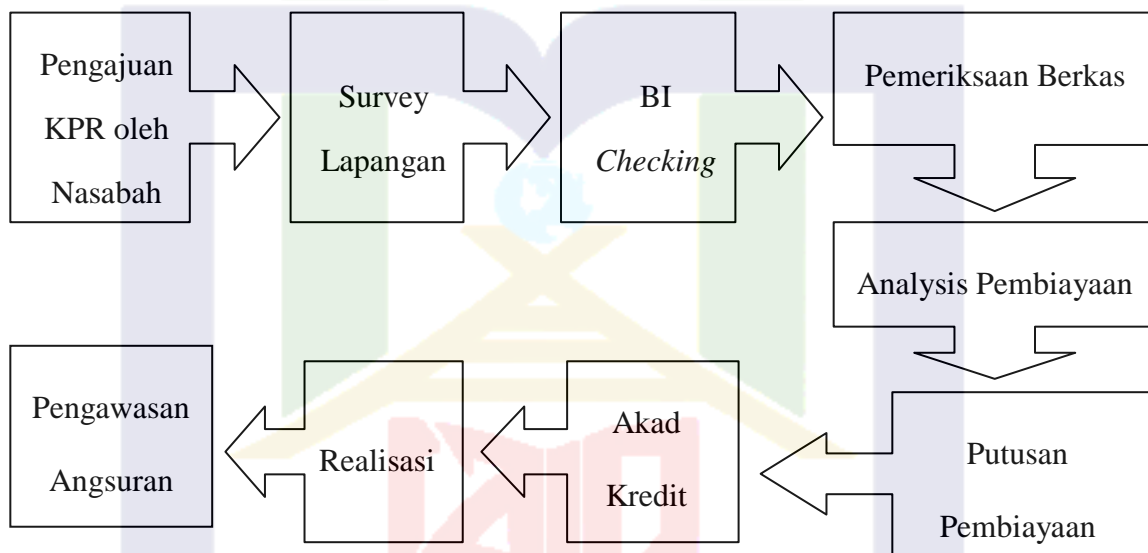


BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare

4.1.1 Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi



Gambar 4.1 Mekanisme Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB

1. Pengajuan KPR Oleh Nasabah

BTN Syariah KCPS bekerjasama dengan *developer* yaitu PT.Pamulang Jaya Mandiri. Pihak *developer* akan melakukan proses pemasaran pada bagian marketingnya. Proses pemasaran yang dilakukan dengan mendatangi langsung calon nasabah dan juga membagikan brosur perumahan PT.Pamulang Jaya Mandiri. Brosurnya terdiri dari spesifikasi dan hal lainnya yang menjadi gambaran perumahan

seperti brosur Perumahan Pamulang Garden yang menjelaskan dari segi type perumahan, alamat dan lokasi perumahan, denah bangunan, dp (uang muka) dan harga perumahan, simulasi harga perumahan yang akan dikenakan kepada calon nasabah, site plan atau rencana dena perumahan, spesifikasi perumahan dan kontak yang harus dihubungi ketika calon nasabah tertarik untuk mengambil perumahan tersebut.

Hal ini terlihat dari hasil wawancara dengan salah satu nasabah Perumahan Pamulang, yakni ibu Nana nasabah KPR BTN Sejahtera iB sebagai berikut:

“Awal saya mengambil perumahan di Pamulang, karena saya memiliki kenalan dibagian marketingnya, kemudian saya ditawari dengan menjelaskan spesifikasi perumahan tersebut, apa saja kemudahan yang bisa saya terima jika mengambil perumahan subsidi dan penjelasan lainnya yang membuat saya tertarik untuk mengambil kredit rumah subsidi di Perumahan Pamulang”.¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, terlihat bagaimana marketing dari pihak *developer* (Perumahan Pamulang) dalam mencari nasabah.

Nasabah yang tertarik untuk mengambil perumahan, akan mengajukan pengambilan KPR pada pihak *developer* (PT. Pamulang Jaya Mandiri). Selain pengajuan kepada pihak *developer*, nasabah juga akan diminta untuk melakukan pengajuan pengambilan KPR subsidi di antara keempat bank yang bekerjasama dengan pihak *developer* (PT. Pamulang Jaya Mandiri) mengenai KPR subsidi. Salah satu bank yang bekerjasama dengan pihak *developer* yaitu BTN Syariah KCPS. Jadi nasabah akan melakukan pengajuan KPR subsidi di dua tempat, yakni pihak *developer* dan juga pihak pemberi pembiayaan (Bank).

¹Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Permai, (pada tanggal 17 Juli 2020).

2. Survey Lapangan

Setelah dilakukan pengajuan pengambilan KPR subsidi, pihak bank akan melakukan survey lapangan untuk perumahan yang dipilih calon nasabah sebagai rumah yang akan dikredit.

Survey ini dilakukan seperti penjelasan dari bapak Rian Rafiq selaku bagian *Financing Service* di BTN Syariah KCPS Parepare sebagai berikut:

“Pihak bank akan melakukan survey pada perumahan yang dipilih nasabah untuk di kredit ketika nasabah sudah melakukan pengajuan KPR subsidi ke pihak perumahan, nanti setelah itu pihak perumahan yang akan mengajukan lagi ke kami pihak bank yang telah bekerjasama, pengajuan juga dilakukan langsung oleh pihak nasabah untuk mengetahui apa yang harus dipenuhi sebagai persyaratan pengambil pembiayaan KPR subsidi Syariah atau yang disebut di bank BTN yaitu pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB ”.²

Survey ini bertujuan untuk mengetahui layak tidaknya perumahan yang akan dipilih nasabah dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB, selain untuk mengetahui layak tidaknya, juga untuk memvalidasi kesesuaian data seperti *developer* yang bertanggung jawab akan rumah tersebut, alamat yang sesuai dan syarat lainnya.

3. BI *Checking*

Kegunaan dari BI *Checking* yaitu untuk memvalidasi data nasabah, seperti apakah nasabah tersebut memiliki daftar hutang atau tidak pada lembaga pembiayaan lainnya. Setelah itu, nasabah akan diminta untuk melengkapi berkas persyaratan dan kemudian akan dianalisis kesanggupan nasabah dalam melunasi hutangnya, serta akan dianalisis pemasukan dan pengeluaran nasabah untuk periode tertentu. Hasil analisis tersebut kemudian dirahkan pada rapat komite, pada rapat komite akan

²Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

menghasilkan keputusan pembiayaan. Setelah diputuskan, pembiayaan akan diberikan kepada pemohon, maka dilakukanlah akad kredit bersama nasabah pemohon dan juga notaries. Setelah itu, nasabah tinggal melunasi kompensasi yang sudah ditentukan oleh bank, notaris dan perpajakan (biaya administrasi bank, BPHTB, biaya notaries) terakhir adalah pengawasan angsuran tiap bulannya oleh bank kepada nasabah.³

BI *Chacking*, bertujuan untuk menvalidasi data nasabah, seperti apakah nasabah tersebut telah bebas tunjangan dari bank atau tempat kredit lain. Seperti penjelasan dari bapak Rian Rafiq di bawah ini:

“Nasabah yang sudah melakukan pengajuan, sebelum kita fix kan, akan dilakukan pengecekan terlebih dahulu, jadi akan ada pemeriksaan dimana secara otomatis akan muncul data nasabah mengenai tunjangan yang telah atau sedang berlangsung yang diambilnya, jadi nasabah tidak bisa berbohong tentang hal ini”.⁴

Berdasarkan wawancara di atas, mekanisme pembiayaan KPR subsidi Syariah atau KPR BTN Sejahtera iB akan dilanjutkan apabila proses BI *Checking* telah selesai dan memenuhi syarat untuk dilanjutkan.

