

Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KCP Syariah Parepare

Andi Tenri Uleng Akal¹, Sri Wahyuni Nur^{*2}, Ira Sahara³

¹ Program Studi di Manajemen STIE Tri Dharma Nusantara, Indonesia

^{2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare, Indonesia

*penulis korespondensi: sriwahyuninur@iainpare.ac.id

Kata Kunci:

Pembiayaan, Syariah, Subsidi

Keywords:

Financing, Sharia, Subsidies

ABSTRAK

Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk memberi kemudahan kepemilikan rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Apabila penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, maka dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan. Oleh karena itu, diperlukan penyaluran pembiayaan yang efektif. Penelitian ini bertujuan (1) Untuk mengetahui apakah penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi berjalan efektif (2) Untuk mengetahui tingkat efektivitas pembiayaan KPR syariah bersubsidi. Penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif deskriptif. Perolehan data berasal dari penyebaran kuesioner, dan studi kepustakaan. Peneliti membagikan kuesioner kepada 98 nasabah pembiayaan KPR syariah bersubsidi. Tingkat persentase efektivitas penyaluran pembiayaan pada penelitian ini di ukur dengan menggunakan metode *Artificial Neural Network (ANN)*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada Bank BTN KCP Syariah Parepare dari aspek kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, efektivitas waktu, dan akuntabilitas dinyatakan efektif (2) Berdasarkan hasil perhitungan dengan metode ANN, penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi efektif dengan persentase sebesar 0.9406 atau 94.06%.

Diterima:

5 Januari 2024

Disetujui:

23 April 2024

Dipublikasikan:

30 April 2024



ABSTRACT

Subsidized Sharia KPR financing is financing that aims to make it easier to own a livable house for low-income people. If the distribution of subsidized KPR financing does not comply with established rules, this could provide opportunities for irregularities. Therefore, effective financing distribution is needed. This research aims (1) to find out whether the distribution of subsidized Sharia KPR financing is effective (2) To find out the level of effectiveness of subsidized sharia KPR financing. This research uses descriptive quantitative research. Data obtained came from distributing questionnaires and literature study. Researchers distributed questionnaires to 98 subsidized sharia mortgage financing customers. The percentage level of effectiveness of financing distribution in this research was measured using the Artificial Neural Network (ANN) method. The results of the research show that (1) The distribution of subsidized Sharia KPR financing to Bank BTN KCP Syariah Parepare from the aspects of usefulness, target accuracy, scope, cost effectiveness, time effectiveness and accountability is declared effective (2) Based on the results of calculations using the ANN method, the distribution of financing Subsidized Sharia KPR is effective with a percentage of 0.9406 or 94.06%.

1. PENDAHULUAN

Mengingat banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, terutama pada masyarakat perkotaan dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahnyanya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah melalui perbankan mencanangkan program kredit atau pembiayaan rumah murah yang memang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dengan program Fasilitas Likuiditas Penyaluran Perumahan (FLPP) dan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) atau KPR Subsidi dari kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Pada program ini, pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana program ini untuk memberikan kredit atau pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah (Ikbal, 2019).

Bank BTN KCP Syariah Parepare adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang mendukung pelaksanaan program Fasilitas Likuiditas Penyaluran Perumahan (FLPP) dan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dari pemerintah melalui produk KPR BTN Sejahtera IB. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB merupakan produk unggulan bank BTN KCP Syariah Parepare. KPR BTN Sejahtera IB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja sama dengan kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad murabahah yang memberikan berbagai macam manfaat. Berdasarkan data yang tertera di Bank BTN KCP Syariah sebagai berikut:

Tabel 1. Data Perkembangan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB Bank BTN KCP Syariah Parepare

Tahun	Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB
2017	751 Nasabah
2018	967 Nasabah
2019	448 Nasabah
2020	374 Nasabah
2021	834 Nasabah
2022	992 Nasabah

Sumber: Bank BTN KCP Syariah Parepare (2023)

Berdasarkan data tersebut, menunjukkan bahwa perkembangan pembiayaan KPR Syariah Bank BTN KCP Syariah Parepare bersifat fluktuatif. Pada awal berdirinya Bank BTN KCPS Parepare di tahun 2017, jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah sebanyak 751 nasabah. Selanjutnya pada tahun 2018 meningkat pesat sebanyak 967 nasabah. Pada tahun 2019 menurun sebanyak 448 nasabah dan pada tahun 2020 sebanyak 374 nasabah. Pada tahun berikutnya kembali mengalami peningkatan yaitu tahun 2021 sebanyak 834 nasabah dan tahun 2022 sebanyak 992 nasabah. Sehingga jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah dari tahun 2017 sampai 2022 sebanyak 4.366 nasabah.

