

## ANALISIS EFEKTIVITAS PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI PERUMAHAN GREEN MUSLIM III, GIRING-GIRING, NAGARI KOTO TANGAH, KEC. TILATANG KAMANG, KAB. AGAM

Nofia Ekananda Leyo Putri<sup>1</sup>, Rusyaida D<sup>2</sup>, Iiz Izmuddin<sup>3</sup>, Gusril Basir<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Islam Negeri Sjech M.Djamil Djambek Bukittinggi

Email: [nofiaekananda0411@gmail.com](mailto:nofiaekananda0411@gmail.com)<sup>1</sup>, [rusyaida@uinbukittinggi.ac.id](mailto:rusyaida@uinbukittinggi.ac.id)<sup>2</sup>,  
[iiz\\_izmuddin@iainbukittinggi.ac.id](mailto:iiz_izmuddin@iainbukittinggi.ac.id)<sup>3</sup>, [gusrilbasir@gmail.com](mailto:gusrilbasir@gmail.com)<sup>4</sup>

### Abstrak

Penelitian ini membahas efektivitas program perumahan bersubsidi oleh PT Mutiara Damai di Perumahan Green Muslim III. Dalam pelaksanaannya ditemukan permasalahan berupa ketidaktepatan sasaran, pelanggaran aturan oleh sebagian penerima, keterbatasan kuota, serta seleksi yang lambat. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan program ini belum sepenuhnya efektif menurut indikator Edi Sutrisno (2007), karena masih ada penerima yang tidak tepat sasaran dan kurang memahami program. Dari perspektif ekonomi Islam, efektivitas juga belum tercapai karena adanya pelanggaran prinsip keadilan dan amanah.

**Kata Kunci:** Efektivitas, Perumahan Bersubsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Ekonomi Islam.

### Abstract

*This study examines the effectiveness of the subsidized housing program by PT Mutiara Damai at Green Muslim III Housing. The implementation faced several issues, including mistargeted beneficiaries, rule violations by some recipients, limited quotas, and slow selection processes. The research employed a qualitative descriptive method through observation, interviews, and documentation. The findings indicate that the program has not been fully effective based on Edi Sutrisno's (2007) indicators, as some beneficiaries were not properly targeted and lacked understanding of the program. From the perspective of Islamic economics, the program is also considered ineffective due to violations of the principles of justice and trust.*

**Keywords:** Effectiveness, Subsidized Housing, Low Income Society, Islamic Economy.

## A. PENDAHULUAN

Islam merupakan agama yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, baik dalam hubungan vertikal dengan Allah SWT (hablum minallah) maupun hubungan horizontal antar sesama manusia (hablum minannas). Sebagian besar aktivitas manusia, khususnya dalam

upaya memenuhi kebutuhan hidupnya, seperti dalam hal konsumsi, produksi, dan distribusi, melibatkan interaksi dengan orang lain.(Sukma K. D, 2024)

Allah SWT menciptakan manusia dengan sifat dasar yang mendorong mereka untuk saling tolong-menolong. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia tidak dapat menjalani kehidupan secara mandiri tanpa adanya keterlibatan dengan orang lain. Hubungan antar manusia inilah yang dikenal dengan istilah muamalah. Muamalah merujuk pada interaksi atau hubungan sosial yang dilakukan manusia selain ibadah. Dalam aktivitas bermuamalah, manusia selalu berinteraksi satu sama lain guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena kebutuhan manusia tidak terbatas, sedangkan sarana untuk memenuhinya terbatas, hal ini mendorong manusia untuk berupaya mencari berbagai sumber pemenuhan kebutuhan tersebut.. (Badruzaman, 2019)

Dalam pandangan Islam, pemenuhan kebutuhan didasarkan pada asas kemaslahatan dan berkaitan erat dengan tujuan maqasid syari'ah, yaitu menjaga agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Penyediaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah selaras dengan tujuan menjaga jiwa , karena tempat tinggal yang layak merupakan bagian dari kebutuhan mendasar manusia. Tanpa hunian yang memadai, seseorang lebih rentan menghadapi risiko kesehatan, gangguan keamanan, serta tekanan psikologis akibat kondisi hidup yang tidak stabil.(Sahputra, 2022)

Islam mengelompokkan kebutuhan manusia dalam tiga jenis utama. Pertama, kebutuhan pokok (*daruriyat*) yang bersifat vital untuk keberlangsungan hidup, seperti makanan, minuman, dan tempat tinggal. Kedua, kebutuhan penunjang (*tahsiniyat*) yang berfungsi meningkatkan kualitas hidup, seperti pendidikan dan layanan kesehatan. Ketiga, kebutuhan pelengkap (*hajiyyat*) yang meskipun bukan hal mendesak, tetap berperan dalam memberikan kenyamanan, seperti hiburan dan akses teknologi. Program penyediaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan bentuk pemenuhan kebutuhan *daruriyat*, karena hunian layak menjadi aspek penting dalam menjaga keberlangsungan hidup sesuai prinsip muamalah dalam Islam.(Siregar, 2022)

Ekonomi Islam merupakan ilmu yang mempelajari serta menerapkan ketentuan syariah dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya, dengan tujuan menghindari ketimpangan atau ketidakadilan. Dalam sistem ini, distribusi sumber daya diarahkan untuk meraih *falah* (kesejahteraan dunia dan akhirat). Proses tersebut harus selaras dengan prinsip-prinsip

ekonomi Islam serta tidak bertentangan dengan ajaran yang terkandung dalam Al-Qur'an dan Hadis. (Rahmayati, 2022)

