

EFEKTIVITAS PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) DI KALUKUBULA RESIDENCE SIGI (STUDI PADA KONSUMEN DEVELOPER PT APININDO CIPTA SEJATI)

Suryadewi¹⁾, Ernawaty Usman²⁾, Abdul Kahar³⁾, Latifah Sukmawati Yuniar⁴⁾

^{1,2,3,4)} Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tadulako

^{1,2,3,4)} suryadewi16@gmail.com(*), ernawatyusmas02@yahoo.co.id, kaharabdl987@gmail.com,
latifahsukmawati90@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received:

July 7, 2025

Revised

July 22, 2025

Accepted:

July 23, 2025

Online available:

July 27, 2025

Keywords:

Effectiveness, Funding, People's
Housing Credit

*Correspondence:

Name: Suryadewi

E-mail: suryadewi16@gmail.com

Editorial Office

Ambon State Polytechnic
Centre for Research and
Community Service
Ir. M. Putuhena Street, Wailela-
Rumahtiga, Ambon
Maluku, Indonesia
Postal Code: 97234

ABSTRACT

Introduction: The purpose of this study is to assess how well the subsidized Sharia Home Ownership Credit (KPR) financing was distributed at BTN Green Kalukubula Residence in Sigi Regency.

Methods: Descriptive qualitative methodology is employed, and data is directly gathered through in-depth interviews and the distribution of questionnaires to 47 informants. As a supplementary analysis, the Artificial Neural Network (ANN) method is also employed.

Results: The study's findings demonstrate that the Subsidized Sharia Mortgage financing scheme is seen to be quite successful in assisting those with low incomes in becoming homeowners. The amount of financing margin, the implementation of late installment penalties, and information openness are some of the remaining challenges that must be taken into account. Therefore, in order to boost potential customers' trust, banks and developers are advised to promote information openness.

Conclusion and suggestion: This study's drawback is that it was challenging to contact certain respondents since many of them were at work or not at home, which made the data gathering method less than ideal.

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia, sama halnya dengan sandang dan pangan. Berdasarkan Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945, setiap orang berhak untuk hidup dalam lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pasal tersebut menegaskan bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan dan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan sangat penting untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Saat ini, Indonesia memiliki 257 juta penduduk, dengan tingkat pertumbuhan 1,49% per tahun. Perkiraan ini menyebutkan peningkatan kebutuhan

perumahan per tahun mencapai 800.000 unit. Berdasarkan hal tersebut, kebutuhan masyarakat akan perumahan dari tahun ke tahun semakin meningkat, namun harga rumah terus mengalami kenaikan sehingga hanya sedikit orang yang mampu membeli atau memiliki rumah (Satria & Setiani, 2018).

Dampak globalisasi telah mengubah seluruh aspek kehidupan manusia secara menyeluruh, dan perkembangan perbankan syariah pun terus berkembang. Hal ini erat kaitannya dengan perkembangan peradaban manusia yang menjadi motor penggerak munculnya berbagai metode pembiayaan perbankan. Seiring dengan berkembangnya peradaban manusia di suatu negara, maka permintaan akan rumah atau tempat tinggal pun ikut berkembang.. Hal ini dikarenakan rumah memiliki fungsi penting sebagai tempat tinggal, tempat beristirahat, atau tempat berkumpul bersama keluarga. Selain menjadi salah satu kebutuhan dasar atau primer, setiap orang tentu mendambakan memiliki rumah. Dengan memiliki rumah, orang tua dapat memberikan ketenangan, kesejukan, dan kebahagiaan dalam hidup kepada anak-anaknya. Kedudukan sosial seseorang di masyarakat tercermin dari rumahnya (Mahfudz, 2018).

Tidak diragukan lagi bahwa ada peluang yang jelas bagi bank untuk menyediakan dana (pendanaan) sebagai respons terhadap kebutuhan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan beban masyarakat. Pengumpulan dan penyaluran dana sejalan dengan prinsip-prinsip inti bank. Agar bank memperoleh laba, uang yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber harus didistribusikan ke usaha-usaha yang menguntungkan (Lestari et al., 2022).

Hadirnya KPR adalah pengganti untuk membantu individu dalam mencapai rumah tinggal ideal mereka. KPR merupakan salah satu produk yang dikeluarkan masyarakat memiliki rumah baru maupun second. Adanya KPR membantu masyarakat untuk mewujudkan keinginannya memiliki aset yang sesuai dengan pendapatan rata-ratanya. Kredit kepemilikan rumah ini pertama kali ditawarkan oleh bank konvensional. Munculnya berbagai lembaga keuangan, baik bank maupun nonbank, serta pertumbuhan ekonomi syariah di Indonesia pada awal tahun 1990-an menyebabkan munculnya KPR sebagai salah satu produk perbankan.

TINJAUAN PUSTAKA

Pembiayaan

Secara umum, pembiayaan mengacu pada pengeluaran atau *financing*, yang meliputi uang yang diberikan untuk mendukung investasi terencana yang dilakukan oleh diri sendiri atau orang lain. Pembiayaan dalam arti sempit adalah dana yang diberikan kepada nasabah oleh lembaga keuangan seperti bank syariah. Dapat juga dikatakan bahwa lembaga keuangan menitipkannya kepada seseorang untuk melaksanakan tugasnya, seperti halnya shahibul maal. Dana tersebut harus digunakan secara wajar dan adil, serta ditetapkan akad dan ketentuan yang jelas agar menguntungkan kedua belah pihak (Departemen Agama Republik Indonesia, 2015).

Menurut (Antonio, 2001), Pembiayaan adalah penyediaan dana atau instrumen yang setara dengannya dalam bentuk-bentuk berikut:

- a. “Transaksi sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau transaksi sewa guna usaha dalam bentuk ijarah.”
- b. “Transaksi bagi hasil melalui musyarakah dan mudharabah.”
- c. “Transaksi jual beli piutang (istishna), piutang (salam), dan piutang (murabahah).”
- d. “Transaksi pinjaman dalam bentuk piutang QARD.”
- e. “Transaksi sewa menyewa jasa atau ijarah merupakan transaksi multijasa yang didasarkan pada “akad antara bank syariah, unit usaha syariah, dan pihak lain yang wajibkan penerima pembiayaan untuk mengembalikan dana setelah jangka waktu yang ditentukan., baik dengan bagi hasil, tanpa biaya, maupun dengan biaya.”