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada dasarnya bertujuan untuk memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam kepemilikan perumahan. Apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Penyaluran dana yang tidak maksimal dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Agar program KPR subsidi ini berjalan sesuai harapan, maka perlu adanya penyaluran pembiayaan yang efektif (Pramadi, 2018). Untuk mewujudkan tujuan tersebut salah satu cara yang bisa digunakan adalah dengan cara mengevaluasi penyaluran dan prosedur pembiayaan yang selama ini digunakan BTN Syariah, kemudian melihat efektivitas penerapan dari penyaluran dan prosedur tersebut.

Penyaluran pembiayaan KPR syariah seharusnya sesuai dengan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019. Pada peraturan tersebut telah diatur tentang mekanisme penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi, termasuk syarat yang harus dipenuhi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait KPR subsidi. Namun, pada kenyataannya masih banyak dijumpai nasabah pembiayaan KPR syariah yang memiliki lebih dari satu rumah subsidi. Hal ini tentunya menyebabkan tidak meratanya distribusi pembiayaan perumahan bagi masyarakat penghasilan rendah. Permasalahan lainnya dapat di jumpai pada perumahan subsidi yang harusnya sudah dilengkapi fasilitas seperti listrik, air, dan bestek sebelum dilaksanakan perjanjian kredit atau akad. Namun, masih sering dijumpai fasilitas perumahan tersebut belum rampung sementara nasabah telah melakukan akad. Bahkan, beberapa kasus nasabah yang telah menempati perumahan subsidi tersebut sebelum melakukan akad.

Penelitian yang dilakukan oleh Batubara (2022) “Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan dikatakan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID-19. Penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan BTN KC Syariah Medan efektif bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di masa COVID19 karena memiliki nilai, yaitu sebesar 0,9999% atau sebesar 99,99% efektif. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Fanny (2020) “Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus Kecamatan Tenayan Raya)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas program perumahan bersubsidi bagi masyarakat MBR di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru antara lain yaitu peran pemerintah daerah sepenuhnya sebagaimana diatur dalam peremmn PUPR selaku pihak regulator yang terlibat dalam 4 pilar pembangunan perumahan, dalam hal ini berwenang dalam mengurus perizinan lokasi (IMB), penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum (PSU), perintisan (penyediaan) land banking, dan zonasi perumahan. Berdasarkan hasil penelitian didapat pada masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan subvariabel mekanisme pembiayaan, keterjangkauan, standar fisik dan tingkat hunian menunjukkan hasil efektif pada tingkat efektivitas 80 persen. Namun masih ditemukan jumlah kecil penghuni telah pernah memiliki dan telah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya.

Pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, diperlukan sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. BTN perlu menilai penyaluran pembiayaan, dimana penyaluran pembiayaan ini dipandang efektif untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan dan pemenuhan kebutuhan nasabah KPRS subsidi dari segi pelayanannya, serta dapat memudahkan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPRS bersubsidi sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan uraian dan fenomena yang telah di uraikan, maka tujuan penelitian ini ingin menganalisis terkait dengan “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KCP Syariah Parepare”.

2. METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah nasabah pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Parepare yaitu 4.366 nasabah dalam kurun waktu 2017-2022. Adapun metode pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan Metode Slovin, dengan rumus:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan:

n = Jumlah sampel yang dicari

N = Jumlah populasi

e = Nilai kelonggaran karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat di tolerir

Berdasarkan rumus Slovin, maka jumlah sampel dalam penelitian ini adalah:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

$$n = \frac{4.366}{1 + 4.366 \times 10\%}$$

$$n = \frac{4.366}{44,66}$$

$n = 97,7$ atau 98 responden

Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Angket atau kuesioner adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan tentang pribadinya atau hal-hal yang responden ketahui (Arikunto, 2010). Pertanyaan pada kuesioner sebagian bersifat tertutup dimana pilihan atau alternatif jawaban tersedia. Hal itu dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada nasabah pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Parepare yaitu dengan cara menjawab setiap pertanyaan yang terdapat pada kuesioner.

Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan untuk mengukur variabel yang diteliti dalam penelitian ini menggunakan Skala Likert. Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial. Dengan skala likert, maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel (Kuncoro, 2011). Kuesioner didasarkan pada skala likert melalui pemberian bobot sebagai berikut:

Tabel 2. Skala Pengukuran Instrumen Penelitian

Keterangan	Bobot
Sangat tidak setuju	1
Tidak setuju	2
Ragu-ragu	3
Setuju	4
Sangat setuju	5

Sumber: Kuncoro (2019)

Metode Analisis Data

Uji Validitas

Pengujian validitas dalam penelitian ini dilakukan dengan bantuan program SPSS. Teknik uji validitas yang digunakan yaitu korelasi pearson, yaitu dengan cara mengkorelasikan skor item dengan skor total item tiap variabel, kemudian pengujian signifikansi dilakukan dengan kriteria menggunakan r tabel pada tingkat signifikansi 5% atau 0,05 dengan uji 2 sisi. Jika nilai r hitung > r tabel, maka item dapat dinyatakan valid. Sebaliknya r hitung < dari r tabel, maka item dikatakan tidak valid.

