

Implementasi KPR Bersubsidi Melalui Skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Trah Wali Nagari

Farida^{1✉}, Endah Tri Wisudaningsih², Waqiatul Aqidah³

^{1,2,3}Universitas Islam Zainul Hasan Genggong

Faridaimout97@gmail.com¹, endahtriwisudaningsih@gmail.com²,
syifabintunah1@gmail.com³

Abstract

This study departs from the rapid population growth which results in high demand for livable housing, but with high house prices most people do not have the ability to buy houses with cash, in this situation people prefer to look for other ways by applying for loans through home ownership financing from financial institutions. This was also welcomed by government support in the form of Subsidized Housing Loans (KPR), one of which is provided through the Housing Finance Liquidity Facility (FLPP). PT. Trah Wali Nagari is also a company engaged in contraction and real estate services which also cooperates with banks in running their business, where the application of mortgages through the FLPP scheme can also attract customers to own housing there. This study aims to find out how the mechanism or process for implementing Subsidized KPR through the FLPP scheme at PT. Wali Nagari breed. In this study the authors used a qualitative descriptive research type. Qualitative descriptive research is research conducted to describe and interpret objects in accordance with actual facts/phenomena (factualitative). In conducting this research, the researcher strives to obtain valid and accountable data, therefore the determination of informants must be representative or representative. This research resulted in findings on how PT. Trah Wali Nagari as the Developer works closely with the implementing Bank to realize subsidized KPR assistance to Low-Income Communities (MBR) as well as the mechanism for submitting KPR through the FLPP scheme to implementing Banks as well as how to implement Subsidized KPR through the FLPP scheme at PT. Trah Wali Nagari can help low-income people.

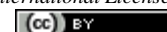
Keywords: Implementation, Subsidized KPR, FLPP, PT. Wali Nagari Breeds, Low-Income Communities.

Abstrak

Studi ini berangkat dari pesatnya pertumbuhan angka penduduk yang berakibat pada tingginya permintaan terhadap rumah yang layak huni, namun dengan tingginya harga rumah kebanyakan masyarakat tidak memiliki kemampuan untuk membeli rumah dengan uang tunai, dalam keadaan ini masyarakat lebih memilih untuk mencari jalan lain dengan mengajukan pinjaman melalui pembiayaan kepemilikan rumah dari lembaga keuangan. Hal ini juga disambut dengan dukungan pemerintah dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi yang salah satunya diberikan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Tidak terkecuali PT. Trah Wali Nagari yang juga merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang service contraction and Real Estate yang turut bekerjasama dengan perbankan dalam menjalankan bisnisnya, dimana penerapan KPR melalui skema FLPP juga dapat menarik nasabah untuk memiliki perumahan disana. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme atau proses terealisasinya penerapan KPR Bersubsidi melalui skema FLPP di PT. Trah Wali Nagari. Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan dan meninterpretasi objek sesuai dengan fakta/fenomena sesungguhnya (faktualitatif). Dalam melakukan penelitian ini, peneliti mengupayakan agar memperoleh data yang valid serta dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena itu untuk penentuan informan mestilah bersiifat representative atau mewakili. Penelitian ini menghasilkan temuan bagaimana PT. Trah Wali Nagari selaku Developer bekerja sama dengan Bank pelaksana untuk merealisasikan bantuan KPR subsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta mekanisme pengajuan KPR melalui skema FLPP kepada Bank pelaksana juga bagaimana implementasi KPR Bersubsidi melalui skema FLPP di PT. Trah Wali Nagari dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata kunci: Implementasi, KPR Bersubsidi, FLPP, PT. Trah Wali Nagari, Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

INFEB is licensed under a Creative Commons 4.0 International License.



1. Pendahuluan

Setiap individu memiliki hak hidup sejahtera baik lahir maupun batin dengan terpenuhinya sandang, pangan, papan serta lingkungan hidup yang nyaman, sehat dan baik [1]. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, yang juga sebagai kebutuhan masyarakat secara menyeluruh [2]. Rumah merupakan kebutuhan primer yang menjadi tempat untuk berlindung dari teriknya sinar matahari, angin kencang

dan hujan (cuaca luar) serta menjadi tempat berkumpulnya sebuah keluarga [3]. Rumah menjadi tempat beristirahat disaat lelah beraktifitas, dan yang pasti rumah menjadi tempat masyarakat melakukan berbagai kegiatan sehari-hari [4].

Namun, sampai saat ini tidak semua masyarakat yang mendapatkan dan menikmati rumah yang seharusnya (layak, sehat dan aman), padahal sebuah rumah haruslah menjadi tempat tinggal yang nyaman bagi

para penghuninya, sebagaimana firman Allah dalam Surah An-Nahl ayat 80 yang berbunyi:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا
وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu). Q.S An-Nahl [16]: 80.

Sehingga untuk meningkatkan pembangunan dan pemukiman mesti tetap ditingkatkan dengan memberikan harga yang lebih terjangkau terutama bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) [5]. Program KPR Bersubsidi FLPP adalah program dukungan pembiayaan perumahan yang dirancang untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memperoleh rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana bekerjasama dengan KEMENPERA dalam memfasilitasi kepemilikan atau penyediaan perumahan bersubsidi yang dibangun oleh developer kepada masyarakat berpenghasilan rendah [6].

