juru damai dari keluarga laki-laki dan seorang juru damai dari keluarga perempuan. Jika keduanya (juru damai itu) bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sungguh, Allah Maha Teliti, Maha Mengenal.

Dalam penerapannya sendiri akad wakalah ini merupakan peran bank sebagai perwakilan dari si pembeli rumah (masyarakat berpenghasilan rendah). Tujuan perwakilan dari bank tidak lain adalah sebagai juru damai, dalam artian memberikan

solusi berupa pembelian secara tunai terlebih dahulu pada pihak developer, kemudian diserahkan kepada nasabah kembali atas namanya setelah proses pengajuan selesai.

Hadits mengenai Akad Wakalah :

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَكَّلَ عَمْرُو بْنَ أُمَيَّةَ الضَّمْرِيَّ فِي قَبُولِ نِكَاحِ أُمِّ حَبِيْبَةَ رَمْلَةَ بِنْتِ أَبِي سُفْيَانَ

“*Sesungguhnya Rasulullah saw, mewakilkan kepada Amr bin Umayyah al-Dlamry dalam menerima pernikahan Ummi Habibah, Ramlah binti Abi Sufyan.*” (HR. Al-Baihaqi).

Pada hadis diatas dijelaskan bahwa inti dari wakalah adalah mewakilkan, terlepas dari peristiwa apapun. Dari hadis diatas perwakilan yang dilakukan rasul kepada Amr merupakan perwakilan yang sifatnya ibadah, maka dari itu penerapan wakalh disini merupakan salah satu bentuk ibadah dalam muamalah.

2.2.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah

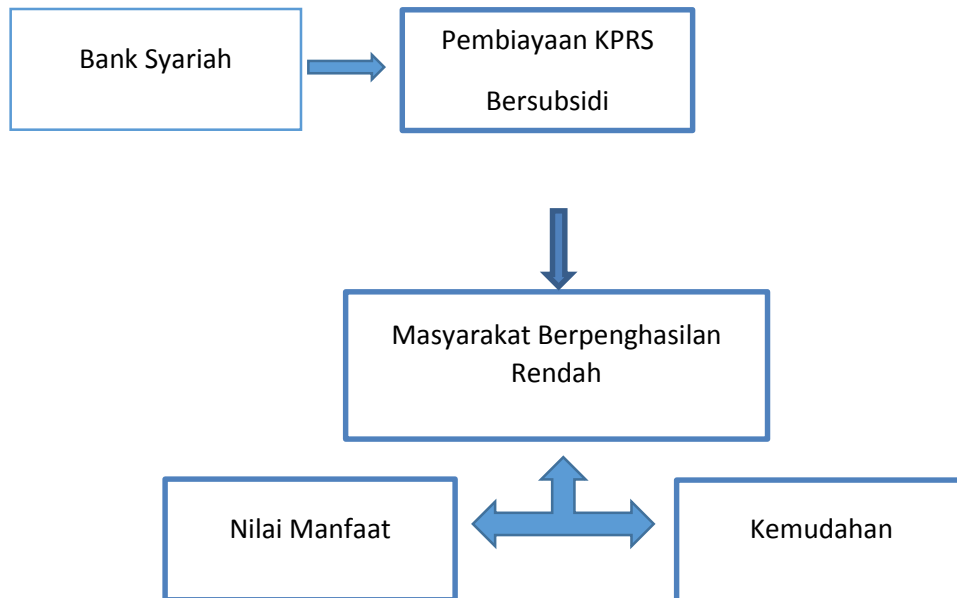
Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok masyarakat yang dikategorikan berpenghasilan rendah dengan penghasilan kurang dari Rp. 4.000.000. Menurut UU no 1 Pasal 1 ayat (24) : Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan sasaran utama pada pembiayaan KPR Subsidi oleh pemerintah. Tujuan utama dari pemberian subsidi ini adalah untuk meningkatkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah dan membantu masyarakat untuk memiliki rumah. Kriteria dari dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu

keluarga maupun perorangan yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah subsidi baik non-subsidi dan dikategorikan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah , dengan pendapatan kurang dari Rp.4.000.000. Pada penyaluran subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini dilakukan dengan membrikan bantuan uang muka kredit pembiayaan perumahan yang disalurkan pada bank pelaksana. Selanjutnya nasabah yang ingin mendapatkan bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat mengajukan pembiayaan pada bank pelaksana untuk melakukan proses jual beli rumah.

2.3 Kerangka Berfikir

Gambar 2. 1
Kerangka Pemikikiran



Gambar 2.1 memroyeksikan kerangka pemikiran bagaimana dampak dari KPRS Bersubsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang nantinya akan menjadi feedback untuk menjabarkan data yang akan diteliti.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian pada skripsi ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Menurut Wahidmurti (2017) mendefinisikan Metode penelitian kualitatif merupakan suatu cara yang digunakan untuk menjawab masalah penelitian yang berkaitan dengan data berupa narasi yang bersumber dari aktivitas wawancara, pengamatan, pengalihan dokumen. Untuk dapat menjabarkan dengan baik tentang pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, dan pengecekan keabsahan temuan dalam suatu proposal dan/atau laporan penelitian diperlukan pemahaman yang baik tentang masing-masing konsep tersebut.

Pada penelitian kualitatif, penelitian yang prosedur penemuannya tidak menggunakan prosedur statistik atau kuantifikasi. Dalam hal ini penelitian kualitatif adalah penelitian tentang kehidupan seseorang, cerita, perilaku, dan juga tentang fungsi organisasi, gerakan sosial atau hubungan timbal balik (Strauss dan Corbin : 1990). Metode deskriptif merupakan pencarian fakta dengan interpretasi dengan cara yang tepat, pada penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah yang ada, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi tertentu, termasuk tentang hubungan-hubungan kegiatan, sikap-sikap, pandangan dan melalui proses yang sedang berlangsung dan pengaru-pengaruh dari suatu fenomena (Nazir, 2003 : 16). Penelitian pada penulisan

skripsi ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Alasan penggunaan metode ini karena subyek yang dianalisa adalah nilai manfaat dan kemudahan yang dirasakan oleh objek penelitian yaitu nasabah KPR Bersubsidi , maka dari itu untuk mengkaji suatu hal yang bersifat deskriptif maka digunakanlah metode ini.

3.2 Lokasi Penelitian

Pada penelitian ini, observasi dan wawancara dilakukan di BTN Syariah Malang yang berlokasi di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.87 Klojen , Kota Malang. Dan di Perumahan Grand Kencana Wagir, Kabupaten Malang.

3.3 Informan Penelitian

Subyek pada penelitian ini adalah informan yang terdiri dari masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi nasabah BTN Syariah Malang. Jadi subyek penelitian ini terdiri dari unit konsumen yang mengakomodasi KPR Subsidi dan masyarakat berpenghasilan rendah yang menggunakan produk KPR Subsidi. Pemilihan informan ini diputuskan dengan kebutuhan peneliti dengan fokus utama purposive sampling pada masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini dilakukan di salah satu perumahan KPR Subsidi di Wagir Kabupaten Malang yang menjadi perumahan subsidi yang pembiayaannya dilakukan oleh BTN Syariah Malang.

Secara khusus, kriteria informan penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah
- b) Masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi nasabah BTN Syariah

- c) Masyarakat berpenghasilan rendah yang secara langsung sudah menghuni perumahan subsidi dan melewati proses pengajuan.

Keberadaan peneliti disini berperan sebagai pencari data kemudian dianalisa. Peneliti datang secara langsung untuk melakukan pengamatan, wawancara/berdiskusi secara langsung menemui informan yang dapat memberikan informasi.

Tabel 3. 1
Deskripsi Informan

No	Nama	Pekerjaan
1	Bapak Ndaru	Unit Loan Analyst BTN Syariah
2	Bapak Dika	Pegawai swasta
3	Bapak Wayan	TNI

Sumber : Diolah peneliti, 2021

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan (Hardani : 2020). Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian adalah menggunakan metode interview dan triangulasi. Metode interview digunakan untuk menampung segala hasil diskusi yang nanti digunakan sebagai data primer pada penelitian ini , sedangkan triangulasi digunakan untuk menguraikan data menjadi lebih sederhana.

3.4.1 Wawancara

Wawancara mendalam secara umum adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (guide) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama. Dengan demikian, kekhasan wawancara mendalam adalah keterlibatan dalam kehidupan informan (Burhan : 2011). Interview dilakukan dengan cara berinteraksi langsung dengan narasumber/responden , dan pengalamannya secara lisan. Hasil dari diskusi tersebut berupa cerita ataupun pengalaman dari narasumber berupa informasi pada objek penelitian dan dijadikan data primer pada penulisan skripsi ini. Interview pada penelitian dipilih dari beberapa nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Subsidi dan unit konsumen yang mengkomodasi

pembiayaan KPR subsidi. Diskusi dilakukan secara langsung dengan Informan yang terdiri dari :

- Nasabah KPR Bersubsidi Syariah
- Unit Konsumer Loan Analyst BTN Syariah

3.4.2 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dari penelitian terdahulu, yang berarti cara pengumpulan data dilakukan dari pengumpulan data-data yang sudah ada. Sugiyono (2015) dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnyakarya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Jadi, data pada teknik observasi cenderung pada data sekunder.

3.4.3 Triangulasi Data

Triangulasi merupakan metode verifikasi data untuk mengecek kebenaran data maupun informasi yang diperoleh peneliti dari berbagai perspektif berbeda. triangulasi menurut Sugiyono (2011) diartikan sebagai teknik yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Peneliti melakukan triangulasi tentunya ada maksud tertentu yang ingin dilakukan. Selain peneliti

mengumpulkan data yang akan digunakan dalam penelitian, juga sekaligus menguji kredibilitas suatu data melalui berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data. Kegunaan triangulasi adalah untuk mentracking ketidaksamaan antara data yang diperoleh dari satu informan (sang pemberi informasi) dengan informan lainnya. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu teknik yang dapat menyatukan perbedaan data agar ditarik kesimpulan yang akurat dan tepat. Penggunaan teknik triangulasi meliputi tiga hal yaitu triangulasi metode, triangulasi sumber sumber dan triangulasi teknik. Namun pada penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik, seperti dibawah ini :

a) Triangulasi Sumber

Teknik ini dilakukan dengan menggali kebenaran informasi dengan berbagai cara dan sumber data. Misalnya melalui wawancara dan observasi, peneliti melakukan diskusi secara langsung dengan informan untuk menanyakan informasi yang ingin digali sesuai dengan indikator yang telah ditentukan, setelah itu peneliti akan merangkum jawaban dari informan untuk ditemukan inti jawaban yang sama sesuai dengan indikator penelitian.

Pada penelitian ini yang menjadi informan yaitu Bapak Dika dan Bapak Wayan yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dan mengajukan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Malang.

b) Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik merupakan pengujian yang dilakukan untuk menguji kredibilitas data pada informan dengan teknik yang berbeda.

Pada hal ini peneliti melakukan pengamatan kepada proses pengaksesan informasi terhadap aplikasi KPR subsidi, proses pengajuan hingga pengangsuran untuk disesuaikan dengan indikator penelitian sebagai validitas untuk menyesuaikan nilai manfaat dan kemudahan yang ada.

3.5 Data dan Jenis Data

Data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang sudah sering terjadi dan berupa himpunan fakta, angka, grafik, tabel, gambar, lambang, kata, huruf-huruf yang menyatakan sesuatu pemikiran, objek, serta kondisi dan situasi (Nuzulla Agustina : 2016)

. Jenis data yang terdapat pada penelitian ini adalah:

3.5.1 Data Primer

Data primer dalam suatu penelitian diperoleh langsung dari sumbernya dengan melakukan pengukuran, menghitung sendiri dalam bentuk angket, observasi, wawancara dan lain-lain (Hardani : 2020) . Pengambilan data primer dilakukan dengan wawancara bersama subyek penelitian yaitu nasabah KPR Subsidi dan unit konsumen Bank BTN Syariah. Pada penelitian ini hasil diskusi berisi tentang pernyataan, pengalaman narasumber yang berisi tentang dampak dari nilai manfaat dan kemudahan yang dirasakan narasumber yang menerima bantuan KPR Subsidi.