Uji Reliabilitas

Metode yang digunakan untuk menguji reliabilitas dalam penelitian ini adalah Cronbach's Alpha. Variabel dikatakan handal atau reliabel jika nilai dari Cronbach's Alpha > 0,60.

Artificial Neuron Network (ANN)

Untuk mengukur tingkat keefektifitasan penulis menggunakan Analisis Artificial Neuron Network (ANN). Pendekatan ANN ini digunakan untuk mengukur keterkaitan antara input, proses dan output. Untuk menilai keefektifan suatu program maka diperlukan untuk mengetahui outputnya. Output diperoleh dari interaksi berbagai input setelah melalui beberapa proses. Output ini di transformasikan kedalam suatu fungsi yang mengikuti kurva pembelajaran (activation function). Hasil dari output yang ditransformasikan inilah yang merupakan akhir dari keseluruhan proses penelitian. Tingkat efektivitas pada metode berada pada kisaran 0 sampai 1. Semakin mendekati 1 maka semakin efektif suatu pembiayaan, namun sebaliknya semakin mendekati 0 maka semakin tidak efektif suatu pembiayaan yang disalurkan (Sarkaniputra, 2009). Adapun fungsi transformasi ANN dapat dilihat pada rumus berikut:

$$y^t = \frac{1}{1 + e^{-y}} \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan:

Y = Output dari proses hubungan yang saling mempengaruhi antar variabel yang telah mengalami pembobotan.

ei-y = Epsilon output.

W = Pembobotan setiap variabel

$$\text{Dimana, } W = \frac{\text{Jumlah indikator yang digunakan}}{\text{Jumlah Indikator tersedia}} \dots\dots\dots (3)$$

Dari hasil persentase yang diperoleh, kemudian diklasifikasikan menjadi Sangat efektif, Efektif, Cukup Efektif, Kurang Efektif dan Sangat kurang Efektif, maka parameter yang digunakan yaitu:

Tabel 3. Penilaian Tingkat Efektivitas

Persentase	Klasifikasi
0 – 20%	Sangat Kurang Efektif
21 – 40%	Kurang Efektif
41 – 70%	Cukup Efektif
71 – 90%	Efektif
91 – 100%	Sangat Efektif

Sumber: Mulyadi (2015)

Definisi Operasional Variabel

Dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi yaitu (Handoko, 2016):

1. Kegunaan, mencakup pentingnya program KPR subsidi dan penggunaannya.
2. Ketepatan dan obyektivitas, yakni evaluasi dari penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang meliputi ketepatan sasaran dan pengalokasian.
3. Ruang Lingkup, kemudahan, kelengkapan dan kependuan pengajuan pembiayaan.
4. Efektivitas biaya, meliputi biaya administrasi besarnya margin dan angsuran.
5. Akuntabilitas, meliputi kesesuaian penggunaan dana dengan pengajuan dan kesesuaian produk dengan syariah.
6. Ketepatan Waktu, meliputi pencairan dana, waktu pelunasan pembiayaan serta denda keterlambatan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Validitas

Tabel 4. Hasil Uji Validitas Instrumen

Pernyataan	r hitung	r tabel	Keterangan
Produk KPR BTN Sejahtera IB membantu dalam memiliki hunian yang layak	0,715	0,198	Valid
Produk KPR BTN Sejahtera IB membantu dalam memiliki hunian dengan harga terjangkau	0,712	0,198	Valid
Produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB memenuhi kebutuhan pokok nasabah	0,756	0,198	Valid
Nasabah KPR BTN Sejahtera IB merupakan masyarakat berpendapatan kurang dari Rp.8.000.000	0,769	0,198	Valid
Produk KPR BTN Sejahtera IB hanya diperuntukkan bagi masyarakat yang belum pernah menerima subsidi dari pemerintah	0,798	0,198	Valid
Persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB mudah	0,656	0,198	Valid
Prosedur dalam mengajukan pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB mudah dan cepat	0,816	0,198	Valid
Jaminan yang dibebankan kepada nasabah mudah	0,691	0,198	Valid
Fasilitas yang diberikan seperti akses jalan, listrik dan air sudah memadai	0,763	0,198	Valid
Biaya administrasi KPR BTN Sejahtera IB yang dikenakan kepada nasabah ringan dan tidak memberatkan	0,776	0,198	Valid
Margin yang ditentukan tidak memberatkan nasabah	0,837	0,198	Valid
Biaya angsuran KPR BTN Sejahtera IB ringan dan tidak memberatkan nasabah	0,842	0,198	Valid
KPR BTN Sejahtera IB digunakan untuk dihuni sendiri, tidak disewakan	0,802	0,198	Valid
Produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB menggunakan akad Murabahah	0,777	0,198	Valid
Produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB sudah berdasarkan ketentuan Syariah	0,789	0,198	Valid