Dalam pandangan ekonomi Islam, distribusi merupakan proses penyaluran sumber daya, pendapatan, dan kekayaan dengan berlandaskan nilai-nilai syariah. Tujuannya adalah menciptakan kesamaan dan meningkatkan ekonomi. Tidak sama dengan ekonomi modern yang memikirkan manfaat distribusi pada Islam juga memperhatikan nilai-nilai moral, etika, dan keadilan dalam aspek kepemilikan serta penggunaannya. (Mardianto, 2022)

Perumahan bersubsidi adalah program perumahan yang disediakan oleh pemerintah dengan tujuan untuk meringani masyarakat kurang mampu agar dapat memiliki hunian yang pantas. Subsidi yang diberikan bisa berupa potongan harga. Program ini diharapkan bisa membantu yang kurang mampu terkait hunian yang layak tinggal. (Jaya, 2022)

Program subsidi ini bertujuan memastikan agar yang kurang mampu memiliki kemampuan bisa punya hunian. Bagi mereka termasuk berpenghasilan rendah, prioritas utama adalah agar bisa mendapatkan rasa aman. Tujuannya adalah agar mereka dapat tinggal di hunian tergolong pantas, dengan lingkungan tentu sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. (Syifa, 2022)

Fasilitas subsidi diberikan kepada calon penerima yang memenuhi kriteria tertentu, yaitu warga negara Indonesia (WNI) dengan usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, usia calon penerima tidak melebihi 65 tahun, serta calon penerima beserta pasangannya tidak memiliki rumah lain.. Pendapatan tidak boleh lebih dari empat juta rupiah, memiliki tanda pengenal yang terdaftar Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku, Pemilik harus terdaftar pada Pemerintah Pekerjaan Umum Perumahan (PUPR). Surat-hunian samapersiyang ditetapkan pihak pemerintah. Dengan adanya program ini diharapkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat memiliki rumah layak huni. Namun, evaluasi dan perbaikan pelaksanaan tetap diperlukan untuk program berjalan sesuai dengan sasaran yang ditetapkan. (Septia Fanny, 2020)

Bentuk subsidi yang di berikan dalam kegiatan penyaluran perumahan bersubsidi seperti, adanya bantuan uang muka (*down payment*), penambahan harga kecil, dan pembebasan atau pengurangan pajak tertentu seperti Pajak Pertambahan Nilai (PPN). (Anggih Prastiyo, 2022)

Kabupaten Agam merupakan daerah dimana tidak sedikit berdirihunian murahsepertihuniandidirikan oleh PT Mutiara Damai (H. Ali Akbar) yang berada di Jl.

Soekarno Hatta, Garegeh, Kec. Mandiangin Koto Salayan, Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat. PT Mutiara Damai ini sudah berdiri sejak tahun 1998, dan PT Mutiara Damai ini sudah memiliki 5 kelompok perumahan bersubsidi. Program perumahan bersubsidi yang dilakukan PT Mutiara Damai ini sudah ada sejak tahun 2017. Perumahan bersubsidi yang diberikan PT Mutiara Damai ini ukuran tipe tiga enamtergolong hunian tipe kecildan pantas ditempati serta banyak dibeli.

**Tabel 1. 1**

**Penyaluran Perumahan Bersubsidi melalui PT Mutiara Damai**

No	Nama Perumahan	Jumlah Penerima	Tahun Pendirian
1	Perumahan Green Muslim 1	45	2017
2	Perumahan Green Muslim II	45	2019
3	Perumahan Green Muslim III	62	2021
4	Perumahan Green Muslim IV	140	2022
5	Perumahan Green Muslim V	34	2023
	Jumlah	326	

Sumber data: Wawancara dengan Staff Administrasi dan Keuangan PT Mutiara Damai, 2024.

Dimana dalam penyaluran perumahan bersubsidi nya PT Mutiara Damai ini membentuk 5 kelompok perumahan dengan berbeda penerima manfaat nya. Perumahan pertama, bernama Perumahan Green Muslim 1 yang terletak di Koto Laweh dengan penerima manfaat 45 orang yang dimana didirikan pada tahun 2017. Perumahan kedua, bernama Perumahan Green Muslim 2 yang terletak di Guguak Koto Aua Bukareh dengan penerima manfaat 45 orang yang dimana didirikan pada tahun 2019. Perumahan ketiga, bernama Perumahan Green Muslim 3 yang terletak di Jorong Luak Tunggang Giring-Giring dengan penerima mananfaat 62 orang yang dimana didirikan pada tahun 2021. Perumahan keempat, bernama Perumahan Green Muslim 4 yang terletak di Halalang Kambing 7 Gaduik dengan penerima manfaat 140 orang yang dimana didirikan pada tahun 2022. Perumahan kelima, nernama Perumahan Green

Muslim 5 yang terletak di Koto Malintang Pakan Kamih dengan penerima manfaat 34 orang yang dimana didirikan pada tahun 2023.