3.5.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung atau berasal dari sumber lain . Data sekunder ini dapat diperoleh dari fenomena terdahulu, penelitian terdahulu, surat kabar, media berita dan lain-lain. Data ini digunakan untuk mendukung penelitian yang dilakukan (Hardani : 2020).

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data menurut Miles dan Huberman dibagi dalam tiga alur kegiatan yang terjadi berurutan. Dimulai dengan (1) reduksi data (data reduction); (2) penyajian data (data display); dan (3) penarikan kesimpulan.

3.6.1 Reduksi Data

Reduksi data dalam penelitian kualitatif menurut Hardani (2020) umumnya berupa narasi deskriptif kualitatif, walaupun ada data dokumen yang bersifat kuantitatif juga bersifat deskriptif. Tidak ada analisis data secara statistik dalam penelitian kualitatif. Analisisnya bersifat naratif kualitatif, mencari kesamaan-kesamaan dan perbedaan-perbedaan informasi. Reduksi data dilakukan dengan merangkum inti-inti dari hasil wawancara tentang dampak dari manfaat dan kemudahan yang dirasakan pada pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

3.6.2 Penyajian Data

Penyajian yang dimaksud Miles dan Huberman dalam Hardani (2020), merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan simpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian yang paling sering digunakan pada data kualitatif pada masa yang lalu adalah bentuk teks naratif. Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, inti data, korelasi antar kategori, dan sebagainya. Dengan adanya display data dapat memudahkan untuk memahami apa yang terjadi dan mudah dianalisis dengan merangkum hasil penelitian yang dilakukan.

3.6.3 Conclusion Data/Verifikasi

Verifikasi data menurut Hardani (2020) adalah intisari dari temuan penelitian yang menggambarkan pendapat-pendapat terakhir yang berdasarkan pada uraian-uraian sebelumnya atau, keputusan yang diperoleh berdasarkan metode berpikir induktif atau deduktif. Simpulan yang dibuat harus relevan dengan fokus penelitian, tujuan penelitian dan temuan penelitian yang sudah dilakukan interpretasi dan pembahasan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Profil BTN Syariah

Bank Tabungan Negara Syariah atau yang disingkat sebagai Bank BTN Syariah merupakan salahsatu lembaga keuangan yang berbasis Strategic Bussiness Unit (SBU) dari BTN Konvensional namun dijalankan dengan menggunakan prinsip Syariah. BTN Syariah beroperasi sejak tanggal 14 Februari 2005, waktu itu BTN Syariah membuka kantor cabang syariah pertama di ibu kota jakarta.

Strategic Bussiness Unit ini dibuka dengan tujuan untuk melayani masyarakat yang minat untuk menggunakan jasa keuangan syariah semakin tinggi, mayoritas dari mereka beranggapan bahwa keunggulan jasa keuangan syariah seperti bank syariah yaitu pada prinsip yang dimiliki, dimana melalui fatwa MUI perbankan syariah menjalankan jasa pelayanan bank tanpa menggunakan bunga dan menjalankan hasil dari Rancangan Undang-Undang Perbankan Syariah (RUPS) pada tahun 2004.

Bank BTN Syariah termasuk dalam Unit Usaha Syariah (UUS) yang beroperasi dalam kebijakan BTN Konvensional namun perbedaannya, Bank BTN Syariah secara keseluruhan dijalankan berdasar prinsip-prinsip syariah.

Tata kelola dari Bank BTN Syariah memiliki komitmen yang tinggi terlebih dalam melayani nasabah dan mendukung penuh produk pembiayaan sektor perumahan, terdapat tiga produk utama yaitu perbankan perseorangan, bisnis dan syariah.

Beberapa tujuan didirikannya Bank Syariah antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk menjalankan kebutuhan dari bank dalam melayani jasa keuangan syariah
- b. Untuk mengejar sasaran target laba usaha bank agar tercapai
- c. Meningkatkan ketahanan bank dalam berkompetisi melawan lingkungan usaha yang setiap waktu bisa berubah.
- d. Memberikan rasa keadilan dalam memenuhi kepentingan dari masing-masing nasabah dan pegawai bank.

Bank BTN Syariah seiring dengan perkembangan zaman juga memiliki jaringan-jaringan yang tersebar di seluruh nusantara, tercatat sudah 283 jaringan yang tersebar, di antaranya yaitu :

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| a. Kantor Cabang Syariah | = 22 KCS |
| b. Kantor Cabang Pembantu Syariah | = 21 KCPS |
| c. Kantor Layanan Syariah | = 240 KKS |

Bank BTN Syariah juga memiliki beberapa nilai dasar yang berdasarkan kepada syariat islam, Nilai dasar tersebut yaitu:

- a. Taat dalam mengamalkan dan menjalankan ajaran syariat islam secara khidmat

- b. Menambah wawasan dan tetap belajar untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan guna menjadikan Bank BTN Syariah yang lebih maju.
- c. Selalu bekerjasama dengan menunjukkan kinerja maksimal dalam menjalankan tugas untuk mencapai tujuan dari Bank BTN Syariah
- d. Memberikan dan mengabdikan diri dengan ikhlas untuk Bank BTN Syariah serta seluruh stakeholders sebagai simbol pengabdian terhadap Allah SWT.
- e. Bekerja secara Profesional dan kompeten sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

Etika-Etika yang juga digunakan oleh pegawai Bank BTN Syariah sebagaimana berikut :

- a. Patuh dan taat terhadap aturan perundang-undangan dan peraturan syariah yang berlaku
- b. Mencatat dan membukukan segala bentuk transaksi yang berkaitan dengan kegiatan Bank BTN Syariah dengan baik dan benar sebagai bentuk perwujudan sikap profesionalisme dan amanah.
- c. Fastabiqul khoirot atau berlomba-lomba dalam memberikan peran yang terbaik kepada semua stakeholder di Bank BTN Syariah
- d. Tidak menggunakan wewenang yang ada untuk kepentingan pribadi
- e. Menjaga dan merahasiakan berkas atau akun nasabah
- f. Tidak menerima apapun yang berbetunk imbalan, hadiah atau bahkan sogok-menyogok untuk memperkaya diri sendiri

- g. Selalu menjaga citra baik dari Bank BTN Syariah

4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Visi Bank BTN/Unit Usaha Syariah BTN

- Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

Misi Bank BTN/Unit Usaha Syariah BTN

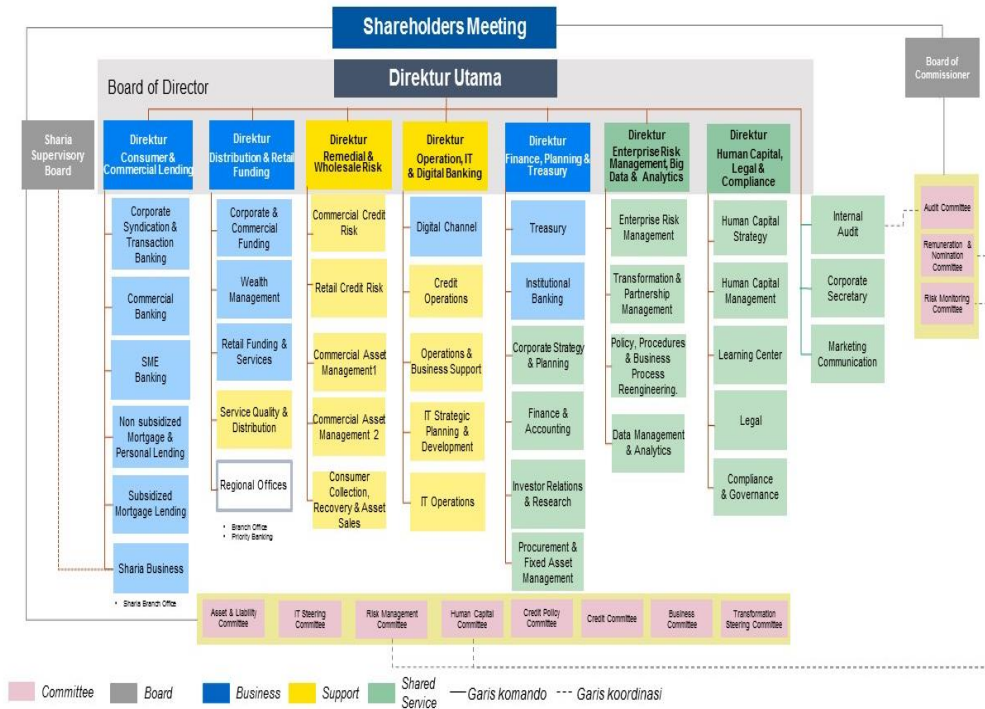
- Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia
- Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga
- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital
- Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi
- Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance
- Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan

4.1.3 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Malang, Tbk

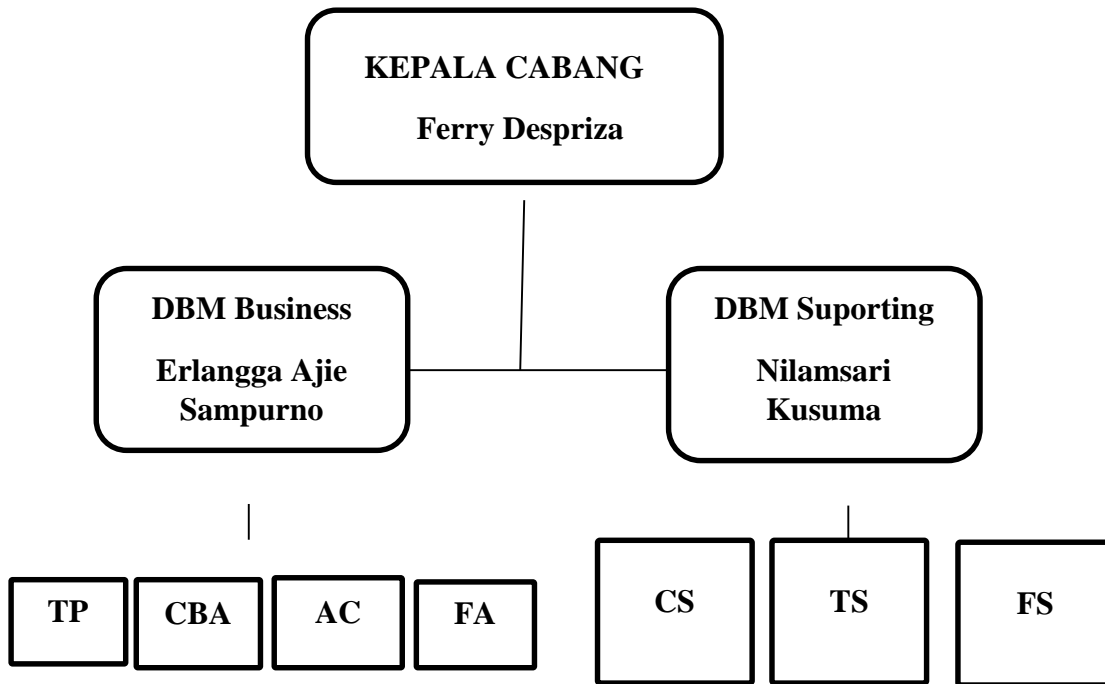
Di bawah ini merupakan struktur posisi jabatan dan tugas dari masing-masing pegawai BTN.

