ARZUSIN
Jurnal Manajemen dan Pendidikan Dasar

e-ISSN : 2809-4093
p-ISSN : 2809-4484

Terindeks: Sinta 5, Copernicus, Dimensions, Scilit, Lens, Semantic Scholar, Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/arzusin.v6i4.10131

ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR BTN SUBSIDI PADA NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH DI BTN KCS PADANG

Analysis of the Implementation of KPR BTN Subsidi Financing for Low-Income Customers at BTN KCS Padang

Sulistri Mufidah Umah & Ariyun Anisah
UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi
sulistrimufidahumah@gmail.com; ariyunanisah@uinbukittinggi.ac.id

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Mar 31, 2026	Apr 28, 2026	May 10, 2026	May 15, 2026

Abstract

The implementation of KPR BTN Subsidi financing for low-income customers has become an important issue in Islamic banking because it is related to access to home ownership, contract compliance, verification effectiveness, and financing risk management. Although the topic of subsidized mortgages has been examined in several studies, research specifically addressing the implementation of sharia-based financing at BTN Sharia Branch Office (KCS) Padang, particularly regarding financing procedures, the application of sharia contracts, the e-FLPP verification system, financing risk management, and customer education, remains limited. This study aims to analyze the implementation of KPR BTN Subsidi financing for low-income customers at BTN KCS Padang. This study used a qualitative approach with a case study design, involving the management of BTN KCS Padang and customers receiving KPR BTN Subsidi selected through purposive sampling. Data were collected through in-depth interviews, observation, and documentation, and were then analyzed using the interactive analysis

Arzusin is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

model of Miles, Huberman, and Saldaña, which includes data reduction, data display, and conclusion drawing. The results showed that the implementation of KPR BTN Subsidi financing at BTN KCS Padang was carried out systematically through the stages of financing application, data verification through the e-FLPP system, feasibility surveys, the implementation of *murabahah* and *musyarakah mutanaqisah* contracts, and the management of problematic financing risks. The *murabahah* contract was the most dominantly used contract because it provides certainty regarding the margin and installment amount for low-income customers. The conclusion of this study affirms that the successful implementation of sharia-based subsidized mortgages is strongly determined by contract transparency, the effectiveness of financing verification, risk management, and customer education. These findings contribute to the development of Islamic banking studies and provide practical implications for Islamic financial institutions in strengthening the governance of subsidized home financing that is transparent, accountable, and in accordance with sharia principles.

Keywords: Financing Implementation; KPR BTN Subsidi; Low-Income Customers; Islamic Banking; BTN KCS Padang.

Abstrak: Implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah menjadi isu penting dalam perbankan syariah karena berkaitan dengan akses kepemilikan rumah, kepatuhan akad, efektivitas verifikasi, dan pengelolaan risiko pembiayaan. Meskipun tema KPR subsidi telah dikaji dalam beberapa penelitian, kajian yang secara khusus membahas implementasi pembiayaan berbasis syariah pada BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang, terutama terkait prosedur pembiayaan, penerapan akad syariah, sistem verifikasi e-FLPP, pengelolaan risiko pembiayaan, dan edukasi nasabah masih terbatas. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus, melibatkan pihak manajemen BTN KCS Padang dan nasabah penerima KPR BTN Subsidi yang dipilih melalui teknik *purposive sampling*. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan model analisis interaktif Miles, Huberman, dan Saldaña yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang dilaksanakan secara sistematis melalui tahapan pengajuan pembiayaan, verifikasi data melalui sistem e-FLPP, survei kelayakan, pelaksanaan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*, serta pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah. Akad *murabahah* menjadi akad yang paling dominan digunakan karena memberikan kepastian margin dan jumlah angsuran bagi nasabah berpenghasilan rendah. Simpulan penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan implementasi KPR subsidi berbasis syariah sangat ditentukan oleh transparansi akad, efektivitas verifikasi pembiayaan, pengelolaan risiko, dan edukasi nasabah. Temuan ini berkontribusi pada pengembangan kajian perbankan syariah serta memberikan implikasi praktis bagi lembaga keuangan syariah dalam memperkuat tata kelola pembiayaan rumah subsidi yang transparan, akuntabel, dan sesuai prinsip syariah.

Kata Kunci: Implementasi Pembiayaan; KPR BTN Subsidi; Nasabah Berpenghasilan Rendah; Perbankan Syariah; BTN KCS Padang.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki keterkaitan erat dengan kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana pembentukan kualitas hidup, stabilitas keluarga, serta peningkatan kesejahteraan sosial masyarakat. Di Indonesia, persoalan kepemilikan rumah masih menjadi isu strategis nasional, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki keterbatasan akses terhadap pembiayaan perumahan formal. Tingginya angka backlog perumahan di Indonesia menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki hunian layak. Pemerintah melalui berbagai kebijakan berupaya meningkatkan aksesibilitas kepemilikan rumah melalui program pembiayaan bersubsidi seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang diimplementasikan melalui lembaga perbankan sebagai penyalur utama pembiayaan perumahan (Izza et al., 2024). Program ini diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang menegaskan bahwa negara memiliki tanggung jawab dalam menjamin pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat.

Dalam implementasinya, Bank Tabungan Negara (BTN) menjadi salah satu institusi strategis yang memiliki peran dominan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, termasuk melalui unit syariahnya, yaitu BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang. Produk KPR BTN Subsidi dirancang secara khusus untuk memberikan kemudahan akses pembiayaan kepada MBR melalui skema subsidi margin pembiayaan, uang muka ringan, dan jangka waktu angsuran yang panjang. Dalam konteks perbankan syariah, pembiayaan KPR tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menggunakan akad syariah seperti murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ) yang harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) (Istiqomah, 2021). Implementasi pembiayaan syariah pada KPR subsidi menjadi penting untuk dikaji karena tidak hanya berkaitan dengan efektivitas penyaluran pembiayaan, tetapi juga menyangkut kepatuhan terhadap prinsip syariah, perlindungan konsumen, serta keberlanjutan program subsidi pemerintah.

Fenomena implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi semakin menarik untuk dianalisis karena dalam praktiknya masih ditemukan berbagai persoalan yang kompleks. Salah

satu persoalan yang muncul adalah ketidakstabilan kondisi ekonomi nasabah MBR yang berpotensi menyebabkan meningkatnya risiko pembiayaan bermasalah atau Non-Performing Financing (NPF). Kondisi seperti Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), penurunan omzet usaha, serta rendahnya literasi keuangan syariah masyarakat menjadi faktor yang dapat memengaruhi kemampuan pembayaran cicilan nasabah pasca-akad pembiayaan. Selain itu, terdapat pula permasalahan terkait rendahnya pemahaman nasabah terhadap isi akad pembiayaan yang padat secara hukum dan syariah sehingga berpotensi menimbulkan sengketa atau pelanggaran terhadap ketentuan program subsidi, seperti renovasi rumah sebelum jangka waktu lima tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 (Buana & Suryono, 2024).

