

## PERBANDINGAN EFEKTIVITAS PENERAPAN SISTEM PENYALURAN KPR SYARIAH SUBSIDI DENGAN KPR SYARIAH PLATINUM DI BTN SYARIAH PROBOLINGGO

**Maryani, Faizatul Badriyah**

Universitas Islam Zainul Hasan Genggong Probolinggo

Email: Maryani140982@gmail.com; faizatul.badriyah07@gmail.com

### ABSTRACT

*The purpose of this study was to determine the pattern of distribution procedures for subsidized Sharia mortgages and Platinum Sharia mortgages at Bank BTN Syariah Probolinggo and to determine the level of effectiveness of distribution of Islamic mortgage financing at Bank BTN Syariah Probolinggo. The subject of this research are subsidized and platinum mortgage financing customers at Bank BTN Syariah Probolinggo. Measuring the level of financing effectiveness using the effectiveness measure of all indicators that have been described in the discussion of research methods in the article. The results of the effectiveness of subsidized Syariah KPR financing in Probolinggo Regency are more effective than Platinum Syariah KPR financing because in terms of the inefficient capacity and productivity of Probolinggo Regency customers. So that this review is taken in terms of margins, guarantees, and so on in accordance with the requirements for submitting a Sharia mortgage at BTN Syariah Probolinggo. With the data requirements that have been collected, the Bank conducts observations and interviews about the eligibility of customers to apply for Sharia mortgage financing. The data that has been entered at the KCPS (Sharia Sub-Branch Office) is then inputted to the KC (Branch Office) and the central party to determine the feasibility of applying for the Sharia mortgage financing.*

**Keywords:** *Effectiveness, Subsidized Syariah KPR, Platinum Syariah KPR*

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pola prosedur penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dan KPR Syariah Platinum pada Bank BTN Syariah Probolinggo dan mengetahui tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah Probolinggo. Subjek penelitian ini merupakan nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dan platinum pada Bank BTN Syariah Probolinggo. Mengukur tingkat efektivitas pembiayaan menggunakan ukuran efektivitas seluruh indikator yang sudah di paparkan dalam pembahasan metode penelitian dalam artikel. Adapun hasil efektivitas pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di kabupaten Probolinggo lebih efektif daripada pembiayaan KPR Syariah Platinum karena di tinjau dari segi kapasitas dan produktifitas nasabah Kabupaten Probolinggo yang belum efisien. Sehingga tinjauan ini di ambil dari segi margin, jaminan, dan lain sebagainya sesuai dengan syarat-syarat pengajuan KPR Syariah di BTN Syariah Probolinggo. Dengan adanya data persyaratan yang sudah di kumpulkan, pihak Bank melakukan observasi serta interview tentang kelayakan nasabah untuk melakukan pengajuan pembiayaan KPR Syariah. Data-data yang telah masuk di KCPS (Kantor Cabang Pembantu Syariah) kemudian di input ke pihak KC (Kantor Cabang) maupun pihak pusat untuk mengetahui kelayakan pengajuan pembiayaan KPR Syariah tersebut.

**Kata Kunci:** *Efektivitas, KPR Syariah Subsidi dan KPR Syariah Platinum*

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, sama halnya dengan makanan dan pakaian. Bagi setiap keluarga, rumah memiliki arti penting karena merupakan kebutuhan dasar tempat berkumpulnya keluarga. Rumah juga merupakan salah satu jenis investasi, hal ini yang pada akhirnya membuat rumah banyak dipilih sebagai instrumen investasi yang menguntungkan.

Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia mengindikasikan akselerasi kenaikan harga properti residensial di pasar primer. Hal ini tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2019 sebesar 0,49% (qtq), lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan pada triwulan sebelumnya sebesar 0,35% (qtq). Pada triwulan II 2019, IHPR diperkirakan meningkat sebesar 0,52% (qtq), terutama disebabkan oleh kenaikan harga bahan bangunan dan upah tenaga kerja. Pada triwulan I 2019, penjualan properti residensial meningkat sebesar 23,77% (qtq), lebih tinggi dibandingkan dengan penjualan pada triwulan sebelumnya yang menurun 5,78% (qtq). Peningkatan penjualan terjadi pada semua tipe rumah, dengan kenaikan penjualan tertinggi pada rumah tipe kecil.

Hasil survei juga mengindikasikan bahwa mayoritas konsumen masih mengandalkan pembiayaan perbankan dalam membeli properti residensial. Persentase jumlah konsumen yang menggunakan fasilitas KPR dalam pembelian 1 properti residensial sebesar 74,16%. Sejalan dengan kenaikan penjualan properti residensial, penyaluran KPR dan KPA pada triwulan I 2019 juga meningkat menjadi 4,02% (qtq) dari 1,14% (qtq) pada triwulan sebelumnya (digilib.uns.ac.id).

BTN merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah lama dikenal luas oleh masyarakat. Kredibilitas BTN menjadi jaminan bagi masyarakat untuk memilih BTN dalam mengelola kredit perumahan sejak tahun 1976 sampai saat ini. Perwujudan komitmen BTN sebagai bank fokus dalam pembiayaan perumahan salah satunya dapat dilihat dari pelepasan sebagian sahamnya melalui pasar modal atau *go public*, yang bertujuan dengan proses IPO (*Initial Public Opening*) ini bank BTN dapat menambah modalnya sehingga dapat meningkatkan pembiayaan perumahan.