Gambar 4. 1

Struktur Posisi Jabatan dan Tugas Pegawai BTN



Gambar 4. 2
Struktur Organisasi Bank BTN Syariah, KCS Malang



Keterangan :

TP : *Transaction Processing*

CBA : *General Branch Administration*

AC : *Accounting & Control*

FA : *Financing Administration*

CS : *Customer Service*

FS : *Financing Service*

TS : *Teller Service*

4.2 Paparan Data Hasil Penelitian

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, terlebih dalam pemenuhannya dilakukan banyak cara untuk menjangkaunya salah satunya adalah dengan mengajukan pembiayaan pada lembaga keuangan. Adanya lembaga keuangan merupakan solusi tersendiri terlebih untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang berada di Malang dan menjadi salah satu fokus penelitian ini, adanya lembaga keuangan seperti BTN syariah yang mampu memberikan pembiayaan pada masyarakat berpenghasilan rendah merupakan solusi tersendiri dari masalah tersebut. Masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi fokus penelitian ini salah satunya berada di perumahan Grand Kencana kawasan Wagir Kabupaten Malang, dipilihnya perumahan Grand Kencana adalah karena masyarakat berpenghasilan rendah yang melakukan pembiayaan pada BTN Syariah kebanyakan berada disana. Setelah itu dilakukanlah proses observasi wawancara untuk mendapatkan informasi, yaitu apa saja yang pengalaman yang dirasakan dari pembiayaan tersebut, lalu dari tahap observasi ditemukanlah manfaat dan kemudahan berdasarkan dampak yang ada. Manfaat dan Kemudahan dipilih karena pada pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya dapat diketahui dampak yang terjadi secara langsung yaitu manfaat , dan proses yang dinilai mampu memenuhi kebutuhan mereka yaitu kemudhan. Sedangkan dari proses wawancara ditemukan beberapa manfaat dan kemudahan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah yaitu Bapak Dika memahami betul salah satu manfaat yang dirasakan pada pembiayaan KPR bersubsidi syariah, beliau menyatakan bahwa :

“ Ya terbantu sih mas, merasa lega punya rumah sendiri. Saya bisa memiliki rumah secara mengangsur “ (Bapak Dika).

Dari hasil wawancara dengan salah satu masyarakat berpenghasilan rendah yaitu bapak Dika, dapat diketahui bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memahami betul tentang manfaat pembiayaan KPR bersubsidi. Untuk manfaat lebih lanjutnya Bapak Wayan memahami lebih rinci seperti yang beliau katakan :

“Saya sangat merasa terbantu ya karena eh dan saya itu senang gitu. Eh jadi enggak terlalu berat mendapatkan yang bisa saya jangkau gitu kan. Menjadi perasaan dan keluarga saya. Itu sangat, sangat terbantu dengan adanya program KPR ini mempermudah saya dalam rumah yang permanen gitu ya tanpa memberatkan eh keuangan saya. Karena saya bisa mencicilnya seperti itu “

Dari ungkapan tersebut Bapak Wayan mengetahui tentang manfaat dari KPR bersubsidi secara lebih rinci. Salah satu manfaat penting yang dirasa bermanfaat adalah adanya proses angsuran/cicilan yang memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah tanpa harus membayar kontan. Karena pada hasil diskusi dengan informan juga diketahui bahwa sebagai masyarakat dengan penghasilan rendah tentunya akan cukup sulit apabila harus membeli rumah secara tunai. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan oleh Bapak Wayan yang menyatakan bahwa :

“Kalau menurut saya sih efektif mas, karena jika menunggu membeli secara cash malah tidak akan terbeli, kita mbelani nabung tapi semakin tahun harga rumah makin naik. Jadi lebih baik mencicil daripada harus ngontrak juga “. (Bapak Wayan)

Dari hasil wawancara tersebut masih ada manfaat lain oleh adanya pembiayaan KPR subsidi, yaitu di aspek diri yang membentuk individu. Seperti pernyataan Bapak Wayan yang menyatakan :

“ya, jadi diri saya lebih gitu bekerja karena ada tanggung jawab kan yang harus diselesaikan, seperti itu. Terus eh jadi lebih semangat gitu benar. Iya mas, yang namanya punya rumah sendiri, milik sendiri pasti ada kebanggan sendiri.” . (Bapak Wayan)

Selanjutnya dari segi kualitas rumah juga dapat terbilang cukup bagus, pemilihan developer rumah subsidi cukup selektif. Hal ini karena pemerintah juga memberikan standar khusus agar rumah yang nantinya dihuni masyarakat cukup layak.

Hal demikian dikuatkan dengan pernyataan Bapak Ndaru selaku konsumen loan analyst yang pernah menangani pembiayaan KPR bersubsdi, mengungkapkan bahwa :

“ Rumahnya juga memiliki standar tersendiri dari pemerintah, dan itu tidak boleh sembarangan. Maka dari itu developer yang dipilih juga nggak sembarangan. Karena ini nantinya untuk rakyat dan harus layak dari segi kualitas bangunan.” (Bapak Ndaru)

Gambar 4. 3

Salah Satu Rumah KPR Subsidi di Wagir Kabupaten Malang



Sumber : dokumentasi peneliti tahun 2021

Terakhir di harga yang diberikan cukup layak dan mampu memenuhi kebutuhan nasabah KPR subsidi. Hasil wawancara dengan Bapak Dika salah satu Nasabah KPR Subsidi mengungkapkan:

“ Kualitasnya rumahnya cukup bagus dan layak, seperti rumah pada umumnya. Sebenarnya lebih mahal KPR, tapi kedepannya ini akan menjadi punya kita. Dan harganya memang berdekatan dengan ngontrak dan indekost tapi lebih efektif. Setidaknya meskipun lebih mahal apabila dikalkulasi per-tahun kita lebih untung bisa punya rumah. Dan membeli secara mengangsur ini tidak memberatkan Kalau diestimasi dengan mengontrak selisihnya hampir 10% tapi rumahnya kan jadi milik kita”.

Dari segi informasi nasabah mendapatkan informasi di lingkungannya, yang menjadi petunjuk bahwa informasi tentang adanya KPR subsidi ini cukup mudah diketahui beberapa kalangan, seperti contohnya lingkungan kerja. Dua dari nasabah KPR subsidi ini mengetahui program ini dari lingkungan kerja. Dari kedua informan Nasabah

KPR Subsidi dan satu Consumer Loan Analyst percaya bahwa layanan ini sangat mudah dijangkau, apalagi sudah memiliki satu akses aplikasi yang terintegrasi. Aplikasi itu bernama SIKASEP (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan), setelah mengakses tentang SIKASEP nasabah dapat melakukan pengajuan pembiayaan secara langsung. Berikut adalah proses akses informasi dan proses pengajuan KPR subsidi :

a) Aplikasi SIKASEP

Sikasep merupakan aplikasi yang menjadi panduan perumahan subsidi untuk masyarakat, aplikasi ini diluncurkan oleh PPDPP Kementrian PUPR. Aplikasi ini diciptakan untuk membantu masyarakat untuk mengakses informasi tentang KPR subsidi yang disediakan oleh pemerintah.

Aplikasi juga memandu masyarakat untuk memenuhi beberapa persyaratan untuk memenuhi pengajuan KPR subsidi. Maka dari itu untuk mendapatkan informasi dan panduan tersebut masyarakat harus melakukan registrasi pada aplikasi tersebut.

Pada aplikasi SIKASEP memuat banyak informasi dan petunjuk dalam memiliki rumah KPR subsidi. Hal ini tentunya dinilai sangat mudah sejalan dengan perkembangan zaman. Dari dua informan memiliki jawaban yang hampir sama sebagai berikut

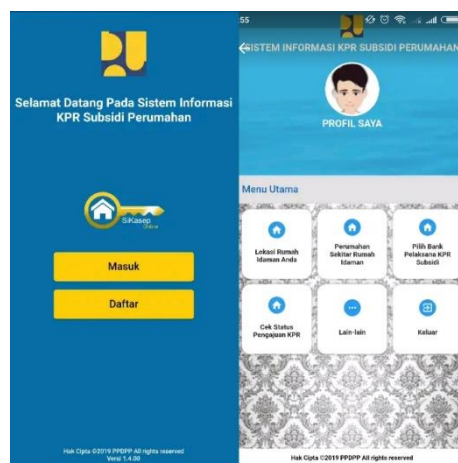
“Iya mas, karena sebelumnya tau dari teman. Lalu dari situ langsung ke developer kemudian disarankan ke BTN dan ternyata dari akses sampai prosesnya sangat mudah. Insyallah sih mas, kalau dijelaskan secara lisan kepada semua kalangan pasti memahami “ (Bapak Dika)

“Sudah mas, karena dapat informasi dari tempat kerja. Lalu ke Bank yang direkomendasikan dan disetujui. Iya sih mas, saya yang usianya tua aja paham. Dan aksesnya sekarang ada internet “ (Bapak Wayan)

Selain melalui wawancara, peneliti juga melakukan pengamatan ke aplikasi SIKASEP (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan. Berdasarkan hasil pengamatan berikut adalah display aplikasi SIKASEP :

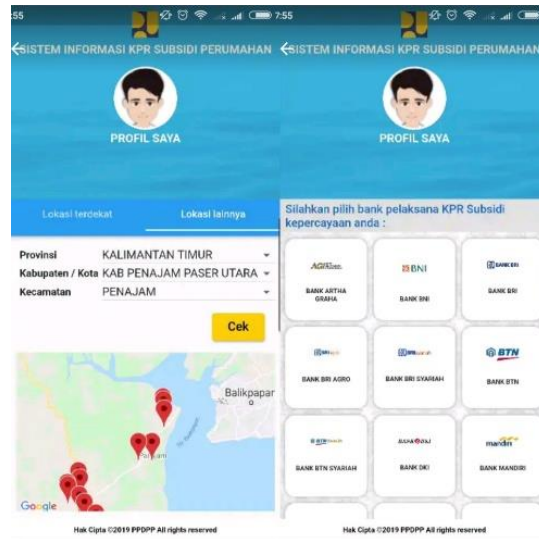
Gambar 4. 4

Aplikasi SIKASEP



Gambar di atas merupakan aplikasi Sikasep yang tersedia di Playstore, Dimana aplikasi ini memberikan informasi lengkap mengenai KPR subsidi. Pada awal mengakses Sikasep, kita dipandu untuk melengkapi data diri. Selanjutnya pada menu utama terdapat 3 akses informasi utama seperti Lokasi Perumahan, Pilihan Bank Pelaksana KPR dan Status pengajuan KPR.

Gambar 4. 5
Aplikasi Sikasep



Untuk melakukan registrasi dan akseblitas pada Sikasep, nasabah perlu menyiapkan data diri seperti KTP, lalu melakukan pembuatan sandi, NPWP, penghasilan perbulan, nomor ponsel hingga foto KTP dan swafoto dengan KTP. Setelah melalui proses tersebut nasabah dapat mengakses aplikasi tersebut dengan beberapa menu seperti : lokasi rumah yang diinginkan, pilihan Bank KPR FLPP dan cek status pengajuan KPR.

“Setelah mengajukan pembelian rumah subsidi maka status pengajuan terbagi menjadi enam tahap yaitu, status terdaftar, proses pengajuan subsidi checking. Berlanjut ke lolos/tidak lolos subsidi checking, proses pengajuan verifikasi bank, lolos/tidak lolos pada tahap verifikasi Bank dan proses pengajuan dana FLPP pada Bank”.

b) Proses Pengajuan KPR subsidi syariah

Pada proses kredit pemilikan rumah ini yang terlibat merupakan Consumer Loan Analyst. Pengajuan pembiayaan merupakan langkah awal ketika nasabah akan membeli rumah secara mengangsur, berikut adalah ungkapan informan sejak awal mengajukan kredit hingga kepemilikan rumah :

“Ya pertama karena cepat disetujui. Pertama datang ke Bank untuk melakukan administrasi. Kemudian saya dibantu dari proses pemberkasan dan difasilitasi Notaris. Cukup mudah proses dari awal pengajuan hingga pemindahan hak milik cukup 2 bulan.”(Bapak Dika)

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa pada proses pengajuannya terbilang mudah namun nasabah harus datang kembali ke Bank untuk memenuhi persyaratan administrasi untuk melakukan verifikasi data. Dari proses tersebut berlanjut pada proses legalisasi oleh notaris hingga akad serah terima rumah, proses dari pengajuan hingga kepemilikan rumah berlangsung selama 2 bulan.