**Tabel 1. 2**

**Penerima Penyaluran Perumahan Bersubsidi di Perumahan Green Muslim III Tahun 2021**

No	Penerima	Jumlah Penerima
1	PNS Golongan I dan 2	22
2	Karyawan Swasta	18
3	Wiraswasta	16
4	P3K	2
5	Guru	2
6	Pensiunan	1
7	Satpol PP	1
	Jumlah	62

Sumber data: Wawancara dengan Staff Administrasi dan Keuangan PT Mutiara Damai, 2024

Dari tabel di atas menjelaskan tentang penerima penyaluran perumahan bersubsidi yang ada di Perumahan Green Muslim III pada tahun 2021. Yang dimana kriteria pertama yaitu PNS dengan golongan 1 dan 2, dengan gaji/penghasilan perbulan sesuai UMR yang ada di Kabupaten Agam, di kriteria pertama ini jumlah penerima manfaat yang menempati Perumahan Green Muslim III ini yaitu sebanyak 22 orang. Kriteria kedua, karyawan swasta dengan gaji/penghasilan perbulan juga sesuai UMR Kabupaten Agam, di kriteria kedua ini jumlah penerima manfaat yang menempati Perumahan Green Muslim III ini yaitu sebanyak 18 orang. Kriteria ketiga, Wiraswasta dengan penghasilan perbulan tidak melebihi Rp. 4.000.000, di kriteria ketiga bagian wiraswasta ini yang tinggal di Perumahan Green Muslim ini penerima manfaat nya sebanyak 16 orang ada yang usaha berjualan sate, berjualan pakaian, berdagang sembako, ada yang driver online, dan sebagainya. Dan ada penerima manfaat perumahan subsidi Perumahan Green Muslim ini bekerja sebagai Guru dua penerima, P3K dua penerima, dan Satpol PP satu penerima . Dan ada pensiunan satupenerim.

**Tabel 1. 3**

**Penerima Manfaat Penyaluran Perumahan Bersubsidi di  
Perumahan Green Muslim III Tahun 20223**

No	Penerima	Jumlah Penerima
1	PNS	5
2	Karyawan Swasta	3
3	Wiraswasta	2
	Jumlah	10

Sumber data: Wawancara dengan Staff Administrasi dan Keuangan PT Mutiara Damai, 2024

Dari tabel di atas, menjelaskan adanya penambahan penerima manfaat dari Perumahan Green Muslim III pada tahun 2023 sebanyak 10 orang. Yang dimana PNS sebanyak 5 orang, karyawan swasta 3 orang, dan wiraswasta 2 orang.

Dari hasil wawancara dengan pihak PT Mutiara Damai bersama Ibu Tiara selaku Staff Administrasi dan Keuangan, penulis mendapatkan masalah yang terjadi di Perumahan Green Muslim III ini. Salah satu masalah yang terjadi yaitu dalam hal kapasitas/kuota yang menerima manfaat perumahan bersubsidi ini terbatas mengakibatkan ketidak merataannya bagi penerima manfaat yang berpenghasilan rendah tersebut yang ingin juga menempati rumah bersubsidi tersebut.. Di Perumahan Green Muslim III ini hanya menyediakan sebanyak 72 rumah sedangkan yang mendaftar untuk juga memiliki rumah subsidi disana lebih dari jumlah yang sudah tersedia

Selain itu, program perumahan bersubsidi yang seharusnya menjadi jawaban bagi masalah yang dihadapi oleh masyarakat kurang mampu ternyata belum berjalan dengan maksimal. Kondisi di lapangan, khususnya di Perumahan Green Muslim III, menunjukkan bahwa bantuan hunian sering kali tidak tepat sasaran, karena lebih banyak diterima oleh kalangan masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi sedang ke atas.. Dan ada beberapa hunian di Perumahan Green Muslim III ini yang dibeli untuk kekayaan masa depan saja atau untuk di tempati orang lain. Ketidaktepatan sasaran hunian juga dipandang melalui kerjapenerima yang mengambil hunian di Perumahan Green Muslim III ini seperti pegawai Bank, pengusaha, Pegawai Negeri Sipil (PNS), karyawan swasta dan mereka memiliki penghasilan menengah ke atas.

Selain itu, permasalahan yang terjadi saat awal melakukan pembelian perumahan bersubsidi yaitu lambatnya proses seleksi dan pemberitahuan bagi penerima perumahan bersubsidi.

**Tabel 1. 4**  
**Peraturan-Peraturan PT Mutiara Damai**

Peraturan Perumahan Bersubsidi PT Mutiara Damai	
1	Pemanfaatan rumah sebagai tempat sewa tidak diperbolehkan
2	Pemilik tidak diizinkan melakukan transaksi jual beli atau alih kepemilikan atas rumah tersebut.
3	Rumah subsidi tersebut wajib digunakan sebagai tempat tinggal pribadi, bukan dibiarkan tidak berpenghuni
4	Tidak boleh merubah 100% bentuk dari perumahan

Sumber data: Wawancara dengan Staff Administrasi dan Keuangan PT Mutiara Damai, 2024

Dari data tabel di atas, peneliti mendapatkan permasalahan di penerima penyaluran perumahan bersubsidi. Yang dimana masyarakat di Perumahan Green Muslim III ada yang tidak menaati peraturan yang sudah ditetapkan. Ada beberapa masyarakat yang membeli perumahan bersubsidi ini bukan untuk mereka tetapi malah mereka kosongkan dan bahkan menyewakan lagi kepada orang lain. Dan juga ada masyarakat yang merubah total rumah nya.

Penelitian ini bertujuan untuk melihat efektivitas program penyaluran perumahan bersubsidi PT Mutiara Damai bagi masyarakat berpenghasilan rendah menurut perspektif ekonomi Islam di Perumahan Green Muslim III, Giring-Giring, Nagari Koto Tangah, Kec. Tilatang Kamang, Kab. Agam.