4. Pemeriksaan Berkas

Setelah dilakukan BI *Chacking*, akan dilakukan pemeriksaan berkas. Berkas yang akan di periksa merupakan bentuk persyaratan yang di ajukan oleh pihak marketing *developer* saat mengajukan pembiayaan KPR subsidi.

³Asriadi Arifin, Strategi Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam Memasarkan Produk (Analisis Manajemen Syariah), (Skripsi Sarjana: Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Parepare, 2018).

⁴Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

Pihak developer akan memberikan berkas tersebut ke pihak bank untuk diperiksa sesuai dengan syarat yang telah ditentukan. Selain pemeriksaan berkas yang diajukan oleh pihak developer. Pemeriksaan berkas dari pihak bank juga di periksa, seperti halnya berkas berupa persyaratan yang di ajukan pihak *developer*, pihak bank juga memberikan persyaratan yang harus dipenuhi nasabah melalui pengumpulan berkas.

“Persyaratan pengambilan KPR subsidi syariah, terbagi menjadi dua yaitu syarat untuk pengusaha dan juga syarat untuk karyawan swasta. Untuk mengetahui valid tidaknya persyaratan yang diajukan nasabah, kami pihak perbankan akan melakukan peninjauan terlebih dahulu. Untuk nasabah pengajuan KPR khusus pengusaha, biasanya kami melakukan peninjauan dengan bertanya-tanya kepada masyarakat sekitar tempatnya tinggal tentang kebenaran usaha yang dimiliki. Untuk pengajuan KPR khusus karyawan swasta, kami pihak bank akan mengecek langsung ke tempat ia bekerja dan juga slip gaji akan kami cek”.⁵

Penjelasan di atas, oleh bapak Rian Rafiq tentang bagaimna pihak bank akan melakukan pemeriksaan berkas calon nasabah.

Ketika seluruh berkas telah diperiksa oleh pihak bank, selanjutnya pihak bank akan mengajukan persetujuan kepada Pemerintah untuk memperoleh ijin nasabah yang ingin melakukan KPR subsidi.

5. Analisis Pembiayaan

Tahap kelima, yaitu tahap selanjutnya setelah pemeriksaan berkas dan setelah adanya *accept* dari Pemerintah terhadap calon nasabah KPR subsidi.

Akan dilakukan analisis pembiayaan untuk mengetahui pembiayaan jenis apa yang akan diberikan kepada calon nasabah.

⁵Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

Analisis ini dengan melihat kebutuhan yang diajukan calon nasabah dan juga persyaratan-persyaratan lainnya yang telah dilampirkan.

Seperti hasil wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku *LCWO* BTN Syariah KCPS Parepare sebagai berikut:

“Pembiayaan akan kami berikan kepada nasabah, sesuai dan tergantung dari kebutuhan yang diinginkannya. Nasabah akan memilih sendiri KPR BTN iB jenis apa dibutuhkannya”.⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa terdapat tiga jenis pembiayaan KPR di BTN Syariah KCPS.

KPR BTN Platinum iB yaitu pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad "Murabahah" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.⁷ KPR BTN Indent iB yaitu Fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad "Istishna" (Jual Beli berdasarkan Pesanan).⁸

⁶Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku *LCWO* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

⁷BTN SYARIAH, "KPR BTN Platinum iB" <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Platinum-iB> (3 September 2020).

⁸BTN SYARIAH, "KPR BTN Indent iB" <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Indent-iB> (3 September 2020).

Namun jenis KPR untuk KPR subsidi yaitu KPR BTN Sejahtera iB, yang pastinya jenis ini yang digunakan sebagai pembiayaan KPR subsidi yang ingin di ambil oleh nasabah.

6. Putusan Pembiayaan

Tahap keenam, setelah dilakukan analisis untuk pembiayaan yang akan di berikan kepada calon nasabah, maka akan diputuskan pembiayaan yang akan diberikan.

Di BTN Syariah KCPS putusan pembiayaan untuk KPR subsidi adalah KPR BTN Sejahtera iB.

KPR BTN Sejahtera iB atau KPT BTN Bersubsidi iB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) yang memberikan berbagai keuntungan.⁹

Pemutusan pembiayaan dilakukan pada saat akad dengan calon nasabah, kemudian menjelaskan secara rinci bentuk-bentuk perjanjian dengan calon nasabah sesuai dengan pembiayaan yang diambil.

7. Akad Kredit

Akad kredit adalah akad yang akan digunakan pada saat pemutusan perjanjian antara pihak bank dengan pihak calon nasabah. Akad ini ditentukan sesuai dengan pembiayaan yang diambil.

⁹BTN SYARIAH, “KPR BTN Bersubsidi iB” <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB> (3 September 2020).

Untuk mekanisme pengambilan KPR subsidi Syariah, sesuai dengan akad yang ada di BTN Syariah KCPS Parepare saat ini , yaitu *wakalah*, *musyarakah*, *mutanaqisah*, dan *murabahah*. Keempat jenis akad ini digunakan dalam proses KPR subsidi Syariah. Seperti yang dituturkan oleh bapak Rian Rafiq:

“Dari beberapa akad yang ada di BTN Syariah, yaitu *wakalah musyarakah*, *mutanaqisah* dan *murabahah* semuanya itu berlaku, semuanya telah di gunakan sebagai akad KPR subsidi Syariah oleh nasabah PT.Pamulang Jaya Mandiri”¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara di atas terlihat jelas akad-akad yang telah digunakannya khususnya nasabah PT.Pamulang Jaya Mandiri dalam mengambil KPR subsidi di BTN Syariah KCPS Parepare.

8. Realisasi

Selanjutnya yaitu realisasi, pihak bank akan melakukan realisasi sesuai dengan proses-proses yang ada dalam pembiayaan KPR subsidi atau KPR BTN Sejahtera iB.

Pihak bank akan membayarkan secara keseluruhan biaya rumah yang akan dikredit sesuai dengan jumlah nominal dan perjanjian dengan pihak *developer* yaitu Perumahan Pamulang.

Realisasi selanjutnya berupa dana atau bantuan subsidi dari Pemerintah yang akan diberikan pihak bank kepada calon nasabah yang biasanya akan terealisasikan pada pertengahan atau akhir tahun pengambilan kredit rumah subsidi. Subsidi dari Pemerintah ini akan di realisasikan kepada nasabah namun diambil alih oleh Bank untuk pemotongan *plafound* (jumlah total yang harus di bayar) nasabah.

Seperti penjelasan di bawah ini oleh bapak Rian Rafiq:

¹⁰Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

“subsidi atau bantuan khusus rumah tapak dari Pemerintah akan diberikan kepada nasabah yang telah akad atau disetujui, jadi telah melakukan perjanjian kredit atau akad di perbankan, setelah itu akan dicairkan tapi biasanya pencairan dipertengahan atau akhir tahun pengambilan kredit namun biasanya terjadi di bulan keenam”.¹¹

9. Pengawasan Angsuran

Pada tahap ini, adalah tahap akhir, pihak bank akan melakukan pengawasan untuk angsuran atau pembayaran nasabah yang harus dilakukan disetiap bulannya sesuai dengan perjanjian yang dilakukan pada saat akad berlangsung.