Berdasarkan teori perilaku keuangan dan prinsip kehati-hatian perbankan syariah, implementasi pembiayaan KPR subsidi pada nasabah MBR memerlukan pengawasan yang komprehensif dan sistematis agar tujuan program subsidi dapat tercapai secara optimal. Menurut Maimun dan Tzahira (2022), prinsip dasar perbankan syariah menekankan pentingnya keadilan, transparansi, kemitraan, dan kemaslahatan dalam setiap transaksi pembiayaan. Oleh karena itu, implementasi pembiayaan KPR subsidi tidak dapat dipandang hanya sebagai proses administratif penyaluran dana, melainkan juga sebagai bentuk tanggung jawab sosial dan ekonomi lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam konteks ini, Bank BTN KCS Padang dituntut untuk mampu menyeimbangkan kepatuhan terhadap regulasi pemerintah, penerapan prinsip syariah, serta manajemen risiko pembiayaan agar program KPR subsidi dapat berjalan efektif dan tepat sasaran.

Selain itu, implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi juga harus memperhatikan karakteristik MBR sebagai kelompok sasaran utama program subsidi pemerintah. MBR umumnya memiliki keterbatasan akses informasi, rendahnya literasi hukum dan keuangan, serta tingkat pendapatan yang relatif tidak stabil. Kondisi tersebut menyebabkan proses edukasi dan transparansi akad menjadi aspek yang sangat penting dalam pelaksanaan pembiayaan syariah. Menurut Irawan dan Isnandar (2024), implementasi prinsip kelayakan nasabah dalam pembiayaan rumah bersubsidi pada bank syariah harus dilakukan secara hati-hati dan mempertimbangkan aspek sosial ekonomi masyarakat agar tidak menimbulkan ketimpangan akses pembiayaan. Dengan demikian, penelitian mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah MBR menjadi relevan untuk dilakukan karena

berkaitan langsung dengan efektivitas kebijakan publik, stabilitas perbankan syariah, serta perlindungan konsumen dalam sektor pembiayaan perumahan.

Penelitian terdahulu mengenai pembiayaan KPR syariah telah banyak dilakukan oleh berbagai peneliti. Hasan et al. (2024) meneliti implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo dan menemukan bahwa penerapan akad murabahah telah sesuai dengan prinsip syariah, meskipun masih terdapat kendala dalam pemahaman nasabah terhadap akad pembiayaan. Susanti dan Petricia (2024) mengkaji implementasi akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia dan menyimpulkan bahwa kedua akad tersebut memiliki karakteristik dan risiko yang berbeda dalam implementasinya. Penelitian lain oleh Safitri et al. (2022) menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR syariah pada bank syariah memerlukan pengawasan yang ketat terhadap prosedur akad dan proses verifikasi nasabah agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi pemerintah.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Nurdin dan Jariah (2021) menyoroti analisis margin murabahah pada transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah dalam perspektif hukum Islam dan menemukan bahwa penetapan margin harus dilakukan secara transparan agar tidak mengandung unsur riba terselubung. Penelitian lain oleh Zahrani dan Marpina (2023) meneliti faktor-faktor yang memengaruhi keputusan masyarakat menjadi nasabah KPR BTN iB di BTN Syariah dan menemukan bahwa faktor religiusitas, kemudahan prosedur, dan kepastian angsuran menjadi faktor dominan dalam keputusan pembiayaan rumah syariah. Sementara itu, Silvia Anggrie Nst et al. (2025) secara khusus meneliti implementasi akad pembiayaan KPR pada nasabah berpenghasilan rendah di Bank BTN dan menyatakan bahwa masih terdapat tantangan dalam pelaksanaan prosedur akad dan pemahaman nasabah terhadap kewajiban pembiayaan.

Meskipun berbagai penelitian sebelumnya telah membahas implementasi pembiayaan KPR syariah dan akad murabahah, sebagian besar penelitian masih berfokus pada aspek prosedural umum, efektivitas akad, dan kepatuhan syariah secara normatif. Penelitian sebelumnya belum secara spesifik mengkaji implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah MBR di tingkat Kantor Cabang Syariah, khususnya terkait integrasi antara regulasi subsidi pemerintah, implementasi prinsip syariah, penanganan risiko pembiayaan bermasalah, serta perlindungan konsumen dalam praktik operasional perbankan syariah.

Selain itu, kajian mengenai implementasi pembiayaan KPR subsidi pada wilayah operasional tertentu seperti BTN KCS Padang masih sangat terbatas, padahal kondisi sosial ekonomi masyarakat dan budaya lokal dapat memengaruhi efektivitas implementasi pembiayaan syariah.

Berdasarkan kesenjangan penelitian tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menganalisis implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi secara komprehensif pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang. Penelitian ini tidak hanya mengkaji aspek prosedural penyaluran pembiayaan, tetapi juga menganalisis kesesuaian implementasi akad dengan prinsip syariah, efektivitas verifikasi nasabah melalui sistem e-FLPP, penerapan manajemen risiko pembiayaan bermasalah, serta bentuk perlindungan dan edukasi yang diberikan kepada nasabah MBR. Kebaruan penelitian ini juga terletak pada integrasi teori implementasi kebijakan, teori pembiayaan syariah, dan prinsip kehati-hatian perbankan dalam menganalisis praktik pembiayaan KPR subsidi pada lembaga perbankan syariah.

Secara teoritis, penelitian ini menggunakan landasan teori perbankan syariah, teori implementasi pembiayaan, serta teori akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah sebagai dasar analisis utama. Teori perbankan syariah menjelaskan bahwa seluruh aktivitas pembiayaan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, transparansi, kemitraan, dan bebas dari unsur riba, gharar, serta maysir (Kurnia, 2022). Sementara itu, teori implementasi pembiayaan menekankan bahwa keberhasilan suatu program pembiayaan dipengaruhi oleh kesesuaian antara kebijakan, prosedur operasional, dan praktik lapangan. Dalam konteks pembiayaan KPR subsidi, implementasi akad syariah menjadi instrumen utama untuk menjamin legalitas, transparansi, dan keadilan transaksi antara bank dan nasabah. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian perbankan syariah, khususnya terkait implementasi pembiayaan KPR subsidi pada MBR.

Data empiris menunjukkan bahwa realisasi distribusi KPR Subsidi BTN KCS Padang mengalami peningkatan yang signifikan dari tahun ke tahun. Berdasarkan laporan perkembangan KPR Subsidi BTN KCS Padang periode 2022 sampai Januari 2025, jumlah unit pembiayaan meningkat dari 610 unit pada tahun 2022 menjadi 620 unit pada tahun 2023, kemudian meningkat menjadi 912 unit pada tahun 2024, dan mencapai 134 unit pada Januari 2025. Peningkatan ini menunjukkan adanya pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perumahan syariah sekaligus meningkatnya kebutuhan masyarakat

terhadap hunian layak melalui program subsidi pemerintah. Namun, peningkatan jumlah pembiayaan tersebut juga menuntut kesiapan bank dalam mengelola implementasi pembiayaan secara efektif, transparan, dan sesuai dengan prinsip syariah.