Bank di Indonesia tentunya banyak memiliki program rumah untuk masyarakat, yang menawarkan produk rumah dengan menawarkan KPR bersubsidi. BTN Syariah sebagai bank yang berkonsentrasi dalam menawarkan kredit rumah bersubsidi maupun tidak bersubsidi (platinum) serta menjadi solusi dari permintaan rumah yang meringankan dan sesuai syariah, hal

ini akan membuat masyarakat mudah untuk mendapatkan kredit rumah dengan berbagai prosedur sebagai tahapan dalam memiliki rumah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya.

BTN memiliki produk KPR BTN Platinum yang merupakan KPR non subsidi sehingga jumlah maksimal kredit lebih besar dan tidak dibatasi untuk masyarakat yang belum pernah memiliki rumah. KPR BTN Platinum memberikan keleluasaan bagi nasabah untuk membeli rumah baru atau *second*, belum jadi (*indent*), maupun *take over* kredit dari perbankan lainnya baik dari *developer* maupun *non developer*. Untuk mendukung kelancaran proses kredit dan pemenuhan kebutuhan debitur akan KPR BTN Platinum dari segi pelayanannya, BTN perlu menerapkan suatu sistem yang dipandang efektif.

BTN menjadi pemimpin pasar pembiayaan perumahan di Indonesia dengan penguasaan pangsa pasar total KPR sebesar 35,23%. Peran bank BTN sangat dominan dengan menguasai pangsa pasar lebih dari 98% dari total penyaluran FLPP tahun 2017, 2018 dan 2019. Total KPR yang sudah disalurkan bank BTN sejak 1976 sampai dengan 2019 berjumlah sekitar Rp150 triliun yang telah dimanfaatkan oleh lebih dari 3,5 juta masyarakat Indonesia (BTN, 2019).

Dalam sistem pembiayaan KPR pada dasarnya banyak hal yang terkait yang mencakup mekanismenya. Melalui fasilitas KPR dapat diketahui sejauh mana efektivitas sistem pembiayaan sehingga di masa datang dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menentukan sistem tersebut. Sebuah kondisi yang mencerminkan hasil penilaian dengan tolak ukur tertentu adalah efektivitas (BTN, 2019).

## **KAJIAN TEORI**

### **A. Efektifitas**

Efektivitas mempunyai kata dasar “efektif”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif memiliki arti “ada efeknya seperti akibatnya, pengaruhnya, kesannya. Efektivitas dapat memberikan hasil atau berhasil guna tentang usaha atau tindakan” (KBBI, 2018). Efektivitas pembiayaan di Bank ternyata belum dapat memenuhi target dan sasaran program. Karena masih terdapat perbankan yang belum menunjang efektivitas pembiayaannya.

Siskawati mengemukakan bahwa “Efektivitas pembiayaan dapat dinyatakan sebagai tingkat keberhasilan dalam usaha untuk mencapai tujuan atau sasaran”. Peneliti berkesimpulan bahwa efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya suatu sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan mendekati sasaran, maka akan semakin tinggi efektivitasnya. Kriteria yang dapat digunakan untuk menilai efektivitas pembiayaan, yaitu mencakup kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas pembiayaan, dan ketepatan waktu. Indikator

efektivitas pembiayaan dalam KPR syariah bersubsidi meliputi beberapa hal yaitu:

1. Kegunaan

Indikator kegunaan dipakai sebagai bagian dasar dalam penentuan efektif tidaknya pelaksanaan sistem pembiayaan yang selalu dibicarakan oleh pihak bank. Kegunaan tersebut ditujukan agar masyarakat mudah menjangkau KPR Subsidi baik dari segi penghasilan dan kemudahan prosedur pengajuan pembiayaan KPR syariah bersubsidi sebagai bagian dari suatu sistem pembiayaan yang benar dan tepat, sehingga para nasabah akan mudah memahaminya. Kemudahan akan bisa tercapai manakala kita mampu menerapkan dari pola indikator yang sudah ditentukan secara benar dan tepat dalam penyelesaian sehingga kegunaan dalam pelaksanaan pembiayaan akan berdampak positif terhadap pembiayaan yang muncul di prosedur KPR syariah bersubsidi secara maksimal.

2. Ketepatan Sasaran

Program KPR syariah bersubsidi bagi masyarakat yang akan mengambil harus tepat sasaran dalam kepemilikan rumah bila tidak tepat sasaran maka apa yang menjadi tujuan utama akan sangat menyimpang. Kemudahan yang disampaikan pihak bank dalam pengambilan rumah bersubsidi harus sampai pada masyarakat sebagai nasabah sehingga masyarakat akan merasa nyaman akan informasi yang di dapat secara tepat. Masyarakat berpenghasilan rendah pun akan dimudahkan dalam pemberian suatu prosedur pengambilan rumah bersubsidi melalui proses yang sesuai dari Bank BTN Syariah.

3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup KPR syariah bersubsidi meliputi kemudahan dalam persyaratan pengajuan. Masyarakat berpenghasilan rendah akan turut memperhatikan beberapa prosedur dalam pengambilan rumah bersubsidi sehingga termudahkan dan yang paling utama adalah nasabah akan berpeluang bila dalam pekerjaannya ada kemapanan sehingga masyarakat yang akan mengambil KPR Subsidi harus memenuhi persyaratan yang tentunya sudah diverifikasi secara kooperatif yang tertuang dalam peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 10/PRT/M/2019 Pasal 54 ayat (5) (Ravianto J, 2014).

**B. Efektivitas Biaya**

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) (BTN, 2019), sehingga nasabah akan menjadi mengerti akan penetapan biaya-biaya yang muncul saat akad kredit.