Angsuran biasanya dilakukan sesuai dengan tanggal pengambilan pembiayaan KPR subsidi Syariah, dan khusus di BTN Syariah KCPS akan diberikan tenggang waktu pembayaran disetiap tanggal 20. Hal ini berdasarkan wawancara dengan nasabah yaitu ibu Nur Indah Erfendi sebagai berikut:

“Untuk pembayaran kredit yang saya ambil ini sesuai tanggal saya mengambil perumahan dan memang paling akhir pembayaran itu tanggal 20 khusus di BTN Syariah KCPS”.¹²

Terdapat pula penjelasan mengenai tahap-tahap pengambilan KPR subsidi Syariah, seperti yang dikatakan oleh bapak Muhammad Purkan Almar di bawah ini:

“Mekanisme pengambilan KPR subsidi, biasanya diawali oleh nasabah yang datang sendiri atau ditawarkan langsung perumahan subsidi oleh pihak marketing, selanjutnya nasabah akan memilih rumah yang akan di kredit, setelah itu pihak marketing aka mengkonfirmasi rumah yang diinginkan lalu memberikan berkas yang harus disiapkan sebagai calon nasabah KPR subsidi. Ketika semua berkas telah lengkap, maka nasabah akan dibawa ke Bank yang telah dipilihnya untuk wawancara dan pemrosesan berkas pesyaratan. Apabila

¹¹Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

¹²Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 18 Juli 2020).

calon nasabah adalah wiraswasta, maka perlu ots atau survey untuk memastikan keasliannya, apabila pemilik usaha, akan diadakan survey untuk usahanya, jika pegawai harus konfirmasi ke perusahaan untuk mengkonfirmasi gaji, setelah survey selesai, maka pemberkasan akan diproses oleh bank dan diinput ke kantor pusat untuk memperoleh persetujuan”.¹³

Dari penjelasan diatas, dapat dipahami tentang mekanisme pembiayaan KPR subsidi khususnya yang terjadi di BTN Syariah KCPS Parepare dengan pengambilan kredit rumah di PT. Pamulang Jaya Mandiri.

4.1.2 Syarat-Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi memiliki beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah atau calon pembeli rumah subsidi. Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menjadi nasabah KPR Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri yaitu :

1. Syarat KPR Subsidi Khusus Pengusaha / Wiraswasta :

- a. Kartu tanda penduduk (KTP) suami istri
- b. Akte nikah
- c. Kartu keluarga
- d. Rekening koran buku tabungan 6 bulan terakhir
- e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi
- f. Surat keterangan izin usaha
- g. Foto 3x4 berwarna

2. Syarat KPR Subsidi Khusus Karyawan Swasta / PNS :

- a. Kartu tanda penduduk (KTP) suami istri
- b. Akte nikah

¹³Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku LCWO BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

- c. Kartu keluarga
- d. Rekening Koran buku tabungan 3 bulan terakhir
- e. Nomor pokok wajib pajak (NPWP) pribadi
- f. Slip gaji
- g. SK
- h. Surat keterangan kerja
- i. Foto 3x4 berwarna

Persyaratan diatas juga merupakan persyaratan yang diajukan oleh pihak BTN Syariah sebagai bank pelaksan KPR Bersubsidi. Namun secara khusus persyaratan yang diminta oleh pihak Bank dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Syarat	Umum	Wirausaha
Copy KTP (suami/isteri) dan kartuu keluarga	√	√
Copy NPWP (KPR \geq 100 jt)	√	√
Copy akta nikah/surat cerai	√	√
Copy SK pengangkatan pegawai	√	√
Copy SK gaji/slip gaji	√	√
Copy rekening listrik/telpon/PDAM/PBB	√	√
Pas photo (suami/isteri) ukiran 4x6 (2 lembar)	√	√
Copy rekening tabungan (3 bulan terakhir)	-	√
Copy data usaha (SIUP, NPWP Prsh, TDP, SITU dll)	-	√
Copy laporan perkembangan usaha	-	√
Copy surat keterangan usaha dari kelurahan	-	√

Tabel 4.1 Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR subsidi 2019

Berdasarkan tabel di atas, terlihat jelas beberapa persyaratan sama yang diajukan oleh pihak developer yakni PT. Pamulang Jaya Mandiri dan Bank pelaksana BTN Syariah, juga terlihat jelas persyaratan berbeda yang khusus diminta oleh kedua belah pihak.

Selain persyaratan tersebut, masih ada beberapa persyaratan secara umumnya yang tidak ditampilkan secara rinci namun dijelaskan ketika akad berlangsung seperti yang dijelaskan oleh bapak Muhammad Purkan Almar:

“Syaratnya sama saja seperti yang diajukan oleh pihak PT.Pamulang, seperti ktp, surat nikah, NPWP, dan khusus wirausaha harus ada suat keterangan dari kelurahan, untuk penghasilan dari nasabah maksimal 8 juta dari gaji suami/isteri, untuk yang belum berkeluarga maksimal 6 juta dari gaji”¹⁴

Berdasarkan penuturan yang sama dengan bapak Rian Rafiq yang mengatakan bahwa:

“Syarat sama dengan permohonan KPR lainnya, cuma untuk subsidi ada tambahan kelengkapan seperti penghasilan maksimal 8 juta, mempunyai pekerjaan baik itu tetap maupun berusaha, dan usia harus minimal 21 tahun jika di bawah 21 tahun bisa tapi dengan syarat sudah menikah kecuali yang berstatus TNI/Polri memiliki persyaratan yang khusus”¹⁵

Dapat disimpulkan dari penjelasan di atas bahwa syarat pengajuan KPR subsidi berbeda di setiap tempat pengambilan perumahan seperti syarat yang diajukan oleh PT.Pamulang Jaya Mandiri, pihak Bank yakni BTN Syariah KCPS persyaratannya hampir sama dengan pihak developer hanya saja ada beberapa tambahan syarat yang

¹⁴Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku *LCWO* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

¹⁵Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

lebih signifikan. Syarat yang diajukan pun berbeda jika wiraswasta dan juga PNS, apabila wirausaha harus menampilkan dokumen usaha sedangkan PNS harus memiliki bukti seperti slip gaji. Selain itu umurpun menjadi persyaratan pengambilan KPR subsidi dan juga gaji yang paling penting sebagai persyaratannya, dimana gaji harus maksimal 8 jt (sudah berkeluarga) dan 6 juta (belum berkeluarga) karena hal ini menjadi persyaratan nasabah masuk kategori sebagai masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat mengambil KPR subsidi. Selain persyaratan dokumen yang harus disiapkan oleh nasabah, adapula biaya layanan yang biasanya diajukan tergantung dari pihak developer.

4.1.3 BTN Syariah KCPS Parepare Bekerjasama Dengan PT. Pamulang Jaya Mandiri Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

KPR Bersubsidi adalah sebuah program bantuan pemerintah kepada masyarakat yang belum memiliki perumahan (hunian/rumah), sehingga hadirnya KPR Bersubsidi ini menawarkan kualitas hunian yang cukup baik dengan harga terjangkau oleh masyarakat ekonomi kelas menengah ke bawah.