## **B. KAJIAN PUSTAKA**

### **Efektivitas**

#### **1. Defenisi Efektivitas**

Efektivitas adalah ukuran yang menunjukkan keberhasilan suatu kegiatan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Semakin sesuai hasilnya dengan target, semakin efektif suatu proses tersebut. (Handyaningrat, 2019)

Efektivitas merupakan salah satu elemen penting dalam pencapaian tujuan yang telah ditetapkan oleh suatu organisasi atau lembaga. Konsep ini digunakan sebagai tolok ukur untuk

menilai sejauh mana suatu program atau kegiatan berhasil dilaksanakan sesuai dengan sasaran yang ingin diraih. (Sari, 2020).

## 2. Pengukuran Efektivitas

Pengukuran efektivitas merupakan suatu pengukuran untuk melihat sejauh mana tujuan tercapai. Mengukur efektivitas suatu organisasi atau program bukanlah suatu hal yang sederhana dan sering menghadapi kesulitan. Kesulitan tersebut karena pencapaian hasil (*outcome*) seringkali tidak bisa diketahui dalam jangka pendek, tetapi dalam jangka panjang setelah program berhasil, sehingga ukuran efektivitas biasanya dinyatakan secara kualitatif, dalam bentuk pernyataan saja, artinya apabila mutu yang dihasilkan baik, maka efektivitasnya juga baik. (S.P, 2019)

Menurut pendapat Edy Sutrisno, 2007 indikator untuk mengukur efektivitas suatu program antara lain :

- a. Pemahaman Program, Pemahaman mencerminkan kemampuan seseorang dalam menangkap makna dari suatu komunikasi, yang terlihat dari tujuan, sikap, serta respon yang ditunjukkan.
- b. Tepat sasaran menggambarkan bahwa hal yang dirancang atau diharapkan berhasil direalisasikan sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.
- c. Tepat Waktu, berkaitan dengan ketepatan waktu dalam menyelesaikan suatu kegiatan, yaitu apakah pelaksanaannya berlangsung sesuai dengan jadwal atau target waktu yang telah direncanakan sebelumnya.
- d. Pencapaian tujuan adalah kondisi di mana pelaksanaan program berhasil menghasilkan hasil yang selaras dengan tujuan yang telah direncanakan.
- e. Perubahan nyata adalah hasil atau dampak yang dirasakan langsung oleh penerima program dari luar organisasi. Apabila terjadi perbaikan kondisi pada pihak tersebut, maka program tersebut dapat dinilai berhasil.. (Sutrisno, 2023)

Menurut pendapat Gibson, 1989 indikator efektivitas dapat diukur antara lain:

- a. Produktivitas adalah kapasitas suatu organisasi dalam menghasilkan output baik dari segi jumlah maupun kualitas, sesuai dengan tuntutan atau kebutuhan lingkungan.
- b. Kualitas, merupakan suatu keadaan yang terus berkembang dan berkaitan dengan produk, layanan, sumber daya manusia, proses, serta lingkungan, yang mampu memenuhi bahkan melampaui ekspektasi.

- c. Efisiensi, yaitu merupakan perbandingan ratio antara *output* dengan *input*
- d. Fleksibilitas yaitu respons terhadap suatu organisasi atau perubahan-perubahan yang terjadi saat suatu organisasi.
- e. Kepuasan merupakan suatu ukuran untuk menunjukkan tingkat dimana organisasi dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.
- f. Keunggulan adalah kapasitas organisasi beserta anggotanya untuk mampu beradaptasi dan bersaing secara efektif menghadapi berbagai perubahan yang terjadi.
- g. Pengembangan adalah proses penilaian kemampuan organisasi dalam memperkuat kapasitasnya agar dapat lebih baik memenuhi tuntutan masyarakat. (H S. , 2024)

## Perumahan Bersubsidi

### 1. Defenisi Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi yaitu program pemerintah dalam membantu hunian masyarakat, yang terlaksana melalui pemberian peringanan harga hunian tersebut dengan maksud agar meringankan beban calon penerima dalam pemenuhan hunian yang lebih layak. (Bramantyo, 2019)

### 2. Tujuan Perumahan Bersubsidi

Tujuan diadakan program perumahan bersubsidi yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak mampu, mengurangi ketimpangan sosial, mendukung pembangunan ekonomi, mendorong pemilikan rumah. (Asnawi, 2019)

### 3. Jenis Perumahan Bersubsidi

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/2020 mengatur berbagai aspek mengenai rumah subsidi di Indonesia, yang ditujukan untuk menolong calon penerima kurang mampu agar bisa memiliki hunian yang murah. Berdasarkan peraturan ini, terdapat beberapa tipe rumah subsidi yang tersedia, yaitu tipe 21, tipe 36 dan tipe 72, yang masing-masing memiliki luas bangunan 21 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup>, dan hingga 72 m<sup>2</sup>. Sementara itu luas tanah subsidi ini berkisar antar 60 m<sup>2</sup>, hingga 200M<sup>2</sup>, tergantung pada tipe yang dipilih. (PUPR, 2020).

