

## EFEKTIVITAS PROGRAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA DOWN PAYMENT PADA KOPERASI SYARIAH BMI KCP CISAUK

<sup>1</sup>Fitry Primadona; [primadonafitri50@gmail.com](mailto:primadonafitri50@gmail.com)

<sup>2</sup>Jajang; [jajang10059@gmail.com](mailto:jajang10059@gmail.com)

<sup>1,2</sup>Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Nahdlatul Ulama Nusantara Tangerang

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui efektivitas program pembiayaan rumah tanpa DP pada Koperasi Syariah BMI Kcp Cisauk. Penelitian ini menggunakan deskriptif pendekatan kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah anggota Koperasi Syariah BMI sebanyak 710 anggota. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling, jumlah sampel penelitian menggunakan metode slovin dan diperoleh sampel penelitian sebanyak 50 responden. Metode pengumpulan data primer dengan cara menyebarkan kuesioner sementara data sekunder diperoleh dari studi pustaka. Perhitungan efektifitas menggunakan uji validitas, uji reliabilitas dan kriteria efektifitas. Berdasarkan hasil penelitian dari pengujian validitas, reliabilitas dan kriteria efektifitas didapatkan di masing-masing instrumen variabel efektifitas dengan indikator produk pembiayaan rumah tanpa Dp dan minat anggota untuk memiliki rumah tanpa Dp menunjukkan hasil cukup efektif. Dapat disimpulkan efektifitas program pembiayaan rumah tanpa Dp keseluruhan yakni 49,6% menunjukkan hasil cukup efektif. Hasil penelitian ini mencerminkan bahwa masih terdapat hal yang harus dibenahi dalam program pembiayaan rumah tanpa DP di Koperasi Syariah BMI Kcp Cisauk.

**Kata Kunci:** *Pembiayaan Rumah, Down Payment, Koperasi Syariah, dan BMI Cisauk.*

### ABSTRACT

This research aims to determine the effectiveness of the home financing program without down payment at the BMI Kcp Cisauk Sharia Cooperative. This research uses a descriptive quantitative approach. The population in this study was 710 members of the BMI Sharia Cooperative. The sampling technique used purposive sampling, the number of research samples used the Slovin method, and a research sample of 50 respondents was obtained. The primary data collection method is by distributing questionnaires while secondary data is obtained from the literature study. Effectiveness calculations use validity tests, reliability tests, and effectiveness criteria. Based on research results from testing the validity, reliability, and effectiveness criteria obtained in each instrument, the effectiveness variable with indicators of home financing products without a down payment and members' interest in owning a house without a down payment showed quite effective results. It can be concluded that the overall effectiveness of the home financing program without a down payment is 49.6%, showing quite effective results. The results of this research reflect that there are still things that need to be addressed in the home financing program without down payment at the BMI Kcp Cisauk Sharia Cooperative.

**Keywords:** *Home Financing, Down Payment, Sharia Cooperatives, and BMI Cisauk.*

---

## PENDAHULUAN

Kehidupan pada zaman sekarang, banyak masyarakat yang memiliki kebutuhan primer seperti rumah atau tempat tinggal, tentu kita sepakat bahwa untuk memiliki rumah membutuhkan usaha dan dana dengan skala besar demi memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang diimpikan dan diinginkan, salah satu cara memiliki rumah adalah dengan pembayaran uang muka secara kontan, akan tetapi banyak dari masyarakat demi memenuhi kebutuhan tempat tinggal ada juga dengan cara mengontrak rumah dan menabungkan dari hasil usaha atau kerja keras kemudian membeli rumah dengan cara kontan, akan tetapi penghasilan tiap individu berbeda ada yang di batas rata-rata, ada pula yang pendapatannya di bawah rata-rata, belum lagi biaya rumah tangga untuk mencukupi kebutuhan anak dan istri dll.

Karena itu cara untuk memiliki rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai antara pembeli dan penjual, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara kredit atau mengangsur tiap bulannya, karena permasalahan rumah dan tanah selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Karena semakin banyaknya rumah-rumah yang dibangun dan membuat harga suatu bangunan menjadi tinggi, sehingga permasalahan tempat tinggal sudah menjadi hal wajar dimasyarakat dengan pertumbuhan penduduk menjadi tuntutan setiap orang

harus memiliki tempat tinggal baik perorangan maupun untuk keluarga.