Pencairan pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB tergolong mudah dan cepat	0,521	0,198	Valid
Nasabah pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB diwajibkan tepat waktu membayar angsuran	0,759	0,198	Valid
Keterlambatan membayar angsuran dikenakan denda	0,847	0,198	Valid

Sumber: Output SPSS diolah (2023)

Tabel 4 hasil uji validitas instrumen menunjukkan bahwa masing-masing butir pertanyaan atau pernyataan didominasi memiliki r hitung $> r$ tabel (0,198), maka semua variabel pertanyaan atau pernyataan dinyatakan valid.

Uji Reliabilitas

Tabel 5. Hasil Uji Reliabilitas Instrumen

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
0,862	0,867	18

Sumber: Output SPSS diolah (2023)

Tabel 5 hasil uji reliabilitas instrument menunjukkan bahwa nilai alpha instrument sebesar 0,862 atau $> 0,6$. Maka dengan demikian dapat dikatakan instrument penelitian reliabel.

Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPS Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KCP Syariah Parepare

Efektivitas pada penelitian ini diukur dengan menggunakan indikator efektivitas berupa kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, akuntabilitas, ketepatan waktu dari penyaluran pembiayaan KPR subsidi, dapat dijelaskan secara keseluruhan tingkat efektivitas dengan menggunakan pendekatan Artificial Neural Network (ANN). Transformasi ANN dapat dilihat pada tabel 6 berikut, dimana dalam tabel 6 X1 merupakan variabel Kegunaan, X2 variabel ketepatan sasaran, X3 variabel ruang lingkup, X4 variabel efektivitas biaya, X5 variabel akuntabilitas, dan X6 variabel efektivitas waktu.

Tabel 6. Transformasi Artificial Neural Network Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi

W	No. Resp	X1 W1	X2 W2	X3 W3	X4 W4	X5 W5	X6 W6	Y $\sum(X_n.W_n)$	Efektivitas $YT = [1/(1+e^{-Y})]$
0.1	1	0.50	0.50	0.85	0.40	0.50	0.40	2.75	0.9589
0.1	2	0.50	0.50	1.00	0.50	0.40	0.47	3.37	0.9666
0.2	3	0.50	0.35	0.80	0.40	0.40	0.40	2.85	0.9453
0.1	4	0.47	0.45	0.95	0.43	0.50	0.40	3.20	0.9608
0.1	5	0.50	0.45	0.80	0.43	0.50	0.47	3.15	0.9589
0.1	6	0.40	0.50	0.90	0.37	0.37	0.43	2.97	0.9510
	7	0.43	0.45	0.85	0.40	0.50	0.43	3.07	0.9555
	8	0.43	0.45	0.85	0.40	0.40	0.43	2.97	0.9510