## 4. Peran Pemerintah dalam Menyediakan Perumahan Bersubsidi

Peran pemerintah dalam menyediakan perumahan bersubsidi antara lain menetapkan kebijakan dan regulasi, pembiayaan dan subsidi, penyediaan lahan, pengawasan dan pengendalian. (Simbolom, 2023)

## 5. Peraturan-Peraturan Perumahan Bersubsidi

Perumahan bersubsidi di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk memastikan pengadaan tempat layak bagi yang kurang mampu. Landasan hukum utamanya adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, yang menegaskan peran pemerintah dalam memberi kemudahan dan bantuan perumahan bagi yang kurang mampu. (Indonesia, 2011)

Untuk memastikan program ini tepat sasaran, pemerintah menetapkan persyaratan bagi calon penerima subsidi, antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia yang belum memiliki rumah
- b. Tidak ada memperoleh bantuan hunian sebelumnya.
- c. Memiliki pemasukan sesuai dengan batas yang ditetapkan yaitu Rp. 4. 000.000.

Selain itu, terdapat aturan mengenai renovasi perumahan subsidi. Misalnya, perubahan besar pada struktur bangunan atau fasad rumah tidak diperkenalkan sebelum masa pembayaran mencapai lima tahun. Hal ini untuk memastikan bahwa rumah subsidi digunakan sesuai peruntukannya dan tetap terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

## Etika Bisnis Islam

### 1) Pengertian Etika Bisnis Islam

Etika bisnis Islam merupakan serangkaian tahap yang bertujuan untuk memahami mana yang baik dan buruk, kemudian mengambil langkah yang benar dalam menjalankan proses produksi dan pelayanan perusahaan, khususnya terkait dengan pihak-pihak yang berkepentingan sesuai dengan panduan syariat.. (Rahmawati, 2023).

### 2) Prinsip-Prinsip Etika Bisnis Islam

- a. Tauhid, berarti Allah Swt telah menerapkan batas-batas tertentu atas perilaku manusia sebagai khalifah, untuk memberikan manfaat bagi individu tanpa

- mengorbankan hak-hak individu lainnya, dan hubungan dengan kehidupan sesama manusia dan alam secara keseluruhan untuk menuju tujuan akhir yang sama
- b. Keadilan, juga menjadi prinsip penting, dimana keadilan harus diterapkan dalam setiap transaksi, tanpa ada penipuan, riba, atau ketidakpastian (*gharar*).
  - c. Kebebasan memegang peranan penting dalam etika bisnis Islam, namun kebebasan tersebut tidak boleh mengganggu atau merugikan kepentingan orang lain maupun masyarakat secara umum.
  - d. Tanggungjawab Sosial, (*Social Responsibility*). Bisnis harus bisa memperhatikan dampaknya dalam masyarakat dan lingkungan. Dan juga harus berkontribusi dalam pembangunan sosial, seperti memberikan zakat, infak dan sedekah.
  - e. Amanah, menjalankan bisnis dengan jujur dan transparan terhadap semua pihak, baik mitra usaha maupun konsumen. Misalnya tidak menyembunyikan cacat produk atau informasi yang penting yang dapat merugikan konsumen. Dan harus menepati janji dan kontrak yang telah disepakati.
  - f. Halal dan *Tayyib*, barang dan jasa yang diperjualbelikan harus halal (sesuai syariah) dan *thayyib* (baik untuk manusia). Dan tidak terlibat dalam bisnis yang dilarang seperti perjudian, minuman keras, atau barang yang membahayakan kesehatan.
  - g. Kemaslahatan, aktivitas bisnis harus membawa manfaat bagi masyarakat luas dan tidak menyebabkan kerusakan. Bisnis yang dilakukan harus berkontribusi pada kesejahteraan sosial, seperti menciptakan lapangan kerja atau memberikan pelayanan yang dibutuhkan masyarakat.
  - h. Ihsan berarti melakukan kebaikan yang membawa manfaat bagi orang lain tanpa didasari oleh kewajiban, serta beribadah dan berbuat baik seolah-olah selalu diawasi oleh Allah SWT. (Haryanti, 2019)

### 3) Tujuan Etika Bisnis Islam

- a. Menyusun kode etik bisnis yang berlandaskan nilai-nilai Islam, yang berperan sebagai pedoman dalam mengatur, mengembangkan, dan merancang praktik bisnis sesuai dengan prinsip ajaran agama.
- b. Berfungsi sebagai landasan hukum yang menetapkan tanggung jawab pelaku bisnis, baik terhadap diri sendiri, sesama pelaku bisnis, masyarakat, serta yang paling utama adalah pertanggungjawaban kepada Allah SWT.

- c. Mempererat hubungan persaudaraan di antara para pelaku bisnis serta masyarakat di lingkungan kerja mereka dengan membantu menyelesaikan berbagai permasalahan yang muncul.
- d. Berfungsi sebagai acuan hukum untuk menyelesaikan sengketa atau kerugian yang timbul, sehingga tidak selalu harus dibawa ke ranah pengadilan.