Salah satu hal yang menyebabkan permasalahan di beberapa daerah di Indonesia seperti di kabupaten Probolinggo adalah kebutuhan hunian yang sulit didapat serta pertumbuhan penduduk yang terus meningkat karena pertambahan alami (kelahiran) dan masyarakat luar (urban) yang merantau dan menetap baik sementara maupun permanen yang mengakibatkan harga tanah semakin tinggi, belum lagi luas wilayah Probolinggo yang tidak bisa terus berkembang, luas wilayah Kota Probolinggo semakin sempit dan ketersediaan lahan semakin terbatas [7]. Keinginan masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya terus meningkat. Hal tersebut dibuktikan pada antusiasme masyarakat didalam menggunakan program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) [8].

Antusias masyarakat Indonesia untuk membeli rumah ini ditanggapi dengan positif oleh pemerintah [9]. Pemenuhan atas rumah tersebut merupakan penjabaran dari amarta yang terkandung dalam UUD tahun 1945 [10]. Upaya ini juga sekaligus sebagai bentuk apresiasi pada hak asasi manusia sebagaimana yang tercantum dalam UU no. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa "setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak" [11]. Dari itu, untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah mengambil langkah-langkah untuk mewujudkan hal tersebut dalam rangka pembangunan yang merata dan menyeluruh yang coba direalisasikan melalui program-program pemerintah. Program inipun disertai dukungan dari para developer perumahan

untuk mendorong masyarakat membeli rumah sebagai tempat tinggal maupun investasi [12].

Hal ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah pengembang yang berada di Probolinggo, utamanya di sekitar Dringu dan sekitarnya sudah terdapat 26 perumahan yang sudah terdaftar di Sikasep. Tidak hanya itu, peran developer juga menarik dan memikat masyarakat melalui keringanan membayar uang muka melalui cicilan, bunga yang rendah hingga turut melengkapi fasilitas penunjang kelengkapan yang lain seperti listrik, air yang bersih, pembebasan biaya pajak, jalan yang lebar dan yang lainnya [13].

Bukan hanya sekedar trik untuk memikat masyarakat atau sekedar daya tarik saja yang dicantumkan dalam brosur promosi, namun itu benar adanya. Karena seorang pengembang (developer) yang baik haruslah dilakukan dengan jujur tanpa ada unsur penipuan ataupun kecacatan dari rumah yang akan dijual tanpa memberikan informasi kepada calon nasabah terkait kondisi rumah yang sebenarnya. Hal ini sebagaimana sabda Rosulullah SAW yang artinya:

"Seorang Muslim adalah saudara bagi Muslim yang lainnya. Tidak halal bagi seorang Muslim menjual barang dagangan yang memiliki cacat kepada saudaranya sesama Muslim, melainkan ia harus menjelaskan cacat itu kepadanya." (HR. Ibnu Taimiyah).

Implementasi menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu pelaksanaan atau penerapan. Sedangkan pengertian umumnya yaitu suatu tindakan atau pelaksana rencana yang memang sudah disusun secara rinci dan cermat (matang) [14]. Suatu proses yang berkaitan dengan kebijakan dan program-program yang akan diterapkan oleh suatu organisasi atau institusi, khususnya yang berkaitan dengan institusi Negara dan menyertakan sarana dan prasarana untuk mendukung program-program yang akan dijalankan tersebut [15]. Implementasi sebagai operasionalisasi dari berbagai aktifitas guna mencapai suatu sasaran tertentu dan menyentuh seluruh jajaran manajemen mulai dari manajemen puncak sampai pada karyawan terbawah [16].

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli rumah atau juga bisa untuk memperbaiki rumah [17]. KPR Subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang dalam pendanaannya dibantu oleh pemerintah serta hanya peruntukannya hanya untuk MBR (masyarakat Berpenghasilan rendah) [18]. Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung oleh kemudahan atau mendapatkan bantuan dari pemerintah, yang diberikan oleh Perbankan terhadap Nasabah untuk digunakan melalui rumah untuk dihuni atau dipergunakan sendiri [19].

Sebelumnya, terdapat beberapa penelitian yang terkait dengan masalah yang sedang diteliti Implementasi Akad Murobahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi

FLPP Pada BRI Syariah KCP Purwodadi. Dimana dalam penelitian ini membahas tentang bagaimana penerapan akad murobahah pada KPR bersubsidi FLPP, penelitian ini juga menjelaskan dan membuktikan bahwa perbankan juga berperan penting dan memiliki kontribusi yang besar dalam menerapkan KPR bersubsidi FLPP [20].

Analisis Sharia Compliance Pada Produk Kafalah Pembiayaan FLPP Di PT Penjamin Jamkrindo Syariah Kantor Cabang Medan. Penelitian ini membahas tentang bagaimana penggunaan akad kafalah pembiayaan FLPP di Di PT Penjamin Jamkrindo Syariah Kantor Cabang Medan. Penelitian ini tentu memiliki dampak positif pula pada penelitian yang sedang diteliti saat ini, karena lagi-lagi ini menunjukkan bahwa kerjasama dan komunikasi yang baik antara pihak developer dan perbankan sangat diperlukan dalam upaya penerapan KPR FLPP.

Efektifitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). Penelitian ini membahas terkait efektifitas implementasi program perumahan bagi MBR di Kecamatan tenayan Raya yang mana disana dijelaskan bahwa peran pemerintah disana cukup penting. Serta implementasi perumahan bersubsidi disana juga terhitung efektif dengan tingkat efektifitas sebesar 80%. Meski juga ditemukan ada penghuni yang sebelumnya sudah pernah memiliki rumah. Hal ini juga berbanding terbalik dengan yang ada di PT. Trah Wali Nagari, karena disini pihak pengembang akan benar-benar memastikan bahwa calon penerima ini memang benar layak mendapatkannya.

Tujuan program pembangunan dan pemukiman diatur dalam Peraturan Menteri No. 27 tahun 2012 tentang pengadaan dan pemukiman dengan fasilitas perumahan melalui KPR Bersubsidi. Dimana KPR ini ditujukan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan yang tidak memiliki hunian yang menetap. Maka dituangkan dalam Peraturan Menteri No.27 tahun 2012 tentang pengadaan perumahan melalui kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bersubsidi. Menurut data Kementrian PUPR, pencapaian program sejuta rumah terus meningkat dari tahun ke tahun. Dalam hal KPR FLPP, Penyaluran dilakukan oleh kementerian PUPR melalui Lembaga Pengelola Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP) bekerja sama dengan Bank pelaksana. Evaluasi dilakukan secara berkala untuk memastikan penyaluran hibah dapat memenuhi target.

Dalam hal ini, perusahaan pengembang PT. Trah Wali Nagari menggandeng Bank BTN Syariah dalam penyaluran KPR FLPP bersubsidi. Menurut peraturan yang ada, Setelah diperoleh data oleh penulis ternyata tidak semua nasabah mengetahui dan belum memahami bagaimana system Kerjasama developer dengan perbankan, prosedur pengajuan KPR Subsidi FLPP melalui perusahaan pengembang Pt. Trah Wali nagari dan bagaimana implementasi yang sebenarnya

di PT Trah Wali Nagari. Oleh karena itu kami penulis untuk mengangkat judul Implementasi KPR Bersubsidi Melalui Skema FLPP di Pt. Trah Wali Nagari.

2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengkategorikan jenis penelitian sebagai penelitian lapangan (*field reseach*). Penelitian lapangan (*field reseach*) adalah suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang terdapat secara nyata di lapangan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan dengan tidak berasaskan prosedur statistik atau sebagaimana metode kualitatif dan tergolong dalam strategi inquiri yang menekankan makna, pengertian, konsep, karakteristik, gejala, symbol maupun deskripsi terkait suatu fenomena, fokus dan multimetode, bersifat alami dan holistic, mengutamakan kualitas, menggunakan beberapa cara serta disajikan secara naratif.

Penelitian deskriptif kualitatif merupakan penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan dan meninterpretasi objek sesuai dengan fakta/fenomena sesungguhnya (faktualitatif). Metode penelitian deskriptif kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci, tehnik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi. Dalam hal ini, peneliti melakukan wawancara kepada Pimpinan (direktur utama PT. Trah Wali Nagari), Manager Marketing, dan 4 nasabah PT. Trah Wali Nagari diantaranya Ibu Yuniar Linggalana, Bapak Samsul Arifin, Ibu Vivi Sulistiyowati dan Bapak Eko Kurniawan.

3. Hasil dan Pembahasan

KPR Bersubsidi merupakan Kredit Kepemilikan Rumah yang di berikan oleh pihak perbankan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) guna membantu terpenuhinya kebutuhan hunian yang layak huni. Pemerintah sendiri memiliki beberapa program untuk membantu MBR ini, diantaranya melalui skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan BP2BT (Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan). Bantuan subsidi melalui skema FLPP kisaran sampai Rp. 4.000.000 dengan bunga yang kecil, sementara bantuan melalui Skema BP2BT yang diberikan kepada MBR yakni bantuan subsidi uang muka sampai dengan Rp. 40.000.000.

Namun demikian peneliti disini hanya berfokus pada nasabah FLPP, mengingat persentase dan jumlah pemilikan rumah di PT. Trah Wali Nagari rata-rata mendapatkan bantuan subsidi melalui skema FLPP ini. Menurut data yang kami peroleh, PT. Trah Wali Nagari kali ini dalam proses penyelesaian perumahan Griya Sunan Bukhari 2 (GSB II), dimana 75% pemilik atau nasabahnya mendapatkan bantuan melalui skema FLPP. Sementara di perumahan Griya Sunan Bukhari

1 (GSB I), kepemilikan perumahan seutuhnya mendapatkan bantuan subsidi melalui skema FLPP.