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana oleh lembaga keuangan kepada pihak yang membutuhkan dana dan pengembalian dana tersebut pada waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati.

Efektivitas

Menurut KBBI, “efektivitas” berarti sesuatu yang berdampak dan mendatangkan hasil atau keberhasilan. Sementara itu, dalam kamus ekonomi, “efektivitas” berarti tingkat tercapainya suatu tujuan yang dinyatakan dalam angka atau bilangan (Rochacty & Tresnati, 2005). Sedangkan menurut Muliasa, efektivitas adalah tingkat kerja

sama dua orang untuk melaksanakan tugas dan mencapai tujuan yang diinginkan. Lebih lanjut dijelaskan, efektivitas adalah tingkat pencapaian tujuan dibandingkan dengan rencana yang telah dirumuskan sebelumnya.

Efektivitas merupakan salah satu konsep kunci untuk mengukur kinerja karyawan di tempat kerja. Efektivitas suatu organisasi merupakan tolok ukur sejauh mana tujuan organisasi tersebut tercapai. Jika tujuan organisasi tercapai, maka organisasi tersebut beroperasi secara efisien. Tingkat keberhasilan suatu operasi juga berkorelasi dengan efektivitasnya. Jika suatu kegiatan secara signifikan memengaruhi kapasitas untuk memberikan layanan publik, yang merupakan target yang ditetapkan, maka kegiatan tersebut dianggap efektif.

Indikator Penilaian Efektivitas Menurut (Handoko, 1998):

- 1) Kegunaan, suatu rencana harus adaptif, stabil, berkelanjutan, dan lugas agar dapat membantu manajemen dalam menjalankan tugas-tugasnya yang lain. Dari sisi kemudahan memperoleh penghasilan dan proses pengajuan KPR subsidi, kepraktisan tersebut terbukti memudahkan masyarakat dalam memperoleh KPR subsidi. Pemerintah melalui Kementerian PUPR memberikan subsidi pembiayaan perumahan untuk membantu “masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)” memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya, yaitu memperoleh hunian layak huni dengan harga terjangkau.
- 2) Ketepatan sasaran: “Semua rencana harus dievaluasi untuk memastikan bahwa rencana tersebut ringkas, jelas, benar, dan akurat. Ketepatan program KPR subsidi harus sesuai dengan tujuan subsidi kepemilikan rumah. Pembiayaan subsidi BTN Green Kalukubula Residence Sigi diperuntukkan bagi MBR dengan gaji pokok per bulan hingga Rp8 juta, belum pernah memiliki rumah dan belum pernah memperoleh rumah subsidi pemerintah. Sesuai Pasal 9 Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2019, KPR bersubsidi diperuntukkan bagi MBR dengan batasan penghasilan tertentu” (Permen PUPR Nomor 20/PRT/M, Pasal 9 Tahun 2019).
- 3) Cakupan Aplikasi: memperhatikan asas kelengkapan, keterpaduan, dan konsistensi. Cakupan aplikasi meliputi kemudahan persyaratan pengajuan pembiayaan dan kecukupan fasilitas KPR bersubsidi”. Sesuai dengan “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019, Pasal 9 Ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019”.
- 4) Cost-effectiveness, di sini mengacu pada aliran emosi, waktu, dan tenaga. Mengingat program KPR subsidi menyanggar MBR, maka biaya pengelolaan yang dibebankan kepada nasabah hendaknya serendah-rendahnya dan sesuai dengan “Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019, yaitu sebesar 50%. Dengan pembayaran secara mencicil, nasabah dapat membayar dalam jangka waktu yang relatif panjang, biasanya 15 hingga 20 tahun, sehingga beban nasabah dapat berkurang”.
- 5) Akuntabilitas, meliputi tanggung jawab pelaksanaan. Akuntabilitas program ini dievaluasi berdasarkan siapa yang bertanggung jawab dalam menjalankan program KPR subsidi. Berdasarkan “Pasal 14 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 tentang Pemanfaatan Rumah Susun, bank wajib bertindak sebagai lembaga intermediasi untuk menyalurkan dana subsidi yang disediakan pemerintah kepada nasabah. Pemerintah perlu menyediakan dana subsidi untuk membantu MBR memiliki rumah layak huni dan memenuhi kebutuhan dasarnya, dan nasabah wajib pindah ke Rumah Susun Subsidi (KPR) yang disediakan pemerintah.”
- 6) Ketepatan waktu, perencanaan perlu disesuaikan dengan perkembangan situasi. “Pasal 29 ayat (2) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 menyebutkan bahwa satuan kerja wajib melakukan konfirmasi kelengkapan permohonan pemberian dana subsidi kepada bank pelaksana melalui email paling lambat 3 hari kerja sejak diterimanya dokumen elektronik. Artinya, pencairan pembiayaan KPR subsidi yang tepat waktu membutuhkan waktu yang singkat, bukan waktu yang lama”. Untuk memudahkan nasabah, pembayaran secara angsuran memberikan pilihan untuk mencicil pembayaran dalam jangka waktu yang cukup lama, yakni lima tahun hingga dua puluh tahun. Rumah yang dibangun pengembang harus siap huni, dibayar secara mencicil oleh kelompok sasaran KPR sejahtera, atau selesai dibangun dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, sesuai dengan “Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/2019 Pasal 12 ayat (2) tentang kondisi fisik bangunan rumah. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M Pasal 29, 2019).”

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan perumahan syariah masyarakat dan merupakan salah satu produk pembiayaan yang dikembangkan oleh perbankan dalam bidang pembiayaan perumahan yang biasa disebut dengan KPR. Dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan perumahan, harga jual biasanya ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara pembeli dan bank. Hal ini berdasarkan prinsip murabahah, yaitu pembiayaan yang pembayarannya dapat diangsur. Saat pembeli menandatangi akad pembiayaan pembelian rumah, harga jual rumah sudah ditetapkan terlebih dahulu dan pembayaran dilakukan dengan jumlah yang tetap hingga jatuh tempo pembiayaan (Yanti, 2022).