BTN Syariah KCPS Parepare, merupakan salah satu bank yang memiliki pembiayaan KPR subsidi. BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah milik BTN Konvensional, salah satu bank pelaksana yang mengikuti program pemerintah dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan KPR Bersubsidi. Produk pembiayaan KPR bersubsidi pada BTN Syariah KCPS Parepare dikenal dengan istilah Pembiayaan (*financing*) KPR BTN Sejahtera iB.

KPR BTN Sejahtera iB berbeda dengan KPR subsidi non Syariah. Seperti yang diungkapkan oleh bapak Muhammad Purkan Almar selaku bagian *LCWO* di BTN Syariah KCPS menuturkan bahwa:

“KPR subsidi Syariah tentunya memiliki perbedaan dengan KPR subsidi non Syariah atau konvensional. Dalam KPR syariah yang bersubsidi, dikenal dengan istilah flat atau menetap, juga tidak mengikuti tingkat suku bunga yang terjadi. Maksudnya margin akan tetap dari awal sampai akhir kredit karena telah adanya perjanjian dari awal”.¹⁶

Adapun pendapat dari bapak Rian Rafiq selaku bagian *Financing Service* di BTN Syariah KCPS:

“Untuk akad dari KPR subsidi Syariah, menggunakan akad *wakalah, musyarakah, dan mutanaqisah*. Walaupun namanya KPR subsidi tapi dikenalnya dengan istilah SSM (subsidi selisih margin). Berbeda dengan KPR subsidi konvensional dikenal dengan istilah SSB (subsidi selisih bunga). Di Syariah kebijakan marginnya di tentukan bahwa marginnya itu sebanyak 5% di 1-10 tahun dan 12% setelah 10 tahun pengambilan KPR subsidi, sedangkan di konvensional angsurannya itu sewaktu-waktu bisa berubah”.¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa dalam KPR subsidi Syariah menggunakan akad *wakalah* yaitu akad atau perjanjian yang menyepakati adanya pelimpahan kekuasaan atau mandat dari pihak pertama (PT.Pamulang Jaya Mandiri selaku penyedia perumahan subsidi) kepada pihak kedua (BTN Syariah KCPS penyedia KPR subsidi) dalam hal yang diwakilkan, dimana pihak yang diberi kuasa hanya melaksanakan sesuatu sebatas atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama. Jadi pihak Bank selaku pihak kedua hanya memiliki batas atau wewenang kepada nasabah dalam hal kredit yang di ambil. Lalu akad *musyarakah* yaitu bentuk kerjasama antara kedua pihak dimana sama-sama memiliki kontribusi dana berupa perumahan dan dana subsidi dari pemerintah melalui pihak bank, kemudian

¹⁶Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku *LCWO* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

¹⁷Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian dibagi sesuai dengan porsi dari dana yang dikontribusikan. Akad ketiga yang digunakan yaitu *mutanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yakni PT. Pamulang Jaya Mandiri selaku penyedia rumah dan bertambah hak kepemilikannya yakni nasabah KPR subsidi. Selain dari ketiga akad tersebut, tentunya juga menggunakan akad *murabahah*.

Wawancara di atas, dapat dipahami pula bahwa dalam KPR subsidi Syariah menggunakan sistem flat atau menetap, jadi ketika nasabah melakukan kredit perumahan subsidi, maka marginnya itu akan menetap di 1-10 tahun masa kredit yakni 5%, akan mengalami perubahan yaitu 12% ketika lebih dari 10 tahun. Selain itu dikatakan flat karena tidak dipengaruhi oleh keadaan tingkat suku bunga, berbeda dengan konvensional yang dipengaruhi sehingga pembayarannya bisa saja berubah-ubah. Sistem margin ini baru diterapkan pada tahun ini setelah KPR subsidi mengalami perubahan menjadi KPR subsidi BP2BT seperti penjelasan di bawah ini:

“Tahun ini baru diterapkan KPR BP2BT sehingga penetapan marginnya mengalami perubahan”.¹⁸

Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), akan menghapus skema Subsidi Selisih Bunga (SSB) pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perubahan dari KPR ke KPR BP2BT disebabkan begitu besarnya beban bunga yang harus ditanggung Pemerintah dalam pemberian KPR subsidi. Walaupun mengalami perubahan dimana skema SSB dihapuskan, pemerintah

¹⁸Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

akan tetap mempertahankan skema subsidi KPR lain seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM), dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa, KPR subsidi Syariah menggunakan akad *wakalah*, *musyarakah*, *mutanaqisah* dan *murabahah*. Dari akad ini, menjadi pembeda antara KPR subsidi Syariah dengan konvensional. Selain itu dari segi penentuan pembayaran dimana KPR subsidi Syariah menggunakan sistem margin dan konvensional menggunakan sistem bunga.

“KPR bersubsidi akan terlaksana jika tersedianya kuota subsidi oleh pemerintah, subsidi yang berarti non komersil atau KPR subsidi yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi KPR tidak dapat kami salurkan atau akadkan kepada nasabah jika Pemerintah tidak menyediakan kuota subsidi”.¹⁹

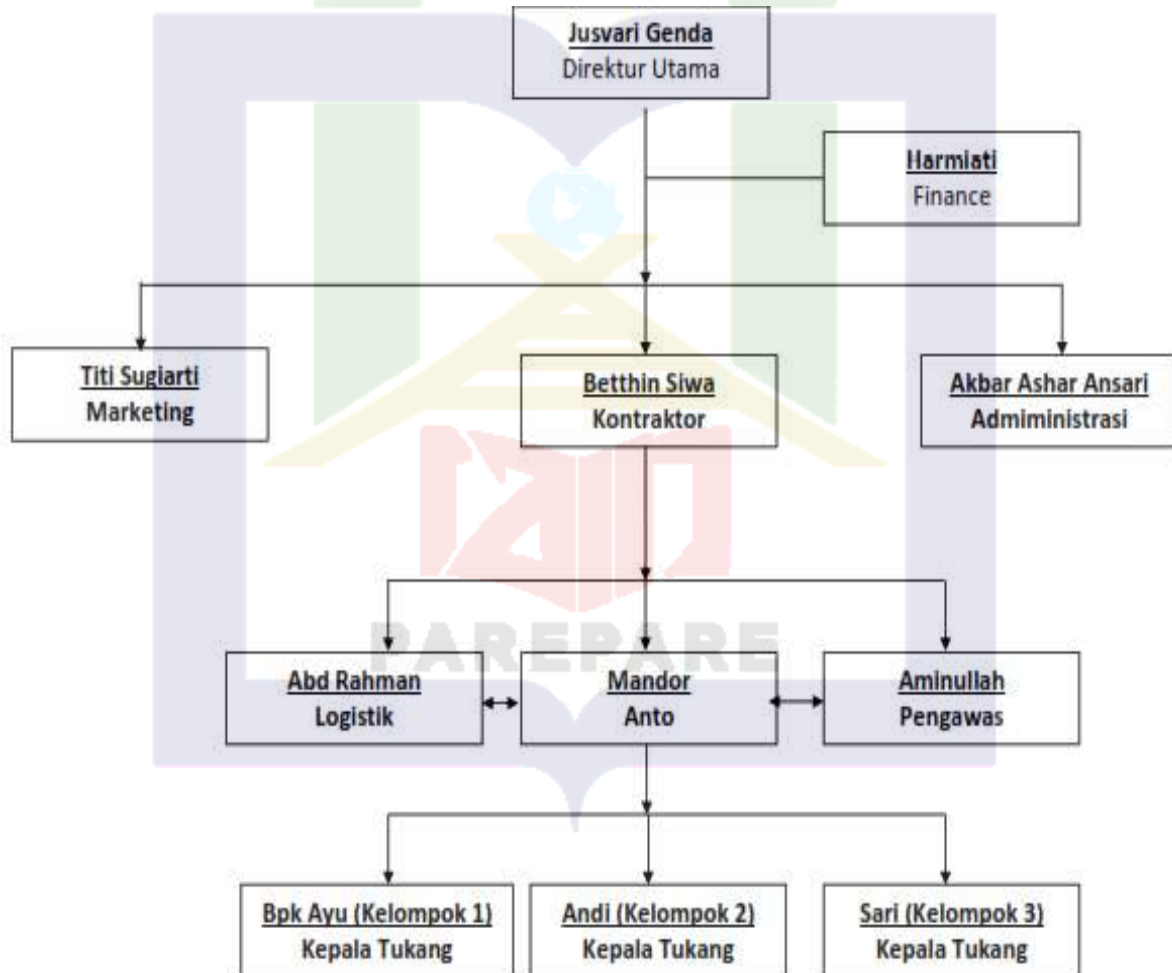
Dari hasil wawancara dengan bapak Rian Rafiq seperti yang disebutkan diatas, menuturkan lebih rinci lagi tentang KPR subsidi. Bagaimana dikatakan subsidi dan bagaimana subsidi ini dapat disalurkan ke masyarakat berpenghasilan rendah. Karena ini merupakan program pemerintah maka akan berjalan atau tersalurkan ketika tersedianya kuota subsidi, pihak BTN Syariah KCPS hanya sebagai penyedia jasa kredit dan pihak PT.Pamulang Jaya Mandiri hanya sebagai penyedia perumahan yang siap untuk dikredit oleh calon nasabah.