9	0.43	0.45	1.00	0.40	0.47	0.37	3.12	0.9576
10	0.43	0.25	1.00	0.50	0.43	0.50	3.12	0.9576
11	0.50	0.45	0.95	0.43	0.43	0.40	3.17	0.9596
12	0.43	0.35	0.75	0.33	0.37	0.37	2.60	0.9309
13	0.40	0.35	0.80	0.40	0.37	0.37	2.68	0.9360
14	0.50	0.45	1.00	0.43	0.47	0.47	3.32	0.9650
15	0.43	0.40	0.85	0.40	0.50	0.37	2.95	0.9503
16	0.50	0.50	0.90	0.50	0.40	0.40	3.20	0.9608
17	0.50	0.40	0.90	0.40	0.47	0.43	3.10	0.9569
18	0.43	0.40	0.80	0.40	0.37	0.37	2.77	0.9408
19	0.50	0.40	0.85	0.40	0.37	0.37	2.88	0.9470
20	0.43	0.35	0.80	0.47	0.47	0.33	2.85	0.9453
21	0.43	0.40	0.80	0.37	0.47	0.37	2.83	0.9445
22	0.47	0.40	0.85	0.40	0.50	0.37	2.98	0.9518
23	0.43	0.40	0.80	0.43	0.43	0.37	2.87	0.9462
24	0.43	0.40	0.80	0.37	0.40	0.33	2.73	0.9390
25	0.40	0.35	0.70	0.33	0.37	0.33	2.48	0.9230
26	0.43	0.35	0.70	0.37	0.40	0.33	2.58	0.9298
27	0.40	0.45	0.75	0.43	0.47	0.37	2.87	0.9462
28	0.40	0.35	0.80	0.40	0.47	0.43	2.85	0.9453
29	0.40	0.40	0.85	0.47	0.43	0.33	2.88	0.9470
30	0.40	0.40	0.75	0.37	0.50	0.40	2.82	0.9436
31	0.40	0.40	0.75	0.40	0.50	0.43	2.88	0.9470
32	0.50	0.40	0.70	0.43	0.40	0.43	2.87	0.9462
33	0.40	0.40	0.65	0.33	0.37	0.27	2.42	0.9181
34	0.40	0.40	0.75	0.43	0.40	0.40	2.78	0.9418
35	0.40	0.40	0.85	0.33	0.40	0.40	2.78	0.9418
36	0.40	0.50	0.85	0.40	0.50	0.37	3.02	0.9533
37	0.40	0.40	0.70	0.33	0.40	0.37	2.60	0.9309
38	0.43	0.45	0.80	0.40	0.50	0.40	2.98	0.9518
39	0.47	0.45	0.80	0.43	0.50	0.37	3.02	0.9533
40	0.40	0.40	0.75	0.37	0.50	0.40	2.82	0.9436
41	0.40	0.40	0.75	0.33	0.43	0.37	2.68	0.9360
42	0.40	0.45	0.80	0.33	0.43	0.33	2.75	0.9399
43	0.43	0.40	0.75	0.37	0.43	0.37	2.75	0.9399
44	0.40	0.45	0.75	0.30	0.43	0.30	2.63	0.9330
45	0.40	0.40	0.70	0.40	0.50	0.40	2.80	0.9427
46	0.50	0.45	0.85	0.40	0.50	0.37	3.07	0.9555
47	0.43	0.40	0.75	0.40	0.47	0.43	2.88	0.9470
48	0.43	0.40	0.80	0.40	0.40	0.33	2.77	0.9408
49	0.43	0.40	0.75	0.40	0.50	0.33	2.82	0.9436
50	0.40	0.40	0.75	0.37	0.33	0.33	2.58	0.9298
51	0.40	0.40	0.90	0.37	0.40	0.37	2.83	0.9445
52	0.43	0.40	0.70	0.37	0.37	0.37	2.63	0.9330
53	0.43	0.35	0.75	0.37	0.43	0.43	2.77	0.9408
54	0.50	0.45	0.70	0.40	0.50	0.40	2.95	0.9503
55	0.40	0.40	0.80	0.37	0.43	0.40	2.80	0.9427
56	0.40	0.40	0.65	0.33	0.30	0.33	2.42	0.9181
57	0.37	0.35	0.60	0.37	0.40	0.40	2.48	0.9230

58	0.40	0.40	0.65	0.40	0.40	0.40	2.65	0.9340
59	0.33	0.30	0.55	0.20	0.33	0.20	1.92	0.8718
60	0.40	0.45	0.85	0.43	0.43	0.37	2.93	0.9495
61	0.47	0.45	0.90	0.40	0.40	0.37	2.98	0.9518
62	0.40	0.40	0.85	0.43	0.47	0.40	2.95	0.9503
63	0.40	0.40	0.75	0.40	0.43	0.37	2.75	0.9399
64	0.40	0.35	0.75	0.37	0.40	0.33	2.60	0.9309
65	0.43	0.40	0.80	0.30	0.37	0.30	2.60	0.9309
66	0.40	0.35	0.80	0.37	0.37	0.37	2.65	0.9340
67	0.43	0.40	0.75	0.33	0.40	0.30	2.62	0.9319
68	0.47	0.40	0.90	0.40	0.47	0.37	3.00	0.9526
69	0.43	0.35	0.80	0.30	0.40	0.33	2.62	0.9319
70	0.43	0.40	0.75	0.37	0.47	0.37	2.78	0.9418
71	0.40	0.40	0.60	0.33	0.40	0.37	2.50	0.9241
72	0.47	0.40	0.70	0.33	0.43	0.30	2.63	0.9330
73	0.40	0.40	0.65	0.40	0.37	0.27	2.48	0.9230
74	0.37	0.35	0.60	0.30	0.37	0.30	2.28	0.9075
75	0.40	0.20	0.80	0.37	0.33	0.33	2.43	0.9193
76	0.37	0.35	0.70	0.27	0.40	0.30	2.38	0.9155
77	0.43	0.40	0.75	0.33	0.40	0.30	2.62	0.9319
78	0.40	0.35	0.70	0.30	0.40	0.30	2.45	0.9206
79	0.37	0.40	0.75	0.33	0.40	0.30	2.55	0.9276
80	0.37	0.35	0.75	0.33	0.43	0.33	2.57	0.9287
81	0.40	0.40	0.75	0.30	0.43	0.33	2.62	0.9319
82	0.43	0.40	0.70	0.33	0.40	0.30	2.57	0.9287
83	0.43	0.40	0.75	0.37	0.43	0.37	2.75	0.9399
84	0.50	0.40	0.80	0.33	0.37	0.33	2.73	0.9390
85	0.43	0.35	0.75	0.33	0.40	0.30	2.57	0.9287
86	0.43	0.40	0.80	0.33	0.40	0.33	2.70	0.9370
87	0.43	0.40	0.70	0.37	0.40	0.37	2.67	0.9350
88	0.47	0.40	0.80	0.37	0.47	0.40	2.90	0.9478
89	0.43	0.40	0.75	0.37	0.47	0.37	2.78	0.9418
90	0.47	0.35	0.75	0.40	0.50	0.40	2.87	0.9462
91	0.43	0.40	0.80	0.40	0.43	0.37	2.83	0.9445
92	0.47	0.45	0.75	0.40	0.37	0.43	2.87	0.9462
93	0.43	0.40	0.80	0.43	0.50	0.40	2.97	0.9510
94	0.47	0.40	0.80	0.40	0.40	0.33	2.80	0.9427
95	0.43	0.40	0.80	0.40	0.47	0.33	2.83	0.9445
96	0.43	0.40	0.85	0.43	0.47	0.40	2.98	0.9518
97	0.43	0.40	0.85	0.43	0.37	0.40	2.88	0.9470
98	0.43	0.40	0.80	0.47	0.43	0.40	2.93	0.9495
Average								0.9406