Hal ini terjadi Karena dalam proses pembangunan GSB I memang belum ada bantuan melalui skema BP2BT. Sementara itu di GSB II lebih banyak yang mendapatkan bantuan subsidi melalui skema FLPP karena memang sudah kebijakan dari pihak Bank serta bukti surat usaha atau surat keterangan kerja yang menyertai ketika pengajuan KPR. Hal ini dikarenakan subsidi BP2BT diperuntukkan untuk MBR yang memiliki usaha sedangkan FLPP sejauh ini untuk MBR yang bekerja sebagai karyawan.

Dalam menjalankan atau merealisasikan program bantuan subsidi FLPP ini pihak developer tentunya harus menjalankan kerjasama dengan pihak perbankan. Dalam menjalankan kerjasama antara developer dan perbankan ada dua jenis penawaran, yakni melalui sistem KYG (Kredit Yasa Griya) dan Perjanjian Kerjasama (PKS). KYG sendiri merupakan sebuah produk pembiayaan perbankan yang diberikan kepada pengembang (developer) untuk membangun pembangunan proyek atau perumahan itu sendiri, sedangkan PKS adalah produk kerjasama yang tidak dibiayai oleh pihak bank. Dalam hal ini PT. Trah Wali Nagari melakukan kerjasama dengan perbankan dengan sistem Perjanjian Kerjasama (PKS) dimanana dalam menjalankan bisnis property ini, biaya pembangunan ditanggung sepenuhnya oleh pihak developer.

Dari hasil wawancara kami kepada pihak developer, dihasilkan beberapa penjelasan mengenai syarat terealisasinya sistem PKS ini pada PT. Trah Wali Nagari dengan Bank pelaksana. Dengan pertanyaan: Bagaimana sistem perjanjian kerjasama antara pihak pengembang dengan bank pelaksana, serta apa saja syarat yang harus dipersiapkan pengembang dalam mengajukan Perjanjian Kerjasama (PKS) ini dengan Bank pelaksana?.

Menurut penuturan jawaban dari pihak developer yakni Bpk. Bukhari, S.H, M.M selaku Direktur Utama PT. Trah Wali Nagari. Perjanjian Kerjasama (PKS) ini adalah sistem dimanana dalam menjalankan bisnis property ini, biaya pembangunan ditanggung sepenuhnya oleh pihak developer, dan untuk mendapatkan Perjanjian Kerjasama dengan bank pelaksana, PT. Trah Wali Nagari diharuskan melengkapi persyaratan yang diberikan, yakni surat permohonan kerjasama, profil perusahaan, dokumen legalitas perusahaan, legalitas proyek serta brosur yang sudah dilengkapi pricelist (daftar harga).

Hasil wawancara dengan pihak developer, mendapatkan informasi terkait bagaimana sistem kerjasama developer dengan pihak perbankan serta persyaratan-persyaratan apa saja yang dibutuhkan dalam proses pengajuan PKS ini. Permohonan tersebut berisi permohonan kerjasama, yang memuat maksud dan tujuan kerjasama kedua belah pihak, serta manfaat yang dapat diperoleh masing-masing pihak. Karena pihak pengembang mengajukan permintaan kerjasama,

tentu pihak pengembang dianggap sudah mengetahui pihak bank untuk mengajak kerjasama. Jadi yang harus dilakukan pengembang hanyalah memperkenalkan diri ke bank melalui profil perusahaan (company profile). Company profile (profil perusahaan) menjeaskan tentang lokasi perusahaan, struktur organisasi, kapabilitas perusahaan, lokasi perusahaan, produk dan kualitasnya, sumber daya dan infrastruktur serta data yang berkaitan dengan keuangan serta permodalan perusahaan.

Dokumen legalitas perusahaan berisikan akta pendirian, Nomor Induk Usaha (NIB), identitas pengurus berikut pemegang saham perusahaan yg berupa KTP dan NPWP, sekaligus Surat Keputusan PT. yang diterbitkan oleh (kemenkumham) Kementerian Hukum dan Asasi Manusia. Dokumen ini harus disertakan guna memberikan keyakinan pada pihak perbankan bahwa perusahaan yang akan dijalankan developer adalah perusahaan yang sudah memenuhi beberapa prosedur yang sudah ditentukan oleh pemerintah sehingga dalam menjalankan usahanya terlindungi secara hukum karena telah dinyatakan sah menurut hukum. Dokumen legalitas perusahaan dibutuhkan karena pihak perbankan tidak akan menyetujui untuk bekerjasama dengan sebuah perusahaan atau instansi manapun jika statusnya belum jelas (ilegal).

Dokumen legalitas perusahaan saja tidak cukup, proposal kerjasama developer dan bank juga harus menyertakan dokumen legalitas proyek, yang meliputi rekomendasi dari lembaga atau instansi terkait, sertifikat induk dan sertifikat parsial (pecahan), site plan, IMB (Izin Mendirikan Bangunan) induk dan pecahan atau perjanjian Bangunan Gedung (PBG), izin lokasi atau Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Penataan Ruang (PKKPR) dan izin lainnya. Berkas persyaratan yang wajib disertakan lainnya ketika pengajuan kerjasama adalah brosur serta price list (daftar harga) produk yang dikeluarkan pihak developer. Dari brosur, yang memiliki fungsi sebagai sarana informasi dan promosi pemasaran produk, perbankan akan memperkirakan nilai proyek, memahami keseriusan developer dalam menangani proyek, serta memperkirakan seberapa banyak pasar yang akan menyerap dana tersebut.