Menteri PUPR menyatakan bahwa pembiayaan perumahan rakyat berbasis syariah adalah pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan bantuan “Alat Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)” yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah rakyat bagi perorangan atau badan hukum. (Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M, 2019).

KPR rakyat terbagi menjadi dua jenis, yaitu KPR subsidi dan KPR nonsubsidi. KPR subsidi merupakan kredit perumahan yang mendapatkan bantuan pembiayaan dari pemerintah, sedangkan KPR nonsubsidi merupakan kredit untuk seluruh masyarakat dan tidak melibatkan bantuan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan sendiri oleh bank, sehingga suku bunga bank konvensional dan margin keuntungan bank syariah sesuai dengan kebijakan bank.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan jenisnya, penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Salah satu metode pengumpulan data atau informasi tentang isu-isu yang muncul di lapangan atau lokasi penelitian adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan pada fenomena atau gejala yang bersifat alami (Hakim, 2009).

Lokasi penelitian dilakukan di BTN pelanggan Kalukubula *Residence*, Kecamatan Sigi Biromaru, Kabupaten Sigi, Sulawesi Tengah. Lokasi ini dipilih karena menjadi salah satu titik penyaluran KPR Syariah bersubsidi dan diharapkan mampu memberikan data yang akurat serta sesuai dengan tujuan penelitian. Kegiatan pengumpulan data dilakukan secara langsung di lokasi dengan membagikan daftar pertanyaan (kuesioner) dan wawancara langsung kepada pelanggan pembiayaan KPR bersubsidi pada PT. Apinindo Cipta Sejati di BTN *Green Kalukubula Resindance*.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan kuesioner dan wawancara. Kuesioner dibagikan kepada 47 informan yang merupakan pelanggan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi pada PT. Apinindo Cipta Sejati di BTN pelanggan Kalukubula *Residence*. Peneliti melakukan wawancara kepada 3 pelanggan yang merupakan pelanggan pembiayaan KPR bersubsidi pada perusahaan yang sama. untuk memperoleh data yang lebih mendalam serta memperkuat hasil temuan dari kuesioner.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan kuesioner tertutup menggunakan *skala Likert*, yang dirancang untuk mengukur sikap, opini, dan persepsi informan terhadap efektivitas program pembiayaan KPR Syariah. Menurut (Arikunto, 2014), kuesioner adalah seperangkat pertanyaan tertulis yang diberikan kepada informan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Skala *Likert* lima poin yang digunakan terdiri dari pernyataan dengan bobot 1 hingga 5 (sangat tidak setuju hingga sangat setuju), sebagaimana dijelaskan oleh (Ghozali, 2018), yang menyatakan bahwa skala Likert sangat sesuai untuk mengukur variabel-variabel yang bersifat persepsi.

Tingkat efektivitasan diukur dengan menggunakan Analisis *Artificial Neuron Network* (ANN) dari Warren McCulloch dan Walter Pitts dalam Sarkaniputra (2009). Metode ANN ini digunakan untuk mengukur hubungan antara input, proses, dan output. Untuk mengevaluasi efektivitas suatu proyek, output-nya harus dipahami.

Output diperoleh melalui interaksi berbagai input melalui berbagai proses. Output ini diubah menjadi fungsi (fungsi aktivasi) yang mengikuti kurva pembelajaran. Hasil akhir dari seluruh proses penelitian adalah output yang ditransformasikan. Tingkat efektivitas metode ini berada di antara 0 dan 1. Semakin dekat nilainya dengan 1, semakin efisien pembiayaannya; sebaliknya, semakin dekat nilainya dengan 0, semakin tidak efisien pembiayaan yang dialokasikan (Sarkaniputra, 2009).

Fungsi konversi ANN adalah sebagai berikut:

$$Y^t = \frac{1}{1 + e^{-y}}$$

Diketahui:

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

W : "Pembobotan setiap variabel"

e-y : "Epsilon output"

$$\text{dimana } W = \frac{\text{Jumlah indikator yang digunakan}}{\text{Jumlah indikator tersedia}}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Validitas

Tindakan menganalisis isi instrumen penelitian untuk melihat seberapa baik instrumen tersebut dapat mengukur variabel yang diinginkan dikenal sebagai pengujian validitas. Signifikansi hubungan antara skor item dan skor total dipastikan dengan membandingkan nilai r yang dihitung dengan nilai r tabel sebagai bagian dari proses penilaian validitas. Derajat kebebasan (df) dapat diperoleh dengan menggunakan rumus $df = n - k$, di mana n yaitu jumlah informan dan k adalah jumlah variabel konstruk yang diteliti. Berdasarkan dua konstruk dan 47 informan, $df = 45$ ditemukan dalam penelitian ini. Nilai r tabel referensi adalah 0,287 dengan tingkat signifikansi 5% ($\alpha = 0,05$).

Tabel 1. Hasil Uji Validitas

Pernyataan	R-Hitung	R-Tabel	Hasil
X1.1	0.902	0.287	Valid
X1.2	0.899	0.287	Valid
X1.3	0.939	0.287	Valid
X2.1	0.925	0.287	Valid
X2.2	0.922	0.287	Valid
X2.3	0.909	0.287	Valid
X3.1	0.906	0.287	Valid
X3.2	0.936	0.287	Valid
X3.3	0.862	0.287	Valid
X4.1	0.869	0.287	Valid
X4.2	0.922	0.287	Valid
X4.3	0.892	0.287	Valid
X5.1	0.931	0.287	Valid
X5.2	0.904	0.287	Valid
X5.3	0.911	0.287	Valid
X6.1	0.924	0.287	Valid
X6.2	0.914	0.287	Valid
X6.3	0.925	0.287	Valid

Sumber : Data Diolah Peneliti (2025)

Dari hasil tabel tersebut terlihat bahwa masing-masing nilai r yang dihitung untuk setiap item pernyataan lebih tinggi dari nilai r tabel sebesar 0,287. Maka dari itu, setiap item dalam instrumen dianggap memenuhi persyaratan validitas.

