

# Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi Pada Masyarakat Di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban

Nadiya Qurota Akyun\*, Dian Rustyawati\*\*

[\\*nadyaakyun@gmail.com](mailto:nadyaakyun@gmail.com), [\\*\\*awardeean@gmail.com](mailto:awardeean@gmail.com)

Institut Agama Islam Nahdlatul Ulama Tuban

## INFO ARTIKEL

### Riwayat Artikel:

Diterima: 22-10-2024

Disetujui: 18-12-2024

### Key word:

Subsidiary Housing,  
Efficiency,  
Financing

### Kata kunci:

Subsidi Rumah, Efisiensi,  
Keuangan.

## ABSTRAK

**Abstract:** *This study aims to examine the implementation and effectiveness of the subsidized Home Ownership Loan (KPR) financing program at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Tuban. This qualitative research with a descriptive approach utilizes data collected through interviews and observations. Data analysis employs descriptive techniques, and data validity is tested using triangulation. Data was gathered through three stages: observation, interviews, and document collection. The findings indicate that the implementation of the subsidized KPR program at BSI KCP Tuban provides satisfactory service during the financing process. The process is easy and transparent, with friendly and informative staff. Moreover, the disbursement of subsidized KPR financing has proven effective in assisting low-income communities in acquiring homes. The process is smooth, with easily understandable requirements and a quick approval process. This demonstrates that subsidized KPR is an effective solution in helping the community meet their housing needs.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi dan efektivitas penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Tuban. Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif ini menggunakan data yang dikumpulkan melalui wawancara dan observasi. Analisis data menggunakan teknik deskriptif dan keabsahan data diuji menggunakan triangulasi. Data dikumpulkan melalui tiga tahap: observasi, wawancara, dan pengumpulan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi KPR subsidi di BSI KCP Tuban memberikan layanan yang memuaskan selama proses pembiayaan. Prosesnya mudah dan transparan, dengan staff yang ramah dan informatif. Selain itu, penyaluran pembiayaan KPR subsidi terbukti efektif dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Prosesnya lancar, dengan persyaratan yang mudah dipahami dan proses persetujuan yang cepat. Hal ini menunjukkan bahwa KPR subsidi menjadi solusi yang efektif dalam membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan.

## PENDAHULUAN

Rumah menjadi salah satu kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai.

Meskipun begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini semakin sulit karena keterbatasan lahan dan biaya pembangunan yang cukup mahal, yang tidak mungkin menjangkau banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata upah minimum. Usaha untuk mendapatkan rumah sekarang ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga melalui kegiatan pembiayaan. Maka dari itu dunia perbankan khususnya perbankan syariah ini melahirkan salah satu program pembiayaan kredit kepemilikan rumah (Lestari dan Hasibuan, 2021).

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan salah satu alternatif yang tepat bagi sebagian masyarakat yang ingin memiliki rumah namun belum memiliki uang tunai yang cukup. Pada implementasi KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke nasabah kemudian dengan pinjaman uang tersebut nasabah membelikannya rumah kepada pengembang (*developer*) (Siregar dan Wirananda, 2023).

Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh nasabah dengan cara mengangsur kepada pihak bank dengan memberikan tambahan atau sering disebut bunga. Bunga merupakan tambahan uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau uang dipinjamka

Seiring berkembangnya wawasan terkait syariah, nasabah mulai mengerti dengan adanya kerugian-kerugian yang diperoleh dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah berkeinginan dengan hadirnya lembaga keuangan syariah yang dapat menjembatani kebutuhan akan keinginan memiliki rumah dengan cara kredit atau mengangsur tetapi tidak dengan cara yang sama seperti bank konvensional yang mengambil keuntungannya dengan menerapkan sistem bunga dalam angsuran tersebut. Hal ini yang memberikan perbedaan antara KPR konvensional dan KPR syariah yaitu pada sistemnya, dimana bank konvensional menggunakan sistem bunga sedangkan bank syariah menggunakan keuntungan margin atau bagi hasil (Ashari et al., 2023).

Potensi akan kesadaran masyarakat pentingnya memiliki rumah dengan KPR Syariah akan mengalami peningkatan karena dengan menggunakan KPR Syariah ini masyarakat tidak perlu takut dengan adanya bunga dan denda. Skema kredit atau KPR menjadi solusi bagi masyarakat dalam kepemilikan rumah. Bersinerginya pemerintahan, developer dan lembaga keuangan diharapkan kebutuhan masyarakat akan rumah dapat terpenuhi (Dewi dan Suryaningsih, 2020).

