Jurnal Kewarganegaraan
Vol. 6 No. 2 September 2022
P-ISSN: 1978-0184 E-ISSN: 2723-2328

Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo

Dewi Hilmiyatus Syamsiah[1] Hayatul Millah[2]
Perbankan Syariah, Universitas Islam Zainul Hasan, Kabupaten Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, Indonesia[1,2]
Email: dewihilmiyatuss@gmail.com[1] qomaruzzamanm8@gmail.com[2]

Abstrak

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Setiap kebutuhan individual berbeda, memilki rumah yang nyaman aman dan tentram adalah impian semua orang. Adapun UUD 1945 pasal 28 H ayat 1 menyatakan bahwa setiap orang berhak memiliki tempat tinggal dengan lingkungan yang sehat dan baik. Kerap kali presentase pertumbuhan penduduk makin hari makin meningkat, hingga saat ini penduduk Indonesia sudah mencapai 257 juta jiwa dengan persen 1,49% pertahun. Demikian kenaikan kebutuhan rumah mencapai 800 Ribu unit Pertahun. Program KPR bersubsidi hadir diperuntukkan masyarkat yang berpenghasilan rendah atau menengah kebawah dengan menggunakan system fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dengan bunga rendah dan angsuran ringan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas progam perumahan bersubsidi pada prodak KPR Syariah Probolinggo dan beberapa nasabah merupakan subjek perolehan dari penelitian ini, metode penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan memperoleh data primer dan sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan sikap minat nasabah sehingga keefektivitasan program pada KPR Syariah Subsidi dapat dilihat dari presentase 85,9%. Maka dinyatakan bahwa indikator efektivitas biaya KPR syariah bersubsidi pada Bank BTN Syariah Probolinggo adalah sangat efektif dengan ketentuan dua akad yaitu wakalah dan murabahah.
Kata Kunci: Efetivitas, Program dan Penerapan.

Abstrak

A house is a building that functions as a place to live or a residence and a means of fostering a family. Every individual's needs are different, having a comfortable, safe and peaceful home is everyone's dream. The 1945 Constitution article 28 H paragraph 1 states that everyone has the right to have a place to live with a healthy and good environment. Often the percentage of population growth is increasing day by day, until now Indonesia's population has reached 257 million people with a percent of 1.49% per year. Thus the increase in housing needs reached 800 thousand units per year. The subsidized mortgage program is intended for people with low or middle income by using a housing financing liquidity facility system with low interest and light installments. This study aims to determine the level of effectiveness of the subsidized housing program on the Probolinggo Syariah KPR product and several customers are the subject of the acquisition of this study, this research method uses qualitative research by obtaining primary and secondary data. The results of this study indicate the attitude of customer interest so that the effectiveness of the program on subsidized Sharia mortgages can be seen from the percentage of 85.9%. Then it is stated that the cost effectiveness indicator of subsidized sharia mortgages at Bank BTN Syariah Probolinggo is very effective with the provisions of two contracts, namely wakalah and murabahah.
Keywords: *Effectiveness, Program and Application.*

This work s licensed under a Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0internasional.

PENDAHULUAN

Rumah termasuk kebutuhan yang sangat penting bagi manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Pentingnya pemenuhan perumahan dan pemukiman sebagai salah satu

kebutuhan dasar manusia dan peningkatan taraf hidup rakyat, ini tertuang dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang sehat dan baik. Saat ini penduduk Indonesia mencapai 257 juta jiwa, dengan pertumbuhan penduduk 1,49% per tahun. Dengan adanya proyeksi ini, kenaikan kebutuhan rumah mencapai 800 ribu unit per tahun. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

KPR bersubsidi adalah program pemerintah yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau menengah ke bawah menggunakan sistem Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan bunga rendah dan angsuran ringan. Masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah berhak mengajukan KPR bersubsidi di perbankan yang telah mendapatkan kepercayaan oleh pemerintah. Hal ini dikarenakan KPR bersubsidi memang program pemerintah dengan KEMENPERA yang ditujukan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah untuk memiliki rumah idaman yang layak.

Kerangka pembiayaan syariah disediakan melalui bank pelaksana, pihak pelaku pembangunan (pengembang) hanya memastikan rumah yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah sesuai dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari teriknya sinar mentari dan dinginnya malam, rumah juga sebagai tempat berkumpulnya serta berkomunikasinya seluruh anggota keluarga. Rumah bisa menjadi sumber kedamaian, inspirasi dan energi bagi pemiliknya. Hal ini berdasarkan hadits Rasulullah SAW sebagai:

أَرْبَعٌ مِنَ السَّعَادَةِ: اَلْمَرْأَةُ الصَّالِحَةُ، وَالْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيُّ

“Empat hal yang membawa kebahagiaan yaitu: perempuan shalehah, rumah yang luas, tetangga yang baik dan kendaraan yang enak” (HR. Ibnu Hibban no 4032, Shahih).