KPR subsidi syariah sebagai program yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, akan terlaksana ketika kuota subsidi telah disediakan oleh Pemerintah. Kuota subsidi ini merupakan bantuan berupa dana atau uang yang diberikan kepada nasabah yang telah akad dengan tujuan untuk meringankan beban

¹⁹Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

pembayaran yang akan dilakukan. Jadi kuota subsidi ini akan mengurangi jumlah *plafound* atau pinjaman yang harus dibayarkan ketika mengambil KPR subsidi.

Berdasarkan data dan hasil observasi yang dilakukan peneliti, dalam melaksanakan program pemerintah untuk penyaluran fasilitas pembiayaan KPR Bersubsidi, BTN Syariah KCPS Parepare bekerjasama dengan developer yakni PT. Pamulang Jaya Mandiri, merupakan perseroan terbatas yang menjalankan usahanya dalam bidang perumahan (developer).



Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT. Pamulang Jaya Mandiri

PT. Pamulang Jaya Mandiri memiliki 3 perumahan yang tersebar di Kota Parepare yaitu Perumahan Pamulang Permai, Perumahan Pamulang Garden dan Perumahan Pamulang Pratama. Dari ketiga perumahan PT. Pamulang Jaya Mandiri, banyak nasabah yang mengambil KPR Bersubsidi di BTN Syariah KCPS Parepare. Seperti yang tertera pada tabel user Perumahan Pamulang Garden dan Pamulang Permai di bawah ini :

Nama User	Blok	Bank Pelaksana	Perumahan
Nur Indah Erfendi	D No. 9	BTN Syariah	Perumahan Pamulang Garden
Sudirman	H No. 2	BTN Syariah	Perumahan Pamulang Permai

Tabel 4.2 Daftar User Perumahan Pamulang Permai dan Perumahan Pamulang Garden 2019

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa nasabah PT.Pamulang Jaya Mandiri memilih BTN Syariah sebagai bank pelaksana pembiayaan KPR bersubsidi.

4.2 Faktor yang Mempengaruhi Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare

4.2.1 Faktor yang Mempengaruhi Bank dalam Memilih Nasabah KPR Bersubsidi

Dalam pemberian pembiayaan, pihak bank harus memiliki prinsip dalam menilai nasabah. Prinsip 5C “*the five C of credit analisis*” (Penjelasan pasal 8 (1) UU No.

7/1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 adalah sebagai berikut :²⁰

1. *Character* (penilaian watak)

Karyawan Bank akan menganalisis penilaian watak atau kepribadian calon nasabah pembiayaan dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon nasabah untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan pihak bank dikemudian hari, dengan ini akan mencegah atas terjadinya tunggakan angsuran pembayaran.

2. *Capacity* (penilaian kemampuan)

Karyawan bank yang bersangkutan dalam bidang pembiayaan harus meneliti tentang keahlian calon nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan digunakan sebagai bahan permohonan itu meyakinkan, sehingga calon nasabah dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya kepada pihak bank. Kalau kemampuan nasabah kecil tentu tidak layak diberikan dalam skala besar dan bisa juga pihak bank tidak meloloskan berkas permohonan tersebut.

3. *Capital* (penilaian terhadap modal)

Pihak bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masalah dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.

²⁰Kusuma Wijaya, 'Analisis Strategi 5c Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank Perkreditan Rakyat Md Di Lamongan Jawa Timur', *Jemap*, 2.1 (2019), 33 <<https://doi.org/10.24167/jemap.v2i1.2098>>.

4. *Collateral* (penilaian terhadap agunan)

Untuk menanggung pembiayaan kredit macet, calon nasabah umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sama besar dengan jumlah pembiayaan yang diberikan. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian pembiayaan yang tersisa.

5. *Condition of economy* (penilaian terhadap prospek usaha nasabah pembiayaan)

Pihak bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dan usaha calon nasabah yang dibiayai bank dapat diketahui.

Hal ini dibuktikan dengan hasil bersama karyawan BTN Syariah KCPS. Berikut hasil wawancara kepada bapak Rian Rafiq:

“Prinsip 5 C yang digunakan, yang pertama yaitu *capacity* nya, pihak bank akan melihat apakah nasabah mampu dari segi pendapatannya. Yang kedua *collateral* dilihat dari buku tabungan atau rekening korannya untuk melihat apakah sering menghabiskan uang walaupun gajinya terbilang besar karena kebanyakan nasabah biasanya gaji besar namun tetap menunggak, yang ketiga *character* yang dilihat disini yaitu kebijakan OJK berupa slip sehingga kami pihak bank bisa melihat riwayat kredit nasabah sebelumnya, untuk melihat apakah pernah terjadi penunggakan dan sebagainya, selanjutnya *condition* dilihat dari kondisi kelangsungan pekerjaan atau usaha, dan yang terakhir *capital* untuk melihat dari wirausaha apakah user/nasabah mempunyai modal untuk lebih membesarkan usahanya kedepan”.²¹

²¹Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

Berdasarkan penuturan bapak Rian Rafiq diatas, maka dapat dilihat bagaimana pihak perbankan menggunakan prinsip 5 C dalam menilai nasabah sebelum pemberian atau akad pembiayaan.