Dalam menjalankan PKS ini utamanya dalam merealisasikan KPR Bersubsidi melalui skema FLPP tentunya ada mekanisme tersendiri yang harus sesuai dan dijalankan oleh pihak yang mengajukan. Dari hasil wawancara kami kepada pihak developer utamanya bagian marketing yang turut membantu membantu prosesnya, dihasilkan beberapa penjelasan mengenai mekanisme kepemilikan KPR Bersubsidi melalui skema FLPP di PT. Trah Wali Nagari dengan Bank pelaksana. Dengan pertanyaan: Bagaimana sistem atau mekanisme pengajuan KPR Bersubsidi melalui skema FLPP di PT. Trah Wali Nagari ini sendiri kepada bank pelaksana?.

Menurut penuturan jawaban dari pihak developer yakni Bpk. Ahmad Al Imron, S.E selaku Manager Marketing di PT. Trah Wali Nagari.

Mekanisme kepemilikan KPR Bersubsidi melalui FLPP di PT Trah Wali Nagari ke Bank pelaksana melalui beberapa tahapan yang dimulai dari Booking, Pengumpulan berkas, Pengajuan ke Bank sekaligus wawancara, survey tempat kerja, konfirmasi, pembangunan, survey rumah dan kemudian realisasi akad sekaligus pencairan bantuan subsidi FLPP.

Hasil wawancara dengan pihak developer, mendapatkan informasi terkait bagaimana mekanisme kepemilikan rumah melalui skema FLPP pihak, sebagaimana yang di cantumkan dibawah ini, setelah nasabah yakin untuk mengambil rumah:

1. Booking

Tahapan ini adalah tahapan awal untuk melakukan pengajuan perumahan bersubsidi sebelum nasabah mendatangi Bank BTN Syariah, dimana calon nasabah diharuskan mendaftarkan diri di aplikasi Sikasap. Aplikasi ini melai diberlakukan sejak Desember 2019 dan di gunakan sampai sekarang. Aplikasi ini dapat langsung di download di aplikasi play stor. Jika sudah terinstal, langkah pertama yang harus dilakukan adalah mendaftarkan data diri yang memang harus diisi ketika mendaftar, yakni dimulai dari nama lengkap calon nasabah, kata sandi demi kamanan apalikasi diisi bebas sesuai kehendak nasabah, dan yang penting juga mudah untuk diingat, masukkan NPWP, Nomor KTP serta gaji/penghasilan perbukannya. Jika semua sudah diisi, maka calon nasabah akan diarahkan untuk melakukan foto bersama KTP dan foto KTP yang jelas. Apabila nasabah berhasil login, maka calon nasabah secara langsung akan diarahkan untuk masuk kembali dengan memasukkan nomor KTP dan sandi yang sudah dibuat sebelumnya. Setelah berhasil maka nasbah akan diarahkan ntuk memilih lokasi perumahan yang ia inginkan, secara otomatis aplikasi ini akan menampilkan nama-nama perumahan yang ada di daerah tersebut serikut nama developer atau pengembangnya. Jika sudah selesai memilih, maka selanjutnya akan diarahkan untuk memilih Bank yang akan kita pilih untuk melakukan pengajuan KPR Bersubsidi. Jika sudah memilih Bank, maka calon nasabah aakan diarahkan untuk mengirimkan data yang memang sudah dipilih pada bank yang bersangkutan. Terkait pendaftaran dan pengisian ini, tentunya dengan pengarahan langsung yang dilakukan oleh pihak PT. Trah Wali Nagari;

2. Pengumpulan berkas

Nasabah melengkapi berkas yang diperlukan untuk diajukan ke Bank, diantaranya surat pernyataan tidak memiliki rumah dari kelurahan/kepala Desa, fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), fotocopy kartu Keluarga (KK), Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri, surat keterangan kerja dari tempat bekerja, dan surat keterangan belum menikah dari kelurahan/kepala Desa (jika belum menikah), slip gaji

tiga bulan terakhir dan rekening korang 3 bulan terakhir;

3. Pengajuan ke BANK dan wawancara

Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah dikirim oleh PT. Trah Wali Nagari Bersama nasabah ke Bank pelaksana yang merupakan berkas-berkas milik nasabah dengan dilengkapi surat pemesanan rumah oleh PT. Trah Wali Nagari sekaligus wawancara yang dilakukan pihak Bank kepada nasabah;

4. Survey ke tempat kerja

Selanjutnya akan melakukan survey ke tempat kerja nasabah apabila gaji setiap bulannya di terima tunai, namun apabila gaji perbulannya sudah dikirim via transfer, maka pihak bank tidak perlu melakukan survey. disini pihak PT akan menunggu konfirmasi dari pihak Bank;

5. Konfirmasi

Konfirmasi yang akan dikabarkan oleh pihak bank diterima atau tidaknya pengajuan tersebut setelah dilakukan survey dan analisis. Jika memang sudah diterima pengajuannya, maka pihak PT akan langsung melakukan proses pembangunan rumah yang di boking tadi;

6. Pembangunan

Pembangunan perumahan hanya akan dilakukan apabila pihak PT. Trah Wali Nagari sudah mendapatkan kabar (konfirmasi) "diterima" dari pihak Bank terkait pengajuan yang dilakukan;

7. Pengecekan rumah

Jika pembangunan selesai maka, dilanjutkan survey oleh pihak Bank untuk mengecek kondisi rumah.