#### 1. Ketepatan Waktu

Dokumen yang lengkap dan tepat waktu akan semakin jelas bila diproses untuk pencairan dana atau KPR syariah bersubsidi secara cepat tanpa ada kendala bila nasabah memperhatikan akan prosedur dan persyaratan secara baik maka 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.

#### 2. Pembiayaan

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain bisa masyarakat umum maupun pada nasabah yang akan diberikan suatu pembiayaan yang mewajibkan pihak yang dibiayai dapat mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil hal ini berdasar pada suatu kesepakatan dan pola pembiayaannya jelas, transparan dan tepat dalam jangka waktu yang telah ditentukan bila tidak ada kejelasan maka proses ini akan menjadi kurang pas jadi proses pembiayaan akan menjadi baik manakala prosesnya jelas” (BTN, 2017).

### C. KPR Syariah Bersubsidi

Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada bank BTN Syariah Cirebon umumnya menggunakan akad murabahah. Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga barang ditambah dengan margin yang disepakati antara kedua belah pihak, dimana penjual menjelaskan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Salah satu produk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah yaitu produk kredit pemilikan rumah (KPR). Pembiayaan pemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi seluruh kebutuhan rumah dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah). Pembayaran yang dilakukan secara angsuran

dengan jumlah angsuran yang sudah ditetapkan di awal dan dibayar setiap bulan.

Pertumbuhan ekonomi bukan hanya melibatkan unsur ekonomi secara makro akan tetapi secara mikro harus diperhatikan, seperti halnya kebutuhan akan KPR Syariah bersubsidi yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur akan pertumbuhan ekonomi. Secara Islam bukan tingginya barang dan jasa tetapi dari semua aspek pemenuhan primer harus terpenuhi.

KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Berdasarkan peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/ PRT/M/2016 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat yang berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan atas rumah melalui kebijakan kemudahan, bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

#### **D. Syarat Pembiayaan KPR Syariah Subsidi**

- 1) Persyaratan Umum
  - a) Buka rekening tabungan mudharabah BTN Ib
  - b) Maksimal pembiayaan 90% dari harga jual untuk rumah baru, 80% untuk rumah second.
  - c) Aplikasi permohonan
  - d) Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai
  - e) Pasphoto 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar.
  - f) Copy rekening tabungan /giro batara syariah/bank lain (min 3 bln terakhir)
  - g) NPWP
  - h) Copy legalitas objek rumah yang di beli (sertifikat, IMB, PBB)
  - i) Form rumah bersubsidi
  - j) Pemohon wajib terdaftar di aplikasi PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) yaitu SIKaSep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan)
  - k) Pemohon dan pasangan tidak memiliki rumah sebelumnya
- 2) Persyaratan Fix Income
  - a) Slip Gaji atau surat keterangan penghasilan 3 bulan terakhir yang di sahkan oleh instansi yang berwenang

- b) Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja/SK pengangkatan terakhir
- c) Total penghasilan pemohon dan pasangan maksimal 8,5 juta
- 3) Persyaratan Non Fix Income (Wiraswasta)
  - a) Copy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP (untuk wiraswasta)
  - b) Laporan keuangan/catatan keuangan min 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta)
  - c) Izin praktek (untuk dokter/profesi lainnya)
  - d) Pemohon memiliki surat pemberitahuan tahunan (SPT) dan Pajak Penghasilan (PPh) (BTN Probolinggo).

#### **E. KPR Syariah Platinum**

BTN memiliki produk KPR BTN Platinum yang merupakan KPR non subsidi sehingga jumlah maksimal kredit lebih besar dan tidak dibatasi untuk masyarakat yang belum pernah memiliki rumah. KPR BTN Platinum memberikan keleluasaan bagi nasabah untuk membeli rumah baru atau second, belum jadi (*indent*), maupun take over kredit dari perbankan lainnya baik dari developer maupun non developer. Untuk mendukung kelancaran proses kredit dan pemenuhan kebutuhan debitur akan KPR BTN Platinum dari segi pelayanannya, BTN perlu menerapkan suatu sistem yang dipandang efektif.

Pembiayaan KPR Syariah Platinum yang diperuntukan kepada para calon nasabah perorangan dengan berdasarkan akad jual beli atau *murabahah* untuk pembelian properti seperti rumah toko, rumah kantor, rumah susun, atau bangunan apartemen baik dalam kondisi masih baru maupun kondidi bekas atau *second* yang dinilai layak oleh pihak bank Pembiayaan KPR Platinum iB merupakan salah produk yang tergolong ke dalam pembiayaan konsumen.

Pembiayaan konsumen merupakan pembiayaan yang diperuntukan untuk nasabah perseorangan, dalam kegiatan pembiayaan konsumen ini melibatkan tiga pihak diantaranya pihak Debitur atau konsumen yaitu pihak yang membutuhkan jasa pembiayaan dari *multifinance* serta sebagai pihak yang pembeli barang dari pihak *developer*, kemudian bank atau Perusahaan Pembiayaan (*multifinance*) yaitu pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada *debitur*, dan *developer* yaitu pihak penyedia atau penjual barang dibutuhkan debitur atau konsumen sebagai pembeli barang dari *developer*.

Dalam sistem pembiayaan KPR pada dasarnya banyak hal yang terkait yang mencakup mekanismenya. Melalui fasilitas KPR diketahui sejauh mana efektivitas sistem pembiayaan sehingga di masa datang dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menentukan sistem tersebut.