#### 4) Larangan Etika Bisnis Islam

- a. Riba, dilarang keras dalam islam karena melibatkan pengambilan keuntungan yang tidak adil melalui bunga atau tambahan yang dikenakan pada utang. Praktik ini dianggap merugikan salah satu pihak yang berada dalam kondisi ekonomi lemah.
- b. Ketidakjelasan (Gharar), merujuk pada ketidakjelasan dalam suatu transaksi. Larangan ini bertujuan untuk mencegah konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam bisnis.
  - a. Perjudian (Maysir), dilarang karena mengandalkan spekulasi dan juga keberuntungan tanpa adanya usaha nyata. *Maysir* tidak hanya merusak moral individu, tetapi juga menciptakan ketidakpastian ekonomi dan ketidakadilan, terutama bagi pihak yang kalah. Dalam Islam, keuntungan harus diperoleh melalui usaha yang sah dan produktif, bukan dari praktik yang merugikan pihak lain
  - b. Penipuan (Tadlis), Islam melarang segala bentuk penipuan dalam bisnis, baik dalam bentuk manipulatif barang, pembunyian cacat produk dll.
  - c. Manipulasi harga atau ikhtikar adalah tindakan yang merugikan konsumen dengan cara memaksa mereka membeli produk dengan harga yang melebihi nilai sebenarnya atau harga pasar yang wajar. (Huda, 2022)

#### Perspektif Ekonomi Islam

##### 1. Pengertian Ekonomi Islam

Ekonomi Islam adalah sistem ekonomi yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah islam. Ekonomi Islam bertujuan untuk menciptakan tatanan ekonomi yang sesuai ajaran islam, yaitu adil, seimbang, dan bermaslahat. (Mira Fauzia, 2021)

Ekonomi Islam merupakan gabungan dari dua istilah, yaitu ekonomi dan Islam. Ekonomi adalah cabang ilmu sosial yang mempelajari kegiatan manusia terkait produksi, distribusi, dan konsumsi barang dan jasa. Istilah ekonomi berasal dari bahasa Yunani, yakni “oikos” yang berarti rumah tangga, dan “nomos” yang berarti aturan atau hukum, sehingga ekonomi secara

sederhana dapat diartikan sebagai pengelolaan rumah tangga. Seorang ekonom adalah individu yang menggunakan teori dan data ekonomi dalam pekerjaannya. Ekonomi Islam sendiri adalah suatu sistem ekonomi yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah dengan tujuan membangun tatanan ekonomi yang adil, seimbang, dan bermanfaat sesuai dengan ajaran Islam. (Arwani, 2019)

## 2. Prinsip Dasar Ekonomi Islam

Nilai-nilai universal antara lain :

- a. Tauhid, meyakini bahwa semua yang ada di dunia ini adalah milik Allah Swt dan bahwa manusia hanya sebagai pemegang amanah sementara.
- b. Keadilan (Adl), mengajarkan keadilan dalam semua aspek kehidupan, termasuk ekonomi. Keadilan ini berarti tidak menzalimi dan tidak dizalimi.
- c. Nabawwah berarti mengikuti contoh dan perilaku Nabi Muhammad SAW sebagai panutan dalam menjalankan berbagai aktivitas, termasuk dalam bidang ekonomi.
- d. *Khalifah*, pemerintahan memiliki peran penting dalam memastikan tidak ada distorsi dalam perekonomian dan menjaga keadilan sosial.
- e. Ma'ad adalah hasil atau balasan yang akan diterima di dunia maupun di akhirat, sehingga pencapaiannya harus melalui cara-cara yang halal dan benar.
- f. Amanah, berarti menjalankan tanggung jawab dengan jujur, adil, dan dapat dipercaya, baik terhadap manusia maupun kepada Allah Swt.

### Prinsip Derivatif

Prinsip derivatif dalam ekonomi Islam adalah prinsip-prinsip yang dihasilkan dari lima nilai universal yang menjadi fondasi ajaran Islam. (Widyan, 2022)

- a. *Multiple Ownweship* (Kepemilikan Multijenis), artinya ekonomi Islam mengakui berbagai jenis kepemilikan, termasuk kepemilikan pribadi, negara dan kombinasidari keduanya.
- b. *Social Justice* Keadilan sosial berarti pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat serta menjaga terciptanya keseimbangan dalam kehidupan sosial. (T, 2024)

### Prinsip Keadilan dan Akhlak

Prinsip keadilan dan akhlak dalam konteks Islam saling terkait dan berintegrasi dalam menciptakan masyarakat yang adil dan beradab. Keadilan dalam islam adalah prinsip

yang sangat fundamental dan integral dalam sistem hukum dan sosial. Keadilan tidak hanya berbicara tentang hukumannya, tetapi juga tentang distribusi sumber daya, perlakuan yang adil, dan keseimbangan sosial. Sedangkan akhlak dalam bahasa Arab berarti karakter atau tabiat seseorang. Dalam konteks islam, akhlak dipahami sebagai perilaku yang sesuai dengan norma-norma moral dan etika yang diajarkan dalam Al-Quran dan Sunnah Nabi Muhammad Saw. (H, 2023)

### Prinsip *Al-Ihsan* dan *Al-Mas'uliyah*

*Al-Ihsan* adalah sebuah konsep yang berasal dari kata Arab “حسونة”, yang berarti “baik” atau “bagus”. Dalam konteks islam, al-ihsan merujuk pada kualitas atau tindakan yang baik, terpuji, dan sempurna dalam beribadah kepada Allah Swt. Sedangkan مسؤولية dalam konteks hukum dan tanggung jawab berarti tanggung jawab atau kewajiban. Dalam Islam, مسؤولية mencakup tanggung jawab individu dan masyarakat untuk mentaati hukum Allah Swt dan menjalankan tugas-tugas yang diberikan kepada mereka. مسؤولية erat berkaitannya dengan konsep keadilan (adl) dan khalifah (kekhalfahan manusia) (Malahayatie, 2018).