Dengan mempertimbangkan urgensi kebutuhan rumah bagi MBR, pentingnya implementasi prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan, meningkatnya realisasi penyaluran KPR subsidi di BTN KCS Padang, serta adanya berbagai tantangan dalam implementasi akad dan manajemen risiko pembiayaan, maka penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran empiris mengenai pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah serta memberikan rekomendasi konstruktif bagi pengembangan kebijakan dan praktik perbankan syariah di masa mendatang.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang, meliputi aspek prosedur pembiayaan, penerapan akad syariah, pengelolaan risiko pembiayaan, serta kesesuaian implementasi dengan prinsip syariah dan regulasi pemerintah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif analisis untuk memahami secara mendalam implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berupaya menggambarkan secara sistematis realitas empiris mengenai proses implementasi pembiayaan syariah, mekanisme akad, prosedur verifikasi nasabah, serta praktik pengelolaan risiko pembiayaan yang terjadi di lapangan. Penelitian kualitatif memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap fenomena sosial dan institusional yang tidak dapat diukur secara numerik, terutama terkait pengalaman, persepsi, dan praktik implementasi kebijakan pembiayaan pada lembaga perbankan syariah (Creswell & Creswell, 2018). Karakteristik utama penelitian ini terletak pada upaya eksploratif untuk memahami hubungan antara regulasi subsidi pemerintah, prinsip syariah, dan praktik operasional pembiayaan KPR subsidi di BTN KCS Padang secara kontekstual dan mendalam.

Metode deskriptif analisis digunakan karena penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan fenomena implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, tetapi juga menganalisis kesesuaian antara prosedur pelaksanaan di lapangan dengan prinsip-prinsip syariah, regulasi pemerintah, dan standar operasional perbankan syariah. Pendekatan ini relevan digunakan dalam penelitian perbankan syariah karena mampu memberikan gambaran empiris mengenai proses implementasi kebijakan pembiayaan secara nyata dan objektif (Sugiyono, 2022). Selain itu, metode deskriptif analisis memungkinkan peneliti mengidentifikasi hambatan, tantangan, dan bentuk penyelesaian masalah yang dilakukan oleh pihak bank dalam menghadapi risiko pembiayaan pada nasabah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menghasilkan deskripsi fenomena, tetapi juga memberikan interpretasi ilmiah terhadap efektivitas implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada BTN KCS Padang.

Desain penelitian yang digunakan adalah studi kasus *(case study*) dengan fokus pada implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang sebagai unit analisis utama. Desain studi kasus dipilih karena penelitian ini berusaha mengkaji secara mendalam fenomena spesifik yang terjadi pada satu lembaga perbankan syariah dalam konteks tertentu, yaitu implementasi pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah pada nasabah MBR di wilayah Kota Padang. Menurut Yin (2018), desain studi kasus digunakan untuk mengeksplorasi suatu fenomena kontemporer dalam konteks kehidupan nyata ketika batas antara fenomena dan konteks belum terlihat secara jelas. Dalam penelitian ini, fenomena implementasi pembiayaan tidak dapat dipisahkan dari konteks regulasi subsidi pemerintah, prinsip syariah, karakteristik nasabah MBR, dan sistem operasional perbankan syariah yang diterapkan oleh BTN KCS Padang.

Melalui desain studi kasus, peneliti dapat menginvestigasi secara rinci setiap tahapan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, mulai dari proses pengajuan, verifikasi nasabah, penggunaan sistem e-FLPP, pelaksanaan akad pembiayaan, hingga pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah. Desain ini juga memungkinkan peneliti memahami interaksi antara pihak bank dan nasabah secara lebih mendalam, termasuk bagaimana bank melakukan edukasi literasi keuangan syariah dan pendekatan ukhuwah dalam menangani nasabah yang mengalami kendala pembayaran angsuran. Dengan demikian, desain studi kasus memberikan ruang yang luas bagi peneliti untuk memperoleh data empiris yang kaya dan mendalam mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah.

Partisipan dalam penelitian ini terdiri atas pihak manajemen BTN KCS Padang serta nasabah penerima fasilitas KPR BTN Subsidi yang menjadi informan utama penelitian. Pemilihan partisipan dilakukan secara *purposive sampling*, yaitu teknik pemilihan informan berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan penelitian (Moleong, 2021). Teknik purposive sampling dipilih karena penelitian ini memerlukan informan yang benar-benar memahami proses implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi dan memiliki keterlibatan langsung dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut. Informan dari pihak bank meliputi pegawai atau manajemen yang terlibat dalam proses pembiayaan KPR subsidi, sedangkan informan dari pihak nasabah merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang menerima fasilitas pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang.

Karakteristik partisipan dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan relevansi pengalaman dan pengetahuan mereka terhadap implementasi pembiayaan KPR subsidi. Pihak bank dipilih karena memiliki kompetensi dan tanggung jawab dalam proses penyaluran pembiayaan, verifikasi kelayakan nasabah, pelaksanaan akad syariah, serta pengelolaan risiko pembiayaan. Sementara itu, nasabah dipilih karena memiliki pengalaman langsung sebagai penerima fasilitas pembiayaan KPR BTN Subsidi dan dapat memberikan informasi empiris mengenai proses pengajuan, pemahaman terhadap akad, kewajiban pembayaran angsuran, serta hambatan yang dihadapi selama masa pembiayaan. Teknik purposive sampling ini dinilai tepat karena mampu menghasilkan data yang mendalam dan relevan dengan fokus penelitian implementasi pembiayaan syariah pada nasabah MBR (Patton, 2015).

Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri *(human instrument)*, yang berperan secara langsung dalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis data penelitian. Dalam penelitian kualitatif, peneliti menjadi instrumen utama karena memiliki kemampuan untuk memahami makna, menafsirkan fenomena, serta menyesuaikan proses pengumpulan data dengan kondisi lapangan (Lincoln & Guba, 1985). Untuk mendukung proses pengumpulan data, penelitian ini menggunakan pedoman wawancara, lembar observasi, dan dokumentasi sebagai instrumen pendukung penelitian. Pedoman wawancara digunakan untuk memperoleh informasi secara mendalam mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, sedangkan observasi dilakukan untuk mengamati secara mendalam mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, sedangkan observasi dilakukan untuk mengamati secara langsung proses operasional pembiayaan di BTN KCS Padang. Dokumentasi digunakan untuk melengkapi data penelitian melalui dokumen resmi,

laporan perkembangan pembiayaan, prosedur operasional, dan arsip terkait implementasi pembiayaan KPR subsidi.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Observasi dilakukan secara langsung di BTN KCS Padang untuk mengamati prosedur implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, termasuk proses pelayanan nasabah, verifikasi data, serta mekanisme pelaksanaan akad pembiayaan syariah. Observasi digunakan untuk memperoleh data faktual mengenai praktik implementasi pembiayaan yang terjadi di lapangan sehingga peneliti dapat memahami kesesuaian antara prosedur operasional dan praktik nyata di lembaga perbankan syariah (Marshall & Rossman, 2016).