Memiliki rumah dengan cara kredit atau pembiayaan muncul dari program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang dilakukan lembaga keuangan khususnya dunia perbankan dan juga non perbankan, KPR merupakan salah satu program yang diluncurkan lembaga keuangan di Indonesia untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah dengan sistem kredit atau cicilan sehingga masyarakat bisa mendapatkan rumah sesuai keinginannya dalam jangka pendek atau panjang sesuai dengan kemampuan cicilan yang diambil oleh perorangan tersebut.

Dalam ajaran Islam, Allah Swt selalu mengingatkan kepada semua hambanya untuk menghindari daripada riba. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an QS. Ali Imron (3: 130):

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan." (QS: AL Imran: 130).*

Riba termasuk satu dari tujuh perbuatan yang membinasakan, orang-orang yang memakan riba hanya akan berdiri sebagaimana orang-orang yang kesurupan setan. Al-Qur'an telah memaklumkan perang antara para pemakan riba dengan Allah dan Rasul-Nya. Itu merupakan ancaman keras yang tidak ada duanya dibandingkan dengan maksiat lainnya. Karena siapasaja yang mencermati problematika di dunia yang klasik maupun yang modern, pasti akan

---

mendapatkan kenyataan bahwa semua problematika tersebut ujungnya akan kembali kepada bentuk kemungkaran ini (Abdullah, 2004).

Seiring dengan perjalanan waktu dan perkembangan zaman muncullah perusahaan-perusahaan yang menyediakan pelayanan KPR syariah tanpa melalui lembaga keuangan bank atau non bank, kemudian muncullah program KPR syariah dengan beberapa fasilitas yang disediakan yang dapat membuat para konsumen merasa lebih nyaman karena terhindar dari ketentuan-ketentuan bank konvensional, dalam jual beli baik di dalam perbankan maupun non perbankan, rumah merupakan tempat tinggal sekaligus tempat berkumpulnya keluarga, karena itu memiliki rumah adalah keinginan setiap manusia, karena rumah adalah tempat untuk beristirahat serta melepas lelah setelah beraktivitas di tempat kerja maupun di luar rumah.

Semakin besarnya angka permintaan rumah dan lahan kosong mulai menipis diakibatkan padatny penduduk dan masyarakat yang berdatangan baik dari luar daerah menjadikan ini sebagai permasalahan bagi pemerintah. Program KPR (kredit Pemilikan Rumah) menjadi salah satu solusi untuk menanggulangi permintaan kepemilikan rumah oleh masyarakat yang kini bisa dinikmati oleh semua kalangan. Karena tidak sedikit masyarakat yang tidak puas dengan program KPR di bank konvensional dan tidak semua masyarakat ingin melakukan

program tersebut terlebih dengan menggunakan sistem kredit bunga, kemudian muncullah program KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah maupu non bank yang menggunakan sistem syariah (Halimi, 2009).

Manusia termotivasi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya, kebutuhan tersebut memiliki tingkatan atau hirarki, mulai dari yang paling rendah (bersifat dasar/fisiologis) sampai yang paling tinggi (aktualisasi diri). Hirarki kebutuhan manusia memiliki 5 macam kebutuhan, yaitu;

- 1) Kebutuhan Fisiologis (*physiological needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia seperti makan, minum, istirahat dan menghindari rasa sakit.
- 2) Kebutuhan rasa aman (*safety needs*), kebutuhan ini berhubungan dengan perlindungan diri dari udara dingin, panas, ancaman keselamatan, dan tempat tinggal.
- 3) Kebutuhan rasa cinta (*need for love and belongingness*), Kebutuhan ini meliputi memberi dan menerima kasih sayang, perasaan dimiliki dan hubungan yang berarti dengan orang lain.
- 4) Kebutuhan harga diri (*esteem needs*), Kebutuhan ini meliputi perasaan tidak bergantung pada orang lain, kompeten, serta penghargaan terhadap diri sendiri dan orang lain.

---

5) Kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization*), Kebutuhan ini meliputi kemampuan untuk dapat mengenal diri dengan baik (mengetahui dan memahami potensi diri), belajar memenuhi kebutuhan sendiri-sendiri (Alex, 2003).

Koperasi menetapkan kebijakan dalam pemberian pembiayaan antara lain menetapkan standar untuk menerima atau menolaknya analisa pembiayaan yaitu untuk menentukan siapa yang berhak menerima pembiayaan yang telah memenuhi syarat 5C, bagaimana karakter nasabah atau anggota (*character*), kapasitas melunasi pembiayaan (*capacity*), kemampuan modal yang dimiliki nasabah (*capital*), jaminan yang dimiliki nasabah untuk menanggung resiko pembiayaan (*collateral*), dan kondisi ekonomi saat ini yang mempengaruhi usaha nasabah (*condition of economic*) (Supramono, 1996).