8. Akad

jika memang sudah sesusai maka pihak nasabah sudah bisa langsung melaksanakan akad dengan pihak bank terkait.

Perumahan yang ditawarkan di PT. Trah Wali Nagari bukanlah rumah yang sudah siap huni, melainkan masih sebidang tanah yang sudah siap dibangun, sehingga jika memang dari pihak bank menerima pengajuan Kredit kepemilikan rumah ini maka pihak developer siap membangun rumah itu. Terkait system ini, juga sudah semestinya di sampaikan pada calon nasabah diawal agar mereka mengerti bagaimana system yang ada di PT. Trah Wali Nagari dan tidak merasa kaget nantinya.karena dalam transaksi, kita haruslah mengedepankan kejujuran dan keterbukaan. Al-qur'an sendiri melarang tegas ketidakjujuran itu. Hal tersebut dapat dilihat dalam firman-Nya dalam QS. Al-Anfal (8):27 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنَتَكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rosul dan (juga

janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahuinya.” (QS. Al-Anfal (8):27).

Selain benar dan memegang amanat, seorang pedagang, (dalam hal ini developer) haruslah berlaku jujur dengan berlandaskan keinginan agar orang lain juga mendapat kebaikan, salah satunya dengan menjelaskan system dan barang dagangannya dengan jelas. Implementasi sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu atau kelompok yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijaksanaan. Berdasarkan analisis implementasi teori Van Meter dan Van Horn, yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa kinerja kebijakan dipengaruhi oleh beberapa variabel yang saling berkaitan, variable-variabel tersebut yaitu standar dan sasaran kebijakan, sumber daya, komunikasi antar organisasi terkait, karakteristik organisasi pelaksana, lingkungan sosial, ekonomi dan politik serta sikap para pelaksana.

1.1 Standar dan sasaran kebijakan

Peraturan tentang standar dan sasaran kebijakan yang dijalankan dalam program rumah bersubsidi dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 pada pasal 7 dijelaskan bahwa Kelompok Sasaran KPR Sejahtera haruslah memenuhi syarat, diantaranya: a. tidak memiliki rumah; b. belum pernah menerima subsidi pemilikan rumah dari pemerintah; c. memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak); dan d. menyerahkan fotokopi SPT tahun orang pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang tidak melebihi batas penghasilan yang menjadi persyaratan.

Adapun standar rumah bersubsidi yang telah dilakukan oleh pengembang sesuai aturan rumah bersubsidi Type 35 dengan luas tanah 60 m² dan harga jual sesuai standar yang telah ditentukan oleh pemerintah Rp. 150.500.000 (Seratus Lima Puluh Juta Lima Ratus Rupiah). Syarat lainnya bagi pengembang untuk mendapatkan bantuan subsidi dari pemerintah yang disalurkan melalui Bank BTN adalah menjadi anggota REI (Real Estat Indonesia) atau APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia).

1.2 Sumber Daya

Dana pembangunan rumah bersubsidi yang disediakan oleh pemerintah dikelola oleh PPDPP yang disalurkan melalui Bank yang sudah bekerjasama. Dana anggaran yang disiapkan oleh pemerintah cukup besar dan selalu menyesuaikan setiap tahunnya.

Peningkatan sumber daya manusia para pengembang perlu di tingkatkan agar dalam pembangunan rumah dan layak huni bagi MBR serta turut ikut menyeleksi calon pembeli, bukan sekedar mengejar keuntungan semata.

1.3 Komunikasi antar organisasi terkait.

Untuk melaksanakan kebijakan public yang efektif, maka standar tujuan haruslah dipahami oleh setiap implementors. Hal-hal yang berkaitan dengan tercapainya standar dan tujuan mestilah dikomunikasikan pada para pelaksana, dan komunikasi ini haruslah konsisten dan seragam dari berbagai sumber.

Komunikasi dan koordinasi pada program rumah bersubsidi telah berjalan dengan baik dengan antar stakeholder, terlihat dalam proses yang berjalan sesuai dengan perencanaan masing-masing pemangku kepentingan. Komunikasi antar Bank BTN dengan masyarakat dapat dilihat juga dengan berbagai informasi yang diberikan. Sementara pihak pengembang, dalam mengkomunikasikan produk rumah bersubsidi kepada masyarakat melalui media periklanan yang mudah diakses dimana-mana baik melalui media cetak maupun online.

1.4 Lingkungan Sosial Ekonomi dan Politik.

Lingkungan serta lingkungan perumahan juga bisa menjadi indicator kesejahteraan masyarakat. Fasilitas dan lingkungan yang tidak memadai dan kurang sehat memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap Kesehatan penghuni rumah tersebut. Fasilitas yang dimaksud disini bukan lagi perabotan perumahan melainkan pada standar kualitas perumahan, lingkungan social, ekonomi dan politik yang tidak kondusif tentunya dapat menjadi masalah dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan.