Meskipun memiliki banyak keunggulan yang cukup menguntungkan bagi nasabah dan dianggap telah sesuai, tetapi apabila dilihat dari jumlah nasabahnya dan persentasenya masih terbilang cukup kecil. Salah satu alasannya sebagian masyarakat belum mengetahuikan memahami terkait metode yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Tuban.

Adapun skema pembiayaan KPR yang digunakan di Bank Syariah Indonesia antarlain dengan menggunakan akad Murabahah dan akad Musyarakah Muntanaqishah. Akad Murabahah merupakan akad jual beli sedangkan akad Musyarakah Muntanaqishah akad yang mengutamakan kerja sama antara pihak bank dan pihak peminjam bank (Aeda et al., 2022).

Saat ini pemerintahan Indonesia mengupayakan adanya program bantuan keringanan pendanaan. Keringanan pendanaan yang dimaksudkan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan persetujuan ataupun kesepakatan antara pihak bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang diberikan pembiayaan untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan imbalan atau bagi hasil (Fadhilah, 2022).

Dikutip dari perkim.id bahwa diagram diatas menjelaskan bahwa tren pembiayaan perumahan syariah di Indonesia mengalami peningkatan yang sangat besar dari tahun ke tahun. Berdasarkan dari data

Statistik Perbankan Syariah (SPS) pembiayaan Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) untuk kepemilikan rumah tinggal selama 5 tahun berturut-turut terus mengalami kenaikan dari tahun 2019 sebesar 77.725 juta, pada tahun 2020 sebesar 82.114 juta, 2021 sebesar 91.372 juta, di tahun 2022 mengalami kenaikan sebesar 101.435 juta dan terus mengalami kenaikan pada tahun 2023 kenaikan sebesar 118.691 juta penduduk.

**Gambar 1. Tren Pembiayaan Perumahan Syariah**



Dengan adanya program KPR subsidi ini diharapkan bisa meringankan masyarakat khususnya yang penghasilan menengah ke bawah untuk mendapatkan rumah yang layak sebagai tempat tinggal. KPR bersubsidi merupakan salah satu program dari pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan angsuran yang ringan dan tidak memberatkan serta tetap sepanjang waktu pembiayaan (Umar, 2023).

Penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari keberhasilan program, keberhasilan sasaran, kepuasan terhadap program, tingkat pemasukan dan pengeluaran serta pencapaian tujuan menyeluruh. Beberapa kriteria ini tentunya akan berpengaruh pada perusahaan Bank Syariah Indonesia khususnya apabila dilihat dari sisi menajemennya dengan demikian performa dari berjalannya waktu kegiatan yang sesuai dengan prosedur yang ada maka akan memberikan masukan pada penyaluran pembiayaan yang lain pada bank.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengetahui tingkat efektivitas dari penyaluran pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia KCP Tuban dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi kepada masyarakat. Maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai “Efektivita Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi Pada Masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban”.

## METODE

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dan menggunakan jenis penelitian kualitatif untuk memaparkan data-data yang terdapat dilapangan yang kemudian di analisa untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Metode penelitian kualitatif merupakan langkah-langkah penelitian yang berpijak pada filosofi *post positivisme* yang menyelidiki keadaan objek yang alamiah (Sugiyono, 2022). Penelitian ini dilakukan secara langsung di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban untuk memperoleh data mengenai Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi.

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini berupa wawancara dan observasi langsung yang diperoleh langsung dari narasumber

pihak Bank Syariah Indonesia KCP Tuban. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari sekumpulan informasi yang ada sebelumnya dan digunakan sebagai pelengkap kebutuhan data penelitian, buku dan hasil penelitian (jurnal, artikel dan skripsi) (Syafrida Hafni Sahir, 2022).

Dalam penelitian ini instrument yang digunakan diantaranya adalah pedoman observasi dalam penelitian ini menggunakan *non participant observation* yakni peneliti tidak terlibat dalam apa yang dikerjakan oleh sumber data, hanya sebagai pengamat independen, pedoman wawancara dalam penelitian ini menggunakan wawancara secara tatap muka dan pedoman dokumentasi Pedoman dokumentasi merupakan alat bantu yang digunakan untuk mengumpulkan data-data yang berupa dokumen seperti foto-foto kegiatan dan transkrip wawancara (Sanasintani, 2017).