Proses penilaian pembiayaan tersebut pada prinsipnya dimaksudkan untuk menganalisis dan menilai prospek calon debitur guna memperoleh indikasi kemungkinan terjadinya default oleh calon debitur. Default adalah kegagalan nasabah atau anggota membayar kembali pembiayaan yang diterimanya. Pembahasan konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia, masalah hanya akan diperoleh ketika prinsip dan nilai-nilai Islam bersama-sama diterapkan

dalam perilaku ekonomi, keberkahan akan muncul ketika dalam kegiatan ekonomi disertai dengan niat dan perbuatan yang baik seperti menolong orang lain, jujur, bertindak adil dan sebagainya (Fauzia, 2014).

Dengan adanya program pembayaran secara kredit dapat memperlancar arus barang dan uang, memberikan semangat masyarakat untuk memperlancar pembayaran, dan juga dapat membantu masyarakat golongan menengah kebawah untuk mempunyai rumah tetapi dalam konsep perumahan Islam ini bagaimanakah pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan oleh Koperasi Syariah BMI dengan produk pembiayaan rumah tanpa DP yang saat ini di hadirkan kepada masyarakat. Dari latar belakang yang telah dipaparkan, peneliti akan membahas tentang efektifitas program pembiayaan rumah tanpa DP pada Koperasi Syariah BMI Kcp Cisauk.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kuantitatif. Metode analisis deskriptif melalui studi kepustakaan yang didukung dengan analisis kuantitatif adalah data yang diukur dalam suatu skala numeric (angka) dengan menggunakan uji reliabilitas, uji validitas dan ukuran efektifitas. (Sugiyono, 2014). Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh efektifitas program pembiayaan rumah tanpa DP pada Koperasi Syariah

---

BMI. Alat ukur penelitian ini berupa kuesioner dan data primer dari perusahaan. Data yang diperoleh berupa jawaban dari responden masyarakat terhadap pernyataan yang diajukan. Dalam teknik penyebaran kuesioner atau responden dalam penelitian ini diambil dari lokasi yakni di Kcp Cisauk

Setelah menentukan pertanyaan, langkah selanjutnya adalah pembentukan skala untuk memilih satu format jawaban dari daftar pertanyaan. Dari penelitian ini menjelaskan angka dari variabel dengan metode penelitian statistik. Metode penelitian statistic merupakan metode yang paling luas diterapkan dalam bisnis. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif yang merupakan penelitian yang menggunakan latar ilmiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan yang melibatkan berbagai metode yang ada.

Landasan teoritis penelitian kuantitatif ini adalah pendekatan sosiologis dan empiris. Pendekatan sosiologis yaitu strategi penelitian yang lebih banyak melihat fakta-fakta fenomena yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat atau juga bisa dikatakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi keadaan sosial, hubungan sosial hingga menarik kesimpulan dari berbagai gejala sosial yang sedang berlangsung.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Sejarah Koperasi Syaiah BMI**

Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia (Kopsyah BMI) awalnya adalah Lembaga Pembiayaan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (LPP-UMKM) yang merupakan simpulan studi identifikasi skim-skim pembiayaan bagi pelaku UMKM yang dilakukan oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Tangerang dan Lembaga Sumberdaya Informasi Institut Pertanian Bogor (LSI-IPB) pada tahun 2002. Kantor pelayanan pertama adalah LPP-UMKM Sukadiri berdiri pada bulan Juni 2003 dengan wilayah kerja Desa Pekayon dan Desa Sukadiri Kecamatan Sukadiri, atas kerjasama Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) Kabupaten Tangerang dengan Lembaga Sumberdaya Informasi Institut Pertanian Bogor (LSI-ITB). Hingga tahun 2012 terbentuk 17 Kantor Pelayanan yang melayani 24 Kecamatan dari 29 Kecamatan di Kabupaten Tangerang, atas kerjasama Pemda Tangerang dengan Institut Pertanian Bogor (Soetopo, 2017).