Uji Reliabilitas

Untuk mengetahui seberapa andal instrumen penelitian sebagai alat pengumpul data, dilakukan pengujian reliabilitas. *Koefisien Cronbach's Alpha* merupakan salah satu teknik yang digunakan dalam pengujian ini; jika nilai Cronbach's Alpha suatu instrumen lebih besar dari 0,60, instrumen tersebut dianggap reliabel atau konsisten. Hasil uji reliabilitas instrumen penelitian ditunjukkan di bawah ini.

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
0.646	0.652	18

Sumber : Data Diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan hasil uji reliabilitas yang ditampilkan pada Tabel 2, nilai *Cronbach's Alpha* adalah 0,646, yang menunjukkan bahwa nilai tersebut berada di atas 0,6. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa alat penelitian ini layak digunakan karena reliabilitas.

Distribusi Frekuensi Efektivitas Program KPR Bersubsidi Indikator kegunaan

Tabel 3. Hasil Uji Indikator Kegunaan (Pernyataan 1)

X1.1				
		Frequency	Percent	Valid Percent
Valid				Cumulative Percent
	Tidak Setuju	1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	23	48.9	48.9
	Setuju	22	46.8	46.8
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1
	Total	47	100.0	100.0

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Mayoritas informan 23 orang atau (48,9%) diketahui meragukan efektivitas skema pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi, berdasarkan distribusi jawaban. Hanya satu informan (2,1%) yang memilih “sangat setuju”, dan satu informan (2,1%) tidak setuju, sedangkan 22 informan (46,8%) menyatakan setuju. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar informan menyatakan pendapat positif, mayoritas masih belum sepenuhnya yakin akan efektivitas program pembiayaan tersebut.

Tabel 4. Hasil Uji Indikator Kegunaan (Pernyataan 2)

X1.2				
		Frequency	Percent	Valid Percent
Valid				Cumulative Percent
	Tidak Setuju	1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	19	40.4	40.4
	Setuju	25	53.2	53.2
	Sangat Setuju	2	4.3	4.3
	Total	47	100.0	100.0

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Mayoritas informan meyakini skema pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi telah membantu mereka memperoleh rumah dengan biaya yang relatif murah, sebagaimana data yang ditampilkan pada Tabel 4. Hal ini tercermin dari 25 responden (53,2%) yang menyatakan “setuju” dan 2 responden (4,3%) yang menyatakan sangat setuju. Hanya 1 informan (2,1%) yang menyatakan tidak setuju, sedangkan 19 informan (40,4%) menyatakan ragu-ragu. Banyaknya informan yang menyatakan setuju menunjukkan bahwa program KPR bersubsidi ini dinyatakan sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dengan harga yang sesuai dengan kemampuan keuangan mereka”.

Tabel 5. Hasil Uji Indikator Kegunaan (Pernyataan 3)

X1.3					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	21	44.7	44.7	46.8
	Setuju	23	48.9	48.9	95.7
	Sangat Setuju	2	4.3	4.3	100.0
Total		47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Skema pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi dinilai sangat bermanfaat dalam memenuhi kebutuhan dasar pelanggan, berdasarkan data statistik yang ditampilkan pada Tabel 5. Hal ini tercermin dari 2 responden (4,3%) yang menyatakan sangat setuju dan 23 responden (48,9%) yang menyatakan setuju. Hanya 1 responden (2,1%) yang menyatakan tidak setuju, sedangkan 21 informan (44,7%) yang menyatakan ragu-ragu. Banyaknya jawaban setuju menunjukkan bahwa pembiayaan KPR bersubsidi BTN dinilai tepat dan membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan dasar mereka.

Indikator Ketetapan Sasaran

Tabel 6. Hasil Uji Indikator Ketetapan Sasaran (Pernyataan 1)

X2.1					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	18	38.3	38.3	38.3
	Setuju	28	59.6	59.6	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Tabel 6, menunjukkan bahwa sebagian besar informan setuju bahwa masyarakat berpenghasilan di bawah Rp 8.000.000 merupakan target audiens untuk skema pembiayaan KPR bersubsidi BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi. Sebanyak 28 informan (59,6%) menyatakan setuju, sedangkan 1 informan (2,1%) menyatakan sangat setuju. Sementara itu, sebanyak 18 orang (38,3%) menyatakan ragu-ragu. Tingginya persetujuan ini menunjukkan bahwa program ini telah difokuskan pada kelompok masyarakat sekitar sesuai dengan tujuan awalnya, yaitu untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah yang layak.

Tabel 7. Hasil Uji Indikator Ketetapan Sasaran (Pernyataan 2)

X2.2					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	19	40.4	40.4	42.6
	Setuju	25	53.2	53.2	95.7
	Sangat Setuju	2	4.3	4.3	100.0
Total		47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Berdasarkan Tabel 7, mayoritas informan berpendapat bahwa hunian bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi telah memiliki fasilitas pendukung yang memadai seperti akses jalan, jaringan listrik, dan air bersih. Sebanyak 2 informan (4,3%) menyatakan sangat setuju, sedangkan 25 informan (53,2%) setuju. Sementara itu, 1 informan (2,1%) tidak setuju, dan 19 informan (40,4%) menyatakan ragu-ragu. Banyaknya informan yang setuju menunjukkan bahwa fasilitas infrastruktur dasar telah tersedia secara memadai untuk mendukung kenyamanan hunian bagi peserta KPR penerima subsidi.

Tabel 8. Hasil Uji Indikator Ketetapan Sasaran (Pernyataan 3)

X2.3

Valid		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	18	38.3	38.3	40.4
	Setuju	25	53.2	53.2	93.6
	Sangat Setuju	3	6.4	6.4	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Mayoritas informan menyatakan bahwa skema pembiayaan KPR bersubsidi BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi memang diperuntukkan bagi mereka yang belum pernah menerima subsidi pemerintah, sebagaimana terlihat pada Tabel 8. Sebanyak tiga informan (6,4%) sangat setuju, sedangkan sebanyak 25 r informan (53,2%) menyatakan setuju. Hanya satu informan (2,1%) yang menyatakan tidak setuju, sedangkan sebanyak 18 informan (38,3%) menyatakan ragu-ragu. Melihat tingginya tingkat persetujuan tersebut, dapat dikatakan bahwa sebagian besar informan mengetahui bahwa sesuai dengan pedoman penyaluran subsidi KPR, program ini diperuntukkan bagi calon debitur yang sebelumnya belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah.