Pada pembiayaan KPR Subsidi juga memberikan hal lain selain manfaat yaitu kemudahan. Kemudahan sendiri merupakan serangkaian proses pengaksesan informasi hingga pengajuan pembiayaan yang dinilai mudah dijalankan tanpa adanya kendala tertentu.

Dari hasil wawancara diketahui bahwa salah satu hal yang diberikan oleh KPR Subsidi adalah kemudahan, baik dari proses akses informasi dan proses pembiayaan.

“Salah satunya prosesnya cepat sih mas. Dan segala prosesnya juga dibantu sama pihak bank. Sangat mudah mas, karena nggak perlu nyiapin uang muka.” (Bapak Wayan).

Dari beberapa hasil wawancara tersebut selain adanya manfaat dan kemudahan ditemukan juga temuan baru yaitu efisiensi, efisiensi disini merupakan suatu ukuran dimana pada cara memenuhi kebutuhan untuk hunian bagi masyarakat, ditemukan cara yang lebih mudah dan praktis serta lebih menguntungkan dibanding dengan cara lain seperti mengontrak ataupun indekost. Seperti ungkapan bapak Dika berikut ini :

“Sebenarnya lebih mahal KPR, tapi kedepannya ini akan menjadi punya kita. Dan harganya memang berdekatan dengan ngontrak dan indekost tapi lebih efektif. Setidaknya meskipun lebih mahal apabila dikalkulasi per-tahun kita lebih untung bisa punya rumah. Dan membeli secara mengangsur ini tidak memberatkan Kalau diestimasi dengan mengontrak selisihnya hampir 10% tapi rumahnya kan jadi milik kita” (Bapak Dika).

Dari proses wawancara tersebut dapat diketahui bahwa nilai manfaat dan kemudahan yang terkandung pada pembiayaan KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah sudah cukup diketahui baik dari proses pengajuan, akses informasi, kualitas produk/layanan, dan keterjangkauan harga. Pada umumnya masyarakat berpenghasilan rendah sudah mengetahui tentang proses pembiayaan KPR bersubsidi, hal tersebut dikarenakan akses informasi tentang KPR subsidi juga sudah tersedia di banyak lingkungan dan media. Dengan adanya ini diharapkan

aksebilitas informasi tentang KPR subsidi juga dapat lebih luas lagi sehingga dapat memabntu masyarakat berpenghasilan rendah yang masih belum memiliki rumah secara permanen.

Pada proses hasil tanya jawab pada penelitian ini mengenai adanya nilai manfaat dan kemudahan telah dirangkum pada tabel triangulasi dibawah ini. Sebelum memaparkan hasil penelitian, berikut ini merupakan beberapa data informan yang menjadi narasumber pada wawancara dan distribusi jawaban melalui tabel triangulasi pada penelitian ini :

4.2.1 Distribusi Jawaban Informan berdasarkan Tabel Triangulasi

Tabel 4. 1

Tabel Triangulasi Data Variabel Nilai Manfaat

No	Item Pertanyaan	Jawaban		Interpretasi
		Informan I	Informan II	
1	Item pertanyaan berdasarkan aspek <i>Emotional Value</i> : Apakah anda merasa terbantu untuk memiliki rumah dengan adanya program KPR bersubsidi ?	<i>Ya terbantu sih mas, merasa lega punya rumah sendiri. Saya bisa memiliki rumah secara mengangsur.</i>	<i>saya sangat terbantu sekali ya mas Faiz dengan adanya layanan KPR ini jadi lebih mudah bagi saya mmm rumah yang bisa</i>	Kedua informan, merasa terbantu karena adanya program KPR subsidi. Pertama, kedua Informan terbantu dengan margin yang cukup rendah.

	<p>Apakah anda merasa lebih terbantu dengan memiliki rumah secara permanen lewat KPR Subsidi ?</p>	<p><i>Jelas, tentunya karena dapat dibayar secara dicicil, lebih murah daripada menyiapkan dana secara cash.</i></p>	<p><i>saya jangkau gitu.</i></p> <p><i>Saya sangat merasa terbantu ya karena eh dan saya itu senang gitu. Eh jadi enggak terlalu berat mendapatkan yang bisa saya jangkau gitu kan. Menjadi perasaan dan keluarga saya. Itu sangat, sangat terbantu dengan adanya program KPR ini mempermudah saya dalam rumah yang permanen gitu ya tanpa memberatkan eh keuangan saya. Karena saya bisa</i></p>	<p>Sehingga dalam melakukan pembayaran masih dirasa ringan.</p> <p>Kedua, adanya sistem angsuran juga memudahkan informan untuk mengalokasikan dana untuk mengangsurnya.</p> <p>Jadi, dapat dikatakan adanya KPR Subsidi ini sangat bermanfaat untuk seseorang untuk memiliki rumah di tengah keterjangkauan.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<i>mencicilnya seperti itu</i>	
2	<p>Item pertanyaan berdasarkan aspek <i>Social Value</i> :</p> <p>Apakah dengan adanya rumah secara permanen anda merasa lebih giat dalam menjalani aktivitas ? misalnya : lebih semangat dalam bekerja.</p> <p>Apakah dengan memiliki rumah secara permanen anda merasa lebih percaya diri di lingkungan anda ? misalnya : lingkungan kerja, lingkungan kerabat</p>	<p><i>Tentu mas, karena termotivasi dengan adanya cicilan tadi mas. Sehingga saya senantiasa mengingat sebagai bentuk tanggung jawab</i></p> <p><i>Tentu mas, kedepannya ini menjadi rumah kita, rumah kita sendiri. Biarapun sederhana apapun kondisinya tapi</i></p>	<p><i>iya, jadi diri saya lebih gitu bekerja karena ada tanggung jawab kan yang harus diselesaikan, seperti itu. Terus eh jadi lebih semangat gitu benar.</i></p> <p><i>Iya mas, yang namanya punya rumah sendiri, milik sendiri pasti ada kebanggan sendiri.</i></p>	<p>Adanya rumah secara permanen dapat mengembangkan aspek diri informan. Pertama, Informan senantiasa termotivasi sehingga meningkatkan semangat kerjanya sebagai bentuk tanggung jawab.</p> <p>Kedua, adanya rumah dari KPR subsidi meningkatkan kepercayaan diri pemilikinya. Hal ini dikarenakan memiliki rumah</p>

		<i>ini rumah kita sendiri</i>		secara permanen adalah kepuasan tersendiri, karena informan tidak lagi risau memikirkan hunian sebagai kebutuhan pokok.
3	<p>Item pertanyaan berdasarkan aspek Quality Value :</p> <p>Apa alasan anda memilih BTN Syariah untuk membeli rumah secara mengangsur ?</p> <p>Apa kelebihan pada produk pembiayaan dari BTN Syariah yang anda rasakan ?</p>	<p><i>Karena waktu itu disarankan oleh developer untuk kesini, jadi langsung kesini.</i></p> <p><i>Proses sangat cepat dan mudah, tidak berbelit-belit. Proses cukup 2 bulan sampai akad pembelian</i></p>	<p><i>Karena saya muslim. Dan percaya kehalallannya. Trus sepengetahuan saya ini (Bank BTN) ini yang paling murah.</i></p> <p><i>Proses sangat mudah, dan sangat praktis. Misalnya pembayaran dilakukan dengan</i></p>	<p>Kedua Informan merasakan kualitas layanan yang sangat memudahkan.</p>

		<i>rumah. Selain itu proses surat-menyurat sampai notaris juga disiapkan untuk pemberkasan.</i>	<i>pemotongan dari gaji.</i>	
	Apa saja keunggulan yang anda rasakan pada pembiayaan rumah KPR Subsidi ?	<i>Terutama karena bunganya ringan mas, dan biaya yang dikeluarkan untuk membayar cukup terjangkau.</i>	<i>Kalau keunggulannya, itu tadi. Saya bisa mencicil. Dan bisa membayar dalam jangka waktu yang cukup panjang. angsurannya cukup murah</i>	Keunggulan utama karena biaya yang terjangkau.
4	Item pertanyaan berdasarkan aspek price value : Apakah pembiayaan yang ditawarkan cukup terjangkau dibandingkan pembiayaan oleh bank lain ?	<i>Kurang tau ya mas, karena sebelumnya belum mengajukan ke bank lain</i>	<i>Kurang tau sih mas, karena tidak survey ke Bank lain. Dan kesini juga atas rekomendasi</i>	

	<p>Apakah kualitas yang ada pada rumah KPR Subsidi cukup setara dengan harga yang diberikan ?</p>	<p><i>Kualitasnya rumahnya cukup bagus dan layak, seperti rumah pada umumnya.</i></p>	<p><i>instansi kerja saya.</i></p> <p><i>Cukup bagus dan layak sih mas, nggk beda jauh sama rumah pada umumnya meskipun subsidi</i></p>	<p>Rumah KPR subsidi dirasa cukup layak dan terpenuhi kualitasnya.</p>
	<p>Apakah dengan mengangsur rumah KPR Subsidi secara diangsur ini lebih efektif dibandingkan harus tinggal di kontrakan ataupun indekost ?</p>	<p><i>Sebenarnya lebih mahal KPR, tapi kedepannya ini akan menjadi punya kita. Dan harganya memang berdekatan dengan ngontrak dan indekost tapi lebih efektif. Setidaknya meskipun lebih mahal apabila dikalkulasi per-tahun kita lebih untung bisa</i></p>	<p><i>Kalau menurut saya sih efektif mas, karena jika menunggu membeli secara cash malah tidak akan terbeli, kita mbelani nabung tapi semakin tahun harga rumah makin naik. Jadi lebih baik mencicil daripada harus ngontrak juga.</i></p>	<p>Kedua Informan menyadari bahwa dengan cara mengangsur, mereka dapat memiliki rumah secara permanen.</p>

		<p><i>punya rumah. Dan membeli secara mengangsur ini tidak memberatkan Kalau diestimasi dengan mengontrak selisihnya hampir 10% tapi rumahnya kan jadi milik kita</i></p>		
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Sumber : Data diolah, 2021

Tabel 4. 2

Tabel Triangulasi Data Variabel Kemudahan

No	Item Pertanyaan	Jawaban		Interpretasi
		Informan I	Informan II	
1	<p>Item pertanyaan berdasarkan kategori mudah dimengerti (<i>clear and understandable</i>) :</p> <p>Apakah dalam mengakses layanan KPR Subsidi anda sudah sangat mengerti dan jelas dalam memahaminya ?</p> <p>Apakah menurut anda layanan KPR Subsidi dapat dimengerti/dipahami oleh semua kalangan ?</p>	<p><i>Iya mas, karena sebelumnya tau dari teman. Lalu dari situ langsung ke developer kemudian disarankan ke BTN dan ternyata dari akses sampai prosesnya sangat mudah.</i></p> <p><i>Insyallah sih mas, kalau dijelaskan secara lisan kepada semua kalangan pasti memahami.</i></p>	<p><i>Sudah mas, karena dapat informasi dari tempat kerja. Lalu ke Bank yang direkomendasikan dan disetujui.</i></p> <p><i>Iya sih mas, saya yang usianya tua aja paham. Dan aksesnya sekarang ada internet.</i></p>	<p>Nasabah mengetahui informasi dari lingkungan sekitarnya.</p>