Sistem pelayanan pembiayaan yang diterapkan adalah Modifikasi Pola Grameen Bank yang didirikan oleh Prof. Dr. Muhammad Yunus yang berkewarganegaraan Bangladesh kelahiran Chittagong 28 Juni 1940, Grameen Bank pertama kali dikembangkan di desa Jobra Bangladesh tahun 1976 dimana sumber modalnya berupa pinjaman dari Janata

---

Bank, salah satu Bank Konvensional yang ada di Bangladesh. Atas jasa dan pengabdianya dunia 52 telah memberikan penghargaan NOBEL PERDAMAIAN 2006 kepada Grameen Bank. Grameen berasal dari bahasa Bangali yang berarti Desa, maka secara harfiah Grameen Bank adalah Bank Desa.

Di Indonesia tahun 1989 dikembangkan di Kecamatan Nanggung Kabupaten Bogor, Jawa Barat oleh Dr. Ir. H. Mat Syukur, MS. (yang membawa dan mengenalkan pola Grameen Bank ke Pemda Kabupaten Tangerang) sebagai cikal bakal berdirinya LPP-UMKM Kabupaten Tangerang. Beliau juga telah mengembangkan diberbagai wilayah di Indonesia seperti, Bekasi, Kepulauan Seribu, Brebes, Batang, Saumlaki Maluku Tenggara Barat), Tabalong (Kupang/NTT), dan tahun 2002 di Kecamatan Mangunharjo Kota Semarang serta Kecamatan Kronjo dan Kemiri Kabupaten Tangerang. Melalui Rapat Anggota tanggal 20 Maret 2013 Berubah Badan Hukum menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah dengan nama KPP-UMKM Syariah dengan Akte Pendirian Nomor : 03 tanggal 05 April 2013 dengan Badan Hukum pada tanggal 12 April 2013 Nomor: 518/11/BH/XI.3/KUMKM/2013.

Pada bulan April 2014 mengalami perubahan Anggaran Dasar dengan nama Koperasi KPP-UMKM Syariah dengan Akte Pendirian Nomor 518/IIA/PAD/XI.3/KUMKM/2014. Kemudian bulan November 2015 terjadi

perubahan Anggaran Dasar dengan nama KOPERASI BENTENG MIKRO INDONESIA dengan Badan Hukum Nomor 513/PAD/M.KUKM.2/XI/2015. Terkait dibatalkannya UU No. 17 tahun 2012 dan kembali UU No. 25 tahun 1992 (Kopsyah BMI, Company ).

## 2. Rumah Tanpa DP BMI

Rumah menurut organisasi kesehatan dunia WHO (*World Health Organization*) merupakan struktur fisik sebagai tempat berlindung manusia yang menjadi satu kesatuan lingkungan berikut fasilitasnya yang akan bermanfaat bagi kesehatan jasmani, rohani dan keadaan sosial manusia baik dalam struktur keluarga maupun individu. Begitu pentingnya arti rumah bagi manusia sehingga posisinya masuk dalam satu dari kebutuhan hakiki manusia yakni sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah). Tercatat hingga 2019 terdapat 11 juta rumah tangga yang tinggal di rumah tidak layak huni dan rumah tangga muda yang masih belum memiliki rumah (Kompas, 26 Desember 2019), ini tentu jadi pekerjaan rumah pemerintah yang perlu dibantu penyelesaiannya oleh berbagai lembaga pembiayaan termasuk koperasi. Jauh sebelum ada ide tentang rumah tanpa DP di Jakarta beberapa tahun lalu, Kopsyah BMI telah melaksanakan program kepemilikan rumah tanpa DP (Antonio, 2018).

Banyak orang menyangsikan rumah tanpa DP sekedar teori yang sulit

---

dipraktekkan. Presiden Direktur Kopsyah BMI, Kamaruddin Batubara saat ditemui klikbmi di ruang kerjanya Selasa, 28 Januari 2020 mengungkapkan bahwa hanya butuh keseriusan untuk mewujudkan program rumah tanpa DP, keseriusan dimaksud adalah memahami kembali tujuan pembiayaan sebagai instrument untuk pemberdayaan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat maka dibutuhkan komitmen dan keberpihakan (Ashidiqi, 2015).

Kopsyah BMI yang awalnya banyak dicibir orang kalo program ini sebatas teori merasa tertantang untuk mewujudkan program kepemilikan rumah tanpa DP ini, dan terbukti sampai hari ini sudah dibangun 142 unit rumah tanpa DP yang tersebar di empat kabupaten di Propinsi Banten. Total pembiayaan dari program ini tercatat Rp 9,8 M dengan NPF sebesar 0,3 persen. Diungkapkan dengan gamblang oleh Kamaruddin Batubara, ada banyak pembelajaran dari program rumah tanpa DP antara lain : mempercepat keluarga pra sejahtera memiliki rumah, perwujudan keadilan kebijakan pembiayaan, menjadi solusi bagi yang tidak mampu mengumpulkan DP tetapi mampu mencicil, membuka lapangan kerja di desa, risiko macet bukan pada ada atau tidaknya DP dan jaminan, upaya pemerataan ekonomi dan dengan program ini Kopsyah BMI jadi lebih tau ternyata keluarga pra sejahtera merupakan keluarga yang jujur dan amanah (Zainal Abidin, 2009).