Wawancara mendalam dilakukan secara semi terstruktur kepada pihak manajemen BTN KCS Padang dan nasabah penerima fasilitas KPR BTN Subsidi. Teknik wawancara semi terstruktur dipilih karena memberikan fleksibilitas kepada peneliti untuk menggali informasi secara lebih mendalam tanpa mengabaikan fokus penelitian (Creswell & Poth, 2018). Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai implementasi akad murabahah dan MMQ, mekanisme verifikasi nasabah MBR, pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah, penggunaan sistem e-FLPP, serta bentuk edukasi literasi keuangan syariah yang diberikan kepada nasabah. Selain itu, wawancara juga digunakan untuk mengetahui pengalaman dan persepsi nasabah terhadap proses pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang.

Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen pendukung yang berkaitan dengan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi, seperti laporan perkembangan pembiayaan tahun 2022-2025, standar operasional prosedur (SOP), dokumen akad pembiayaan, foto kegiatan penelitian, serta dokumen regulasi pemerintah terkait pembiayaan perumahan bersubsidi. Teknik dokumentasi penting digunakan untuk memperkuat validitas data hasil observasi dan wawancara sehingga diperoleh data yang lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Bowen, 2009). Kombinasi ketiga teknik pengumpulan data tersebut dilakukan untuk memperoleh data yang komprehensif dan mendalam mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis interaktif Miles, Huberman, dan Saldaña (2014), yang terdiri atas tiga tahapan utama, yaitu reduksi data,

penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data. Reduksi data dilakukan dengan cara memilih, memfokuskan, menyederhanakan, dan mengelompokkan data hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi sesuai dengan fokus penelitian implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi. Pada tahap ini, peneliti melakukan proses kategorisasi data berdasarkan tema-tema penelitian seperti prosedur pembiayaan, implementasi akad syariah, pengelolaan risiko pembiayaan, dan perlindungan nasabah MBR.

Tahap selanjutnya adalah penyajian data *(data display)*, yaitu proses penyusunan data secara sistematis dalam bentuk narasi deskriptif agar memudahkan peneliti memahami pola hubungan antar data dan menarik makna dari hasil penelitian. Penyajian data dilakukan secara tematik berdasarkan fokus penelitian sehingga mampu menggambarkan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi secara komprehensif dan terstruktur. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi, yaitu proses interpretasi data untuk menemukan makna, pola, dan hubungan antar fenomena yang berkaitan dengan implementasi pembiayaan syariah di BTN KCS Padang. Verifikasi dilakukan secara terus-menerus selama proses penelitian untuk memastikan konsistensi dan keabsahan data yang diperoleh.

Untuk menjamin validitas dan kredibilitas data penelitian, peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari pihak manajemen bank dan nasabah penerima KPR subsidi, sedangkan triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan data hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penggunaan triangulasi dalam penelitian kualitatif bertujuan untuk meningkatkan tingkat kepercayaan dan akurasi data penelitian (Denzin & Lincoln, 2018). Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang valid, objektif, dan mendalam mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang.

HASIL

Hasil penelitian ini disusun berdasarkan data lapangan yang diperoleh melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi mengenai implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang. Penyajian hasil penelitian dilakukan secara sistematis berdasarkan tema-tema utama yang muncul dari proses analisis data, meliputi: 1) Implementasi prosedur pembiayaan KPR BTN Subsidi; 2) Pelaksanaan akad pembiayaan syariah; 3) Implementasi verifikasi

kelayakan nasabah melalui sistem e-FLPP; 4) Pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah; dan 5) Bentuk edukasi dan perlindungan terhadap nasabah berpenghasilan rendah.

Implementasi Prosedur Pembiayaan KPR BTN Subsidi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang dilakukan melalui beberapa tahapan utama, yaitu pengajuan permohonan pembiayaan, verifikasi dokumen, survei kelayakan, analisis kemampuan pembayaran, proses akad pembiayaan, dan pencairan pembiayaan rumah subsidi. Seluruh proses pembiayaan dilaksanakan berdasarkan standar operasional prosedur (SOP) BTN Syariah dan ketentuan program subsidi pemerintah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak manajemen BTN KCS Padang, proses awal pembiayaan dimulai dari pengumpulan dokumen administrasi nasabah seperti KTP, kartu keluarga, slip gaji atau surat keterangan penghasilan, NPWP, serta dokumen pendukung lainnya. Setelah dokumen diterima, pihak bank melakukan proses verifikasi data melalui sistem e-FLPP untuk memastikan bahwa calon nasabah memenuhi kriteria sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya.

Salah satu informan dari pihak bank menyampaikan: "Semua calon nasabah wajib melalui proses verifikasi e-FLPP terlebih dahulu untuk memastikan bahwa mereka benar-benar memenuhi syarat sebagai penerima subsidi pemerintah." (Informan 01, pihak BTN KCS Padang). Selain itu, hasil observasi menunjukkan bahwa pihak bank juga melakukan survei lapangan terhadap kondisi ekonomi dan tempat tinggal calon nasabah untuk memastikan kesesuaian data administratif dengan kondisi riil di lapangan. Survei dilakukan oleh petugas pembiayaan sebelum proses persetujuan pembiayaan dilaksanakan.

Tabel 1 Tahapan Implementasi Pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang

No	Tahapan Pembiayaan	Kegiatan Utama
1	Pengajuan Permohonan	Pengumpulan dokumen administrasi nasabah
2	Verifikasi Data	Pemeriksaan dokumen dan verifikasi e-FLPP
3	Survei Lapangan	Pemeriksaan kondisi ekonomi dan tempat tinggal nasabah
4	Analisis Pembiayaan	Penilaian kemampuan pembayaran angsuran
5	Akad Pembiayaan	Pelaksanaan akad murabahah/MMQ
6	Pencairan Pembiayaan	Realisasi pembiayaan rumah subsidi

Tabel 1 menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi dilakukan secara bertahap dan sistematis sesuai dengan prosedur pembiayaan yang berlaku pada BTN Syariah.

Pelaksanaan Akad Pembiayaan Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad yang digunakan dalam implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang adalah akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ). Pemilihan akad disesuaikan dengan kebijakan pembiayaan dan kebutuhan nasabah. Berdasarkan hasil wawancara, akad murabahah lebih dominan digunakan dalam pembiayaan rumah subsidi karena memiliki mekanisme margin tetap dan angsuran yang stabil selama masa pembiayaan.

Pihak bank menjelaskan bahwa sebelum akad dilakukan, nasabah diberikan penjelasan mengenai isi akad, kewajiban pembayaran angsuran, larangan pengalihan rumah subsidi sebelum lima tahun, serta konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Salah satu informan menyampaikan: "Sebelum akad dilakukan, kami menjelaskan seluruh isi akad kepada nasabah agar mereka memahami hak dan kewajiban selama masa pembiayaan." (Informan 02, pihak BTN KCS Padang).