2	<p>Item pertanyaan berdasarkan “ Tidak dibutuhkan banyak usaha untuk berinteraksi <i>tersebut</i> (<i>does not require a lot mental effort</i>) “ :</p> <p>Bagaimana cara anda untuk mengakses layanan KPR Subsidi ?</p> <p>Apakah ada suatu kendala yang anda alami saat mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ?</p>	<p><i>Awalnya direkomendasikan oleh teman, lalu saya mencari tahu sendiri ke developer lalu ke Banknya</i></p> <p><i>Tidak sama sekali, malah terbilang mudah dan sangat sederhana.</i></p>	<p><i>Saya dapat info dari tempat kerja sih kebetulan, dan langsung menuju Bank yang bekerja sama dengan rumah yang ingin saya beli dulu.</i></p> <p><i>Nggak sama sekali mas, sesuai dengan bayangan saya.</i></p>	<p>Nasabah menilai proses pengajuan hingga pembiayaan cukup mudah.</p> <p>Kemudahan yang utama</p>
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Kemudahan apa saja yang diberikan oleh BTN Syariah dalam melakukan pembiayaan KPR Subsidi ?</p> <p>Seberapa mudah proses hingga tahap akad penerimaan rumah yang telah anda lalui ?</p>	<p><i>Ya pertama karena cepat disetujui. Kemudian saya dibantu dari proses pemberkasan dan difasilitasi Notaris.</i></p> <p><i>Cukup mudah proses dari awal pengajuan hingga pemindahan hak milik cukup 2 bulan.</i></p>	<p><i>Salah satunya prosesnya cepat sih mas. Dan segala prosesnya juga dibantu sama pihak bank.</i></p> <p><i>Sangat mudah mas, karena nggk perlu nyiapkan uang muka.</i></p>	<p>yang dirasakan adalah proses yang cepat dan difasilitasi.</p>
3	<p>Item pertanyaan berdasarkan “Sistem mudah digunakan (<i>easy to use</i>).” :</p> <p>Layanan apa yang menurut anda sangat mudah digunakan tanpa adanya usaha yang rumit ?</p>	<p><i>Tentunya dari sistem aplikasinya mas, dalam mengakses informasi mengenai KPR Subsidi sudah tertera disitu. Kalau yang</i></p>	<p><i>Ya seperti pembayarannya mas, saya nggk perlu ke Bank. Karena pembayarannya langsung dilakukan dengan</i></p>	<p>Kemudahan pada proses pembayaran melalui aplikasi fintech.</p>

		<i>menurut saya paling mudah adalah metode pembayarannya, tinggal transfer aja.</i>	<i>pemotongan gaji dan saya sudah tidak perlu nyari-nyari lagi.</i>	
4	<p>Item pertanyaan berdasarkan “Mudah mengoperasikan sistem sesuai dengan apa yang ingin individu kerjakan “(<i>easy to get the system to do what he/she wants to do</i>) “ :</p> <p>Apakah menurut anda sistem yang ada sudah sesuai dengan kemampuan anda dalam mengakses sistem tersebut ?</p> <p>Apakah menurut anda dari sisi pengajuan pembiayaan, pelayanan hingga pembayaran sangat mudah dan sesuai dengan ekspektasi anda ?</p>	<p><i>Sudah sih mas, dan nggak ada kesulitan apapun. Bahkan secara otodidak ini mudah dipahami.</i></p> <p><i>Iya sih mas, tidak seribet pembiayaan lain. Tapi kebetulan setelah disurvey saya juga tidak punya tunggakan</i></p>	<p><i>Gampang sih mas, saya yang terbilang sudah umur juga paham.</i></p> <p><i>Kebetulan dari gaji saya, cukup memenuhi sih mas. Jadi mungkin dari situ jadi lebih</i></p>	

		<i>lain. Jadi cukup mudah untuk saya memperoleh acc dari bank.</i>	<i>cepat untuk disetujui.</i>	
--	--	--------------------------------------------------------------------	-------------------------------	--

Sumber : Data diolah 2021

4.3 Pembahasan

Dari gambaran/paparan yang telah diuraikan pada penelusuran diatas dapat ditemui beberapa mandat maupun kemudahan yang diterapkan pada proses pembiayaan KPR bersubsidi syariah. Pertama hal tersebut ditemukan dari beberapa ungkapan masyarakat yang menjadi objek penelitian, dari ungkapan tersebut mengacu pada indikator penelitian. Dari ungkapan pertama seperti *“Saya sangat merasa terbantu ya karena eh dan saya itu senang gitu. Eh jadi enggak terlalu berat mendapatkan yang bisa saya jangkau gitu kan. Menjadi perasaan dan keluarga saya. Itu sangat, sangat terbantu dengan adanya program KPR ini mempermudah saya dalam rumah yang permanen gitu ya tanpa memberatkan eh keuangan saya. Karena saya bisa mencicilnya seperti itu “*, menjelaskan pada pembiayaan KPR bersubsidi syariah memiliki manfaat penting pada aspek diri seseorang yang disebut dengan *emotional value*, yaitu sebuah aspek yang mengembangkan tingkat kualitas seseorang. Di ungkapan yang lain informan mengungkapkan bahwa adanya pembiayaan KPR bersubsidi syariah memberikan dorongan dan kepercayaan dirinya di lingkungan sesuai dengan ungkapan informan :

“ya, jadi diri saya lebih gitu bekerja karena ada tanggung jawab kan yang harus diselesaikan, seperti itu. Terus eh jadi lebih semangat gitu benar. Iya mas, yang namanya punya rumah sendiri, milik sendiri pasti ada kebanggan sendiri.” .

Dari ungkapan tersebut dapat dilihat bahwa pembiayaan KPR bersubsidi syariah mampu mengembangkan strata sosial seseorang dengan adanya aset pribadi yang dimiliki, maka dari itu pembiayaan KPR subsidi syariah memiliki manfaat di lingkup sosial seseorang atau dapat disebut dengan *social value*, yaitu konsep diri yang mampu meningkatkan performa seseorang di lingkungannya.

Selanjutnya informan merasakan adanya manfaat dari segi layanan dan harga yang diberikan dinilai mampu memenuhi kebutuhan sesuai dengan kualitas harga dan layanan yang diberikan. Hal itu sesuai dengan ungkapan informan seperti : *“Kualitasnya rumahnya cukup bagus dan layak, seperti rumah pada umumnya. Sebenarnya lebih mahal KPR, tapi kedepannya ini akan menjadi punya kita. Dan harganya memang berdekatan dengan ngontrak dan indekost tapi lebih efektif. Setidaknya meskipun lebih mahal apabila dikalkulasi per-tahun kita lebih untung bisa punya rumah. Dan membeli secara mengangsur ini tidak memberatkan Kalau diestimasi dengan mengontrak selisihnya hampir 10% tapi rumahnya kan jadi milik kita”*.

Pada ungkapan tersebut menjelaskan bahwa harga dan layanan yang diberikan sesuai dengan kebutuhan informan, adanya standarisasi memberikan bukti bahwa rumah yang diberikan sebagai produk pembiayaan mampu memenuhi kebutuhan konsumen hal demikian memiliki nilai harga dan kualitas atau dapat disebut juga dengan *price value* dan *quality value*. Dari ungkapan di atas juga ditemukan satu temuan baru yaitu efisiensi yaitu adanya proses yang mampu memberikan keuntungan dibandingkan dengan metode lain, yaitu ketika nasabah menemukan ukuran biaya yang relatif sedikit lebih mahal

namun dapat memiliki hunian secara permanen yang dinilai efektif daripada mengontrak maupun indekost. Dari proses ini maka dapat disebut dengan *efficiency value*.

Pada hasil diskusi di variabel kemudahan, informan memahami betul tingkat kemudahan yang dilalui. Kemudahan tersebut meliputi akses informasi hingga akses pengajuan biaya. Pada akses informasi informan sudah mampu memahami secara kompleks pada aplikasi yang disebut dengan SIKASEP. Setelah mengakses informasi dan panduan informan melakukan proses pembiayaan, proses pembiayaan ini dinilai sangat mudah dan cepat seperti ungkpan informan :

“Ya pertama karena cepat disetujui. Pertama datang ke Bank untuk melakukan administrasi. Kemudian saya dibantu dari proses pemberkasan dan difasilitasi Notaris. Cukup mudah proses dari awal pengajuan hingga pemindahan hak milik cukup 2 bulan.”

Dari uraian aplikasi diatas dan ungkpan informan dapat diketahui bahwa pada prosesnya pembiayaan KPR subsidi syariah sangat mudah *dipahami (clear and understandable)*, mudah digunakan (*ease to use*) dan tidak ada upaya yang cukup menguras tenaga dan pikiran (*does not require a lot mental effort*).

Selanjutnya untuk menjelaskan secara rinci temuan diatas dapat dijelaskan pada uraian dibawah ini yang terdiri dari nilai manfaat dan kemudahan yang ada, sebagai berikut :

4.3.1 Implementasi Nilai Manfaat

Manfaat didefinisikan sebagai suatu tingkatan dimana seseorang mempercayai bahwa menggunakan suatu sistem tertentu dapat membantu meningkatkan kinerja dan prestasi kerja individu tersebut. Persepsi manfaat merupakan suatu tingkatan dimana seseorang percaya bahwa suatu penggunaan teknologi tertentu akan meningkatkan prestasi kerja orang tersebut (Yuniarta: 2017). Persepsi manfaat dapat diketahui dari sejauh mana seseorang percaya bahwa penggunaan suatu teknologi dan meningkatkan kinerja penggunaannya (Nurhadi : 2013). Menurut (Kotler, Armstrong, Agnihotri and Haque 2010 dalam Mukhtar Ahmed dkk. 2011) persepsi manfaat didefinisikan sebagai pelanggan mengevaluasi perbedaan diantara semua manfaat dan semua biaya pemasaran yang relatif sama dengan penawaran pesaing. Menurut Sweeny dan Soutar (Tjiptono 2003:141), dimensi nilai terdiri dari 4 aspek utama, yaitu : *Emotional value, Social value, Quality value, Price value* serta temuan satu indikator baru yaitu *efficiency value*.

Manfaat yang diperoleh dari proses wawancara dan observasi, pada sesi wawancara kita dapat mengetahui secara langsung jawaban-jawaban dari para informan berdasarkan pengalaman pribadi, pandangan informan terhadap suatu produk maupun jasa, dan pengetahuan informan mengenai suatu kejadian yang dialaminya. Observasi yaitu pengamatan peneliti terhadap pola perilaku informan dan keadaan lingkungan informan, dimana pada penelitian ini peneliti mengamati perilaku nasabah KPR subsidi.

Pemahaman tentang nilai manfaat pada pembiayaan KPR bersubsidi syariah akan dibahas pada penelitian ini adalah manfaat mengenai aspek perasaan dan performa diri nasabah setelah memiliki rumah dari program KPR bersubsidi syariah.

Dari hasil indikator penelitian kemudian berlanjut pada proses diskusi menunjukkan bahwa pembiayaan pada KPR bersubsidi syariah cukup membantu dalam beberapa pada aspek diri pada tiap individunya. Dari beberapa aspek diri yang dinilai memiliki manfaat diantaranya :

1) Aspek *Emotional Value*

Emotional value disini adalah pola perilaku yang menunjukkan seberapa suatu produk dan jasa mampu memberikan peningkatan performa diri pada seseorang. Menurut Sudarso (2016) emotional value merupakan kepuasan emotional dan kesenangan yang diperoleh konsumen melalui penggunaan atau konsumsi barang atau jasa tertentu. Dari beberapa informan, manfaat dari jasa pembiayaan KPR bersubsidi sendiri sudah jelas, yaitu membantu informan dalam memiliki rumah dengan biaya yang terjangkau dan mudah. Tujuannya yaitu untuk memenuhi kebutuhan primernya terpenuhi sehingga dapat memberikan kepuasan karena kebutuhannya terpenuhi. Kepuasan sendiri merupakan salah satu bentuk dari pola perilaku yang menunjukkan aspek diri pada manusia.