1.5 Sikap para pelaksana.

Dalam program rumah bersubsidi, terdapat beberapa hal yang juga perlu diperhatikan oleh sikap para pelaksana, diantaranya; a. respons implementor terhadap kebijakan yang akan mempengaruhi kemauannya untuk melaksanakan kebijakan; b. kongnisi, yakni pemahaman terhadap kebijakan itu sendiri; dan c. preferensi nilai yang dimiliki oleh implementor.

Pada akhirnya, rumah bersubsidi yang bertujuan untuk membantu MBR juga menjadi sarana mencari keuntungan oleh para pengembang, dengan mengikuti aturan yang sudah ada. Dalam menawarkan unit rumah bersubsidi pun pihak pengembang juga turut menyeleksi para calon pembeli agar tujuan utama adanya bantuan ini benar-benar tersalurkan pada masyarakat yang semestinya.

Namun demikian, implementasi KPR Bersubsidi melalui skema FLPP sangat membantu MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) untuk memiliki rumah yang layak huni, rumah yang nyaman, aman, serta lingkungan yang tenang tanpa harus menunggu memiliki uang banyak. Mereka para Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa memenuhi kebutuhan papan yang layak dengan cara kredit. Sebagaimana wawancara dengan beberapa nasabah yang menghasilkan beberapa penjelasan mengenai bagaimana dampak atau manfaat bantuan subsidi kepemilikan rumah melalui skema FLPP di PT. Trah

Wali Nagari. Dengan mengajukan pertanyaan : Bagaimana dampak atau manfaat bantuan subsidi kepemilikan rumah melalui skema FLPP bagi bapak?.

Menurut penuturan beberapa nasabah (Yuniar, Samsul, dan Eko) yang coba kami wawancara, (jawaban mereka hampir sama semua sehingga kami coba jadikan satu) selaku nasabah Griya Sunan Bukhari II:

Bantuan subsidi melalui skema FLPP ini tentunya sangat membantu kami, membantu mengurangi tanggungan kami untuk memiliki rumah yang cukup nyaman dengan mendapatkan rumah tanpa harus membayar full serta bunga yang cukup rendah.

Bantuan ini tentunya sangat membantu meringankan beban kami yang mana pendapatan kami tidak seberapa dan tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Bantuan ini cukup membantu kami, bantuan FLPP ini juga disertai dengan bunga yang rendah, danitupun berlaku setelah sepuluh tahun (tahun ke sebelas) baru diterapkan bunganya. Jadi ini betul-betul membantu kami para masyarakat yang memiliki penghasilan tak seberapa.

Dari hasil wawancara ini kami mendapatkan informasi bahwa dengan adanya bantuan subsidi melalui Skema FLPP ini sangat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk bisa memiliki hunian yang nyaman, aman dan tentunya dengan lingkungan yang aman.

4. Kesimpulan

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kerjasama Developer (PT. Trah Wali Nagari) bekerja sama dengan perbankan melalui Peerjanjian Kerjasama (PKS) dimana pembiayaan pembangunan perumahan/proyek seutuhnya di biayai oleh perusahaan, tanpa biaya dari pihak perbankan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam tahap pengajuan. Untuk mendapatkan Perjanjian Kerjasama dengan bank pelaksana, PT. Trah Wali Nagari diharuskan melengkapi persyaratan yang diberikan, yakni surat permohonan kerjasama, profil perusahaan, dokumen legalitas perusahaan, legalitas proyek serta brosur yang sudah dilengkapi pricelist (daftar harga). Dapat dipahami pula bagaimana mekanisme pengajuan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) melalui skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) serta persyaratan berkas yang harus dipenuhi untuk pengajuan. Mekanisme kepemilikan KPR Bersubsidi melalui FLPP di PT Trah Wali Nagari ke Bank pelaksana melalui beberapa tahapan yang dimulai dari Booking, Pengumpulan berkas, Pengajuan ke Bank sekaligus wawancara, survey tempat kerja, konfirmasi, pembangunan, survey rumah dan kemudian realisasi akad sekaligus pencairan bantuan subsidi FLPP. Disini kita juga kita mendapatkan hasil bahwa persentase masyarakat yang menerima atau mendapatkan bantuan subsidi Kredit Pembiayaan Rakyat (KPR) melalui skema FLPP (fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Trah Wali Nagari sangat mendominasi dan sangat membantu

meringankan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pemilikan hunian yang nyaman.