Indikator Ruang Lingkup

Tabel 9. Hasil Uji Indikator Ruang Lingkup (Pernyataan 1)

X3.1

Valid		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
	Tidak Setuju	3	6.4	6.4	6.4
	Ragu-Ragu	25	53.2	53.2	59.6
	Setuju	17	36.2	36.2	95.7
	Sangat Setuju	2	4.3	4.3	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Mayoritas informan menilai kriteria pengajuan pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi mudah diikuti, sebagaimana terlihat pada Tabel 9. Hal ini dibuktikan dengan 2 informan (4,3%) menyatakan sangat setuju dan 17 informan (36,2%) menyatakan setuju. Sementara itu, 3 informan (6,4%) menyatakan tidak setuju dan 25 informan (53,2%) menyatakan ragu-ragu. Tingkat skeptisme informan yang cukup tinggi menunjukkan bahwa sebagian konsumen masih belum jelas atau belum diberikan informasi yang cukup mengenai persyaratan pengajuan pembiayaan, meskipun sebagian besar informan menilai standar tersebut sudah dapat diterima.

Tabel 10. Hasil Uji Indikator Ruang Lingkup (Pernyataan 2)

X3.2

Valid		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	26	55.3	55.3	57.4
	Setuju	19	40.4	40.4	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Berdasarkan Tabel 10, sebagian besar informan menyatakan sangat mudah dalam mengikuti prosedur pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi. Hal ini berdasarkan 19 informan (40,4%) yang menyatakan setuju dan 1 informan (2,1%) yang menyatakan sangat setuju. Sementara itu, 26 informan (55,3%) menyatakan “ragu-ragu”, sedangkan hanya 1 informan (2,1%) yang menyatakan “tidak setuju”. Meskipun lebih dari satu informan masih menjadi faktor, tingginya proporsi yang menyatakan poin utama menunjukkan bahwa meskipun proses kajian sudah dijelaskan dengan jelas dan mudah diakses, masih diperlukan lebih banyak informasi dan sosialisasi agar setiap tahapan lebih transparan dan membantu pelanggan.

Tabel 11. Hasil Uji Indikator Ruang Lingkup (Pernyataan 3)

X3.3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	30	63.8	63.8	66.0
	Setuju	15	31.9	31.9	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
Total		47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Tabel 11 menunjukkan bahwa mayoritas informan masih memiliki kekhawatiran terhadap jaminan dalam prosedur pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi. Sebanyak 30 informan (63,8%) menyatakan ragu-ragu, yang mencerminkan hal tersebut. Masing-masing satu informan (2,1%) menyatakan sangat setuju dan tidak setuju, sedangkan 15 informan (31,9%) menyatakan setuju. Tingkat skeptisme yang signifikan menunjukkan bahwa meskipun sebagian kecil informan menganggap jaminan pembiayaan sudah memadai, kejelasan atau kesederhanaan tambahan dari elemen jaminan masih diperlukan untuk membuatnya lebih menarik dan tidak ambigu bagi calon klien.

Indikator Efektivitas Biaya

Tabel 12. Hasil Uji Indikator Efektivitas Biaya (Pernyataan 1)

X4.1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	23	48.9	48.9	48.9
	Setuju	24	51.1	51.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Mayoritas informan menilai biaya administrasi pembiayaan KPR Subsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi masih terjangkau dan tidak memberatkan, sebagaimana terlihat pada Tabel 12. Sebanyak 24 informan (51,1%) menyatakan setuju dan 23 informan (48,9%) menyatakan ragu-ragu. Tidak ada informan yang menyatakan sangat setuju maupun tidak setuju. Hasil ini menunjukkan bahwa hampir separuh informan masih ragu-ragu, meskipun mayoritas informan menilai biaya administrasi sudah cukup rendah. Oleh karena itu, sebaiknya penyedia jasa membuat informasi terkait biaya lebih jelas agar dapat meningkatkan daya persuasif dan opini positif dari pelanggan.

Tabel 13. Hasil Uji Indikator Efektivitas Biaya (Pernyataan 2)

X4.2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6.4	6.4	6.4
	Ragu-Ragu	22	46.8	46.8	53.2
	Setuju	22	46.8	46.8	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Berdasarkan Tabel 4.13, sebanyak 22 informan atau 46,8% menyatakan setuju bahwa margin pembiayaan KPR bersubsidi tidak memberatkan dan cenderung kecil. Sebaliknya, informan dengan proporsi yang sama, yakni sebanyak 22 informan atau 46,8%, menyatakan tidak yakin dan sebanyak tiga informan atau 6,4% menyatakan tidak setuju. Tidak ada informan yang menyatakan sangat setuju. Sebagian besar informan yang menyatakan skeptis menunjukkan bahwa mayoritas konsumen masih ragu-ragu tentang tingkat margin yang berlaku. Meskipun sebagian besar informan setuju, rasa ambiguitas ini menunjukkan bahwa diperlukan informasi dan kejelasan lebih lanjut tentang struktur margin untuk membantu calon pelanggan memahami dan merasa lebih yakin tentang rencana pembiayaan yang tersedia.

Tabel 14. Hasil Uji Indikator Efektivitas Biaya (Pernyataan 3)

X4.3					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	27	57.4	57.4	57.4
	Setuju	18	38.3	38.3	95.7
	Sangat Setuju	2	4.3	4.3	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Sebanyak 18 informan (38,3%) menilai biaya angsuran program pembiayaan KPR bersubsidi sudah wajar dan tidak memberatkan pelanggan, sebagaimana terlihat pada Tabel 14. Dua informan (4,3%) juga sangat setuju. Fakta bahwa sebanyak 27 informan (57,4%) memilih “ragu-ragu” menunjukkan bahwa sebagian besar informan masih belum yakin tentang seberapa terjangkau angsuran yang disarankan. Mayoritas informan yang masih ragu-ragu tentang biaya angsuran menunjukkan betapa pentingnya untuk mendorong keterbukaan dan memberikan informasi yang lebih menyeluruh tentang komponen pembiayaan guna meningkatkan kepercayaan pelanggan terhadap program KPR bersubsidi.