Sumber: Data Sekunder di Olah (2024)

Berdasarkan tabel 6 menunjukkan indikator efektivitas berupa kegunaan (variabel X1), ketepatan sasaran (variabel X2), ruang lingkup (variabel X3), efektivitas biaya (variabel X4), akuntabilitas (variabel X5), dan ketepatan waktu (variabel X6) dari penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi pada Bank BTN KCP Syariah Parepare dapat dijelaskan tingkat efektivitasnya melalui metode Artificial Neural Network (ANN). Berdasarkan tabel 6 tingkat

efektivitas berada pada kisaran 0 sampai 1. Semakin mendekati 1 maka semakin efektif suatu pembiayaan, namun sebaliknya semakin mendekati 0 maka semakin tidak efektif suatu pembiayaan yang disalurkan. Berdasarkan hasil yang diperoleh dengan menggunakan metode ANN, nilai efektivitas yang dihasilkan yaitu sebesar 0,9406 atau 94,06% dimana nilai tersebut mendekati 1. Hal ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi yang dilakukan oleh Bank BTN KCP Syariah Parepare dinyatakan dalam kategori sangat efektif yaitu sebesar 94,06%.

Pembahasan Kegunaan

Berdasarkan temuan data, indikator kegunaan memperoleh nilai rata-rata sebesar 85,98%. Penilaian responden pada indikator kegunaan rata-rata memilih setuju adanya program KPR syariah bersubsidi ini yang berguna untuk memenuhi kebutuhan pokok nasabah dalam menyediakan hunian yang layak dengan harga yang terjangkau. Hal ini sesuai dengan tujuan utama program KPR Syariah Bersubsidi, yaitu memudahkan kepemilikan rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga yang terjangkau. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Umami, et. al. (2019) bahwa indikator kegunaan sangat penting untuk melihat efektivitas program KPR bersubsidi. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori kegunaan yang dikemukakan oleh Katz, Blumler, dan Gurevitch (1974) menyatakan bahwa individu berusaha menikmati apa yang disajikan untuk memuaskan berbagai kebutuhannya.

Ketepatan Sasaran

Berdasarkan temuan data, indikator ketepatan sasaran memperoleh nilai rata-rata sebesar 80%. Penilaian responden pada indikator ketepatan sasaran rata-rata memilih setuju dengan program KPR syariah bersubsidi ini yang ditujukan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan <Rp 8.000.000,- serta belum pernah menerima bantuan subsidi perumahan dari pemerintah. Hal ini diperkuat dengan adanya surat keterangan penghasilan yang menjadi syarat dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Selain itu, pihak Bank BTN KCP Syariah Parepare juga melakukan checking atau pengecekan oleh sistem terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan, sehingga nasabah yang tercatat telah menerima bantuan subsidi perumahan dari pemerintah tidak akan diberi pembiayaan. Dengan demikian, penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi sudah tepat sasaran sesuai dengan Peraturan Kementerian PUPR nomor 20 Pasal 9 Tahun 2019. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Ananda (2020) bahwa indikator ketepatan sasaran penting untuk melihat efektivitas dalam pemberian KPR bersubsidi pada Masyarakat. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori efektivitas yang dikemukakan oleh Steers (1999) yang menyatakan bahwa sasaran yang dituju harus berkesesuaian dengan aturan yang telah ditentukan sebelumnya agar program dapat terlaksana dengan efektif.