Sebuah kondisi yang mencerminkan hasil penilaian dengan tolak ukur tertentu adalah efektivitas.

#### **F. Syarat Pembiayaan KPR Syariah Platinum**

- 1) Persyaratan Umum
  - a. Buka rekening tabungan Mudharabah BTN Ib
  - b. Maksimal pembiayaan 90% dari harga jual untuk rumah baru, 80% untuk rumah second.
  - c. Aplikasi permohonan
  - d. Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai
  - e. Pasphoto 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar.
  - f. Copy rekening tabungan /giro batara syariah/bank lain (min 3 bln terakhir)
  - g. NPWP
  - h. Copy legalitas objek rumah yang di beli (sertifikat, IMB, PBB)
  - i. Rumah second (KTP, KK, Penjual)
  - j. Format pernyataan A, B, C (Untuk FLPP)
  - k. Rencana anggaran biaya (renovasi rumah)
- 2) Persyaratan *Fix Income*
  - a. Slip Gaji atau surat keterangan penghasilan 3 bulan terakhir yang di sahkan oleh instansi yang berwenang
  - b. Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja/SK pengangkatan terakhir
- 3) Persyaratan *Non Fix Income* (Wiraswasta)
  - a. Copy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP (untuk wiraswasta)
  - b. Laporan keuangan/catatan keuangan min 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta)
  - c. Izin praktek (untuk dokter/profesi lainnya) (BTN Probolinggo).

#### **G. Prosedur Pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum**

Dalam pengajuan kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk kantor cabang pembantu klender ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah. Indikator-indikator dalam pengajuan kredit pemilikan rumah antara lain sebagai berikut :

1. Pengenalan Produk

Pihak bank mengenalkan macam-macam produk kredit yang dimiliki oleh pihak bank kepada calon debitur agar calon debitur dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk yang ditawarkan untuk dijadikan dasar memiliki produk kredit yang akan diambil sesuai kebutuhan dan kemampuan.

## 2. Persyaratan Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum

Dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) Platinum, Sebelumnya nasabah harus mengetahui mengenai syarat dan ketentuan pengajuan kredit KPR Platinum terlebih dahulu yang di jelaskan oleh *Loan Service Analyst*. *Loan Service Analyst* yakni orang yang bertugas melayani nasabah dalam hal pengajuan pembiayaan baik dari pengajuan berkas sampai menganalisa apakah nasabah tersebut layak untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah atau tidak (BTN Syariah Probolinggo).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang (Nazir, 2015). Dalam penelitian ini akan menggambarkan atau mendeskripsikan permasalahan efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dan Platinum pada Bank BTN Syariah Probolinggo.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi pustaka dan penelitian lapangan. Studi pustaka yang dilakukan adalah menganalisa penelitian terdahulu sebagai perbandingan penelitian yang dilakukan dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian lapangan merupakan suatu teknik penelitian langsung dilakukan ditempat penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dengan cara metode observasi, metode wawancara, dan dokumentasi.

Uji keabsahan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode triangulasi. Triangulasi adalah proses validasi yang harus dilakukan dalam penelitian untuk menguji keabsahan antara satu sumber dengan sumber yang lainnya (Moleong, 2016). Subjek penelitian yang dituju yaitu nasabah pembiayaan KPR syariah bersubsidi dan Platinum pada Bank BTN Syariah Probolinggo, agar mempermudah penelitian penulis mengambil dari nasabah perumahan melalui persentase jumlah nasabah serta rata-rata per unit KPR bersubsidi dan Platinum. Prosedur penyaluran pembiayaan KPR Syariah Subsidi dan Platinum memiliki beberapa indikator-indikator efektivitas serta alur pengajuan KPR Syariah yang

berkesinambungan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

BTN merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah lama dikenal luas oleh masyarakat. Kredibilitas BTN menjadi jaminan bagi masyarakat untuk memilih BTN dalam mengelola kredit perumahan sejak tahun 1976 sampai saat ini. Perwujudan komitmen BTN sebagai bank fokus dalam pembiayaan perumahan salah satunya dapat dilihat dari pelepasan sebagian sahamnya melalui pasar modal atau go public, yang bertujuan dengan proses IPO (*Initial Public Opening*) ini bank BTN dapat menambah modalnya sehingga dapat meningkatkan pembiayaan perumahan.

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat, belum pernah menerima subsidi KPR dari pemerintah, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp 4.000.000 (BTN, 2017).

Bank Syariah mampu mewujudkan secara nyata suatu sistem yang sangat kompleks yaitu mampu berkompetitif, efisien, serta memenuhi prinsip kehati-hatian melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam kerangka berkeadilan menuju kebaikan dalam mencapai kemaslahatan masyarakat.

KPRS bersubsidi dan non subsidi (platinum) mempunyai suatu masalah yaitu timbulnya penunggakan penyaluran pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet. Hal ini disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu pihak bank, sedangkan faktor eksternal yaitu pihak debitur. Faktor internal biasanya terjadi karena kelalaian dari pihak bank, sedangkan faktor eksternal terjadi karena kesengajaan yang dilakukan pihak debitur atau biasanya saat sudah melakukan kredit pihak debitur mengalami kondisi penurunan keuangan sehingga yang awalnya mampu untuk menyetor tagihan sekarang tidak mampu lagi. Ketidakmampuan dalam angsuran terkendala berkaitan dengan faktor pekerjaan maupun lainnya.