Indikator Akuntabilitas

Tabel 15. Hasil Uji Indikator Akuntabilitas
(Pernyataan 1)

X5.1					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.1	2.1	2.1
	Ragu-Ragu	17	36.2	36.2	38.3
	Setuju	28	59.6	59.6	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Mayoritas informan atau 28 orang atau 59,6% setuju bahwa pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence Sigi* digunakan untuk keperluan hunian pribadi, sebagaimana Tabel 15. Selanjutnya, 1 informan (2,1%) menyatakan sangat setuju, 17 informan (36,2%) menyatakan ragu-ragu, dan 1 informan (2,1%) menyatakan tidak setuju. Mayoritas penerima KPR Bersubsidi memang memanfaatkannya untuk memiliki rumah sendiri dan bukan untuk disewakan atau keperluan usaha lainnya, sebagaimana ditunjukkan oleh proporsi terbesar pada kategori setuju. Hasil ini menunjukkan bahwa tujuan utama program KPR Bersubsidi untuk membantu individu memperoleh rumah yang berkualitas telah tercapai.

Tabel 16. Hasil Uji Indikator Akuntabilitas
(Pernyataan 2)

X5.2					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6.4	6.4	6.4
	Ragu-Ragu	14	29.8	29.8	36.2
	Setuju	29	61.7	61.7	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : Output SPSS 25, Diolah (2025)

Tabel 16 menunjukkan bahwa “sebanyak 29 informan (61,7%) menyatakan setuju bahwa akad murabahah digunakan dalam program pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence Sigi*. Selanjutnya, sebanyak 1 informan (2,1%) menyatakan sangat setuju, sebanyak 14 informan (29,8%) menyatakan ragu-ragu, dan sebanyak 3 informan (6,4%) menyatakan tidak setuju. Besarnya proporsi informan pada kategori “setuju” menunjukkan bahwa mayoritas pelanggan mengetahui bahwa pembiayaan yang dilakukan adalah akad murabahah, yaitu akad jual beli dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan”. Hal ini sesuai dengan hukum syariah yang sangat menekankan pada keterbukaan dan keadilan dalam bertransaksi keuangan.

Tabel 17. Hasil Uji Indikator Akuntabilitas
(Pernyataan 3)
X5.3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	18	38.3	38.3	38.3
	Setuju	28	59.6	59.6	97.9
	Sangat Setuju	1	2.1	2.1	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Tabel 17 menunjukkan bahwa sebanyak 28 informan atau 59,6% setuju bahwa penggunaan pembiayaan KPR bersubsidi BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi telah sesuai dengan hukum syariah. Selain itu, sebanyak 18 informan (38,3%) memilih “ragu-ragu” dan 1 informan (2,1%) memilih sangat setuju. Banyaknya informan yang memilih “setuju” menunjukkan bahwa sebagian besar konsumen meyakini sistem pembiayaan telah mematuhi prinsip-prinsip syariah, termasuk transparansi, keadilan, dan tidak adanya riba, gharar, dan maisir yang semuanya dilarang oleh fatwa DSN-MUI.

Indikator Efektivitas Waktu

Tabel 18. Hasil Uji Efektivitas Waktu
(Pernyataan 1)
X6.1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4.3	4.3	4.3
	Ragu-Ragu	28	59.6	59.6	63.8
	Setuju	17	36.2	36.2	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Berdasarkan Tabel 18, sebanyak 17 informan (36,2%) menyatakan setuju bahwa cara pencairan pembiayaan KPR BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi bersubsidi tergolong mudah dan cepat. Selain itu, sebanyak 2 informan (4,3%) menyatakan tidak setuju pada pernyataan ragu-ragu dan sebanyak 28 informan (59,6%) menyatakan ragu-ragu. Persentase informan yang menyatakan setuju menunjukkan penilaian yang baik terhadap proses pencairan pembiayaan yang dinilai cukup praktis dan efisien, meskipun sebagian besar informan cenderung ragu-ragu. Meskipun demikian, perlu adanya perbaikan dari sisi kejelasan informasi dan pelayanan untuk meningkatkan kepercayaan pelanggan.

Tabel 19. Hasil Uji Efektivitas Waktu
(Pernyataan 2)
X6.2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	27	57.4	57.4	57.4
	Setuju	20	42.6	42.6	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Tabel 19 menunjukkan bahwa 20 informan (42,6%) setuju bahwa pelanggan pembiayaan KPR Syariah BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi wajib membayar angsuran tepat waktu. Sementara itu, sebanyak 27 informan atau 57,4% dari total informan menyatakan enggan. informan yang memilih “sangat setuju” dan “tidak setuju” tidak ada. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar informan menyadari perlunya membayar angsuran tepat waktu, mereka belum sepenuhnya yakin atau mungkin belum memiliki cukup informasi tentang ketentuan pembayaran. Oleh karena itu, diperlukan sosialisasi yang lebih menyeluruh untuk membantu pelanggan memahami pentingnya mematuhi jadwal pembayaran yang telah ditetapkan.

Tabel 20. Hasil Uji Efektivitas Waktu
(Pernyataan 3)

X6.3					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ragu-Ragu	28	59.6	59.6	59.6
	Setuju	19	40.4	40.4	100.0
	Total	47	100.0	100.0	

Sumber : *Output SPSS 25*, Diolah (2025)

Pernyataan bahwa keterlambatan pembayaran angsuran KPR Syariah bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence Sigi* akan dikenakan biaya dipertanyakan oleh mayoritas informan, yaitu sebanyak 28 orang atau 59,6%, sebagaimana terlihat pada Tabel 20. Di sisi lain, sebanyak 19 informan (40,4%) menyatakan setuju. Tidak ada informan yang memilih opsi “sangat tidak setuju”, “sangat setuju”, atau “tidak setuju”. Persentase besar informan yang menyatakan skeptis terhadap kebijakan sanksi keterlambatan pembayaran menunjukkan bahwa banyak penerima pembiayaan masih belum mengetahui atau belum diberikan informasi yang jelas tentang akibat keterlambatan. Hal ini menunjukkan bahwa diperlukan informasi dan kejelasan lebih lanjut tentang klausul denda dalam struktur pembiayaan KPR kompleks perumahan tersebut.