Emotional Value merupakan emosi positif yang dirasakan oleh nasabah KPR bersubsidi oleh adanya pembiayaan. Dari pembiayaan ini masyarakat merasakan kepuasan tersendiri karena salah satu kebutuhan pokoknya terpenuhi, yaitu memiliki hunian yang layak. *Pertama*, salah satu yang menyebabkan hal itu karena adanya program KPR subsidi yang memudahkan masyarakat memiliki rumah dengan keterjangkauan biaya. *Kedua*, margin yang diberikan cukup rendah, sehingga mampu dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. *Ketiga*, adanya sistem angsuran juga cukup

membantu masyarakat untuk melakukan pembayaran secara berkala, hal ini dirasa memudahkan dari pada harus mengumpulkan dana yang cukup lama.

Aspek emotional value tentunya merupakan feedback tersendiri bagi BTN Syariah sebagai lembaga keuangan Islam, dimana implementasi manfaat/maslahah juga sebagai salah tujuan Maqashid Syariah yaitu memberikan manfaat untuk semua umat. Salah satu masalah Dharuriyat yang diterapkan disini adalah Mal (memelihara harta), memelihara harta disini yang dimaksudkan adalah harta yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dharuriyatnya.

Pada aspek diri informan mendapatkan manfaat besar dimana mereka merasa terbantu dalam memiliki rumah secara permanen. Keterjangkauan yang disebabkan oleh besarnya biaya perumahan yang naik setiap tahunnya menjadi terjangkau dengan adanya bantuan subsidi dan angsuran yang cukup murah. Keutamaan dari aspek diri ini adalah rasa kelegaan tersendiri bagi seseorang karena kebutuhan primernya sudah terpenuhi, dengan adanya kebutuhan primer yang sudah terpenuhi dapat mendorong seseorang semakin giat bekerja untuk mengjar kebutuhan lain.

2) **Aspek Social Value**

Social value (nilai sosial) merupakan manfaat yang berasal dari kemampuan produk untuk meningkatkan konsep social konsumen (Khairin, 2011). Social value berhubungan dengan persetujuan sosial dan peningkatan citra diri konsumen. Social value dapat dianggap sebagai manfaat yang berasal dari perserikatan konsumen dengan kelompok sosial tertentu. Penelitian tersebut menyatakan bahwa perhatian dari teman dan

perserikatan konsumen dengan kelompok sosialnya memiliki peranan yang penting dalam evaluasi konsumen pada suatu produk atau jasa (Deng, 2010).

Social Value yaitu utilitas untuk mengembangkan konsep diri informan di lingkungannya. Aspek ini dapat dirasakan nasabah dengan adanya kepemilikan rumah berkat adanya program KPR subsidi menjadi keuntungan tersendiri bagi individu, hal ini dikarenakan memiliki rumah merupakan salah satu tolak ukur bahwa kebutuhan primer seseorang sudah terpenuhi. Sehingga ada rasa kepuasan tersendiri pada informan, selain itu adanya kepemilikan rumah secara mengangsur menyebabkan seseorang lebih meningkatkan semangat kerjanya. Hal itu disebabkan karena adanya tuntutan yang harus terpenuhi yaitu melunasi rumah KPR subsidi. Adanya rumah berkat program KPR subsidi juga menyebabkan rasa keistimewaan tersendiri bagi nasabahnya. Hal itu dikarenakan memiliki rumah sendiri di lingkungan hidup merupakan salah satu peningkatan taraf sosial di masyarakat. Rumah secara permanen meningkatkan kepercayaan diri individu di lingkungannya, karena memiliki rumah pribadi secara permanen adalah kebanggaan tersendiri karena seperti apapun kondisinya itu adalah miliknya sendiri berkat upaya sendiri.

Dari paparan data sebelumnya Bapak Wayan merasakan peningkatan performa dalam bekerja karena adanya tanggung jawab yang harus terpenuhi, selain itu performa yang diri di lingkungannya adalah percaya diri karena memiliki rumah sendiri yang menjadikan kebanggaan untuk pribadi. Hal yang tidak berbeda jauh juga dirasakan Bapak Dika dimana beliau lebih terpacu semangat kerjanya karena adanya tuntutan setiap bulannya sehingga mejadikannya bentuk tanggung jawab, selain itu kebanggan yang

dialami Bapak Dika adalah kedepannya rumah itu (Rumah KPR) kedepannya akan menjadi miliknya pribadi, sederhana apapun merupakan kebanggaan sendiri karena buah usaha pribadi. Dari dua informan diatas sama-sama merasakan bentuk tanggung jawab dan kepercayaan diri karena memiliki aset pribadi berkat usaha sendiri, yang menjadikan aspek social value terkandung jelas pada nilai manfaat KPR subsidi syariah yaitu meningkatkan aspek diri/citra pribadi seseorang.

Dari ungkapan informan dapat dilihat bahwa adanya rumah secara permanen dapat meningkatkan konsep diri seseorang, diantaranya adalah giat bekerja dan rasa percaya diri. Hal ini sesuai dengan salah satu nilai dari masalah dharuriyah yaitu nafs (memelihara jiwa), memelihara jiwa disini adalah untuk menjaga hak seseorang untuk hidup terhormat. Dalam artian dengan memiliki rumah secara pribadi seseorang akan dianggap hidup mandiri dan terhormat karena tidak lagi menumpang pada orang lain.

3) **Aspek *Quality Value***

Quality Value yaitu kualitas yang didapatkan pada suatu produk atau jasa. Kualitas yang ada disini merupakan kualitas pelayanan jasa dan kualitas produk itu sendiri. Dari segi kualitas layanan jasa pembiayaan KPR subsidi terbilang cukup baik, hal ini disebabkan oleh proses yang cukup mudah dan cepat dari awal pengajuan hingga penerimaan barang. Kualitas ini juga disebabkan oleh BTN syariah yang juga memfasilitasi dan mendampingi nasabah dari nol, mulai dari pengajuan, pemberkasan hingga legalitas yang notarisnya juga sudah disediakan oleh BTN.

Dari segi pelayanan BTN syariah mampu memberikan kemudahan dari pengajuan hingga akad serah terima rumah. Kemudahan yang diberikan adalah dengan mampu menyetujui pembiayaan dengan cepat tanpa kesulitan apapun, selain itu BTN syariah juga berperan mengarahkan nasabah dari segala proses pembiayaan dari pengajuan hingga mengakses legalitas kepemilikan rumah yang prosesnya juga dibantu dan disediakan BTN syariah. Kualitas produk pada BTN juga cukup bagus dengan adanya standar khusus dari pemerintah karena ditujukan untuk rakyat, sehingga kualitas bangunannya dinilai harus layak dan cukup kuat secara material meskipun ditujukan untuk masyarakat penerima subsidi.

4) *Aspek Price Value*

Price Value merupakan seberapa nilai suatu barang memiliki kelayakkan dan sesuai dengan ekspektasi konsumen. Dari hasil wawancara mengungkapkan bahwa rumah pada KPR subsidi ini cukup murah dan kualitasnya dinilai standar dengan rumah pada umumnya. Sehingga dari segi harga yang murah, angsuran yang ringan dan rata hingga rumah itu lunas. Pada aspek harga barang yang diberikan sesuai dengan kemampuan konsumen. Harga yang diterapkan cukup terjangkau dan telah disesuaikan dengan kemampuan konsumen. Barang yang diberikan juga cukup layak dan memiliki kualitas yang cukup bagus meskipun dengan harga yang tergolong murah.

5) *Efficiency Value*

Efisiensi adalah ukuran tingkat penggunaan sumber daya dalam suatu proses. Semakin hemat atau sedikit penggunaan sumber daya, maka prosesnya dikatakan semakin efisien. Proses yang efisien ditandai dengan perbaikan proses sehingga menjadi

lebih murah dan lebih cepat (Sedarmayanti, 2014). Efisiensi disini merupakan penilaian terhadap pembiayaan yang mampu memberikan solusi dan cara yang tepat dalam memenuhi kebutuhan primer nasabah, dibandingkan dengan cara lain yang dinilai kurang menguntungkan. Hal yang dinilai efisien disini adalah dengan mengangsur rumah apabila diestimasi akan lebih menguntungkan dibandingkan dengan menyewa, mengontrak maupun indekost. Keuntungan tersebut dikarenakan seseorang dapat memilikinya secara permanen dengan biaya yang hampir sama.

Dari sisi pembiayaannya dapat disimpulkan bahwa dengan adanya sistem angsuran, mampu memenuhi kebutuhan primer seseorang dan lebih efisien daripada harus mengumpulkan dana dalam waktu yang lama. Efisiensi disini juga dinilai dari sistem mengangsur yang apabila diestimasi lebih menguntungkan untuk dimiliki secara pribadi dibandingkan indekost ataupun mengontrak.

4.3.2 Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi

Kemudahan disini merupakan serangkaian proses pengaksesan informasi, petunjuk penggunaan, pengajuan hingga serah terima rumah. Hal tersebut dapat dirasakan oleh informan secara pribadi melalui proses yang dijalaninya tanpa ada hambatan dan kerumitan tertentu pada proses pengaksesan informasi hingga pengangsuran. Dari proses tersebut dapat dianalisa dan dijabarkan beberapa kemudahan yang ada berdasarkan indikator yang ada.

Kemudian dari proses kemudahan yang dinilai cukup membantu seseorang yang sebelumnya kesulitan memiliki rumah karena biaya yang besar, dapat memiliki rumah dengan cara dan metode yang cukup mudah karena adanya sistem dan bantuan yang telah

disediakan, serta fleksibel sehingga mampu diaplikasikan semua orang. Kemudahan yang didapat indikator kemudahan meliputi beberapa hal sebagai berikut :

1) *Clear and Understable* (mudah dimengerti)

Clear and Understable artinya mudah dimengerti, dalam artian suatu sistem dapat dipahami dan dilakukan tanpa adanya daya usaha yang rumit. Pada pembiayaan KPR subsidi syariah perilaku ini dapat ditunjukkan dengan mudahnya tentang apa itu KPR Subsidi syariah, bagaimana mengaksesnya, bagaimana prosesnya. Pada indikator ini menunjukkan bahwa aksesibilitas pada pembiayaan ini dikatakan cukup mudah, dari akses informasi hingga sistem yang diterapkan. Dari segi informasi nasabah mendapatkan informasi di lingkungannya, yang menjadi petunjuk bahwa informasi tentang adanya KPR subsidi ini cukup mudah diketahui beberapa kalangan, seperti contohnya lingkungan kerja.

2) *Does Not Require a Lot Mental Effort* (tidak diperlukan banyak daya dan upaya dalam aksesibilitasnya).

Indikator ini mengukur seberapa mudah aksesibilitas pada KPR subsidi ini. Hal yang dirasa mudah pertama adalah sudah adanya aplikasi yang memandu nasabah, aplikasi ini berperan penting sebagai petunjuk umum tanpa harus datang ke pusat informasinya. Jadi dengan genggam tangan segala akses informasi dan pengarahan cukup kompleks dan mudah dimengerti. Hal kedua adalah kemudahan dalam memperoleh persetujuan. Dari dua nasabah yang mengalami kemudahan satu diantaranya mengaku mengalami kemudahan dari pengajuan hingga kepemilikan rumah karena prosesnya cepat, informan I mendapat kemudahan persetujuan salah satunya adalah tidak

adanya tunjangan lain. Sedangkan Informan kedua dirasa mudah memiliki karena gaji informan dinilai cukup mengakomodasi pembayaran KPR subsidi. BTN selaku Bank pelaksana dapat dikatakan berani menyetujui banyaknya pembiayaan dibanding Bank lain. Dari proses tersebut tentunya cukup efektif dalam mendapatkan rumah, dari proses pembayaran terjangkau hingga proses legalitas yang dibantu tentunya dapat memberikan kenyamanan sendiri calon pemilik rumah karena tidak ada proses rumit dan lama dibandingkan membangun dan mengurus legalitasnya secara pribadi.