## HASIL

### **Implementasi pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban**

Implementasi pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban. Pada Pembiayaan KPR disini ada dua jenis yang pertama KPR non subsidi dan yang kedua KPR subsidi jadi, untuk KPR non subsidi ini untuk masyarakat yang sudah mampu dan tidak mendapatkan bantuan dari pemerintah, KPR non subsidi ini ditujukan untuk semua kalangan sedangkan untuk KPR subsidi memang diperuntukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah serta mendapat harga yang terjangkau sesuai dengan kemampuan.

Program KPR pada dasarnya dibuat untuk memberikan dukungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah guna memperoleh rumah yang sesuai serta berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Dan program pembiayaan KPR subsidi ini seperti yang diselenggarakan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Tuban secara keseluruhan bertujuan untuk akses perumahan yang terjangkau dan memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sejah ini program KPR syariah subsidi bisa dikatakan cukup baik dan cukup efektif hanya saja masyarakat yang belum begitu mengenal dengan keberadaanya Bank Syariah Indonesia KCP Tuban dan beberapa program-programnya.

Untuk syarat mengajukan KPR subsidi ini seperti persyaratan pada umumnya, yang mana persyaratannya seperti syarat pengajuan pembiayaan pada biasanya seperti mencantumkan foto pemohon dan pasangan jika sudah menikah, KTP, KK, surat nikah, slip gaji, laporan keuangan tiga bulan terakhir, SPT PPH 21 namun kalo KPR subsidi ada persyaratan lainnya yang mana meliputi surat pernyataan penghasilan, surat pernyataan tidak memiliki rumah ini biasanya dibuat oleh pihak desa/kelurahan setempat dan surat domisili tinggal. Untuk waktu pemrosesan pengajuan KPR subsidi ini tergantung pada kelengkapan berkas paling lama ya sekitar 1 minggu prosesnya.

Pembiayaan KPR subsidi akad yang digunakan yaitu akad Murabahah dimana pihak bank membeli rumah untuk dijual kembali ke pihak calon nasabah dimana rumah tersebut nantinya akan diberikan subsidi dari pemerintah sehingga calon nasabah KPR subsidi meneruskan sisa pembayarannya dan melakukan kesepakatan pembayaran dengan pihak bank.

Kebanyakan nasabah yang melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban merupakan karyawan atau buruh yang memiliki gaji sekitar 3jt-4jt setiap bulannya dibuktikan dengan slip gaji bulanan. Rata-rata nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Syariah subsidi sudah tidak memiliki cicilan atau angsuran pada barang lain saat melakukan pengajuan KPR Syariah bersubsidi karena hal ini juga menjadi pertimbangan pihak perbankan dalam menerima calon nasabah yang layak untuk menerima pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban.

Untuk nasabah yang melakukan pembiayaan KPR subsidi itu sesuai dengan kemampuan pembayarannya karena untuk kualitasnya sendiri dari pihak bank juga tidak bisa menjamin bisa berapa lama bangunan itu bisa bertahan dan program ini ada memang diperuntukan untuk masyarakat yang memang menginginkan rumah untuk dihuni dengan harga yang mereka mampu untuk membelinya.

Calon nasabah diharapkan memahami alur serta prosedur dalam melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi karena membutuhkan waktu yang cukup lama dan persyaratan yang harus dilengkapi untuk pencarian dana subsidi dari pemerintah. Skema penyaluran pembiayaan KPR Syariah Sejahtera KCP Tuban diatas kita dapat mengetahui alur pengajuan KPR subsidi di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban sebagai berikut. Nasabah melakukan pengajuan KPR bersubsidi di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban dengan mengisi formulir pengajuan yang telah disediakan oleh pihak Bank Syariah Indonesia KCP Tuban. Selanjutnya dilakukan proses *checking* sebagai verifikasi data calon nasabah. Setelah melakukan verifikasi data nasabah, maka *Account Officer* dan *Manager Marketing* akan melakukan verifikasi kelengkapan dokumen (surat keterangan pejabat setempat bahwa nasabah belum mempunyai rumah).