Bank Tabungan Negara Syariah adalah salah satu bank yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai bank untuk menyalurkan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) dengan menggunakan prinsip bagi hasil, dan mempunyai slogan “Satu Juta Rumah Subsidi”. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi telah berperan untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Bank Tabungan Negara Syariah dikenal sebagai bank yang menyalurkan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah. Akad perjanjian dalam pembelian rumah adalah akad murobahah yaitu akad jual beli terhadap barang tertentu. Penjual menyebutkan harga pembelian dan menjualnya kembali dengan disertai keuntungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu hasil yang didapat berupa penjelasan, Observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pada metode kualitatif sebuah penelitian dilakukan untuk mengembangkan sebuah konsep yang sudah ada sebelumnya. Selain itu, penelitian kualitatif bertujuan untuk membuat orang lebih paham akan sebuah teori Dan mengembangkan.Deskriptif kualitatif adalah penelitian yang data datanya berupa kata kata atau penelitian yang didalamnya mengutamakan untuk mendeskripsikan secara

analisis suatu peristiwa atau proses sebagaimana adanya dalam lingkungan yang alami untuk memperoleh makna yang mendalam dari hakikat proses tersebut. Jadi penelitian kualitatif Deskriptif adalah suatu jenis penelitian untuk menghasilkan data Deskriptif Yang berupa kata kata dari orang orang dan perilaku yang dapat diamati. Sumber data penelitian ini memakai sumber data primer dan Sekunder. Sesuai penelitian ini, penulis berusaha meneliti tentang Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo yaitu: Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi Dalam Menyalurkan Produk Kpr Syariah Di Bank Btn Kcp Syariah Probolinggo. Efektivitas biaya dalam KPR syariah bersubsidi selayaknya akan diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah tetapi ada beberapa hal yang menjadi syaratnya seperti slip gaji penghasilan minimal, KTP, kartu keluarga, tabungan, sehingga persyaratan akan administrasi menjadi efektif terhadap biaya administrasi yang dikenakan nasabah sesuai kemampuan nasabah, biaya tidak tiba-tiba akan muncul di nasabah akan tetapi ada penetapan besaran margin pada Bank BTN Syariah yaitu 5% sesuai dengan peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 10/PRT/M/2019 Pasal 54 ayat (5).

Berdasarkan indikator efektivitas biaya yang dimasukkan dalam kriteria interprestasi skor, sebesar 85,9%. Maka dinyatakan bahwa indikator efektivitas biaya KPR syariah bersubsidi pada Bank BTN Syariah Probolinggo adalah sangat efektif, yang menandakan bahwa biaya angsuran KPR syariah bersubsidi ringan dan tidak memberatkan nasabah. Dokumen yang lengkap dan tepat waktu akan semakin jelas bila diproses untuk pencairan danaatau KPR syariah bersubsidi secara cepat tanpa ada kendala bila nasabah memperhatikan akan prosedur dan persyaratan secara baik, ketepatan waktu pencairan pembiayaan KPR syariah bersubsidi membutuhkan waktu dalam proses pembiayaannya. KPR syariah bersubsidi perlu waktu yaitu proses waktu yang tidak lama yaitu 1- 2 hari kerja setelah dokumen permintaan pencairan biaya disampaikan. Untuk pembayaran angsuran nasabah diberikan keringanan sesuai dengan aturan yang berlaku pada bank sehingga untuk membayar perlu waktu dalam jangka 15 tahun – 20 tahun.

Berdasarkan indikator ketepatan waktu yang dimasukkan dalam kriteria interprestasi skor, sebesar 81,3%. Maka dinyatakan bahwa indikator ketepatan waktu KPR syariah bersubsidi pada Bank BTN Syariah Probolinggo adalah sangat efektif, yang menandakan bahwa nasabah tergolong tepat waktu dalam membayar angsuran pembiayaan KPR syariah bersubsidi serta pencairan pembiayaan dan jangka waktu pelunasan KPR syariah bersubsidi tergolong cepat. Penelitian sebelumnya menurut Sulasman (2012) ketepatan waktu KPR syariah bersubsidi masih berdasar pada program yang lama yaitu tepat dalam proses jangka waktu yang telah ditetapkan dan dirumuskan dalam konteks pemenuhan kebutuhan dasar dalam prosedur yang diterapkan, sehingga masyarakat sebagai calon nasabah akan tetap mengikuti aturan dari bank BTN syariah.