Kopsyah BMI yakin program ini bukan teori, kami telah terapkan. Semoga model BMI Syariah ini jadi inspirasi bagi yang lain. Saya kira DP itu hanya cara memindahkan risiko pada konsumen dan saya rasa ini gak fair karena lembaga keuangan justru lebih mampu dibanding konsumennya. Program ini kami jalankan dengan cicilan mingguan dengan Plafon pembiayaan Rp 43 juta sampai dengan Rp 85 juta dengan tenor hingga 20 tahun. Kami sudah lakukan, dan jangan anggap ini teori”, jelas Kamaruddin Batubara. Kredit rumah tanpa uang muka, ternyata bukan sekadar utopia. Koperasi Syariah di Tangerang sudah melaksanakannya untuk anggota. Hebatnya, koperasi ini maju dan berkembang tanpa bantuan dari bank.

Kredit rumah tanpa uang muka, ternyata bukan sekadar utopia. Koperasi Syariah di Tangerang sudah melaksanakannya untuk anggota. Hebatnya, koperasi ini maju dan berkembang tanpa bantuan dari bank. Menteri Koperasi dan UKM AAGN Puspayoga menegaskan bahwa bila koperasi dikelola dengan baik dan benar akan memberikan sesuatu yang positif bagi pengurus dan anggota koperasi. “Lihat saja, Produk Domestik Bruto (PDB) sumbangan dari koperasi biasanya hanya satu koma sekian, dalam dua tahun ini menjadi 4,41%. Kita berharap tahun depan di atas 5%. Untuk itu, kita harus terus kerja keras dengan terus menggulirkan program reformasi total koperasi,” kata Puspayoga pada acara Milad ke-4 dan 14

---

tahun beroperasi sekaligus peresmian kantor pusat Koperasi Syariah (Kopsyah) Benteng Mikro Indonesia (BMI) di kawasan Paramount Land, Gading Serpong, Kabupaten Tangerang (Ardian, 2007).

Di acara yang juga dihadiri Bupati Tangerang A Zaki Iskandar, Menkop Puspayoga menyatakan apresiasinya atas keberpihakan Pemkab Tangerang dalam pengembangan koperasi dan UMKM di wilayah Kabupaten Tangerang. “Yang jelas, bila ada keberpihakan dari Pemda, maka KUMKM di satu wilayah akan maju dan berkembang. Tidak perlu membuat koperasi banyak-banyak di daerah, tapi sedikit koperasi saja namun berkualitas dan jumlah anggotanya banyak”, tandas Menkop. Dalam sambutannya, Presiden Direktur Kopsyah BMI Kamaruddin Batubara menjelaskan, kinerja koperasinya telah berkembang pesat dengan memiliki jumlah anggota 122.190 orang anggota, 516 orang karyawan pada empat kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. “Modal sendiri sebesar Rp106 miliar, aset kelolaan sebesar Rp301 miliar, dan volume pinjaman keanggotaan antara Rp40-50 miliar perbulan dengan NPL relatif kecil hanya 0,4%,” papar Kamaruddin.

Kamaruddin juga menegaskan bahwa bila koperasi besar maka akan bisa bersaing dengan unit usaha lainnya, termasuk usaha besar. “Kami butuh dana besar untuk terus berkembang. Selain terus mendorong orang untuk menjadi anggota

koperasi dan menyimpan di koperasi, kami juga bermitra dengan sumber-sumber dana dari Rusia, AS, Belanda, dan Australia,” ungkap dia seraya menyebutkan bahwa Kopsyah BMI masuk di pembiayaan sektor usaha yang tidak disentuh oleh perbankan, seperti sanitasi dan air. Bahkan, Kopsyah BMI memiliki pembiayaan perumahan tanpa uang muka bagi anggota.