Proses pembiayaan dan persetujuan serta SP 3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) sebagai awal persetujuan bahwa bank dan nasabah akan melakukan pembiayaan sesuai dengan syariah, setelah semua proses tersebut dilakukan, maka bank dan nasabah melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan akad jual beli dan peningkatan pada agunan yang telah disepakati. Selanjutnya setelah melakukan akad jual beli maka lanjut pada proses pencairan KPR Sejahtera ke rekening penjual (*Developer*) dan dana yang ada di blokir 100% untuk tetap berada direkening dan tidak bisa diambil.

Selanjutnya, dokumen yang telah di *screening* akan dikirimkan ke pusat untuk mendapatkan pencairan. Semua dokumen hasil pengujian dikirim untuk mendapatkan pencairan subsidi dari pemerintah. Setelah itu, dilakukan permohonan pencarian dana KPR ke pemerintah agar dana segera cair setelah semua selesai dilakukan maka ada hasil pengujian untuk dokumen nasabah yaitu data nasabah, kesesuaian SKTM (Surat Keterangan Tidak Mampu), kelengkapan data yang dimiliki calon nasabah KPR. Setelah semuanya lengkap, akan dibuat berita acara pengecekan dokumen, surat perintah penempatan dana, pemindahbukuan dana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dari RDK (Rencana Definitif Kelompok) ke rekening Bank Syariah Indonesia. Setelah semua disetujui, maka dilakukan pembukuan blokir dari rekening developer ke nasabah untuk pencairan dana subsidi. Setelah itu proses angsuran setiap bulannya.

Penyaluran pembiayaan KPR subsidi ini sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau sesuai dengan pendapatan yang dimiliki. Bank Syariah Indonesia KCP Tuban memiliki berbagai program dan produk KPR yang cukup fleksibel, seperti pilihan tenor dan suku bunga yang dapat disesuaikan sesuai kemampuan nasabah. Hal ini dapat membantu memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh pembiayaan KPR bersubsidi yang sesuai dengan kemampuan mereka. Bank Syariah Indonesia KCP Tuban juga memberikan pelayanan yang memuaskan dan membantu masyarakat berpenghasilan rendah selama proses pengajuan pembiayaan dan masa cicilan.

### **Efektivitas penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban**

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) subsidi Bank Syariah Indonesia KCP Tuban sangat memperhatikan berbagai aspek agar menjadi program pembiayaan yang efektif sesuai dengan tujuan. Efektivitas suatu program dapat tercapai jika fungsi dan tujuan program terwujud sesuai dengan harapan yang telah direncanakan. Hal tersebut bisa dilihat melalui program yang tepat sasaran, adanya kemudahan dalam

mendapatkan pembiayaan, program bisa dijangkau oleh masyarakat umum lalu tersedianya sumber sumber daya yang mendukung untuk keberlanjutan suatu program dalam penyaluran dana.

Mengenai penaksiran kemampuan bayar nasabahnya bisa dilihat dari pendapatannya dan akan dihitung sesuai dengan pengambilan KPR jenis apa jika nasabah memilih KPR non subsidi maka penaksiran kemampuan bayarnya mencapai 50% dan apabila KPR subsidi penaksiran kemampuan bayarnya 30%. Misal pengambilang KPR subsidi dengan angsuran 15 tahun maka akan dihitung dan dilihat ketemunya berapa untuk melakukan pembayaran disetiap bulannya. Nasabah yang mendapatkan pembiayaan KPR subsidi ini harus memenuhi kreteria dari pihak bank untuk mendapatkan subsidi yaitu warga negara Indonesia, tidak memiliki rumah sebelumnya, mempunyai berpenghasilan tetap, bernghasilan menengah kebawah, belum pernah menerima subsidi pemerintah sebelumnya, memiliki masa kerja minimal 2 tahun dan tidak memiliki riwayat kredit buruk dan apabila terjadi adanya permasalahan pembayaran nasabah maka, akan menjadi masalah bagi pihak bank. Oleh karena itu adanya permasalahan dalam pembayaran yang macet memerlukan penyelesaian yang tepat serta memerlukan tidakan cepat. Untuk penyelesaian kredit macet maka pihak bank akan segera menghubungi nasabah tersebut dan memberi peringatan.

Tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi Bank Syariah Indonesia KCP Tuban bagi masyarakat berpenghasilan rendah bisa dikatakan cukup efektif karena program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan perumahan dengan harga yang terjangkau. Karena dengan memiliki pendapatan sebesar 4 juta perbulannya sudah bisa mendapatkan rumah pribadi dengan uang muka yang terjangkau serta bunga dan cicilan yang rendah. Selain itu KPR Syariah Subsidi menggunakan akad *Murabahah* yang telah diterapkan sesuai dengan syariah Islam.

## PEMBAHASAN

### **Implementasi pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban**

Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. KPR subsidi merupakan program pemerintah yang memang untuk membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan belum memiliki tempat tinggal sebelumnya (Tabungan et al., 2020).

KPR non subsidi merupakan KPR yang memang diperuntukan bagi masyarakat yang sudah mampu dan tidak ada bantuan dari pemerintah. Selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Pada et al., 2021), KPR non subsidi yaitu kredit pemilikan rumah yang ditujukan untuk semua kalangan termasuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.

KPR subsidi ini juga memberikan fasilitasi bagi masyarakat yang belum mempunyai rumah pribadi sehingga masyarakat tertarik akan program KPR subsidi ini. KPR subsidi memang diperuntukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah karena mendapatkan margin dan DP yang rendah sesuai dengan kemampuan nasabah.

Dari fakta yang ditemukan saat penelitian ada keterkaitan dari jurnal yang ditulis oleh (Tabungan et al., 2020), dimana didalam jurnalnya mengatakan bahwa KPR subsidi merupakan program pemerintah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban menjalankan program tersebut sesuai dengan kebijakan pemerintah yaitu menyalurkan KPR subsidi untuk masyarakat yang mempunyai pendapatan menengah ke bawah.

KPR non subsidi ini untuk masyarakat yang sudah mampu dan tidak mendapatkan bantuan dari pemerintah, KPR non subsidi ini ditujukan untuk semua kalangan baik kalangan menengah ke atas maupun kalangan menengah ke bawah semua bisa melakukan pembiayaan tersebut.

Hal ini selaras dengan penelitian yang ditulis oleh (Pada et al., 2021). Bahwa KPR non subsidi ini memang ditujukan untuk semua kalangan seperti yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban bahwa KPR non subsidi ini bisa digunakan semua kalangan yang mempunyai pendapatan yang tinggi maupun rendah.

Jadi perbandingan dari KPR subsidi dan KPR non subsidi yaitu jika KPR subsidi merupakan program bantuan dari pemerintah untuk masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah yang ingin memiliki rumah pribadi sedangkan KPR non subsidi merupakan KPR yang tidak ada unsur bantuan dari pemerintah dan ditujukan untuk semua kalangan termasuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah).

Dalam KPR subsidi yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban untuk syarat dan ketentuan sesuai dengan prosedur yang harus ditaati sebagai berikut: WNI (Warga Negara Indonesia), nasabah Bank Syariah Indonesia KCP Tuban dibuktikan dengan rekening tabungan, telah berusia 21 tahun dan maksimal 60 tahun, pelunasan KPR Syariah bersubsidi tidak melebihi 60 tahun atau usia pensiun, belum memiliki rumah sebelumnya, memiliki penghasilan yang telah memenuhi syarat menurut perhitungan Bank (Gaji pokok 4jt perbulan), mempunyai pekerjaan/usaha dengan masa kerja minimal 2 tahun, tidak masuk daftar hitam dalam pembiayaan bermasalah dan melampirkan SPT (Surat Pemberitahuan) atau NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) (Bank Syariah Indonesia, 2024) .

Selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Agus et al., 2020) bahwa Syarat dan ketentuan KPR subsidi ini cukup ketat karena ada beberapa berkas yang harus dilampirkan dalam pembiayaan tersebut. Dalam KPR subsidi ini akad yang digunakan adalah akad *Murabahah* dengan prinsip jual beli dimana harga jual ditetapkan dan harga beli ditambah dengan keuntungan/ margin yang telah disepakati bersama

Untuk penerapan akad *Murabahah* KPR subsidi yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban yaitu pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah kemudian menjualnya kembali dengan harga yang sudah ditentukan atau disepakati oleh kedua belah pihak setelah disepakati pihak nasabah bisa melakukan angsuran setiap bulannya.

Selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Anugrah, 2020) bahwa Akad yang digunakan KPR subsidi merupakan akad *Murabahah* yaitu akad perjanjian jual beli anatar bank selaku penyedia pembiayaan, dalam akad ini pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah dan akan menjualnya kembali ke nasabah sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Dari fakta yang ditemukan saat penelitian ada keterkaitan dari jurnal yang ditulis oleh (Anugrah, 2020). Bahwa akad yang digunakan saat pengambilan KPR subsidi yang ada di Bank Syraiah Indonesia KCP Tuban memang menggunakan akad *Murabahah* karena sesuai dengan kebutuhan nasabah dalam pengambilan KPR subsidi dan akad ini dinilai lebih praktis dari yang lainnya.

Dalam pembiayaan KPR syariah bersubsidi calon nasabah diharapkan memahami alur serta prosedur dalam melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi karena membutuhkan waktu yang cukup lama dan persyaratan yang harus dilengkapi untuk pencarian dana subsidi dari pemerintah.

Dalam melakukan pembiayaan KPR subsidi maka nasabah harus mengetahui alur/ prosedur tersebut karena untuk memudahkan nasabah dalam memahami bagaimana prosedur yang ada. Serta beberapa persyaratan administrasi berupa dokumen- dokumen yang harus dipersiapkan oleh nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi.

Selaras dengan hasil penelitian yang (Syariah dan Sisingamangaraja, 2023) bahwa ada keterkaitan dalam skema pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *Murabahah* adapun dalam praktik pembiayaannya sebagai berikut ketika nasabah datang ke bank akan terjadi negoisasi mengenai besarnya plafond pembiayaan yang akan disetujui oleh pihak bank sesuai permintaan nasabahnya tetapi dalam penentuan margin keuntungan, nasabah tidak diberikan kesempatan untuk menentukan besarnya presentase yang diinginkan. Setelah itu adanya kesepakatan antara pihak bank dan nasabah, selanjutnya pihak bank akan menyediakan barang sesuai dengan permintaan nasabah melainkan hanya menyediakan dana.

Penyaluran pembiayaan KPR subsidi ini sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau sesuai dengan pendapatan yang dimiliki. Bank Syariah Indonesia KCP Tuban memiliki berbagai program dan produk KPR yang cukup fleksibel, seperti pilihan tenor dan suku bunga yang dapat disesuaikan sesuai kemampuan nasabah. Hal ini dapat membantu memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh pembiayaan KPR bersubsidi yang sesuai dengan kemampuan mereka. Bank Syariah Indonesia KCP Tuban juga memberikan pelayanan yang memuaskan dan membantu masyarakat berpenghasilan rendah selama proses pengajuan pembiayaan dan masa cicilan.

### **Efektivitas penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bagi masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban**

KPR Syariah subsidi merupakan Kredit Pemilikan Rumah yang dapat membantu masyarakat yang mempunyai keinginan memiliki rumah dengan cara bayar sesuai dengan pendapatan yang mereka miliki. Perkembangan KPR Syariah subsidi sekarang ini sudah cukup meningkat dibandingkan dengan sebelumnya bawasanya masyarakat sudah banyak yang tau akan program tersebut.

Perkembangan KPR subsidi yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban ini cukup mengalami kenaikan walaupun tidak begitu banyak tetapi, setidaknya masyarakat belum cukup mengetahui beberapa program pembiayaan yang ada di BSI Tuban dan untuk jumlah KPR subsidi sekitar 10% dari pembiayaan KPR non subsidi.

Selaras dengan teori yang dikemukakan oleh (Rizky et al., 2023) menyatakan bahwa perkembangan KPR subsidi semakin tinggi minat masyarakat akan KPR subsidi. Dari fakta yang ditemukan saat penelitian tidak ada keterkaitan dari penelitian yang dilakukan oleh (Rizky et al., 2023) bertentangan dengan perkembangan KPR subsidi yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban bahwa kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mengetahui adanya program KPR subsidi yang ada di Bank Syariah Indonesia KPC Tuban ini.

Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni serta terjangkau untuk masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Penyediaan rumah subsidi menjadi penting karena mengingat salah satu faktor atau permasalahan utama di bidang pemukiman (Bramantyo, 2019).