Tingkat Efektivitas KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence Sigi*

Tabel 21. Tingkat Efektivitas KPR

$Y \Sigma(Xn.Wn)$	Efektivitas $YT = [1/(1+e^{-Y})]$
2,10	0,8909
2,07	0,8876
2,00	0,8808
2,17	0,8972
2,30	0,9089
2,03	0,8843
1,93	0,8736
1,90	0,8699
2,27	0,9061
2,40	0,9168
1,93	0,8736
2,17	0,8972
1,93	0,8736
2,07	0,8876
2,33	0,9116
1,90	0,8699
2,03	0,8843
2,33	0,9116
2,20	0,9002
1,90	0,8699
2,10	0,8909
2,07	0,8876
1,97	0,8773
2,13	0,8941
2,07	0,8876
2,10	0,8909
2,13	0,8941
2,17	0,8972
2,17	0,8972
2,17	0,8972
2,13	0,8941

2,07	0,8876
2,27	0,9061
2,10	0,8909
2,30	0,9089
1,97	0,8773
2,13	0,8941
1,90	0,8699
2,03	0,8843
1,97	0,8773
2,30	0,9089
1,90	0,8699
2,17	0,8972
2,07	0,8876
2,17	0,8972
2,07	0,8876
2,20	0,9002
Average	0,8904

Sumber : Data Diolah Peneliti (2025)

Enam kriteria kegunaan, efisiensi biaya, ketepatan sasaran, cakupan, akuntabilitas, dan ketepatan waktu dalam mengalokasikan pembiayaan KPR bersubsidi digunakan untuk menilai keberhasilan studi. Metode *Artificial Neural Network* (ANN) yang dapat menjelaskan hubungan antar variabel dan menghasilkan nilai efektivitas antara 0 dan 1, digunakan untuk mengevaluasi efektivitas secara keseluruhan.

Suatu skema pembiayaan dikatakan lebih efektif apabila semakin mendekati nilai 1, dan sebaliknya. Berdasarkan hasil pengolahan “*Artificial Neural Network* (ANN) data pembiayaan KPR Bersubsidi BTN *Green Kalukubula Residence Sigi*”, diperoleh nilai keberhasilan sebesar 0,8904 atau 89,04%.

Nilai sebesar 0,8904 atau 89,04% tersebut masuk dalam kategori efektif berdasarkan kategorisasi efektivitas. Hal ini menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi BTN *Green Kalukubula Residence Sigi* secara keseluruhan berjalan dengan baik dan memenuhi metrik efektivitas yang ditetapkan.

PEMBAHASAN

Kegunaan

Indikator kegunaan memiliki penilaian rata-rata sebesar 91,1% berdasarkan hasil data dalam penelitian ini. Hal ini menunjukkan bahwa mayoritas informan mendukung terciptanya skema pembiayaan rumah KPR Bersubsidi. Karena dapat membantu pelanggan dalam memenuhi kebutuhan dasar mereka seperti memiliki tempat tinggal yang layak program ini dipandang bermanfaat. Khususnya bagi mereka dengan gaji kelas menengah ke bawah, penyediaan opsi pembiayaan dengan skema syariah yang lebih ringan dan ekonomis dianggap sangat bermanfaat.

Hasil ini sejalan dengan tujuan utama program subsidi KPR, yaitu membantu masyarakat memiliki rumah layak huni. Hasil tersebut berdasarkan hasil kajian yang dilakukan di Kawasan Perumahan Hijau Kalukubula, Kabupaten Sigi, mayoritas pelanggan PT Apinindo Cipta Sejati memanfaatkan program ini sebagai sarana untuk memiliki rumah. Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah melalui skema KPR relevan dengan kebutuhan sosial ekonomi pelanggan di daerah tersebut, selain efisien secara administrasi.

Ketepatan Sasaran

Indikator ketepatan sasaran memperoleh skor rata-rata 93,1% berdasarkan hasil kajian. Mayoritas informan sepakat bahwa mereka yang berpenghasilan di bawah Rp8 juta per bulan dan belum pernah menerima bantuan subsidi perumahan menjadi prioritas dalam Program KPR Bersubsidi. Kewajiban melampirkan surat keterangan penghasilan saat mengajukan pembiayaan dan prosedur verifikasi internal melalui sistem pengecekan yang secara otomatis menolak permohonan calon debitur yang tercatat sebagai penerima subsidi perumahan semakin menguatkan legitimasi tujuan ini.

Proses seleksi *Green Kalukubula Residence*, Kabupaten Sigi, menjamin pealangan PT Apinindo Cipta Sejati yang memenuhi persyaratan benar-benar mendapatkan pembiayaan KPR Bersubsidi. Oleh karena itu, efektivitas

program pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah didukung oleh penyaluran dana kredit di lokasi studi yang dinilai tepat sasaran dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2019 Pasal 9.

Ruang Lingkup

Indikator ruang lingkup memperoleh nilai rata-rata sebesar 86,9%, menurut data penelitian. Mayoritas informan sepakat bahwa calon pelanggan menilai proses pengajuan pembiayaan Program KPR Bersubsidi cukup sederhana dan tidak rumit. Namun, beberapa informan menyampaikan pendapat yang kurang berkenan terkait penyediaan fasilitas. Hal ini dikarenakan fasilitas lingkungan hunian masih kurang, terutama terkait akses jalan perumahan yang masih menjadi keluhan utama.

Sangat penting bagi pengembang, dalam hal ini PT Apinindo Cipta Sejati, untuk segera memenuhi kewajiban menyediakan utilitas dasar dalam rangka *Green Kalukubula Residence*. Ketidaksesuaian fasilitas yang ada dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2019 menunjukkan bahwa efektivitas pendanaan belum tercapai secara maksimal. Aturan tersebut menegaskan bahwa sebelum perjanjian pembiayaan ditandatangani, infrastruktur penting termasuk akses jalan, air minum, listrik, dan drainase harus sudah tersedia dan beroperasi.