Hasil wawancara dengan nasabah menunjukkan bahwa sebagian besar nasabah memahami bahwa pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN Syariah menggunakan sistem syariah tanpa bunga. Namun, beberapa nasabah mengaku belum memahami secara rinci mengenai istilah akad murabahah dan mekanisme margin pembiayaan. Salah satu nasabah menyatakan: "Saya tahu ini pembiayaan syariah dan tidak memakai bunga, tetapi untuk istilah akadnya saya belum terlalu paham." (Nasabah 03).

Implementasi Verifikasi Kelayakan Nasabah melalui Sistem e-FLPP

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem e-FLPP menjadi instrumen utama dalam proses verifikasi kelayakan penerima subsidi pemerintah. Sistem tersebut digunakan untuk memeriksa identitas nasabah, status kepemilikan rumah, tingkat penghasilan, dan riwayat penerimaan subsidi sebelumnya.

Berdasarkan hasil dokumentasi dan wawancara, pihak bank menyatakan bahwa penggunaan sistem e-FLPP membantu mempercepat proses verifikasi data nasabah dan meminimalisasi kemungkinan terjadinya penyalahgunaan program subsidi. Selain itu, sistem e-FLPP juga digunakan untuk memastikan bahwa rumah subsidi diberikan kepada masyarakat yang benar-benar memenuhi syarat sebagai MBR.

Tabel 2 Komponen Verifikasi KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang

No	Komponen Verifikasi	Tujuan Verifikasi
1	Identitas Nasabah	Memastikan kesesuaian data pribadi
2	Status Kepemilikan Rumah	Memastikan nasabah belum memiliki rumah
3	Tingkat Penghasilan	Menentukan kategori MBR
4	Riwayat Subsidi	Memastikan belum pernah menerima subsidi
5	Kesesuaian Dokumen	Memastikan legalitas administrasi

Tabel 2 menunjukkan bahwa implementasi verifikasi melalui sistem e-FLPP dilakukan secara menyeluruh terhadap data administrasi dan kondisi ekonomi calon nasabah.

Pengelolaan Risiko Pembiayaan Bermasalah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BTN KCS Padang menerapkan beberapa strategi dalam pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah pada nasabah KPR BTN Subsidi. Strategi tersebut meliputi pemantauan pembayaran angsuran, pendekatan persuasif kepada nasabah, restrukturisasi pembiayaan, dan pemberian edukasi terkait kewajiban pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara, pihak bank menyatakan bahwa sebagian besar permasalahan pembiayaan disebabkan oleh penurunan pendapatan nasabah, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), dan kondisi ekonomi keluarga yang tidak stabil.

Salah satu informan menyampaikan: "Permasalahan yang paling sering terjadi biasanya karena nasabah mengalami penurunan pendapatan atau kehilangan pekerjaan sehingga pembayaran angsuran menjadi terhambat." (Informan 03, pihak BTN KCS Padang). Dalam menghadapi kondisi tersebut, pihak bank lebih mengutamakan pendekatan kekeluargaan dan komunikasi langsung kepada nasabah sebelum melakukan tindakan administratif lebih lanjut.

Tabel 3 Bentuk Penanganan Risiko Pembiayaan Bermasalah

No	Bentuk Penanganan	Pelaksanaan
1	Monitoring Angsuran	Pemantauan pembayaran secara berkala
2	Pendekatan Persuasif	Komunikasi langsung kepada nasabah
3	Restrukturisasi Pembiayaan	Penyesuaian jadwal pembayaran
4	Edukasi Keuangan	Pemberian pemahaman kewajiban pembiayaan
5	Penagihan Bertahap	Tindakan administratif sesuai prosedur

Tabel 3 menunjukkan bahwa pengelolaan risiko pembiayaan dilakukan secara bertahap dengan mengedepankan pendekatan persuasif dan solusi pembiayaan.

Bentuk Edukasi dan Perlindungan terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BTN KCS Padang memberikan edukasi kepada nasabah mengenai mekanisme pembiayaan syariah, kewajiban pembayaran angsuran, dan ketentuan rumah subsidi. Edukasi dilakukan sebelum proses akad pembiayaan dan selama masa pembiayaan berlangsung.

Berdasarkan hasil observasi, pihak bank menjelaskan secara langsung isi akad pembiayaan kepada nasabah serta memberikan informasi mengenai larangan pengalihan rumah subsidi sebelum jangka waktu lima tahun. Selain itu, pihak bank juga memberikan penjelasan mengenai konsekuensi keterlambatan pembayaran dan prosedur restrukturisasi pembiayaan apabila nasabah mengalami kesulitan ekonomi.

Salah satu nasabah menyampaikan: "Pihak bank menjelaskan tentang cicilan, aturan rumah subsidi, dan apa yang harus dilakukan kalau mengalami kesulitan pembayaran." (Nasabah 05). Hasil dokumentasi menunjukkan bahwa pihak bank juga menyediakan layanan konsultasi pembiayaan bagi nasabah yang mengalami kendala selama masa pembiayaan berlangsung.

Meskipun sebagian besar implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi berjalan sesuai prosedur, penelitian ini juga menemukan beberapa data yang tidak sepenuhnya sesuai dengan pola umum. Beberapa nasabah mengaku belum memahami secara rinci isi akad pembiayaan karena banyaknya istilah hukum dan syariah yang digunakan dalam dokumen akad.

Salah satu nasabah menyatakan: "Saat akad penjelasannya cukup cepat, jadi ada beberapa bagian yang belum saya pahami secara detail." (Nasabah 07). Selain itu, terdapat pula beberapa kasus keterlambatan pembayaran angsuran yang disebabkan oleh ketidakstabilan pekerjaan nasabah sektor informal. Berdasarkan hasil wawancara, kondisi tersebut menyebabkan sebagian nasabah mengalami kesulitan dalam menjaga kelancaran pembayaran angsuran setiap bulan.

Temuan lain menunjukkan bahwa meskipun sistem e-FLPP membantu proses verifikasi, terdapat beberapa kendala teknis seperti keterlambatan sinkronisasi data administrasi sehingga proses persetujuan pembiayaan menjadi lebih lama dibandingkan jadwal yang direncanakan. Secara umum, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur operasional dan prinsip pembiayaan syariah,

meskipun masih ditemukan beberapa kendala teknis dan keterbatasan pemahaman nasabah terhadap akad pembiayaan.

PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang telah dilaksanakan melalui prosedur yang sistematis dan sesuai dengan standar operasional perbankan syariah. Temuan ini menunjukkan bahwa proses pembiayaan rumah subsidi pada BTN KCS Padang tidak hanya berorientasi pada penyaluran pembiayaan semata, tetapi juga menekankan aspek kehati-hatian, kepatuhan terhadap regulasi pemerintah, serta penerapan prinsip-prinsip syariah dalam setiap tahapan pembiayaan. Proses verifikasi administrasi, survei lapangan, penggunaan sistem e-FLPP, dan pelaksanaan akad syariah menjadi indikator bahwa implementasi pembiayaan dilakukan secara terstruktur untuk memastikan ketepatan sasaran penerima subsidi pemerintah.