Unit KPRS bersubsidi sebanyak 5.108 di Bank BTN Syariah belum dimanfaatkan oleh debitur atau pemilik asli. Rumah-rumah tersebut tidak dihuni, dialihkan atau proses dialihkan kepada pihak lain dan masih belum tersalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah secara merata, sehingga masih belum efektifnya program KPR bersubsidi dari pemerintah. Masyarakat

berpenghasilan rendah dihadapkan pada terbatasnya akses mereka untuk menjangkau fasilitas KPR yang disediakan perbankan. Keterbatasan tersebut menyebabkan penyediaan KPRS bersubsidi terkadang kurang tepat sasaran, yaitu jatuh pada kelompok masyarakat berpenghasilan menengah atau tinggi (Arum, Astuti & Gilang, 2011)..

Kumpulan dari elemen-elemen KPR Syariah Platinum secara sistem sederhana diantaranya:

- 1) *Input* (masukan)
- 2) *Output* (keluaran)
- 3) *Process* (pengolah)
- 4) Sasaran atau tujuan

Sasaran atau tujuan sistem adalah bagian lain dari elemen sistem yang paling penting dan harus ada dikarenakan tujuan inilah yang akan menjadi termotivasi untuk mengarahkan sistem. Sistem menjadi tak terarah dan tak terkendali tanpa adanya tujuan. Suatu sistem dikatakan berhasil karena sangat menentukan sekali masukan yang dibutuhkan sistem dan keluaran yang akan dihasilkan sistem bila mengenai sasaran atau tujuannya.

Sistem di atas terdiri atas jaringan prosedur. Implementasi dari prosedur ini akan memudahkan proses kegiatan suatu usaha dan berguna untuk pencapaian suatu tujuan yang telah ditetapkan jika sistem yang terdiri dari prosedur-prosedur efektif. Sebagai bentuk perwujudan dari tujuan BTN, salah satu caranya adalah dengan mengevaluasi sistem dan prosedur penyaluran kredit yang selama ini diterapkan BTN cabang Malang, selanjutnya melihat efektivitas dari penerapan sistem dan prosedur tersebut. Kemudian hasil dari analisa efektivitas ini dapat digunakan sebagai umpan balik (feedback) dari penerapan sistem tersebut yakni sebagai bahan evaluasi atau perbaikan sistem yang dirasa akan dapat memberi sumbangan pada tercapainya tujuan perusahaan.

Kriteria dari penyaluran kredit yang efektif yakni ketersediaan sumber daya, kemudahan mekanismenya, keterjangkauan, ketepatan sasaran, dan kemampuannya dalam memecahkan masalah dari output sistem yang digunakan akan mempengaruhi kinerja dari sistem ini tentunya akan berpengaruh juga pada performance perusahaan khususnya jika dilihat dari sisi manajemennya (Irham, 2010).

Adapun ketentuan KPR Platinum adalah sebagai berikut :

a. *Agunan*

Agunan adalah jaminan yang digunakan nasabah untuk mengajukan kredit. Jaminan akan diambil alih pihak bank apabila nasabah tidak dapat membayar angsuran kredit. Agunan dapat berupa sertifikat

dan izin mendirikan bangunan (IMB).

b. Jangka waktu maksimal kredit

KPR BTN ini memberikan jangka waktu yang sangat panjang hingga 25 tahun.

c. Maksimal kredit 70-80% sesuai luas rumah

Untuk maksimum plafon pinjaman dari harga rumah adalah 80% dari harga asset jika luas rumah lebih kecil dari 70 meter persegi dan 70% jika luas rumah lebih besar dari 70 meter persegi, sehingga harus membayarkan penalty sebesar 20 atau 30 persen tergantung luas rumah.

d. Usia minimum

Pemohon harus WNI berusia lebih 21 tahun atau telah menikah, dan maksimum usia adalah 65 tahun untuk bisa mengajukan KPR BTN Platinum. Calon peminjam juga harus telah bekerja selama 1 tahun.

e. Alokasi Kredit

Kredit ini lebih cocok untuk pembelian rumah, rumah toko dan rumah kantor.

f. Biaya Proses :

1. Provisi : 1% dari maksimal kredit

2. Notaris : Rp 250.000

3. Asuransi :

a. Jiwa : Sesuai maksimal kredit

b. Kebakaran : Sesuai maksimal kredit dan harga bangunan

g. Tabungan mengendap : Rp 50.000

h. Biaya administrasi : Rp 400.000

i. Standar minimum penghasilan perbulan : Rp 4.000.000

Kelebihan Dan Kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum

- Berdasarkan data yang diperoleh adapun Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum, yaitu :

1. Ada bantuan/subsidi untuk uang muka, baik melalui jamsostek, bapertarum, atau yang lainnya.
2. Cicilan akan besar jumlahnya di awal, namun berikutnya akan turun jumlahnya.
3. Semakin besar uang muka ataupun semakin lama jangka waktu pembayaran, umumnya uang cicilan akan menjadi semakin lebih murah
4. Nilai kredit bebas
5. Uang muka ringan

6. Proses cepat dan mudah
7. Jangka waktu kredit s.d 25 tahun
8. Dana hibah kompetitif
9. Kredit di-cover dengan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- Adapun kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum pada Bank Tabungan Negara KCP Klender, yaitu:
  1. Semakin lama jangka waktu pembayaran, semakin besar bunga yang akan dibayarkan.
  2. Kemungkinan ada *Developer* nakal pada saat cicilan lunas, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang seharusnya diterima jadi tidak diterima. (KPR BTN).