## C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yang bertujuan menggambarkan posisi penelitian ini. Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Green Muslim III, Giring-Giring, Nagari Koto Tengah, Kec. Tilatang Kamang, Kab. Agam. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan antara lain observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dengan tiga tahapan analisis data, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### 1. Efektivitas Progam Penyaluran Perumahan Bersubsidi PT Mutiara Damai Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Green Muslim III, Giring-Giring, Nagari Koto Tengah, Kec. Tilatang Kamang, Kab. Agam.

##### a. Pemahaman Progam

Pemahaman Program terkait dengan Efektivitas Progam Penyaluran Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah bahwa tingkat pemahaman *mustahik* mengenai Program Perumahan Bersubsidi ini terbilang efektif jika dilihat

dari pandangan pihak PT Mutiara Damai tetapi, belum efektif dari segi *mustahik* penerima masalah perumahan bersubsidi dikarenakan masih adanya masyarakat yang hanya memikirkan cicilan nya saja tanpa memahami ketentuan lainnya, dan juga sepemahaman masyarakat juga ketersediaan perumahan nya masih sedikit membuat adanya ketidakadilan yang menerima.

## b. Tepat Sasaran

Program Perumahan Bersubsidi di Perumahan Green Muslim III, Giring-Giring, Nagari Koto Tangah, Kec. Tilatang Kamang, Kab. Agam bahwasannya Program ini belum sepenuhnya tepat sasaran dan berjalan secara efektif. Dikarenakan masih adanya masyarakat yang tidak jujur pada saat awal penyelenggaraan program ini. Tetapi juga ada yang tepat sasaran yang dimana sasaran penerima manfaat nya sesuai dengan yang membutuhkan yang mana ini sudah sesuai dengan tujuan awal diadakannya program perumahan bersubsidi ini. Dan dari rumus efektivitas didapatkan bahwasannya efektivitas program ini yaitu 72% atau dikategorikan cukup efektif.

Untuk mengukur efektivitas dari indikator tepat sasaran menggunakan rumus :

### Hasil Perhitungan Efektivitas

Rumus yang digunakan:

$$\text{Efektivitas (\%)} = \frac{\text{Capaian Rumah}}{\text{Target Rumah}} \times 100$$

Diketahui:

- **Capaian rumah** = 72 unit
- **Target rumah** = 100 unit

$$\text{Efektivitas} = \frac{72}{100} \times 100 = 72\%$$

## Kategori Tingkat Efektivitas

Mengacu pada klasifikasi efektivitas program perumahan bersubsidi

Persentase Efektivitas	Kategori
0% – 50%	Tidak efektif
51% – 75%	Cukup efektif
76% – 100%	Efektif
>100%	Sangat efektif

c. Perubahan Nyata

Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi ini memang memberikan perubahan nyata bagi penerima manfaat Perumahan Bersubsidi tersebut. Dikarenakan dengan adanya program ini masyarakat berpenghasilan rendah selain mendapatkan hunian yang layak, aman dan tentunya terjangkau. Dan juga, mustahik yang menerima manfaat perumahan bersubsidi ini juga mendapatkan perubahan nyata dalam hal yang sebelumnya bagi mereka yang melakukan pengeluaran keuangan untuk membayar hunian dari kontak sekarang bisa mereka gunakan untuk membayar cicilan dari rumah tersebut. Dan sisa dari pembayaran tersebut bisa mereka gunakan untuk keperluan mereka.

## Pembahasan

### 1. Efektivitas Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi PT Mutiara Damai Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Green Muslim III, Giring-Giring, Nagari Koto Tangah, Kec. Tilatang Kamang, Kab. Agam menurut Perspektif Ekonomi Islam

a. Ketauhidan

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa, PT Mutiara Damai telah menerapkan prinsip ekonomi Islam khususnya prinsip ketauhidan dalam program pelaksanaan perumahan bersubsidi. Semua aktivitas dijalankan dengan kesadaran bahwa setiap tindakan berada di bawah pengawasan Allah Swt. Namun, masalah malah timbul dari yang mendapatkan manfaat, sebagian dari mereka tidak mencerminkan penerapan prinsip ketauhidan tersebut dalam perilaku dan kepatuhan pada Tuhan yang tersedia. Hal ini menunjukkan adanya ketimpangan untuk janji penyedia program dengan kesadaran penuh dengan penerima dalam memahami dan mengenalkan nilai-nilai ketauhidan dalam kehidupan masyarakat.

b. Keadilan

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwasannya, PT Mutiara Damai menyatakan komitmen terhadap prinsip keadilan, namun dalam praktiknya masih ditemukan berbagai penyimpangan yang menunjukkan belum optimalnya penilaian prinsip tersebut. Hal ini menjadi catatan penting bahwa penerapan prinsip keadilan

dalam ekonomi islam tidak cukup hanya level kebijakan, tetapi harus diwujudkan secara konkret dan merata dalam implementasi di lapangan.

c. Amanah (Tanggung Jawab)

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwasannya, dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip amanah dalam program penyaluran perumahan bersubsidi oleh PT Mutiara Damai belum sepenuhnya terlaksana dengan baik. Masih adanya penyimpangan, seperti penerima yang tidak sesuai kriteria, manipulasi data, dan penyalahgunaan rumah subsidi, menunjukkan bahwa amanah sebagai bentuk tanggung jawab dan penjagaan terhadap kepercayaan belum dijalankan secara maksimal.

d. Kemaslahatan Umum

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa PT Mutiara Damai telah berusaha melaksanakan program perumahan subsidi sesuai dengan prinsip kemaslahatan, seperti menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat penerima manfaat yang kurang tepat sasaran, sehingga tujuan kemaslahatan secara keseluruhan belum sepenuhnya tercapai.