3) *Easy to Use (sistem mudah digunakan).*

Kemudahan disini adalah meliputi aktivitas yang dilakukan oleh Nasabah KPR subsidi ini dalam melakukan akses maupun pembiayaan. Kemudahan yang cukup nampak mudah digunakan disini adalah dari segi pembayaran, kedua informan mengalami kemudahan meski dari cara yang berbeda. Dari informan satu merasa mudah digunakan karena sesuai dengan era fintech, yaitu pembayaran dapat dilakukan kapan saja, dimana saja melalui transfer via Mobile Banking. Dari informan kedua merasa mudah karena pembayaran dilakukan cukup mudah dengan langsung dipotong dari gaji, jadi informan sudah tidak perlu repot melakukan pembayaran secara langsung, hal ini tentunya merupakan hal yang praktis sehingga nasabah tidak perlu mengalokasikan dananya.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pemaparan data, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan penelitian mengenai nilai manfaat KPR subsidi dapat disimpulkan dalam implementasinya nilai manfaat pada pembiayaan KPR bersubsidi syariah, diantaranya ada pada aspek diri, aspek sosial, aspek kualitas, aspek harga dan efisiensi. Pada aspek diri masyarakat terbantu dalam memenuhi kebutuhan primernya, dari segi sosial masyarakat memiliki peningkatan kualitas diri dengan adanya kebutuhan yang sudah terpenuhi. Dari segi kualitas masyarakat merasakan pelayanan yang cukup baik dan berkualitas dari segi pelayanan dan kualitas produk sesuai dengan harga yang diberikan, adanya pembiayaan cukup efisien membantu masyarakat untuk memiliki rumah secara permanen.
2. Kemudahan yang terdapat pada proses pembiayaan terbilang cukup mudah dimengerti, tidak ada kendala. Hal tersebut dikarenakan dari sistem ketersediaan informasi hingga aksesibilitas terhadap produk jasa tersebut dapat dengan mudah ditemukan dan dijalankan, seperti tersedianya aplikasi penyedia dan pemandu KPR subsidi. Dengan adanya aplikasi tersebut mampu memandu masyarakat hingga memiliki rumah secara permanen dengan mudah.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan yang telah dijelaskan, maka yang menjadi saran pada penelitian ini adalah:

1. Adanya Nilai Manfaat diharapkan mampu memberikan personal branding Bank BTN syariah sebagai lembaga keuangan Islam, hal tersebut karena dengan adanya pembiayaan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dinilai sebagai misi sosial Bank BTN Syariah sebagai lembaga intermediasi sosial secara tidak langsung.
2. Bank BTN Syariah harus melakukan survey tingkat kepuasan nasabah KPR subsidi sebagai evaluasi dampak yang terjadi. Hal ini tentunya bertujuan untuk mendapatkan feedback positif dan meningkatkan pelayanan lebih bagus lagi.
3. Kemudahan akses maupun informasi tentang KPR subsidi diharapkan menjadi dorongan bagi masyarakat untuk mengakses layanan KPR subsidi lebih luas lagi dan dapat dijangkau semua golongan.
4. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat memahami fenomena tentang KPR subsidi lebih dalam lagi dan mampu menggali lebih dalam lagi tentang nilai manfaat dan kemudahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adria, Nurhadi. (2018). Pengaruh Persepsi Kemudahan, Risiko dan Manfaat Terhadap Keputusan Nasabah Menggunakan Mobile Banking BRI. *Journal of Business and Banking*. Volume 8 Number 1. Mei - Oktober 2018.
- Ahmed, Mukhtar, dkk. 2011, 'Factors Behind The Brand Loyalty, Developing And Proposing A Conceptual Model', *Interdisciplinary Journal of Contemporary Research In Business* (July).
- Afridiyan, (2017). Analisa Pengaruh Persepsi Kegunaan, Persepsi Kemudahan, Sikap Penggunaan, Norma Subyektif, dan Persepsi Kontrol Perilaku Terhadap Minat Pengelola Perpustakaan Menggunakan Sistem Informasi Perpustakaan (SIPUS) Kota Surabaya. Universitas Airlangga.
- Andriyanto, Anang. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. CV. Penerbit Qiara Media.
- Annisa Denaputri, (2019) Effect of Perceived Trust, Perceived Security, Perceived Usefulness and Perceived Ease of use on Customers' Intention to Use Mobile Payment. Faculty of Economics Universitas Negeri Jakarta.
- Annual Report (2018). PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
- Annual Report (2019). PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
- Annual Reportt (2020). PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Anshari, (2019). Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah di Perumahan Bersubsidi Kabupaten Lombok Barat. *Process*. Vol.15 No.3 Oktober 2020. ISSN 1978-3787(Cetak)
- Binti Nur Aisiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta:Kalimedia, 2015.
- Bramantyo, B., Tyas, W. P., & Argyantoro, A. (2019). Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah. *Jurnal Pemukiman*, 14(1-9).
- Burhan, (2011). *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. ISBN : 976-421-856-1. Rajawali Pers.
- Chigwenya, A. (2019) Financing Low-income Housing in Bulawayo, Zimbabwe: Implications for the Right to the City and Inclusivity, *Urban Development Issues*, vol. 64, pp. 39-48.
- Cholili.(2013). Urgensi dan Relevansi Al-Maslahah Al-Mursalah Sebagai Metode Ijtihad Konteprer. *At-Tahdzib* Vol.1 Nomor 2.
- Davis, Fred D. 1989. Perceived Usefulness, Perceived Ease of Use, dan User Acceptance of Information Technology. Dalam *MIS Quarterly*, September , Vol. 13 Issue 3 p. 318-340.

Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fandy Tjiptono, 2003, Marketing Scales, Yogyakarta.

Fandy Tjiptono, 2008, Strategi Pemasaran, Edisi ketiga, Sleman, Penerbit Andi.

Ghazaly, A. R., Ihsan, G., & Shidiq, S. (2015). Fiqh muamalat. Jakarta, Indonesia: Kencana Prenada Media Group.

Hannu Ruonavaara, (2018). Housing, Theory and Society. ISSN: 1403-6096 (Print) 1651-2278 (Online) Journal homepage: <https://www.tandfonline.com/loi/shou20>

Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. CV. Pustaka Ilmu Group.

Hery, J.A, Suryawan, M., & Buan, A. (2020). Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah Di Perumahan Bersubsidi. *ejurnal binakawa Vol.15 No.3*. 4225-4236

Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR syariah. *BINUS BUSINESS REVIEW, Vol. 5 No.*, 519–526.

Irmadhani, & Nugroho, M. A. (2013). Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Persepsi Kemudahan Penggunaan dan. Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Persepsi Kemudahan Penggunaan, dan Computer Self Efficiency, Terhadap Penggunaan Online Banking Pada Mahasiswa S1 Fakultas Ekonomi Universitas Negeri

Jogiyanto Hartono. 2007. Sistem Informasi Keperilakuan. Jakarta : Andi Publisher.

Kennedy, P. P., Juliana, J., & Utami S. A. (2020). Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon. *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi*, 209-223.

Kasmir. (2008). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Khairin, (2011). Pengaruh Emotional Value, Social Value, dan Brand Experience Terhadap Kepuasan Konsumen Serta Pengaruhnya Dalam Loyalitas Konsumen. Ma.-IBS, 2015.

Khalil, A. W. (2018). Transfer Dana dalam Perspektif Hukum Islam. *Al Hurriyah: Jurnal Hukum Islam*, 15(2), 23–41.

Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 4(3), 541–557. Yogyakarta. Universitas Negeri Yogyakarta.

Kotler, Philip dan Garry Armstrong, dan KL, Keller, 2008, ‘Manajemen Pemasaran’, Jakarta, Erlangga.

- Mahfudz, (2018). Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah di Perbankan Syariah. *Zawiyah Jurnal Pemikiran Islam* Vol. 4 No. 2 Desember 2018.
- Mangeswuri, D. L. (2016). Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). *Jurnal Ekonomi Kebijakan Publik*, Vol 7(1), 83–95.
- Moelong (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Rosdakarya
- Muhammad, Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer (Yogyakarta: UII Press, 2002), 22.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Kepraktek*, (Jakarta: gema Insani Press, 2001) cet.,I, h. 101-102.
- Nazmi, R., Komarudin, P., & Hani, U. (2000). *Praktik Akad Wakalah di Perbankan Syari'ah (Analisis Fatwa DSN MUI No: 10/DSN-MUI/IV /2000)*. Universitas Islam Kalimantan.
- Nazir, M. 2003. Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Noeroso L, (2019). Optimizing of Public Housing Financing Policies for Low Income Community in Indonesia: Conceptual Approach. *Archives of Business Research* Vol.7, No.1
- Nugroho, Mahendra Adhi. (2012). Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Persepsi Kemudahan Penggunaan Dan Computer Self Efficacy, Terhadap Penggunaan Online Banking Pada Mahasiswa S1 Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta. Universitas Negeri Yogyakarta.
- Nurhadi, Kurniaputra. (2018). Pengaruh Persepsi Kemudahan, Risiko dan Manfaat Terhadap Keputusan Menggunakan Mobile Banking. *Business and Banking* ISSN 2088-7841, Volume 8 Number 1
- Nurhikma, Damira. (2019). Implementasi Hybrid Contracy Pada Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah di BNI Syariah Cabang Makasar. *Banco*, Volume 2, Mei 2019.
- Nuhyatia, (2013). Penerapan dan Aplikasi Akad Wakalah Pada Produk Jasa Bank Syariah. *Economic : Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol 3, No. 2
- Nuzulla Agustina, (2016). *Buku Pintar UN SMA Jurusan IPS*. Media Pusindo, 2016.
- PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019
- Rachmawati, (2019). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumdah Syariah (KPRS). 2019-11-22. UII.

- Raharjo, N. P. (2010). Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram). Universitas Diponegoro.
- Rahmalia Safitri. (2020). *Obligasi Syariah* . Diambil kembali dari kompasiana-com.cdn.ampproject.org
- Rahmah, W. D. (2019). Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Subsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Ilmiah*, 1–10.
- Salma, S. (2012). Masalah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Ilmiah Al Stir'ah*.
- Sapi'i, & Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah. *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 17–24.
- Sedarmayanti, 2014. Manajemen Sumber Daya Manusia Reformasi Birokrasi dan Manajemen Pegawai Negeri Sipil. Bandung: Refika Aditama.
- Sofiandi. (2016). KEPUASAN NASABAH terhadap IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI Secara SYARIAH. *Jurnal Ma 2 Dania*, 6(1), 1–29.
- A. Strauss and J. Corbin. 1990. *Qualitative Research; Grounded Theory Procedure and Techniques*. London: Sage Publication, hal. 19.
- Sudarso, (2016). Kualitas Layanan, Nilai Fungsional, Nilai Emosional, dan Kepuasan Konsumen: Sebuah Studi Kasus. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan* 2016, Vol. 5, No. 3, 165 - 178.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Dr. *Sugiono*, (2011). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan. Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*; Alfabeta. Bandung. Musfikon.
- Sugiyono, (2015). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D)*. Bandung. Alfabeta
- Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) Kor, 2019
- Sweeney, J.C. and Soutar, G.N. 2001. Consumer Perceived Value “The Development Of Multiple Item Scale”. *Journal Of Retailing* 77 (2), hal 203-220.
- UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH
- Waha, C., & Sondakh, J. (2014). Pemenuhan Hak Atas Perumahan yang Layak Bagi

Masyarakat Miskin di Perkotaan. [*Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*](#). Vol 1 No. 2. 86-102.