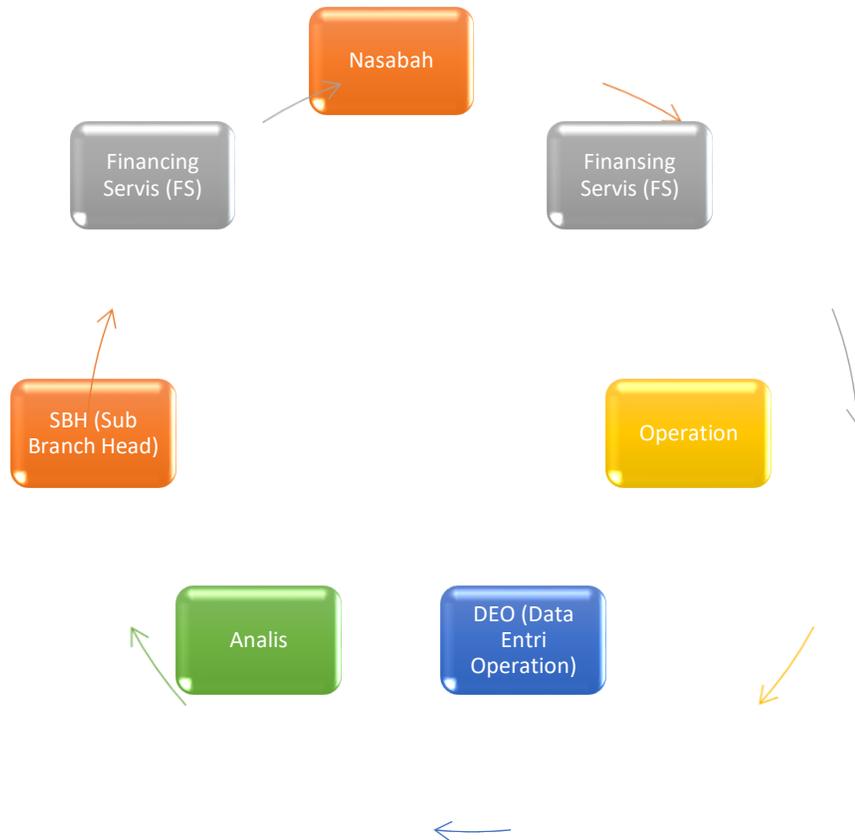
### 1. Alur Pengajuan Pembiayaan KPR Syariah

Pengajuan pembiayaan KPR Syariah yang terdapat pada bagan di bawah ini merupakan awal mula seorang nasabah datang ke bank untuk melakukan pengajuan pembiayaan KPR Syariah subsidi maupun platinum dengan membawa data diri sesuai persyaratan yang telah di atur dan di sah kan oleh pihak bank, setelah nasabah ke bank akan di arahkan langsung ke Financing Servis (FS) suatu divisi yang meng handle segala hal pembiayaan di antaranya pembiayaan KPR Syariah, dari Financing Servis (FS) akan di arahkan untuk mengisi form pendaftaran dll, setelah itu terjadilah wawancara atau interview antara FS dengan nasabah terkait pengajuan pembiayaan KPR Syariah di situlah mulailah FS menjelaskan step by step prosedur pembiayaan KPR Syariah yang ada di Bank.

Berjalannya interview yang di lakukan oleh FS dengan nasabah kemudian berkas yang di ajukan oleh nasabah ke FS akan di berikan kepada Operation untuk melakukan observasi ke tempat nasabah apakah sesuai dengan data diri nasabah yang di ajukan kemudian Operation memberikan berkas yang sudah di obsevasi ke bagian DEO (Data Entri Operation) untuk di cek dan di BI Cheking agar mengetahui nasabah pernah berhubungan atau melakukan pembiayaan dengan aplikasi dan pihak Bank mana saja sebelum mengajukan pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Probolinggo.

Menindak lanjuti perihal pemeriksaan data diri nasabah yang sudah di cek oleh pihak bank data tersebut akan di scand berupa file pdf untuk di setorkan ke pihak analis yang ada di Bank Kantor Cabang untuk di analisis seberapa akurat data yang di ajukan serta seberapa cocok nasabah tersebut untuk mengambil pembiayaan KPR syariah. Data yang sudah di cek oleh analis akan di berikan kembali ke pihak Bank serta akan di beritahukan kelayakan nasabah untuk

melakukan pembiayaan KPR syariah tersebut, jika nasabah tersebut layak melakukan pembiayaan KPR Syariah maka berkas tersebut langsung di setuju dan di tanda tangani oleh SBH (Sub Branch Head) kemudian berkas yang sudah di TTD akan di serahkan ke Financing Servis (FS) serta mengkonfirmasi ke nasabah bahwasanya beliau layak melakukan pembiayaan KPR Syariah dan begitupun sebaliknya jika nasabah tidak layak melakukan pembiayaan KPR di KCPS BTN Syariah Probolinggo.



## 2. Perbandingan Efektivitas KPR Syariah Bersubsidi dengan KPR Syariah Platinum

Subjek yang di ambil untuk mengukur perbandingan efektivitas KPR Syariah Subsidi dan Platinum yaitu nasabah yang layak untuk mengajukan pembiayaan KPR syariah bersubsidi dan Platinum pada Bank BTN Syariah Probolinggo, agar mempermudah penelitian penulis mengambil dari nasabah yang layak untuk melakukan KPR Syariah melalui persentase jumlah nasabah serta rata-rata per unit KPR bersubsidi dan Platinum.