Penerapan Akad Dalam Program Perumahan Bersubsidi Pada Produk Kpr Syariah Di Bank Btn Kcp Syariah Probolinggo

KPR Bersubsidi syariah menggunakan dua akad yaitu akad wakalah dan murabahah. Untuk akad wakalah maka pihak bank akan membelikan perumahan subsidi yang diinginkan oleh pihak nasabah terlebih dahulu dari pengembang atau developer, setelah itu dengan menggunakan akad wakalah ini bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli

rumah yang sudah dibeli oleh bank dari pengembang atau developer, dan nasabah dengan akad wakalah ini menyerahkan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank untuk saling sepakat mengikatkan diri antara bank dengan nasabah. Untuk akad selanjutnya yaitu akad murabahah jadi nasabah meminta bank untuk membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah dan nasabah membeli rumah itu kepada bank dengan harga sebenarnya yang dibeli oleh bank ditambah dengan margin atau keuntungan yang sudah disepakati oleh pihak nasabah dan pihak bank.

Berdasarkan keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor : 535/ KPTS/M/ 2019 tentang Batasan harga jual rumah yang diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi menetapkan untuk wilayah jawa harga jual paling banyak pada tahun 2020 yaitu sebesar 150.500.000 rupiah dan untuk Batasan penghasil pokok untuk program FLPP dan SSM yaitu sebesar 4.000.000 rupiah dengan pembayaran angsuran setiap bulanya tetap dan margin sebesar 5 persen. Sedangkan program BP2BT pembayaran angsurannya berjenjang dan margin sebesar 5 persen selain itu system untuk program BP2BT yaitu nasabah mendapatkan uang muka dari pemerintah sebesar Rp40.000.000

Penerapan pembiayaan murabahah yang terdapat di bank syariah pada kenyataannya dalam hal pembelian atau penyediaan barang yang diperlukan nasabah ternyata menyertakan akad wakalah di dalamnya. Dalam hal ini wakalah sebagai pemberi kuasa dan kewenangan oleh bank kepada nasabah sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Terdapat perbedaan antara praktek di dalam murabahah dengan teori yaitu dimasukkannya wakalah. Sebenarnya dalam murabahah tidak terdapat adanya wakalah karena wakalah merupakan akad yang terpisah dengan murabahah. Akad pembiayaan murabahah disebutkan bahwa nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang dari pihak ketiga untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Kemudian nasabah membeli barang tersebut dari bank dengan harga yang telah disepakati diawal antara pihak nasabah dan pihak bank. Hal ini tidak termasuk biaya-biaya yang nanti nya timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini. Bank seharusnya membelikan barang yang diperlukan oleh nasabah kepada pihak ketiga selanjutnya pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan margin atau keuntungan yang besarnya margin atau keuntungan tersebut telah disepakati oleh pihak bank dan pihak nasabah. Pembelian barang yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah kepada pihak ketiga memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sehingga dalam hal ini bukan pihak bank yang secara langsung membeli barang yang dipesan oleh nasabah, akan tetapi nasabah sendiri yang membeli barang tersebut. Dalam hal ini bank hanya terkesan memberikan pembiayaan untuk pembelian barang tersebut.

KESIMPULAN

Efektivitas KPR Syariah Subsidi memanglah banyak di minati oleh kalangan masyarakat karena subsidi angsuran yang terdapat pada Bank. Subsidi angsuran nya sebesar 5% dan di mulai dari uang muka ringan 1% dan mendapatkan uang muka dari pemerintah sebesar Rp40.000.000 untuk sebuah rumah subsidi. Nasabah yang mendapatkan KPR Syariah Subsidi dari pemerintah hanya masyarakat bepenghasilan rendah, belum mempunyai rumah sebelumnya, PNS (Pegawai Negeri Sipil), dan Pegawai Negeri lainnya Dan pelayanannya sangat mudah dan di minati oleh orang banyak. Penerapan akad pada KPR syariah ada dua wakalah mewakili dimana bank sebagai wakil untuk pengajuan kpr dengan akad murababh yaitu jual beli Penjual menyebutkan harga pembelian dan menjualnya kembali dengan disertai keuntungan.dan di lakukan secara transparan dengan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Arum Novia W, Astuti W, & Galeng Y. (2011). Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. *Jurnal Region, 4* (1).

Arum Novia W., Astuti W., dan Galeng Y. 2011. Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) subsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. *Jurnal Region, 4* (1),

Makmur. (2011). *Efektivitas Kebijakan Kelembagaan Pengawasan .* Bandung: Refika Aditama.

Marsellia Debby, "Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah BTN Platinum Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Surakarta", Jurnal Cendekia: Jurnal dari UNS (Universitas Sebelas Maret), 2019.

Marsellia Debby, "Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah BTN Platinum Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Surakarta", Jurnal Cendekia: Jurnal dari UNS (Universitas Sebelas Maret), 2019.

Prasetyo Dwi. 2021. Pembiayaan KPR Syariah. Collage Park: KCPS BTN Syariah Probolinggo.

Saputri Cahyani Regita, "Analisis SWOT Produk Pembiayaan KPR Platinum IB Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Yogyakarta", Univesitas Islam Indonesia, 2019, 35, 40-43.