Wahidmurti. (2017). Pemaparan Metode Penelitian Kualitatif. [repostory.uin-malang.ac.id](#)

Walid. (2015) Al-Muqaradah Bonds As The Basis Of Profit Sharing. [Elsimh-feb11](#)

Wardhnan, Aditya. (2016) Pengaruh Perceived Usefullnes dan Perceived Ease Of Use Terhadap Behavioral Intention Dengan Pendekatan Technology Acceptance Model (TAM) Pada Pengguna Instant Messaging Line di Indonesia. *Siasat Bisnis* Vol 20 No. 1 Hal : 24-32

Warnock, V. C. Wand Warnock, Francis E.(2007). Markets and housing finance. NBER Working Paper No. 13081.

Widjana, Mahardika Aditya. 2010. Determinan Faktor Penerimaan terhadap Internet Banking pada Nasabah Bank di Surabaya. Tesis. Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas

Yuliasuti, N., Asnawi., Haryanto, R., Pradoto, W., & Sunarti. (2019) Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).” *Jurnal Pasopati I - Vol. 1, No. III*. 144-149.

Yuniarta, (2017). Pengaruh Persepsi Kebermanfaatan, Kemudahan Penggunaan, Dan Keamanan Terhadap Minat Menggunakan E-Banking Pada Mahasiswa Jurusan Akuntansi Program S1 Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha. *e-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Akuntansi Program S1 (Vol: 7 No:1 Tahun 2017*.

Zainal, R. I. (2018). Analisis Nilai Manfaat Ekonomi Program CSR dan PKBL PT. Bukit Asam (Tbk.). *MBIA*. Vol 17 No. 3.

LAMPIRAN

Lampiran 1

Pedoman Wawancara

a. Variabel Nilai Manfaat

1. Apakah anda merasa terbantu untuk memiliki rumah dengan adanya program

KPR bersubsidi ?

Informan I : Ya terbantu sih mas, merasa lega punya rumah sendiri.Saya bisa memiliki rumah secara mengangsur.

Informan II : saya sangat terbantu sekali ya mas Faiz dengan adanya layanan KPR ini jadi lebih mudah bagi saya mmm rumah yang bisa saya jangkau gitu.

2. Apakah anda merasa lebih terbantu dengan memiliki rumah secara permanen lewat

KPR Subsidi ?

Informan I : Jelas, tentunya karena dapat dibayar secara dicicil, lebih murah daripada menyiapkan dana secara cash.

Informan II : Saya sangat merasa terbantu ya karena eh dan saya itu senang gitu. Eh jadi enggak terlalu berat mendapatkan yang bisa saya jangkau gitu kan. Menjadi perasaan dan keluarga saya. Itu sangat, sangat terbantu dengan adanya program KPR ini mempermudah saya dalam rumah yang permanen gitu ya tanpa memberatkan eh keuangan saya. Karena saya bisa mencicilnya seperti itu

3. Apakah dengan adanya rumah secara permanen anda merasa lebih giat dalam menjalani aktivitas ? misalnya : lebih semangat dalam bekerja.

Informan I : Tentu mas, karena termotivasi dengan adanya cicilan tadi mas. Sehingga saya senantiasa mengingat sebagai bentuk tanggung jawab.

Informan II : Iya, jadi diri saya lebih gitu bekerja karena ada tanggung jawab kan yang harus diselesaikan, seperti itu. Terus eh jadi lebih semangat gitu benar.

4. Apakah dengan memiliki rumah secara permanen anda merasa lebih percaya diri di lingkungan anda ? misalnya : lingkungan kerja, lingkungan kerabat

Informan I : Tentu mas, kedepannya ini menjadi rumah kita, rumah kita sendiri. Walaupun sederhana apapun kondisinya tapi ini rumah kita sendiri.

Informan II : Iya mas, yang namanya punya rumah sendiri, milik sendiri pasti ada kebanggaan sendiri.

5. Apa alasan anda memilih BTN Syariah untuk membeli rumah secara mengangsur ?

Informan I : Karena waktu itu disarankan oleh developer untuk kesini, jadi langsung kesini.

Informan II : Karena saya muslim. Dan percaya kehalalannya. Terus sepengetahuan saya ini (Bank BTN) ini yang paling murah

6. Apa kelebihan pada produk pembiayaan dari BTN Syariah yang anda rasakan ?

Informan I : Proses sangat cepat dan mudah, tidak berbelit-belit. Proses cukup 2 bulan sampai akad pembelian rumah.

Informan II : Proses sangat mudah, dan sangat praktis. Misalnya pembayaran dilakukan dengan pemotongan dari gaji.

7. Apa saja keunggulan yang anda rasakan pada pembiayaan rumah KPR Subsidi ?

Informan I : Terutama karena bunganya ringan mas, dan biaya yang dikeluarkan untuk membayar cukup terjangkau.

Informan II : Kalau keunggulannya, itu tadi. Saya bisa mencicil. Dan bisa membayar dalam jangka waktu yang cukup panjang. angsurannya cukup murah

8. Apakah kualitas yang ada pada rumah KPR Subsidi cukup setara dengan harga yang diberikan ?

Informan I : Kualitasnya rumahnya cukup bagus dan layak, seperti rumah pada umumnya.

Informan II : cukup layak sih mas, standar seperti pada umumnya perumahan.

b. Variabel Kemudahan

1. Apakah dalam mengakses layanan KPR Subsidi anda sudah sangat mengerti dan jelas dalam memahaminya ?

Informan I : Iya mas, karena sebelumnya tau dari teman. Lalu dari situ langsung ke developer kemudian disarankan ke BTN dan ternyata dari akses sampai prosesnya sangat mudah.

Informan II : Sudah mas, karena dapat informasi dari tempat kerja. Lalu ke Bank yang direkomendasikan dan disetujui.

2. Apakah menurut anda layanan KPR Subsidi dapat dimengerti/dipahami oleh semua kalangan ?

Informan I : Insyallah sih mas, kalau dijelaskan secara lisan kepada semua kalangan pasti memahami.

Informan II : Iya sih mas, saya yang usianya tua aja paham. Dan aksesnya sekarang ada internet.

3. Bagaimana cara anda untuk mengakses layanan KPR Subsidi ?

Informan I : Awalnya direkomendasikan oleh teman, lalu saya mencari tahu sendiri ke developer lalu ke Banknya.

Informan II : Saya dapat info dari tempat kerja sih kebetulan, dan langsung menuju Bank yang bekerja sama dengan rumah yang ingin saya beli dulu.

3. Apakah ada suatu kendala yang anda alami saat mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ?

Informan I : Tidak sama sekali, malah terbilang mudah dan sangat sederhana.

Informan II : Nggak sama sekali mas, sesuai dengan bayangan saya.

4. Kemudahan apa saja yang diberikan oleh BTN Syariah dalam pembiayaan KPR Subsidi ?

Informan I : Ya pertama karena cepat disetujui. Kemudian saya dibantu dari proses pemberkasan dan difasilitasi Notaris.

Informan II : Salah satunya prosesnya cepat sih mas. Dan segala prosesnya juga dibantu sama pihak bank.

5. Seberapa mudah proses hingga tahap akad penerimaan rumah yang telah anda lalui ?

Informan I : Cukup mudah proses dari awal pengajuan hingga pemindahan hak milik cukup 2 bulan.

Informan II : Sangat mudah mas, karena nggak perlu nyiapin uang muka.

6. Layanan apa yang menurut anda sangat mudah digunakan tanpa adanya usaha yang rumit ?

Informan I : Tentunya dari sistem aplikasinya mas, dalam mengakses informasi mengenai KPR Subsidi sudah tertera disitu. Kalau yang menurut saya paling mudah adalah metode pembayarannya, tinggal transfer aja.

Informan II : Ya seperti pembayarannya mas, saya nggak perlu ke Bank. Karena pembayarannya langsung dilakukan dengan pemotongan gaji dan saya sudah tidak perlu nyari-nyari lagi.

7. Apakah menurut anda sistem yang ada sudah sesuai dengan kemampuan anda dalam mengakses sistem tersebut ?

Informan I : Sudah sih mas, dan nggak ada kesulitan apapun. Bahkan secara otodidak ini mudah dipahami.

Informan II : Gampang sih mas, saya yang terbilang sudah umur juga paham.

Lampiran 2

Dokumentasi Penelitian

Bukti kepemilikan rumah dari pembiayaan KPRS bersubsidi BTN Syariah

Bukti dokumentasi penelitian



Bukti kepemilikan rumah dari pembiayaan BTN syariah



Proses wawancara bersama bapak Dika nasabah KPR subsidi pada 4 Desember 2021



**Proses wawancara bersama bapak Wayan nasabah KPR subsidi pada 6 Desember 2021
pukul 19.30**

Lampiran 3

Bukti perizinan



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI**

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881
Website : www.uin-malang.ac.id Email : info@ui-malang.ac.id

Nomor : B-1320/FEK.1/PP.00.9/12/2021 13 Desember 2021
Lampiran : -
Perihal : **Ijin Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.
Pimpinan BTN Syariah Malang
Jl. Jaksa Agung Suprpto No.87 Malang
di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka memenuhi tugas akhir bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang untuk melakukan penelitian lapangan pada lembaga atau perusahaan.

Oleh karena itu, kami mohon kepada Bapak/Ibu kiranya berkenan untuk memberikan ijin penelitian di instansi Bapak/Ibu pimpin kepada mahasiswa kami :

Nama Mahasiswa : Muammar Faiz Satritama
NIM : 18540108
Program Studi : Perbankan Syariah
Semester : IX (Sembilan)
Contact Person : 083119051357
Judul Penelitian : Analisis Nilai Manfaat dan Kemudahan Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Perlu kami sampaikan bahwa data-data yang diperlukan sebatas kajian keilmuan dan tidak dipublikasikan.

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Tembusan disampaikan kepada Yth :

1. Dekan Sebagai Laporan,
2. Kabag Tata Usaha,
3. Kasubag. Akademik, Kemahasiswaan dan Alumni,
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME
(FORM C)**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Zuraidah, SE., M.SA
NIP : 19761210 200912 2 001
Jabatan : **UP2M**

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Muammar Faiz Satritama
NIM : 18540108
Handphone : 083119051357
Konsentrasi : Entrepreneur
Email : faizsatritama97@gmail.com

Judul Skripsi : ANALISIS NILAI MANFAAT DAN KEMUDAHAN PADA PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI SYARIAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH (Studi Pada BTN Syariah Malang)

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut di nyatakan **BEBAS PLAGIARISME** dari **TURNITIN** dengan nilai *Originaly report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
16%	16%	16%	3%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 04 Maret 2022
UP2M

Zuraidah, SE., M.SA
NIP 197612102009122 001

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Mu'ammarr Faiz Satritama

Tempat, tanggal lahir : Malang, 07 Juli 1997

Alamat : Jl. Sidodadi No.8 Singosari Kabupaten Malang

Telpon : 083 119 051 357

E-Mail : faizsatritama97@gmail.com

Pendidikan Formal

2002-2004 : TK Muslimat 02 Singosari

2004-2010 : SDN Pagentan I Singosari

2010-2013 : MTs Negeri Lawang

2013-2016 : SMAN 1 Singosari

2017-2021 : Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Pendidikan Non Formal

2017-2018 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN Malang

2018-2019 : English Language Center (ELC) UIN Malang

Pengalaman Organisasi

- Team media IPNU-IPPNU Ranting Pagentan

Aktivitas dan Pelatihan

- Team photographer Er Merah 2016-Sekarang
- Relawan BST Kantor POS 2020
- Panitia KPU 2020