Dari tinjauan gambar bagan di bawah ini sudah sangat jelas bahwasanya KPR Syariah Subsidi lebih efektif di bandingkan KPR Syariah Platinum di cakupan Probolinggo. Karena keluarga atau perorangan masyarakat Probolinggo berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal

sebesar Rp 4.000.000 baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, dan tidak memiliki rumah sebelumnya.

Persentase Jumlah Nasabah maksudnya ialah persentase jumlah nasabah yang layak atau bisa mengambil pembiayaan KPR Syariah Subsidi kira-kira kurang lebih 80% dan persentase jumlah nasabah yang layak atau bisa mengambil pembiayaan KPR Syariah Platinum di kira-kirakan sekitar kurang lebih 20% perseorang atau keluarga dimana yang di ketahui dalm Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Probolinggo yang jumlah total penduduk masyarakatnya sekitar 1.152.537 jiwa pada tahun 2020 (BPS Kab. Probolinggo, 2021).

Rata-rata per unit dalam pengambilan KPR Syariah Subsidi dan Platinum di hitung dalam 1 bulan sekali yang nominal nya sudah ada pada gambar di bawah maksudnya ialah perhitungan tersebut di ambil pada nasabah perorangan atau keluarga yang mengambil 1 unit perumahan untuk di ajukan pembiayaan KPR Syariah Subsidi dan Platinum ke KCPS BTN Syariah Probolinggo. Contohnya : Dalam bagan tersebut di bulan januari terdapat 40 unit berarti dari 40 unit itu termasuk jumlah nasabah yang mengambil pembiayaan KPR Syariah Subsidi dan Platinum dimana perhitungannya bisa hitung manual ialah :

KPR Subsidi : persentase x jumlah rata-rata per unit di bulan januari

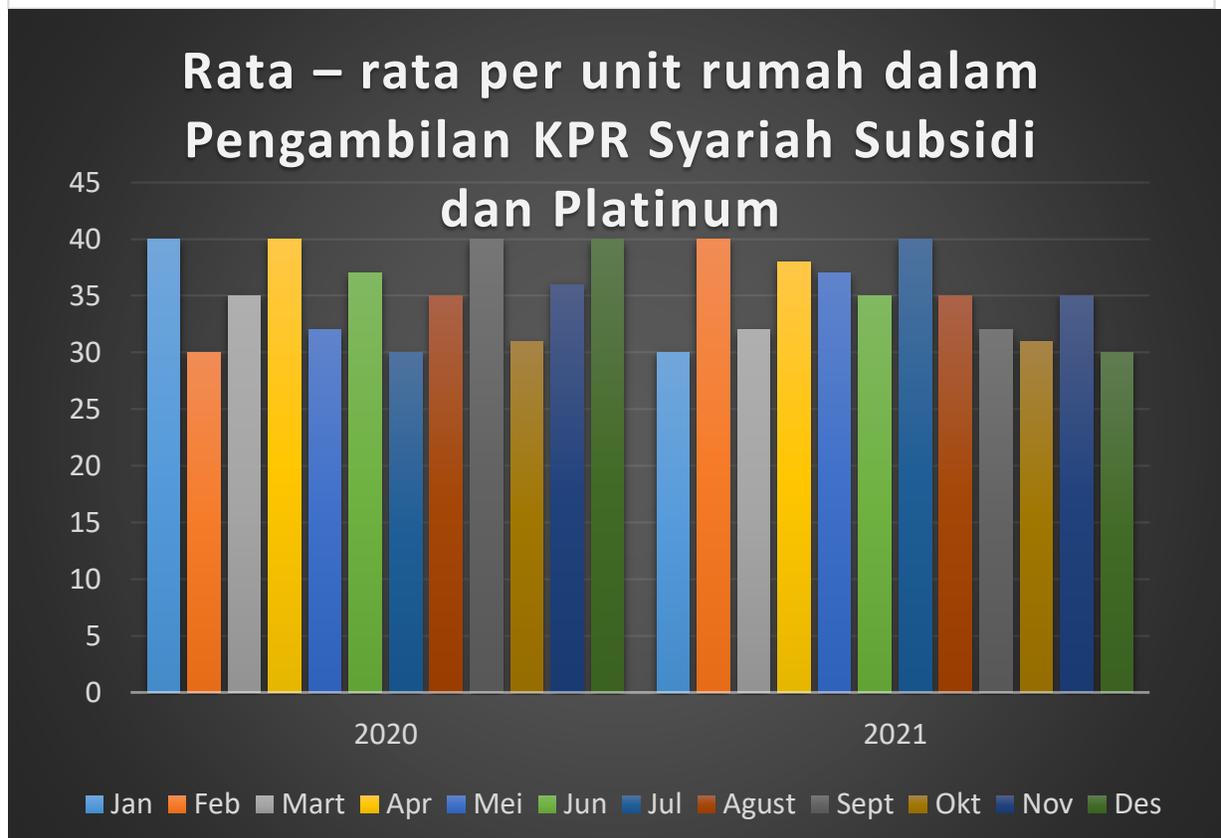
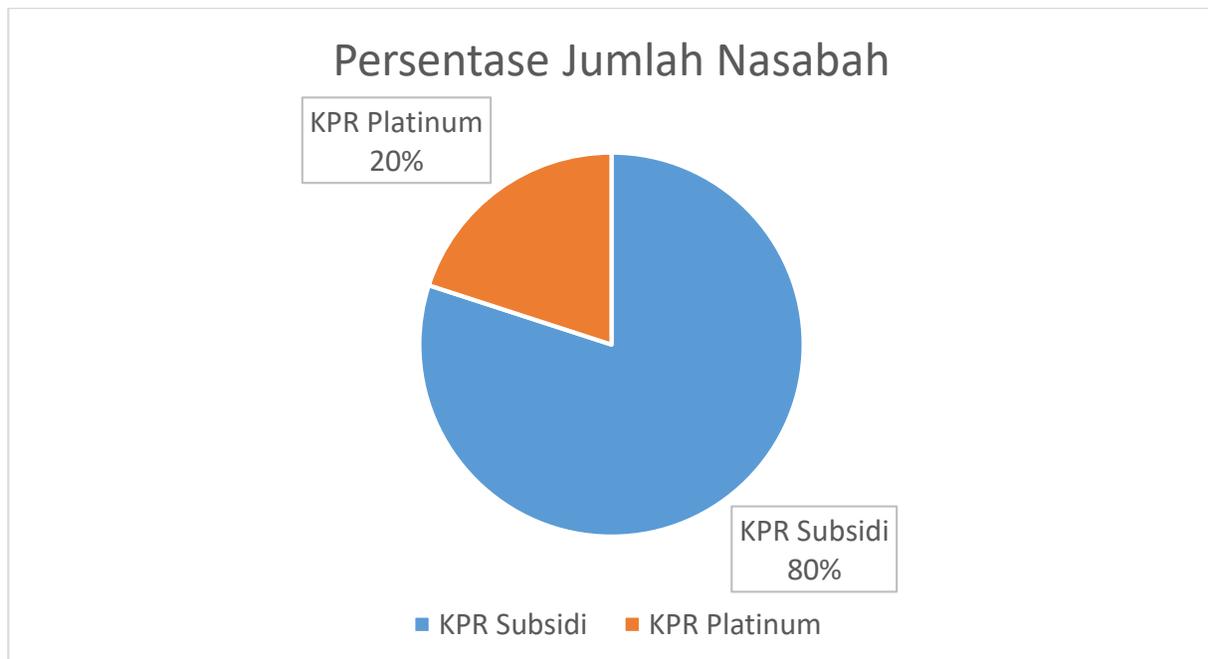
$$: 80\% \times 40 = 32$$