Ruang Lingkup

Berdasarkan temuan data, indikator ruang lingkup memperoleh nilai rata-rata sebesar 78,41%. Penilaian responden pada indikator ruang lingkup rata-rata memilih setuju dengan program KPR syariah bersubsidi yang mudah dalam proses pengajuan pembiayaannya. Namun dalam hal pemberian fasilitas, sebagian besar nasabah memilih ragu-ragu dikarenakan fasilitas yang mereka dapatkan belum cukup memadai, utamanya akses jalan. Hal ini merupakan tanggung jawab dari pihak pengembang untuk memberi fasilitas yang memadai bagi nasabahnya. Hal ini

tidak sesuai dengan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/2019 bahwa fasilitas seperti akses jalan, air, listrik dan drainase harus memadai dan dapat digunakan bahkan sebelum dilaksanakan perjanjian kredit atau akad. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Umami (2019) bahwa indikator ruang lingkup sangat penting untuk melihat efektivitas program KPR bersubsidi.

Efektivitas Biaya

Berdasarkan temuan data, indikator efektivitas biaya memperoleh nilai rata-rata sebesar 76,19%. Penilaian responden pada indikator efektivitas biaya rata-rata memilih setuju bahwa program KPR syariah bersubsidi memiliki biaya admin serta biaya angsuran yang tidak memberatkan, meskipun beberapa nasabah merasa keberatan dengan margin yang ditetapkan. Namun demikian, pihak Bank BTN KCP Syariah Parepare dalam pelaksanaan pembiayaan mengikuti ketentuan Peraturan Kementerian PUPR nomor 20/PRT/M/2019 bahwa margin yang ditetapkan sebesar 5% dengan angsuran yang sudah ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Leni (2021) bahwa indikator efektivitas biaya sangat penting untuk melihat efektivitas program KPR bersubsidi.

Akuntabilitas

Berdasarkan temuan data, indikator akuntabilitas yang memperoleh nilai rata-rata sebesar 85,30%. Penilaian responden pada indikator akuntabilitas rata-rata memilih setuju bahwa pembiayaan KPR syariah bersubsidi ini digunakan untuk dihuni sendiri dengan menggunakan akad murabahah yang sesuai dengan ketentuan syariah. Akad murabahah pada pembiayaan KPR syariah bersubsidi ini melibatkan antara pihak bank, nasabah dan pengembang. Akad atau perjanjian kredit dilaksanakan langsung di Bank BTN KCP Syariah Parepare yang melibatkan pihak bank, nasabah dan pengembang yang diwakili oleh Notaris. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Umami (2019) bahwa indikator akuntabilitas sangat penting untuk melihat efektivitas program KPR bersubsidi. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori akuntabilitas yang dikemukakan oleh Hayani (2014) yang menyatakan bahwa efektivitas biaya merupakan suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target kuantitas, yang telah dicapai.

Efektivitas Waktu

Berdasarkan temuan data, indikator ketepatan waktu memperoleh nilai rata-rata sebesar 73,53%. Penilaian responden pada indikator efektivitas waktu rata-rata memilih setuju bahwa nasabah diwajibkan tepat waktu membayar angsuran serta pencairan KPR yang cepat. Namun demikian, Sebagian besar nasabah memilih ragu-ragu dan tidak setuju dengan pemberlakuan denda pada pembiayaan KPR syariah bersubsidi dikarenakan mereka merasa keberatan dengan pemberlakuan denda tersebut. Besaran denda ketika nasabah telat membayar angsuran KPR Syariah Bersubsidi biasanya berkisar antara 0.5 hingga 1% per hari dari jumlah angsuran bulanan yang dikalikan dengan jumlah hari keterlambatan. Jika belum membayar juga, barulah bank akan melakukan beberapa proses sebagai konsekuensi atas keterlambatan angsuran sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP). Ananda (2020) menyatakan bahwa indikator ketepatan sasaran penting untuk melihat efektivitas dalam pemberian KPR bersubsidi pada Masyarakat. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori manajemen yang dikemukakan oleh Harahap (1996) yang menyatakan bahwa efektivitas merupakan suatu ukuran yang

menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) yang telah dicapai oleh manajemen, yang mana target tersebut sudah menghasilkan kreatifitas.