4.2.2 Faktor yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan KPR Bersubsidi

Dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB, terdapat faktor-faktor yang mampu mempengaruhi nasabah, berdasarkan hasil wawancara maka faktor-faktor yang mampu mempengaruhi nasabah, yaitu:

1. Subsidi Syariah/Konvensional

Pilihan untuk mengambil KPR subsidi Syariah/konvensional merupakan faktor utama nasabah dalam mengambil pembiayaan KPR subsidi. Hal ini dapat dinilai nasabah sendiri dengan melihat perbedaan yang ada baik itu dari segi sistem pembayarannya ataupun pihak Bank pelaksananya.

Hal ini terlihat berdasarkan penjelasan dari ibu Nur Indah Erfendi sebagai berikut:

“Alasan saya memilih subsidi berbasis Syariah yang pertama itu karena tempat pengambilan kredit KPR subsidi, yaitu BTN Syariah. Pada saat mengajukan kepemilikan rumah di Perumahan Pamulang, pihak perumahannya memberikan 4 opsi pilihan bank pelaksana KPR dan saya memilih BTN Syariah. Selain karena berbasis Syariah juga pastinya tidak menggunakan sistem bunga tapi di sana kita dikenakan sistem margin”.²²

Berdasarkan hasil penelitian, nasabah lebih memilih Bank Syariah yakni BTN Syariah KCPS merupakan salah satu perbankan yang bekerjasama dengan PT.Pamulang Jaya Mandiri dengan pembiayaan KPRnya yang dikenal dengan istilah KPR BTN Sejahtera iB. Selain sistem pembayarannya yaitu jumlah yang harus

²²Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 18 Juli 2020).

dibayarkan bersifat tetap/flat, sistematika yang terjadi dalam pembiayaan pun tentunya lebih mengarah ke ajaran Islam karena melaksanakan kegiatannya berlandaskan Syariah. Mulai dari akad yang digunakan hingga proses dan sistematika pembayaran.

Hal ini memperlihatkan bahwa, ketentuan pembayaran KPR subsidi Syariah yang diterapkan BTN Syariah KCPS kepada nasabah Perumahan Pamulang bersifat flat/menetap sesuai dengan tahun yang telah ditetapkan sebelumnya dan sesuai dengan anjuran Pemerintah.

2. Harga (Tanda Jadi)

Faktor kedua yang membuat nasabah mengambil pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB karena dari segi tanda jadi yang ditentukan oleh pihak developer yakni Perumahan Pamulang tergolong murah dan mampu untuk dijangkau oleh nasabah. Hal ini terlihat seperti yang diungkapkan oleh ibu Nana seorang ibu rumah tangga, merupakan istri dari Pak Sudirman yang mengambil perumahan di Perumahan Pamulang Permai, berikut hasil wawancaranya:

“Dp atau tanda jadi yang harus saya bayarkan ke pihak Pamulang Pamulang menurut saya mudah dijangkau, apalagi dari pihak marketingnya sangat memudahkan saya sebagai nasabah. Jumlah yang harus di bayarkan satu bulan setelah akad yaitu 11 juta, dan uang mukanya sebesar 2,5 juta. Dari pihak marketing *developer* sangat membantu dan meringankan beban kami, jumlah yang harus saya bayarkan sebesar 11 juta, diberikan keringan untuk mengansurnya sebanyak dua kali yakni 6 juta dulu lalu disusul pembayaran selanjutnya 7 juta.”²³

²³Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Permai, (pada tanggal 17 Juli 2020).

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui jika harga dari tanda jadi yang diberikan tidak mempersulit nasabah, sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai oleh program Pemerintah ini yaitu menciptakan dan membantu masyarakat untuk memperoleh rumah hunian.

3. PPN (Pajak Pertambahan Nilai)

Seperti yang telah ditentukan dan dijelaskan bahwa tidak ada PPN (Pajak Pertambahan Nilai) yang akan dikenakan kepada nasabah KPR subsidi Syariah.

Berikut penjelasan mengenai PPN yang dikenakan kepada nasabah, yang diutarakan oleh bapak Muhammad Purkan Almar:

“PPN ada sebesar 1%, tapi PPN ini tergantung dari daerah dan juga tergantung notaris”.²⁴

Berdasarkan hasil penelitian di atas terlihat bahwa ada PPN yang dikenakan terhadap masyarakat atau nasabah yang ingin mengambil Perumahan KPR subsidi. Namun sebenarnya PPN ini bukan PPN yang ditentukan oleh Pemerintah tetapi jumlah PPN yang muncul ketika bagian notaris dan marketing melakukan proses dalam pembiayaan KPR subsidi Syariah, jadi PPN itu hanya termasuk seperti biaya-biaya lain yang harus dibayarkan saat proses pembiayaan terjadi atau biaya administrasi atau pajak transaksi.

4. Tahun Pengambilan

Telah ditetapkan sebelumnya oleh Pemerintah bahwa pengambilan maksimal perumahan subsidi adalah 20 tahun. Namun untuk pengambilan KPR subsidi di BTN

²⁴Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar bagian LCWO BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

Syariah pengambilan KPR BTN Sejahtera iB maksimal 15 seperti yang diutarakan oleh ibu Nur Indah Erfendi sebagai berikut:

“saya mengambil KPR subsidi Perumahan Pamulang Garden di BTN Syariah KCPS dengan jangka waktu 15 tahun”.²⁵

Hal yang sama pun diutarakan oleh ibu Nana yaitu :

“saya mengambil KPR subsidi Syariah belum genap 1 tahun, jangka waktu yang saya ambil untuk KPR ini yaitu 15 tahun, di Perumahan Permai”²⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas, terlihat bahwa peraturan yang telah ditetapkan Pemerintah mengenai tahun pengambilan KPR subsidi telah berjalan dengan baik pada pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan nasabah yang mengambil perumahan di Pamulang Permai dan Pamulang Garden.

5. Asuransi

Asuransi juga merupakan hal yang mempengaruhi dalam proses pengambilan KPR subsidi Syariah atau yang dikenal dengan istilah KPR BTN Sejahtera iB. Seperti hasil wawancara dengan salah satu karyawan BTN Syariah KCPS sebagai berikut:

“Rumah subsidi ini sebetulnya ada dari Pemerintah, seperti meninggal atau kebakaran, tapi pihak Bank tidak memiliki wewenang untuk langsung menetujui, perlu adanya persetujuan dari pihak Kementerian mengenai hal ini”.²⁷

²⁵Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 18 Juli 2020).

²⁶Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Permai, (pada tanggal 17 Juli 2020).

²⁷Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku LCWO BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

Jadi, asuransi tetap merupakan layanan yang diberikan ketika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan pada rumah hunian nasabah, namun kembali lagi, apakah ketika terjadi musibah tersebut, Pemerintah langsung mengiyakan untuk memberikan asuransi misalnya seperti bebas bayar karena meninggal dunia atau diambil alih pembayaran ahli waris walaupun telah wafat. Pihak bank yakni BTN Syariah hanya bisa mengikuti arahan dan himbauan dari Pemerintah.

6. Proses Mekanisme dan Syarat

Proses mekanisme yang cepat dan juga syarat yang diajukan jelas sehingga membuat banyak nasabah tertarik untuk memiliki rumah hunian melalui pembiayaan KPR bersubsidi Syariah. Proses mekanismenya cepat karena menggunakan akad-akad yang telah ditentukan sebelumnya dan mengikuti pola mekanisme pembiayaan KPR subsidi, selain itu dipengaruhi juga oleh bagian marketing dari pihak *developer* yakni Perumahan Pamulang yang mampu memberikan penjelasan secara maksimal dan mudah di pahami kepada calon nasabah. Sehingga ketika melakukan pengisian berkas persyaratan tidak menyulitkan nasabah.