Temuan tersebut memiliki keterkaitan langsung dengan tujuan penelitian, yaitu menganalisis implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang. Berdasarkan hasil penelitian, implementasi pembiayaan dilakukan melalui beberapa tahapan penting yang saling berkaitan, mulai dari proses pengajuan pembiayaan hingga pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi pembiayaan tidak hanya ditentukan oleh aspek administratif, tetapi juga dipengaruhi oleh efektivitas koordinasi antara sistem pembiayaan, regulasi subsidi pemerintah, dan kemampuan bank dalam menerapkan prinsip syariah secara konsisten.

Penggunaan sistem e-FLPP dalam proses verifikasi nasabah menunjukkan adanya integrasi antara kebijakan pemerintah dan sistem operasional perbankan syariah dalam memastikan bahwa penerima pembiayaan benar-benar berasal dari kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Temuan ini memperlihatkan bahwa implementasi pembiayaan KPR subsidi tidak dapat dipisahkan dari aspek pengawasan dan validasi data penerima subsidi. Sistem e-FLPP menjadi instrumen penting dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan program subsidi perumahan dan meningkatkan transparansi dalam proses penyaluran pembiayaan.

Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa akad murabahah menjadi akad yang paling dominan digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang. Dominasi penggunaan akad murabahah menunjukkan bahwa akad tersebut dianggap lebih mudah dipahami oleh nasabah dan lebih sederhana dalam implementasi pembiayaan rumah subsidi. Margin tetap dan kepastian jumlah angsuran selama masa pembiayaan memberikan rasa aman bagi nasabah berpenghasilan rendah yang memiliki tingkat pendapatan relatif terbatas dan tidak stabil. Temuan ini menunjukkan bahwa aspek kepastian pembayaran menjadi faktor penting dalam implementasi pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah.

Di sisi lain, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa masih terdapat keterbatasan pemahaman nasabah terhadap isi akad pembiayaan syariah. Beberapa nasabah mengaku belum memahami secara rinci istilah-istilah akad dan mekanisme margin pembiayaan yang digunakan oleh bank. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan syariah masih menghadapi tantangan dalam aspek literasi keuangan dan literasi syariah masyarakat. Meskipun pihak bank telah memberikan penjelasan sebelum akad dilaksanakan, kompleksitas istilah hukum dan syariah menyebabkan sebagian nasabah hanya memahami pembiayaan secara umum tanpa mengetahui detail substansi akad.

Temuan lainnya menunjukkan bahwa risiko pembiayaan bermasalah pada nasabah KPR BTN Subsidi umumnya disebabkan oleh faktor ekonomi, seperti penurunan pendapatan, kehilangan pekerjaan, dan ketidakstabilan penghasilan nasabah sektor informal. Hal ini menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan pada kelompok MBR memiliki tingkat kerentanan risiko yang lebih tinggi dibandingkan pembiayaan pada kelompok masyarakat dengan pendapatan tetap. Oleh karena itu, strategi pengelolaan risiko melalui pendekatan persuasif, restrukturisasi pembiayaan, dan edukasi keuangan menjadi bagian penting dalam menjaga keberlanjutan pembiayaan rumah subsidi di BTN KCS Padang.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pendekatan kekeluargaan dan komunikasi langsung yang diterapkan oleh pihak bank menjadi salah satu strategi efektif dalam menangani keterlambatan pembayaran angsuran. Pendekatan tersebut mencerminkan implementasi nilai-nilai syariah dalam praktik pembiayaan perbankan, khususnya prinsip ta'awun (tolong-menolong), keadilan, dan kemaslahatan. Dengan demikian, implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada BTN KCS Padang tidak hanya berorientasi pada keuntungan lembaga, tetapi juga mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi nasabah berpenghasilan rendah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Hasan et al. (2024) yang menyatakan bahwa implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah subsidi telah sesuai dengan prinsip syariah dan menjadi akad yang paling dominan digunakan pada pembiayaan KPR syariah. Persamaan tersebut terlihat pada penerapan margin tetap dan kepastian jumlah angsuran yang memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengelola pembayaran pembiayaan rumah. Selain itu, penelitian ini juga mendukung temuan Safitri et al. (2022) yang menjelaskan bahwa implementasi pembiayaan KPR syariah memerlukan prosedur verifikasi yang ketat untuk memastikan kesesuaian antara ketentuan pembiayaan dan kondisi nasabah penerima subsidi.

Hasil penelitian ini juga memiliki kesesuaian dengan penelitian Irawan dan Isnandar (2024) yang menyatakan bahwa prinsip kelayakan nasabah menjadi aspek penting dalam implementasi pembiayaan rumah subsidi pada bank syariah. Dalam penelitian ini, proses verifikasi melalui sistem e-FLPP dan survei lapangan menunjukkan bahwa BTN KCS Padang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menentukan kelayakan penerima pembiayaan. Hal tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi pembiayaan rumah subsidi sangat dipengaruhi oleh efektivitas sistem verifikasi dan validasi data nasabah.

Selain itu, temuan penelitian ini mendukung teori perbankan syariah yang dikemukakan oleh Maimun dan Tzahira (2022), yang menyatakan bahwa aktivitas pembiayaan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan. Implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang menunjukkan adanya upaya bank dalam menerapkan prinsip-prinsip tersebut melalui edukasi akad, pendekatan persuasif terhadap nasabah bermasalah, dan pemberian solusi restrukturisasi pembiayaan. Dengan demikian, praktik pembiayaan yang dilakukan tidak hanya berorientasi pada aspek finansial, tetapi juga mempertimbangkan nilai sosial dan kemanusiaan sesuai prinsip syariah.

Namun demikian, hasil penelitian ini juga menunjukkan perbedaan dengan beberapa penelitian sebelumnya. Penelitian Susanti dan Petricia (2024) menyatakan bahwa akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) mulai banyak digunakan dalam pembiayaan rumah syariah karena dianggap lebih fleksibel dan mencerminkan konsep kemitraan syariah. Akan tetapi, dalam penelitian ini ditemukan bahwa akad murabahah masih menjadi akad yang paling dominan digunakan pada pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang. Perbedaan

tersebut dapat dipengaruhi oleh karakteristik nasabah MBR yang lebih membutuhkan kepastian jumlah angsuran dibandingkan fleksibilitas skema pembiayaan.

Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa pemahaman nasabah terhadap akad pembiayaan syariah masih relatif terbatas. Temuan ini sejalan dengan penelitian Silvia Anggrie Nst et al. (2025) yang menyatakan bahwa sebagian nasabah KPR subsidi belum memahami secara mendalam isi akad pembiayaan syariah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan syariah masih menghadapi tantangan dalam aspek edukasi dan literasi keuangan syariah masyarakat. Dengan demikian, hasil penelitian ini memperkuat temuan sebelumnya bahwa keberhasilan implementasi pembiayaan syariah tidak hanya ditentukan oleh sistem dan regulasi, tetapi juga dipengaruhi oleh tingkat pemahaman nasabah terhadap mekanisme pembiayaan yang digunakan.

Penelitian ini juga memperlihatkan perkembangan baru dibandingkan penelitian sebelumnya, yaitu adanya integrasi penggunaan sistem e-FLPP dalam proses verifikasi penerima subsidi perumahan pada bank syariah. Sistem tersebut menjadi instrumen digital yang membantu proses validasi data penerima subsidi secara lebih cepat dan transparan. Temuan ini menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR subsidi pada era digital tidak hanya bergantung pada proses manual, tetapi juga melibatkan pemanfaatan teknologi informasi dalam mendukung efektivitas penyaluran pembiayaan rumah subsidi.

Secara teoritis, hasil penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian perbankan syariah, khususnya mengenai implementasi pembiayaan rumah subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah. Penelitian ini memperkuat teori perbankan syariah yang menekankan pentingnya prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan dalam aktivitas pembiayaan. Selain itu, penelitian ini juga menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan syariah memerlukan integrasi antara prinsip syariah, regulasi pemerintah, dan sistem manajemen risiko agar pembiayaan dapat berjalan secara efektif dan berkelanjutan.

Penelitian ini juga memberikan kontribusi konseptual mengenai pentingnya literasi keuangan syariah dalam implementasi pembiayaan rumah subsidi. Rendahnya pemahaman sebagian nasabah terhadap isi akad menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi pembiayaan syariah tidak hanya ditentukan oleh aspek administratif dan prosedural, tetapi juga dipengaruhi oleh kemampuan nasabah dalam memahami hak dan kewajiban pembiayaan. Oleh karena itu, penelitian ini memperluas pemahaman bahwa edukasi nasabah

merupakan bagian integral dalam implementasi pembiayaan syariah pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Secara praktis, hasil penelitian ini memberikan implikasi bagi BTN KCS Padang dan lembaga perbankan syariah lainnya dalam meningkatkan efektivitas implementasi pembiayaan KPR subsidi. Pihak bank perlu memperkuat edukasi akad pembiayaan kepada nasabah melalui penyampaian informasi yang lebih sederhana, komunikatif, dan mudah dipahami oleh masyarakat. Selain itu, peningkatan kualitas sosialisasi mengenai aturan rumah subsidi dan kewajiban pembayaran angsuran juga diperlukan untuk meminimalisasi terjadinya pelanggaran dan pembiayaan bermasalah.

Implikasi praktis lainnya berkaitan dengan pengelolaan risiko pembiayaan pada nasabah MBR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendekatan persuasif dan restrukturisasi pembiayaan menjadi strategi yang efektif dalam menangani keterlambatan pembayaran angsuran. Oleh karena itu, lembaga perbankan syariah perlu mengembangkan sistem mitigasi risiko yang tidak hanya berorientasi pada penagihan administratif, tetapi juga mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi nasabah secara manusiawi dan sesuai dengan prinsip syariah.

Bagi pemerintah, hasil penelitian ini memberikan gambaran empiris mengenai implementasi program subsidi perumahan melalui lembaga perbankan syariah. Temuan penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam meningkatkan efektivitas sistem e-FLPP, penyederhanaan regulasi subsidi, serta penguatan pengawasan terhadap penyaluran pembiayaan rumah subsidi agar lebih tepat sasaran dan berkelanjutan.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu disampaikan secara objektif. Pertama, penelitian ini hanya dilakukan pada satu lembaga perbankan syariah, yaitu BTN KCS Padang, sehingga hasil penelitian belum dapat digeneralisasikan secara luas pada seluruh bank syariah di Indonesia. Kondisi operasional, karakteristik nasabah, dan kebijakan internal pada masing-masing lembaga perbankan dapat berbeda sehingga memungkinkan adanya variasi implementasi pembiayaan KPR subsidi di tempat lain.

Kedua, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jumlah informan yang terbatas sehingga data yang diperoleh lebih berfokus pada kedalaman informasi dibandingkan cakupan yang luas. Meskipun pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai implementasi pembiayaan, hasil

penelitian tetap memiliki keterbatasan dalam menggambarkan kondisi seluruh nasabah penerima KPR BTN Subsidi secara menyeluruh.

Ketiga, penelitian ini lebih menitikberatkan pada aspek implementasi pembiayaan dan belum menganalisis secara mendalam aspek kuantitatif seperti tingkat Non-Performing Financing (NPF), efektivitas margin pembiayaan, atau tingkat kepuasan nasabah terhadap layanan pembiayaan KPR BTN Subsidi. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan mixed methods atau kuantitatif agar dapat menghasilkan analisis yang lebih komprehensif mengenai efektivitas pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah.

Selain itu, penelitian ini dilakukan dalam rentang waktu tertentu sehingga belum mampu menggambarkan perkembangan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi secara longitudinal. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat melakukan kajian jangka panjang mengenai keberlanjutan pembiayaan, tingkat keberhasilan restrukturisasi pembiayaan, dan dampak program subsidi perumahan terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN Kantor Cabang Syariah (KCS) Padang, yang meliputi aspek prosedur pembiayaan, penerapan akad syariah, sistem verifikasi kelayakan nasabah, pengelolaan risiko pembiayaan, serta bentuk edukasi dan perlindungan terhadap nasabah. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, diperoleh kesimpulan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang telah dilaksanakan secara sistematis dan sesuai dengan prinsip operasional perbankan syariah serta regulasi pemerintah terkait pembiayaan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses implementasi pembiayaan dilakukan melalui beberapa tahapan utama, yaitu pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen administrasi, pemeriksaan kelayakan melalui sistem e-FLPP, survei lapangan, pelaksanaan akad pembiayaan syariah, dan pencairan pembiayaan rumah subsidi. Implementasi prosedur tersebut menunjukkan adanya penerapan prinsip kehati-hatian dalam menentukan kelayakan

penerima pembiayaan serta upaya memastikan bahwa program subsidi pemerintah diberikan secara tepat sasaran kepada masyarakat yang benar-benar memenuhi kategori MBR.

Penelitian ini juga menemukan bahwa akad murabahah menjadi akad yang paling dominan digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Subsidi di BTN KCS Padang. Penggunaan akad murabahah dinilai lebih mudah dipahami oleh nasabah karena memiliki margin tetap dan kepastian jumlah angsuran selama masa pembiayaan. Selain itu, implementasi pembiayaan syariah pada BTN KCS Padang telah berupaya menerapkan prinsip transparansi melalui penjelasan akad kepada nasabah sebelum proses akad dilaksanakan. Namun demikian, penelitian ini juga menunjukkan bahwa sebagian nasabah masih memiliki keterbatasan dalam memahami istilah dan substansi akad pembiayaan syariah secara rinci. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa aspek literasi keuangan syariah masyarakat masih menjadi tantangan dalam implementasi pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah.