Efektivitas Biaya

Indikator efektivitas biaya memperoleh nilai rata-rata sebesar 88,9% berdasarkan temuan data. Dari sisi angsuran bulanan dan biaya administrasi, mayoritas informan setuju bahwa Program KPR Bersubsidi memiliki beban keuangan yang relatif rendah. Meskipun demikian, sejumlah pelanggan menyatakan ketidaksetujuan mereka terhadap margin skema pembiayaan tersebut, dengan alasan margin tersebut masih terlalu tinggi dibandingkan dengan ekspektasi mereka.

Perhitungan margin tetap mengacu pada kebijakan terkait Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019. Aturan tersebut dijelaskan bahwa sesuai dengan tenor yang disepakati, margin pembiayaan ditetapkan sebesar 5% dengan skema pembayaran tetap. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat perbedaan pendapat konsumen, strategi pembiayaan tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan untuk memastikan keberlangsungan dan kepatuhan program.

Akuntabilitas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa indikator akuntabilitas memiliki skor rata-rata 92,9%. Mayoritas informan setuju bahwa skema pembiayaan KPR Bersubsidi digunakan untuk hunian pribadi, bukan untuk disewakan atau dijual kembali, seperti yang direncanakan. Akad murabahah, yaitu akad jual beli berdasarkan prinsip syariah, digunakan untuk pembiayaan ini. Semua prosedur dan klausula mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam sistem perbankan syariah.

Akad murabahah dilaksanakan di *Green Kalukubula Residence* secara resmi dan terbuka di Bank BTN KCP Syariah. Notaris yang berwenang mencatatkan akad, mendampingi tiga pihak utama dalam proses akad, yaitu bank, pelanggan, dan developer. Partisipasi semua pihak menunjukkan dedikasi terhadap standar kepatuhan dan akuntabilitas syariah dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah bagi pelanggan PT Apinindo Cipta.

Efektivitas Waktu

Indikator efektivitas waktu memiliki nilai rata-rata 86,9% berdasarkan hasil data. Mayoritas informan setuju bahwa skema KPR Bersubsidi mengharuskan pembayaran angsuran tepat waktu dari pelanggan dan mempercepat prosedur pencairan dana. Hal ini menunjukkan bahwa komponen waktu dalam pelaksanaan pendanaan sering dianggap sangat efisien. Namun, beberapa informan masih memiliki keraguan, terutama tentang pengenaan denda kepada pelanggan yang gagal melakukan pembayaran angsuran tepat waktu.

KESIMPULAN

Pemberian pembiayaan KPR bersubsidi di BTN *Green Kalukubula Residence* Sigi dinilai efektif berdasarkan hasil penelitian. Enam indikator yang digunakan untuk mengukur keberhasilannya adalah ketepatan sasaran, kegunaan, efektivitas biaya, cakupan, akuntabilitas, dan efektivitas waktu. Pendekatan ini terbukti membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang sesuai dengan hukum syariah. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa hal yang perlu dibenahi, khususnya terkait margin pembiayaan, sanksi

keterlambatan pembayaran, dan transparansi harga angsuran. Program ini telah berjalan dengan sangat baik, terbukti dari tingkat keberhasilan penyaluran pembiayaan yang dicapai melalui teknik *Artificial Neural Network* (ANN), yaitu sebesar 0,8904 atau 89,04%.

Disarankan kepada perbankan dan pengembang untuk lebih meningkatkan jangkauan kepada calon pelanggan guna meningkatkan efektivitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah Rakyat (KPR) di BTN *Green Kalukubula Residence Sigi*, khususnya terkait proses pengajuan, biaya, margin, dan denda keterlambatan pembayaran. Apabila tersedia informasi yang lebih transparan dan jelas, kepercayaan pelanggan akan meningkat dan ketidakpastian akan berkurang. Sebelum penandatanganan kesepakatan pembiayaan, pengembang juga harus memastikan bahwa infrastruktur yang diperlukan, seperti air bersih, listrik, dan akses jalan, dapat diakses. Pelaksanaan program harus ditinjau secara berkala agar sesuai dengan rencana, sesuai dengan prinsip syariah, dan peka terhadap kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

REFERENSI

- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press.
- Arikunto, S. (2014). *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik / Suharsimi Arikunto* (15th ed.). Rineka Cipta. <https://perpustakaan.binadarma.ac.id/opac/detail-opac?id=2757>
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 25* (9th ed.). Universitas Diponegoro. http://slims.umn.ac.id//index.php?p=show_detail&id=19545
- Hakim, I. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Lp2 Stain Curup.
- Handoko, T. H. (1998). *Manajemen*. BPFE.
- Lestari, S., Renfiana, L., & Arianti, F. (2022). Prudential Banking Principle Implementation In Murabahah Financing On PT. Sumut Sharia Bank Branch Padangsidimpuan. *JIFTECH: Journal Of Islamic Financial Technology*, 1(2), 91–103. <http://jurnal.iain-padangsidimpuan.ac.id/index.php/jiftech>
- Mahfudz, M. (2018). Mekanisme Pembiayaan Kpr Ib Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah. *Zawiyah: Jurnal Pemikiran Islam*, 4(2). <https://ejournal.iainkendari.ac.id/zawiyah/article/view/1036>
- Rochaety, E., & Tresnati, R. (2005). *Kamus Istilah Ekonomi*. Bumi Aksara.
- Sarkaniputra, M. (2009). *Ruqyah Syar'iyyah : Teori, Model dan Sistem Ekonomi*. Al-Ishlah Press dan STEI Al-Ishlah Bobos.
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105–118. <https://www.academia.edu/download/103141275/2155.pdf>
- Yanti, E. (2022). *Analisis Pembiayaan Kpr Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Pt. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)* [Universitas Islam Negeri Sumatera Utara]. <http://repository.uinsu.ac.id/id/eprint/15863>