Selanjutnya, tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi diukur menggunakan metode ANN dimana efektivitas berada pada range 0 sampai 1. Semakin mendekati 1 maka semakin efektif suatu pembiayaan, sebaliknya semakin mendekati 0 semakin tidak efektif suatu pembiayaan yang diberikan. Berdasarkan hasil yang diperoleh, nilai efektivitas yang dihasilkan yaitu sebesar 0,9406 atau 94,06% dimana nilai tersebut mendekati angka 1. Hal ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang disalurkan oleh BTN KCP Syariah Parepare dinyatakan sangat efektif dengan persentase sebesar 94,06%.

Hasil penelitian ini memberikan implikasi terhadap literatur, Dimana efektivitas pembiayaan KPR bersubsidi memiliki peran penting dalam membantu pemerintah, lembaga perbankan, dan masyarakat untuk meningkatkan efektivitas program KPR bersubsidi. Adapun kontribusi penelitian ini memberikan masukan bagi lembaga perbankan dalam mengembangkan produk KPR bersubsidi, seperti merancang produk KPR bersubsidi yang lebih sesuai dengan kebutuhan Masyarakat, meningkatkan kualitas layanan KPR bersubsidi, dan mempermudah proses pengajuan KPR bersubsidi bagi masyarakat.

4. KESIMPULAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada Bank BTN KCP Syariah Parepare Provinsi Sulawesi Selatan. Data diperoleh dari kuesioner yang dibagikan kepada 98 nasabah Bank BTN Syariah KCP Parepare. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi yang dilakukan Bank BTN KCP Syariah Parepare dikatakan efektif dengan menggunakan pendekatan ANN (Artificial Neural Network) melalui pertanyaan atau pernyataan yang diberikan kepada responden (nasabah) program KPR Syariah bersubsidi terkait aspek keinginan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas waktu, akuntabilitas, dan efektivitas biaya. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi yang dilakukan Bank BTN KCP Syariah Parepare memperoleh nilai total rata - rata efektivitas sebesar 0,9406 (mendekati angka 1). Dimana dijelaskan bahwa tingkat efektivitas terletak pada range 0 (nol) sampai 1 (satu). Semakin mendekati angka 1 (satu) maka semakin efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi tersebut, dan sebaliknya semakin mendekati 0 (nol) maka semakin tidak efektif penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. Hal ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi pada bank BTN KCP Syariah Parepare berada dalam kategori sangat efektif dengan persentase efektivitas yaitu 94,06%. Keterbatasan penelitian ini hanya menggunakan satu Bank Syariah saja sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasikan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, Dhea Salsa (2020). Mekanisme Penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera IB) Pada PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru. *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta

- Batubara, Maryam, (2022). Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada Bank BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Volume 8 Nomor 1.
- Fanny, Septia. (2020) Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus Kecamatan Tenayan Raya. *Jurnal Saintis*, Volume 20 Nomor 02.
- Handoko, T Hani,(2016). *Manajemen*. Edisi 2. Yogyakarta: BPFE
- Harahap, Sofyan Syafri (1996). *Manajemen Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hayani, Nurrahmi, (2014). *Pengantar Manajemen*, Pekanbaru: Benteng Media.
- Ikbal, (2019). Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Di Bank BTN Syariah KCPS Parepare). Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Institut Agama Islam Negeri Parepare <https://repository.iainpare.ac.id/id/eprint/987/>
- Katz, E .; Blumler, JG ; Gurevitch, M. (1974) Pemanfaatan komunikasi massa oleh individu. Dalam JG Blumler, & E. Katz (Eds.), Penggunaan komunikasi massa: Perspektif terkini tentang penelitian gratifikasi . Beverly Hills: Bijak. hlm.19–32.
- Kuncoro, M. (2011). *Metode kuantitatif : Teori dan Aplikasinya untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN
- Leni, Despa, (2021). Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank BRI Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang. *JIMESHA*, 1.1.
- Mulyadi, (2015). *Sistem Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M. Tahun 2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 411/KPTS/M. Tahun 2021 Tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1. Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.
- Pramadi, A.A. Ngr Agung Gd, (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Subsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 3 (1)
- Republik Indonesia. UU No Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. Pasal 126.

Republik Indonesia. UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Sarkaniputra, Murasa, (2009). Ruqyah Syar'iyah: Teori, Model, dan Sistem Ekonomi. Jakarta: al ishlah Press & STEI.

Steers, M. Richard (1999). *Efektivitas Organisasi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Umami, Risatul, As'at Rizal, dan Sumartik. (2019). Pengaruh Kualitas Produk, Harga, dan Kualitas Pelayanan terhadap Kepuasan Konsumen Kedai Warsu Cofee Café. *EQUILIBRIUM: Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*. 15 (2), 250-257.