Hasil penelitian selanjutnya menunjukkan bahwa penggunaan sistem e-FLPP memiliki peran penting dalam proses verifikasi kelayakan penerima subsidi perumahan. Sistem tersebut membantu pihak bank dalam memvalidasi identitas nasabah, status kepemilikan rumah, tingkat penghasilan, dan riwayat penerimaan subsidi sebelumnya. Implementasi sistem e-FLPP menunjukkan adanya integrasi antara kebijakan pemerintah dan sistem operasional perbankan syariah dalam meningkatkan transparansi serta efektivitas penyaluran pembiayaan rumah subsidi.

Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah dilakukan melalui beberapa strategi, seperti monitoring pembayaran angsuran, pendekatan persuasif kepada nasabah, restrukturisasi pembiayaan, dan pemberian edukasi keuangan syariah. Risiko pembiayaan bermasalah umumnya disebabkan oleh penurunan pendapatan, kehilangan pekerjaan, dan ketidakstabilan ekonomi nasabah sektor informal. Dalam menghadapi kondisi tersebut, BTN KCS Padang lebih mengutamakan pendekatan kekeluargaan dan komunikasi langsung sebagai bentuk implementasi nilai-nilai syariah dalam praktik pembiayaan perbankan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi pada nasabah berpenghasilan rendah di BTN KCS Padang telah berjalan sesuai dengan prosedur operasional dan prinsip pembiayaan syariah. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa kendala yang ditemukan, seperti keterbatasan pemahaman nasabah terhadap akad pembiayaan dan adanya hambatan teknis dalam proses verifikasi data

administrasi melalui sistem e-FLPP. Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi pembiayaan rumah subsidi tidak hanya dipengaruhi oleh sistem dan regulasi, tetapi juga ditentukan oleh kualitas edukasi nasabah, efektivitas pengelolaan risiko, dan kemampuan bank dalam menerapkan prinsip syariah secara menyeluruh.

Penelitian ini memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan kajian perbankan syariah, khususnya mengenai implementasi pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini memperkuat konsep bahwa implementasi pembiayaan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, transparansi, kemaslahatan, dan kehati-hatian dalam pengelolaan pembiayaan. Selain itu, penelitian ini juga memberikan kontribusi praktis bagi lembaga perbankan syariah dalam meningkatkan kualitas implementasi pembiayaan KPR subsidi melalui penguatan edukasi akad, optimalisasi sistem verifikasi pembiayaan, dan pengembangan strategi mitigasi risiko pembiayaan bermasalah yang lebih efektif dan humanis.

Dari sisi metodologis, penelitian ini memberikan kontribusi melalui penggunaan pendekatan kualitatif deskriptif dengan desain studi kasus yang mampu menggambarkan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi secara mendalam dan kontekstual. Pendekatan tersebut memungkinkan penelitian memperoleh pemahaman empiris mengenai hubungan antara regulasi subsidi pemerintah, prinsip syariah, dan praktik operasional pembiayaan pada lembaga perbankan syariah.

Berdasarkan hasil penelitian dan keterbatasan yang ditemukan, penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan kajian dengan cakupan yang lebih luas pada berbagai lembaga perbankan syariah di daerah yang berbeda agar diperoleh gambaran implementasi pembiayaan KPR subsidi secara lebih komprehensif. Penelitian berikutnya juga dapat menggunakan pendekatan kuantitatif atau mixed methods untuk menganalisis tingkat efektivitas pembiayaan, kepuasan nasabah, tingkat *Non Performing Financing* (NPF), dan pengaruh literasi keuangan syariah terhadap keberhasilan pembayaran angsuran pembiayaan rumah subsidi.

Selain itu, penelitian lanjutan disarankan untuk mengkaji efektivitas program edukasi akad syariah dan penggunaan teknologi digital dalam meningkatkan pemahaman nasabah terhadap pembiayaan rumah subsidi. Penelitian longitudinal juga diperlukan untuk melihat keberlanjutan implementasi pembiayaan KPR BTN Subsidi dan dampaknya terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah dalam jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal, 9*(2), 27–40. https://doi.org/10.3316/QRJ0902027

Buana, R., & Suryono, A. (2024). Implementasi Regulasi Rumah Subsidi terhadap Perlindungan Konsumen pada Pembiayaan KPR Subsidi. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik, 8*(1), 45–59.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.

Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.

Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (Eds.). (2018). *The SAGE handbook of qualitative research* (5th ed.). SAGE Publications.

Hasan, M., Rahman, A., & Fitriyah, N. (2024). Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo. *Jurnal Perbankan Syariah Indonesia, 6*(1), 33–47.

Irawan, D., & Isnandar, R. (2024). Implementasi Prinsip Kelayakan Nasabah pada Pembiayaan Rumah Subsidi di Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Kontemporer, 5*(2), 88–102.

Istiqomah, S. (2021). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 4*(2), 112–126.

Izza, N., Pratama, R., & Yusuf, M. (2024). Analisis Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dalam Meningkatkan Akses Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Kebijakan Publik Indonesia, 9*(1), 55–70.

Kurnia, R. (2022). Prinsip Keadilan dan Transparansi dalam Pembiayaan Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, 7*(1), 21–35.

Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (1985). *Naturalistic inquiry*. SAGE Publications.

Maimun, & Tzahira, A. (2022). Prinsip Dasar Perbankan Syariah dalam Implementasi Pembiayaan Rumah Subsidi. *Jurnal Perbankan Syariah Nusantara, 3*(2), 67–81.

Marshall, C., & Rossman, G. B. (2016). *Designing qualitative research* (6th ed.). SAGE Publications.

Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.

Moleong, L. J. (2021). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Edisi revisi). PT Remaja Rosdakarya.

Nurdin, A., & Jariah, S. (2021). Analisis Margin Murabahah pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam, 5*(1), 44–58.

Patton, M. Q. (2015). *Qualitative research & evaluation methods* (4th ed.). SAGE Publications.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/190397/permen-pupr-no-35-tahun-2021

Safitri, N., Hidayat, T., & Anwar, S. (2022). Implementasi Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah, 4*(2), 101–116.

Silvia Anggrie Nst, R., Harahap, D., & Lubis, F. (2025). Implementasi Akad Pembiayaan KPR pada Nasabah Berpenghasilan Rendah di Bank BTN. *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah, 8*(1), 73–89.

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif* (Edisi ke-3). Alfabeta.

Susanti, E., & Petricia, R. (2024). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Modern, 6*(1), 90–108.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39154/uu-no-1-tahun-2011

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/37563/uu-no-4-tahun-2016

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). SAGE Publications.

Zahrani, F., & Marpina, L. (2023). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Keputusan Masyarakat Menjadi Nasabah KPR BTN iB di BTN Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Syariah, 5*(2), 120–136.