Hal ini terlihat pada wawancara dengan ibu Nana sebagai berikut:

“Proses mekanismenya saat ingin mengambil Perumahan Pamulang di BTN Syariah cepat dan memudahkan”²⁸

Dengan lengkapnya berkas persyaratan baik yang diajukan oleh pihak Perumahan Pamulang maupun BTN Syariah, maka proses pembiayaan KPR subsidi akan lebih cepat diolah dan selesai.

²⁸Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Permai, (pada tanggal 17 Juli 2020).

4.3 Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi PT. Pamulang Jaya Mandiri di BTN Syariah KCPS Parepare

Implementasi dari prinsip-prinsip Ekonomi Islam, akan terlihat berdasarkan faktor dan mekanisme yang terjadi pada saat pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB berlangsung.

4.3.1 Prinsip *Multitype Ownership* (Tauhid dan Adil)

Prinsip ini, yaitu prinsip yang berlandaskan akan tauhid dan keadilan. Dalam penelitian ini, untuk melihat diterapkannya prinsip *multitype ownership* khususnya apakah nilai ketauhidan tetap terjadi dalam proses pembiayaan KPR subsidi Syariah, maka dilihat dari segi mekanisme, syarat dan faktor yang terjadi dalam proses pembiayaan.

Ketauhidan dalam Islam, semua yang diciptakan Allah ada manfaat dan tujuannya. Tujuan manusia diciptakan adalah untuk beribadah kepada-Nya sebagaimana firman Allah dalam Surah Ad-Dzariyat (51) ayat 56 :

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ (٥٦)

Terjemahnya:

“Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepada-ku”²⁹.

Karena itu segala aktivitas yang ada hubungannya dengan alam (sumber daya) dan manusia (muamalah) dibingkai dengan kerangka hubungan dengan Allah karena

²⁹Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan* (Jakarta: PT Mizan Pustaka, 2009), h. 523.

kepada-Nya kita akan mempertanggung jawabkan segala perbuatan kita, termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis yang terjadi dalam proses KPR BTN Sejahtera iB

Beberapa hal yang dapat menjadi acuan prinsip ketauhidan yang terjadi selama proses pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB/KPR subsidi yaitu :

1. Ketauhidan dalam penentuan jenis akad yang digunakan dalam mekanisme KPR Bersubsidi

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, dalam mekanisme pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB menggunakan akad kredit yang terdiri dari *wakalah*, *musyarakah*, *mutanaqisah* dan *murabahah*. Penggunaan akad ini terjadi karena BTN Syariah KCPS menerapkan prinsip ketauhidan sebagai lembaga perbankan yang berlandaskan Syariah.

Hal ini terlihat berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar sebagai berikut:

“Salah satu akad yang digunakan dan umumnya akad ini yang digunakan yaitu akad *Murabahah*. Nasabah akan melakukan pengajuan ke bank untuk pengambilan kredit rumah subsidi, selanjutnya pihak bank dan nasabah melakukan negoisasi terkait harga, juga jangka waktu dan syarat, setelah itu dilakukanlah akad, pihak akan akan membayarka sisa harga dari uang maka yang dibayarkan nasabah ke pihak Perumahan Pamulang, setelah pembayaran dari bank selesai, nasabah akan serah terima dokumen perumahan, yang terakhir nasabah melakukan pembayaran dengan sistem kredit ke pihak bank sesuai dengan jumlah angsuran dan jangka waktu angsuran”.³⁰

Hal yang sama terlihat dari wawancara dengan ibu Nana sebagai berikut:

“Saat mengambil kredit rumah subsidi di Perumahan Pamulang, uang muka atau tanda jadinya disetorkan langsung ke perumahannya dan ini tergantung

³⁰Wawancara dengan bapak Muhammad Purkan Almar selaku LCWO BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 02 Juli 2020).

dari perumahan itu sendiri apakah di bayar langsung atau memudahkan nasabah seperti saya untuk dicicil, sisa pembayarannya dibayar ke BTN Syariah sesuai dengan tanggal saya mengambil perumahan”³¹

2. Ketauhidan dalam penentuan jumlah margin yang disepakati dalam proses mekanisme KPR Bersubsidi

Selanjutnya dari bunga/margin, dalam Islam tidak membolehkan adanya bunga sehingga yang digunakan untuk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah margin, margin yang diterapkan pun bersifat flat dari awal hingga akhir masa pembayaran.

Hal ini dibuktikan berdasarkan data pada tabel di bawah ini.

JW	MARGIN	JW	MARGIN	JW	MARGIN	JW	MARGIN
1	91046%	6	56712%	11	53374%	16	52122%
2	70981%	7	55665%	12	53039%	17	51961%
3	63939%	8	54879%	13	52757%	18	51817%
4	60348%	9	54266%	14	52515%	19	51690%

Tabel 4.3 Margin Efektif BTN Syariah KCPS 2019

Namun margin jenis ini hanya berlaku bagi nasabah yang mengambil KPR BTN Sejahtera iB dibawah tahun 2020, karena pada tahun ini mengalami perubahan jumlah margin yaitu flat atau menetap sebesar 5% di 1-10 tahun dan mengalami perubahan sebesar 12% di 10 tahun ke atas. Hal ini terlihat menjadi pembeda dengan KPR konvensional menggunakan sistem riba yang tidak dibolehkan dalam Islam sehingga dapat dikatakan margin penentuan sistem pembayaran yang memenuhi karakter prinsip ketauhidan.

³¹Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Permai, (pada tanggal 17 Juli 2020).

Dari segi mekanisme, akan terlihat memenuhi prinsip ketauhidan jika dari awal akad menggunakan akad-akad yang sesuai dengan anjuran Syariah, sehingga tentunya proses dan mekanismenya pun mengikuti dari akad.

Terlihat jelas, bahwa dari akad, margin dan mekanisme yang digunakan dalam KPR BTN Sejahtera iB pengambilan Perumahan Pamulang, menerapkan prinsip ketauhidan yang mengarah kepada sesuatu yang akan dipertanggung jawabkan nantinya sehingga harus sesuai dengan ajaran yang benar.

Nilai keadilan pun harus diukur dalam hal ini, karena tidak akan lengkap prinsip *multitype ownership* jika ketauhidan dan keadilannya tidak berjalan bersama.

3. Keadilan dalam penggunaan syarat-syarat yang diajukan pihak *developer* sesuai dengan yang ditentukan Pemerintah

Nilai keadilan akan dilihat dari segi pihak *developer* yakni Perumahan Pamulang, BTN Syariah, dan nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB. Sebagaimana Allah SWT memerintahkan untuk berbuat adil diantara sesama manusia terdapat dalam QS. An- Nahl/16: 90

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ
وَالْبَغْيِ ۗ يَعِظُكُم لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Terjemahnya:

“*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran*”.³²

³²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid Warna Terjemah dan Transliterasi* (Jakarta Pusat: Beras Al-Fath). h. 277.

Ayat tersebut diatas menjelaskan bahwa semua hak-hak tersebut harus ditempatkan sebagaimana mestinya (sesuai aturan syari'ah). Perilaku yang adil akan lebih mendekatkan manusia kepada ketakwaan.