KPR Platinum : persentase x jumlah rata-rata per unit di bulan januari

$$: 20\% \times 40 = 8$$

Jadi setiap bulan januari nasabah perorangan atau keluarga melakukan pembiayaan KPR Syariah Subsidi sebesar 32 unit sedangkan nasabah perorangan atau keluarga yang melakukan pembiayaan KPR platinum sebesar 8 unit saja.

Berikut bagan-bagan persentase jumlah nasabah dan rata-rata per unit KPR Syariah Subsidi dan Platinum :



**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas maka dapat di sampaikan beberapa kesimpulan yang berkaitan ialah sebagai berikut : *Pertama*, Tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi dengan KPR Syariah Platinum pada KCPS BTN Syariah Probolinggo dilihat dari

hasil penelitian yang didapatkan pada masing-masing indikator kegunaan mendapatkan hasil yang sangat efektif yang di tinjau dari kapasitas dan produktivitas nasabah probolinggo, dan jika di presentasikan senilai 80% : 20% nasabah peminat pembiayaan KPR Syariah Subsidi dan KPR Syariah Platinum. *Kedua*, Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Syariah Subsidi dan Platinum pada KCPS BTN Syariah Probolinggo, dimulai dari pengajuan permohonan kredit dari nasabah, melengkapi persyaratan yang diberikan oleh Bank, pengecekan berkas, wawancara, On The Spot dan persetujuan sesuai dengan alur yang sudah di sertakan pada uraian di atas.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, M., Azid , T., & Azrin Hj, M. H. (2016). Efficiency, Effectiveness and Performance Profile of Islamic and Conventional Banks in Pakistan. *Jurnal Humanomics*, Vol. 32, No. 1, 4. Retrieved April 6, 2020, from [www.emeraldinsight.com](http://www.emeraldinsight.com)
- Arum Novia W, Astuti W, & 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).
- BTN. (2017). KPR Bersubsidi untuk Keluarga Indonesia yang Sejahtera. Retrieved from [btn.co.id](http://btn.co.id).
- BTN. (2019). Profil BTN Syariah. Retrieved from [btn.co.id](http://btn.co.id).
- Irham, Fahmi. 2010. Pengantar Manajemmen Perkreditan. Bandung: Alfabeta. Task : [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=pengertian+KPR+subsidi+dan+KPR+platinum&oq=penger#d=gs\\_qabs&u=%23p%3D0kulXi5HweoJ](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=pengertian+KPR+subsidi+dan+KPR+platinum&oq=penger#d=gs_qabs&u=%23p%3D0kulXi5HweoJ)
- “KPR Dilahirkan oleh BTN”, [http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita- BTN/KPR-Dilahirkan-oleh-BTN-28-10-09-11-50-44](http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita-BTN/KPR-Dilahirkan-oleh-BTN-28-10-09-11-50-44)
- [digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)
- KBBI, (2018). *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI)
- Moleong, Lexy J, (2016). *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rosda Karya
- Nazir, Moh., (2015). *Metode Penelitian*, Bogor:Ghalia Indonesia

86 | Perbandingan Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran Kpr Syariah Subsidi Dengan Kpr Syariah Platinum Di Btn  
Syariah Probolinggo  
**Maryani, Faizatul Badriyah**