## E. KESIMPULAN

Penyaluran Perumahan Bersubsidi di Perumahan Green Muslim III bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) belum sepenuhnya berjalan efektif jika dilihat dari indikator efektivitas menurut Edi Sutrisno 2007. Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi masih menghadapi permasalahan, seperti ketidaktepatan sasaran di mana 30 unit rumah justru dimiliki oleh masyarakat mampu, penyalahgunaan rumah yang disewakan atau dijual kembali sebanyak 10 rumah, proses seleksi yang lambat, serta kuota terbatas yang menghambat pemerataan. Dari perspektif ekonomi Islam, program ini belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan amanah, terlihat dari verifikasi data yang tidak akurat dan penyalahgunaan rumah, sehingga pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) belum sesuai dengan nilai-nilai Islam

PT Mutiara Damai disarankan untuk lebih teliti dalam proses seleksi, penerima manfaat diharapkan menjaga amanah dengan menggunakan rumah subsidi sesuai tujuan awal, masyarakat dan Jorong diharapkan aktif mengawasi dan memberikan masukan terhadap

pelaksanaan program perumahan subsidi di wilayahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Yusuf Aziz. (2021). *Artikel Etika Bisnis Islam*.
- Amaliyah Nur Sari. (2020). *Efektivitas Pelaksanaan Program Rumah Hati*. Makasar: Universitas Hasanudin Makasar.
- Arfianti Siregar Dina, 2022. Konsep Perilaku Manusia Dalam Ekonomi Islam, *Jurnal Ilmiah*, 07(12), 70.
- Albina M, Sukma K. (2024). Prinsip Amanah Dalam Islam. *Jurnal Kajian Islam dan Keagamaan*. 2(2), 326-327.
- Arwani Agus. (2019). Epistonologi Hukum Ekonomi Islam (Muamalah), *Jurnal Religia*, 15(1), 128.
- Asnawi. (2019). Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Dalam Meningkatkan Ekonomi Masyarakat, *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 18(2), 102-103.
- Badruzaman Dodi. (2019). Prinsip-Prinsip Muamalah dan Implementasinya, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis*, 1(2), 109.
- Bramantyo. (2019). Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat, *Jurnal Permukiman*. 14(1), 2.
- Fanny Septia. (2020). Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Jurnal Saintis*, 20(2), 102.
- H. Hamafi. (2023). *Etika Sosial Islam: Konsep Keadilan dan Akhlak dalam Muslim*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- H. Sukmayadi. (2024). *Manajemen Produktivitas dan Kualitas Untuk Organisasi dan Perusahaan*. Bandung: Alfabeta.
- Haryanti Nine. (2029). Analisis Penerapan Etika Bisnis Islam, *Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(2), 125-126.
- Handayani Suwarno, (2019). *Administrasi Pemerintahan Dalam Pembangunan Nasional*, Jakarta: PT. Gunung Agung.
- Indra Ramlan Jaya. (2022). Model Komunikasi Developer Syariah dalam Solusi Peningkatan Ekonomi Islam, *Jurnal Al-Hikmah*, 20(1), 46-57.
- Kementrian PUPR, (2020). Peraturan Menteri PUPR No. 242/KPTS/M/2020.

- Malahayatie. (2018). Malahayatie Keadilan Negara dan Pembangunan Ekonomi Perspektif Ekonomi Islam, *Jurnal JesKape*, 2(1), 75.
- Manangan Adventus Simbolon. (2023). *Pendekatan dan Pemecahan Masalah Implementasi Kebijakan Subsidi Peumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*.
- Mardianto Dedi. (2022). *Pengantar Ekonomi Islam*. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.
- Muhammad Zaini, Mira Fauzia. (2021). Internalisasi Nilai Universal Islam Dalam Dakwah di Era Revolusi Industri 4.0, *Jurnal Pemikiran Islam*. 2(1), 167.
- Nur Camelia Syifa, (2020). *Analisis Manajemen Pembangunan Perumahan Berbasis Komunitas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, Semarang: Universitas Sultan Agung.
- Nurul Huda Siti. (2022). Etika Bisnis Islam Ditinjau dari Al-Qur'an dan Hadist, *Jurnal Kajian Islam*, 2(1), 61-62.
- Prastiyo Anggih, Melinda Noer. (2022). Evaluasi Program Penyediaan Perumahan Pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Jurnal Riset Tindakan Indonesia*, 7(3), 407.
- Rahmawati. (2023). Penerapan Etika Bisnis Islam Pada Ekonomi Modern, *Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*. 2(2), 6.
- Rahmayati. 2022. *Ekonomi Islam*, Aceh: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,).
- Republik Indoensia, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011.
- S. P Hasibuan. (2019). *Manajemen Sumber Daya Mnnusia*. Jakarta: Bumi Askara
- Sahputra Jaya, 2022. Prinsip Maqosid As-Shariah Dalam Konsep Kebutuhan Islam, *Jurnal Tafaqquh Stis Darul Falah*, 7(1), 83.
- Sutrisno Edy. (2023). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- T. Utomo. (2024). *Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Pernada Media Group.
- Widyan Linggawati. (2022). Prinsip Dasar Rancang Bangun Ekonomi Islam, *Jurnal Ekonomi Syariah*. 2(1), 173-189.