Sementara itu, Bupati Tangerang A Zaki Iskandar berharap agar koperasi, khususnya Kopsyah BMI, agar terus berkembang menjadi besar agar tidak dipandang sebelah mata. “Di samping itu, agar koperasi tidak dianggap semata-mata kegiatan sosial, melainkan sebagai unit usaha yang bisa menjadi roda penggerak ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, Kopsyah BMI bisa menjadi contoh bagi koperasi dan unit usaha lainnya yang ada di Kabupaten Tangerang”, pungkas Bupati Tangerang.

### **3. Produk Pembiayaan Rumah Tanpa DP**

Suatu sitem dikatakan efektif jika di dukunng dengan Produk pembiayaan rumah tanpa DP tersebut. Dapat dilihat berdasarkan ketersediaan infastruktur finansial pendukung sistem pembiayaan tersebut yang mencakup sumber pembiayaan rumah jangka panjang, lembaga keuangan yang terlibat sistem pembiayaan rumah tanpa DP dan adanya kebijakan yang mengatur pembiayaan rumah tanpa DP. Berdasarkan variabel

---

Produk pembiayaan rumah tanpa DP yang di maksud dalam kriteria interpentasi skor, sebesar 63,6% maka menyatakan bahwa variabel Produk pembiayaan rumah tanpa Dp pada Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia Dapat dikatakan efektif karena masyarakat mengenal Koperasi Syariah BMI dengan produk pembiayaan rumah tanpa dp sejak tahun 2016.

Suatu sistem dikatakan efektif jika di dukung dengan minat anggota untuk memiliki rumah tanpa DP tersebut. Dapat dilihat berdasarkan ketersediaan infastruktur finansial pendukung sistem pembiayaan tersebut yang mencakup sumber pembiayaan rumah jangka panjang, lembaga keuangan yang terlibat sistem pembiayaan rumah tanpa DP dan adanya kebijakan yang mengatur pembiayaan rumah tanpa DP. Berdasarkan variabel minat anggota untuk memiliki rumah tanpa DP yang di maksud dalam kriteria interpentasi skor, sebesar 64,4% maka menyatakan bahwa variabel Minat anggota untuk memiliki rumah tanpa DP pada Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia Kurang Efektif. Dapat dikatakan efektif karena masyarakat mengenal Koperasi Syariah BMI dengan produk pembiayaan rumah tanpa dp sejak tahun 2016.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian di dapatkan pada masing-masing instrument variabel Produk pembiayaan rumah tanpa DP dengan indikator Minat anggota untuk

memiliki rumah tanpa DP menunjukan hasil kurang efektif. Dapat disimpulkan efektivitas produk pembiayaan rumah tanpa dp terhadap minat anggota koperasi untuk memiliki rumah pada Koperasi Syariah BMI Kcp Cisauk , maka dapat dilihat dalam perhitungan efektifitas seluruh indikator yaitu 40,28% Hal ini menunjukan bahwa kriteria interpentasi Skor efektivitas Produk Pembiayaan Rumah Tanpa DP Terhadap Minat Anggota Koperasi Untuk Memiliki Rumah Kurang Efektif. Diharapkan pihak Koperasi Syariah BMI, selalu memberikan pembiayaan yang mudah dan tepat sasaran bagi masyarakat untuk hidup layak dan sehat. Efektivitas produk pembiayaan rumah tanpa DP terhadap minat anggota koperasi untuk memiliki rumah sekitar 48% hal ini bisa dilihat dalam perhitungan keseluruhan indikator. Mencerminkan bahwa masih terdapat hal yang harus dibenahi dalam program pembiayaan rumah tanpa DP. Diharapkan peneliti selanjutnya bisa meneliti penerapan akad dalam pembiayaan rumah tanpa DP.

Dalam pandangan hukum Islam semua aqad baik itu koperasi ataupun yang lainnya, maka diharuskan agar ketika aqad dijlelaskan beberapa syarat yang terakait. Dalam pandangan sebagian ulama meang bunga bank dianggap sebagai riba, oleh karena itu dengan hadirnya Kopsyah bisa membantu sedikit demi sedikit agar umat Islam bisa beralih dari bank konvensional menuju bank syariah.

---

## REFERENSI

- Abdullah Al-Muslih, Shalah Ash-Shsawi. 2004. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq.
- Ahmadi, Abu. 2003. *Psikologi Umum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Fauzia, Ika Yunia dkk. 2014. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*. Sidoarjo: Kencana.
- Gatot, Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- Hasibuan, Melayu S.P. 2004. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- P3EI UII Yogyakarta dan BI. 2012. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sobu, Alex. 2003. *Psikologi Umum*. Bandung: CV.Pustaka Setia.
- Veithzal. Rivai, et al. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.