Untuk nasabah yang melakukan pengambilan KPR subsidi sesuai dengan kemampuan pembayarannya karena untuk kualitasnya sendiri dari pihak bank memang tidak bisa memastikan apakah itu sudah sesuai dengan harapan nasabah ataupun tidak.

Hal ini selaras dengan pernyataan (Kurniati et al., 2021) bahwa aspek kualitas pembangunan subsidi masih menjadi salah satu masalah utama dalam program KPR subsidi. Dari fakta yang ditemukan saat penelitian ada keterkaitan antara peneliti dengan pernyataan yang telah ditulis oleh (Kurniati et al., 2021) yaitu untuk kualitas pembangunannya memang tidak sepenuhnya baik tapi masih bisa layak untuk dihuni.



Pemenuhan kebutuhan rumah pribadi penduduk terutama di perkotaan masih tinggi namun, lahan yang tersedia semakin sempit dan harganya pun semakin tidak terjangkau. Adanya KPR subsidi ini menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin mempunyai rumah dengan harga yang sesuai dengan kemampuan tetapi, untuk mendapatkan subsidi ada beberapa hal yang harus diingat yaitu terkait penaksiran kemampuan bayar nasabah.

Penaksiran kemampuan bayar ini bisa dilihat dari pendapatan calon nasabah yang akan melakukan pengambilan KPR subsidi yang pertama gaji 4 juta – 7 juta, memiliki penghasilan tetap, harus mampu membayar disetiap bulanya, tidak mempunyai riwayat kredit macet dan tidak mendapatkan subsidi sebelumnya dari pemerintah dan untuk simulasi penaksirannya sebagai berikut. Jadi apabila ada calon nasabah yang memiliki pendapatan sebesar Rp 4.000.000 dan pengambilan pinjaman selama 15 tahun, dengan bunga 2,5 % serta uang muka (DP) sebesar Rp 50.000.000 dengan kemampuan angsuran 30% maka, harga perumahan yang cocok untuk nasabah tersebut yaitu Rp. 229.900.000 dengan cicilan Rp. 1.200.000 perbulan.

Untuk nasabah yang memiliki pendaptan 7 juta maka seperti ini simulasi penaksirannya. Jadi dengan pendapatan sebesar Rp 7.000.000 dan pengambilan pinjaman selama 15 tahun, dengan bunga 2,5 % serta uang muka (DP) sebesar Rp 80.000.000 dengan kemampuan angsuran 40% maka, harga perumahan yang cocok untuk nasabah tersebut yaitu Rp. 499.900.000 dengan cicilan Rp. 2.800.000 perbulan.

Hal ini selaras dengan pernyataan (Endriasari dan Nashirudin, 2022) bahwa penaksiran kemampuan bayar nasabah itu sangat penting untuk mengetahui seberapa mampu nasabah untuk melakukan pengambilan KPR subsidi ini agar tidak ada terjadinya permasalahan yang ada dalam pembayaran angsuran. Dari fakta yang ditemukan saat penelitian ada keterkaitan dengan pernyataan yang telah ditulis oleh (Endriasari dan Nashirudin, 2022) bahwa kemampuan bayar nasabah harus sesuai dengan pendapatan yang dimiliki agar tidak ada terjadinya penunggakan saat melakukan pembayaran KPR subsidi.

Apabila terjadi adanya permasalahan pembayaran nasabah maka, akan menjadi masalah bagi pihak bank. Oleh karena itu adanya permasalahan dalam pembayaran yang macet memerlukan penyelesaian yang tepat serta memerlukan tindakan cepat. Untuk penyelesaian kredit macet maka pihak bank akan segera menghubungi nasabah tersebut.

Nasabah yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban sejauh ini belum ada yang melakukan kredit macet. Nasabah rajin membayar angsuran setiap tanggal jatuh temponya. Kalo pun ada nasabah yang melakukan telat pembayaran maka pihak bank akan segera menghubungi dan memberi peringatan untuk nasabah tersebut. Selaras dengan pernyataan (Prabowo dan Rifai, n.d., 2019). bahwa kredit macet merupakan permasalahan bagi pihak bank karena bisa mempengaruhi pemutaran keuangan perusahaan. Dari fakta yang ditemukan saat penelitian ada keterkaitan dengan pernyataan yang telah ditulis oleh (Prabowo dan Rifai, n.d., 2019) jika memang ada nasabah yang melakukan kredit macet maka pihak bank segera memberikan pesan atau menghubungi nasabah yang bersangkutan agar tidak melakukan penunggakan pembayaran serta memberi peringatan kepada nasabah tersebut.

Tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi Bank Syariah Indonesia KCP Tuban bagi masyarakat berpenghasilan rendah bisa dikatakan efektif karena program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan perumahan dengan harga yang terjangkau. Karena dengan memiliki pendapatan sebesar 4 juta perbulannya sudah bisa mendapatkan rumah pribadi dengan uang muka yang terjangkau serta bunga dan cicilan yang rendah. Selain itu KPR Syariah Subsidi menggunakan akad *Murabahah* yang telah diterapkan sesuai dengan syariah Islam.

## SIMPULAN

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Subsidi Pada Masyarakat di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban, dikenal dengan sebutan KPR Sejahtera dalam Implementasi penyaluran pembiayaan KPR Syariah subsidi sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau sesuai dengan kemampuannya. Bukan hanya harganya yang terjangkau KPR subsidi juga memberikan DP (*Down Payment*) / uang muka dan margin yang rendah bagi calon nasabah serta prosedur pembiayaan yang tidak mempersulit calon nasabah sehingga dapat memudahkan calon nasabah untuk melengkapi berkas-berkas yang telah disyaratkan oleh pihak bank.

Tingkat efektivitas KPR Sejahtera atau KPR subsidi di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban sudah cukup efektif karena program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan perumahannya dengan biaya yang terjangkau. Efektivitas program ini juga dapat ditingkatkan lagi dengan memastikan subsidi mencapai penerima yang dituju agar masyarakat yang menginginkan pembiayaan ini juga bisa menerima manfaatnya.

## DAFTAR RUJUKAN

- Sugiyono. 2022. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABETA.
- Aeda, N. Ningsih, S. 2022. Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), 187–208. <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>
- Agus, F. ... Muliana, R. 2020. Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). *Jurnal Saintis*, 20(02), 101–109. [https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710)
- Ashari, D. R. W. ... Hidayati, A. 2023. Persepsi Masyarakat Terhadap Mitos dan Fakta Perbankan Syariah. *SINDA: Comprehensive Journal of Islamic Social Studies*, 3(2), 125–133. <https://doi.org/10.28926/sinda.v3i2.1178>
- Buku ini di tulis oleh Dosen Universitas Medan Area Hak Cipta di Lindungi oleh Undang-Undang Telah di Deposit ke Repository UMA pada tanggal 27 Januari 2022. 2022.*
- Endriasari, P. P., dan Nashirudin, M. 2000. *Analisis Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan Kpr Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo)*, Skripsi, 34–55.
- Kurniati, N., Juanita Astrid U. 2021. *Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni*, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran , Bandung, 5, 95–106.
- Lestari, A., dan Hasibuan, M. Z. 2021. Pengaruh Lokasi Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Subsidi Mulia Garden (Studi Kasus Perumahan Subsidi Mulia Garden Desa Naga Rejo). *Jurnal Mutiara Manajemen*, 6(1), 46–56. <https://doi.org/10.51544/jmm.v6i1.2119>
- Pada, S. Vervady, H. 2021. Pengaruh Social Media Marketing Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian KPR Non Subsidi Dengan Mediasi Persepsi Merek, 7(2), 487–497.
- Prabowo, M. S., dan Rifai, M. (n.d.). *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ( KPR )*, 453–461.
- Rizky, M. H. Nasution, A. 2023. Pengaruh Lokasi , Promosi , dan Lokasi Terhadap keputusan Pembelian Rumah KPRSubsidi, 4(2), 176–192.

- Syariah, S., dan Sisingamangaraja, K. C. P. 2023. Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Jumlah Pembiayaan KPR Syariah Di PT Bank Sumut Syariah Kcp Sisingamangaraja, 2(2), 292–301.
- Siregar, F. H., dan Wirananda, H. A. 2023. *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN* ( Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan ), (November 2022), 860–866.
- Tabungan, B. Mataram, C. 2020. *Perjanjian kredit kepemilikan rumah (kpr) subsidi di bank tabungan negara (btn) cabang mataram*, 3(2).