Daftar Rujukan

- [1] Indra, C. (2018). Pengaruh Word of Mouth Terhadap Purchase Intention dengan Brand Image dan Perceived Service Quality Sebagai Variabel Intervening Pada Program KPR Bersubsidi di Surabaya. *Jurnal Manajemen Pemasaran*, 12(1), 1. DOI: <https://doi.org/10.9744/pemasaran.12.1.1-9> .
- [2] Kennedy, P. P., Juliana, J., & Suci Aprilliani Utami. (2020). Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon. *Eksistensi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi*, 12(2), 209–223. DOI: <https://doi.org/10.35313/eksistensi.v12i2.2224> .
- [3] Ishak, G. (2018). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Profitabilitas Bank BTN Sebelum dan Sesudah Sekuritisasi Aset. *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan Dan Investasi)*, 1(4). DOI: <https://doi.org/10.32493/skt.v1i4.1381> .
- [4] Jumriyanor, J., & Rusdianysah, R. (2020). Pengaruh Harga, Fasilitas, Pengeluaran Konsumen, Dan Anggota Jumlah Keluarga Terhadap Permintaan Rumah KPR Bersubsidi Kecamatan Alalak Kabupaten Batola. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan*, 3(1), 243. DOI: <https://doi.org/10.20527/jiep.v3i1.2221> .
- [5] Silviana, M., & Soviana, W. (2021). Konstruksi Rumah Tahan Gempa Pada KPR Komersil (Non-Subsidi) Perumahan Daerah Miruk. *VARIASI: Majalah Ilmiah Universitas Almuslim*, 13(3). DOI: <https://doi.org/10.51179/vrs.v13i3.836> .
- [6] Sari, N. (2017). Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri dan Bri Syariah). *Al-Maslahah Jurnal Ilmu Syariah*, 13(1), 85. DOI: <https://doi.org/10.24260/almaslahah.v13i1.919> .
- [7] Marlina, A., & . O. (2018). Analisis Kemampuan Membayar (Capacity To Repayment) Dalam Mengambil KPR BTN Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor. *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 6(1), 1. DOI: <https://doi.org/10.32832/moneter.v6i1.2401> .
- [8] Azaria, V. P., Bela, P. A., & Deliyanto, B. (2020). Studi Kelayakan Perumahan Bersubsidi Penunjang Kawasan Industri (Lokasi : Saga, Balaraja, Kabupaten Tangerang). *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2589. DOI: <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8871> .
- [9] Yusuf, R., & Maryanto, M. (2018). Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan). *Jurnal Akta*, 5(1), 275. DOI: <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2616> .
- [10] Rahayu, F., & Rahmawati, R. (2020). Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Produk KPR BTN Sejahtera iB (Studi Kasus: Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bekasi). *MASLAHAH (Jurnal Hukum Islam Dan Perbankan Syariah)*, 11(1), 43–54. DOI: <https://doi.org/10.33558/maslahah.v11i1.2759> .
- [11] Akram, R., Novianda, N., & Wulandari, S. (2020). Decision Support System Recommendations of Half and Full Subsidized KPR Houses. *Journal of Informatics and Telecommunication Engineering*, 4(1), 221–229. DOI: <https://doi.org/10.31289/jite.v4i1.3891> .
- [12] Burhanuddin, F. (2021). Strategi Identifikasi Masyarakat Penerima Rumah Subsidi Kota Makassar. *LOSARI: Jurnal Arsitektur Kota dan Pemukiman*, 22–32. DOI: <https://doi.org/10.33096/losari.v6i1.234> .
- [13] Anadi, Y. R. (2021). Klausula Asuransi Kematian Pada Akad Kredit KPR Subsidi Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 5(1), 173. DOI: <https://doi.org/10.33474/hukeno.v5i1.10048> .

- [14]Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Hukum dan Masyarakat Madani*, 7(3), 167. DOI: <https://doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425> .
- [15]Gifari, I., MS, M., & Rouly, D. (2020). The Influence of Marketing Mix on Subsidised Kpr House Buyer Satisfaction With Buyer's Value As A Mediation Variables. *International Journal of Economics and Management Studies*, 7(10), 45–49. DOI: <https://doi.org/10.14445/23939125/ijems-v7i10p108> .
- [16]Wardhani, R., Luthfi, A., Sularso, A., & Suroso, I. (2020). A Consumer Behavior and Lifestyle with the Interest of Buying As Mediation in Determining Home Purchase with Subsidy Credit in Jember. *International Journal of Scientific Research and Management*, 8(07), 1900–1911. DOI: <https://doi.org/10.18535/ijerm/v8i07.em04> .
- [17]Nasution, C. (2021). Overview of Indonesian Law in the Purchase Transaction of Home Ownership Credit (KPR). *International Journal of Research and Review*, 8(5), 286–291. DOI: <https://doi.org/10.52403/ijrr.20210536> .
- [18]Suhandi, N. (2020). Decision Support System for Subsidized Housing Selection Based on Best-Worst Method and Simple Additive Weighting. *International Journal of Advanced Trends in Computer Science and Engineering*, 9(3), 3384–3389. DOI: <https://doi.org/10.30534/ijatcse/2020/138932020> .
- [19]Mulada, D. A., & Rahman, A. (2020). Peralihan Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank. *PETITUM*, 8(2), 89–99. DOI: <https://doi.org/10.36090/jh.v8i2.810> .
- [20]Azaria, V. P., Bela, P. A., & Deliyanto, B. (2020). STUDI Kelayakan Perumahan Bersubsidi Penunjang Kawasan Industri (Lokasi : Saga, Balaraja, Kabupaten Tangerang). *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2589. DOI: <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8871> .