Keadilan yang ingin dilihat dalam penelitian ini, yaitu sesuai anjuran yang dikeluarkan Pemerintah tentang KPR subsidi, dengan yang dilaksanakan oleh pihak BTN Syariah dan Perumahan Pamulang. Yang pertama itu dilihat dari segi marginnya, ketetapan pemerintah marginnya itu flat/tetap untuk kpr subsidi, flat mengalami peraturan perubahan di tahun 2020 tentang peresentase marginnya dan hal ini benar adanya seperti yang diterapkan oleh BTN Syariah. Hal ini juga terlihat seperti pada tabel Margin Efektif BTN Syariah KCPS yang ada di atas.

4. Keadilan dalam faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah mengambil KPR

a. Tahun Pengambilan

Untuk tahun pengambilan KPR subsidi, seperti yang ditetapkan pemerintah bahwa pengambilan KPR subsidi maksimal 20 tahun lamanya, namun pada BTN Syariah KCPS Parepare, untuk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB maksimal 15 tahun seperti yang terlihat pada tabel di bawah ini.

Manfaat yang dapat dirasakan	Diperoleh
Angsuran tetap sampai lunas	√
Bebas finalty	√
KPR rumah bar/ <i>second</i>	√
Margin bersaing	√
Proses cepat dengan layanan unggul	√
Jangka waktu s/d. 15 tahun	√

Tabel 4.4 Pembiayaan KPR BTN Syariah 2019

b. PPN (Pajak Pertambahan Nilai)

PPN yang dengan jelas ditetapkan Pemerintah bahwa tidak adanya pemungutan terhadap nasabah, juga terealisasi dengan baik di BTN Syariah, hanya saja pada saat proses di bagian notaries dikenakan PPN sebesar 1% sebagai biaya administrasi tapi ini bukan PPN yang ditentukan oleh Pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini terlihat berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Rian Rafiq sebagai berikut:

“PPN tidak dikenakan dalam KPR BTN Sejahtera iB, yang dikenakan itu hanya KPR non subsidi dengan PPN sebesar 10% dan PPh sebesar 12%. Pengenaan pajak biasanya terjadi hanya pada saat proses pengurus dokumen ke notaris sebesar 1%, dan ini bukan termasuk pajak dari KPR subsidi, biasanya disebut pajak transaksi pada saat ingin melaksanakan akad”.³³

Bantuan subsidi terealisasi dengan baik, dari hasil penelitian, nasabah yang telah melakukan akad, akan mendapatkan bantuan subsidi oleh Pemerintah sebagai bantuan keringanan pembayaran jumlah *plafound* (total pinjaman yang harus di bayarkan ke pihak Bank). Berikut wawancara dengan bapak Rian Rafiq:

“Subsidi atau bantuan khusus rumah tapak dari Pemerintah akan diberikan kepada nasabah yang telah akad atau disetujui, jadi telah melakukan perjanjian kredit atau akad di perbankan, setelah itu akan dicairkan tapi biasanya pencairan dipertengahan atau akhir tahun pengambilan kredit namun biasanya terjadi di bulan keenam, untuk tahun ini bantuan subsidi dari Pemerintah sebesar 4 juta bagi yang sudah akad”.³⁴

³³Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

³⁴Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

Keadilan juga terlihat khususnya bagi nasabah, seperti hasil wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi sebagai berikut:

“Menurut saya adil karena KPR sesuai dengan tujuannya untuk masyarakat berpenghasilan rendah seperti saya, selain itu manfaatnya juga lebih rendah harganya karena subsidi dan yang paling penting pembayarannya flat, tapi untuk yang sekarang hanya sampai 1-10 tahun, flat nanti lebih ketika pembayaran di atas 10 tahun akan mengalami kenaikan dari 5% menjadi 12%”.³⁵

Namun, keadilan yang diukur dari arah yang lain menyebabkan salah satu nasabah merasakan ketidakadilan, seperti hasil wawancara dengan ibu Nana sebagai berikut:

“Menurut saya tidak adil, karena ukuran masyarakat berpenghasilan rendah yang dimaksud Pemerintah sebagai syarat pengambil rumah subsidi itu terlalu tinggi syarat gaji yang ditentukan, sedangkan masih banyak masyarakat yang lebih rendah gajinya dari itu yang harusnya digolongkan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah”.³⁶

Selain menciptakan keadilan juga manfaat, dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB tentunya tidak terjadi kezaliman karena masing-masing pihak setuju untuk mengikuti aturan yang ada pada saat akad.

Dari prinsip ini, terlihat bahwa terjadi implementasi prinsip tauhid dan keadilan pada saat pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB berlangsung. Walaupun ada nasabah yang menganggap tidak adil namun bukan dari sisi mekanisme pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB, namun ketidakadilan dalam pandangan ketentuan MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) dari Pemerintah.

³⁵Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 18 Juli 2020).

³⁶Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 17 Juli 2020).

4.3.2 Prinsip *Freedom to Act* (Keadilan dan Khilafah)

Prinsip kedua ini, adalah prinsip yang berlandaskan oleh sifat Rasulullah saw. dan juga berperilaku adil, jadi ketika kedua nya terjadi maka menciptakan prinsip *freedom to act*.

1. Sifat *amanah* dalam proses mekanisme, penerapan faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dan sifat *amanah* dalam penerapan syarat KPR Bersubsidi

Terlihat ketika pihak bank bisa dipercaya dari segi margin yang ditentukan dalam proses mekanisme pembiayaan KPR Bersubsidi, PPN sebagai faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan KPR Bersubsidi, dan bagaimana asuransi yang akan diterima ketika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.

Jadi, pihak perbankan yakni BTN Syariah harus mengikuti apa yang telah diakadkan sebelumnya atau menepati janji dan bertanggungjawab. Sebagaimana firman Allah dalam surah Al-Ahzab ayat 72 sebagai berikut:

إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِ فَأَبَيْنَ أَنْ يَحْمِلْنَهَا وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَا
الْإِنْسَانُ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا

Terjemahnya:

*Sesungguhnya kami telah mengemukakan amanat kepada langit, bumi dan gunung-gunung, maka semuanya enggan untuk memikul amanat itu dan mereka khawatir akan mengkhianatinya, dan pikullah amanat itu oleh manusia. Sesungguhnya manusia itu amat zalim dan amat bodoh.*³⁷

Selain ayat di atas, adapula hadis tentang amanah yakni Dari Abu Hurairah ra. bahwasanya Rasulullah saw. bersabda.

³⁷Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Duta Ilmu, 2006), h. 606.

Terjemahan:

“Tanda orang munafik ada tiga yaitu: bila berkata ia dusta, bila berjanji ia melanggar, dan bila dipercaya ia berkhianat”. (HR. Bukhari dan Muslim)³⁸

Dari pihak *developer*, sifat amanahnya dibuktikan saat nasabah serah terima rumah, yaitu spesifikasi yang dilampirkan pada brosur sesuai dengan yang diterima nasabah. Untuk lebih jelasnya, dilihat pada spesifikasi Perumahan PT.Pamulang Jaya Mandiri di bawah ini.

Spesifikasi	Keterangan
Pondasi	Batu Kall
Struktur	Beton Bertualang
Dinding Luar/Dalam	Batako, Plester, Aci, Finish Cat
KM/WC	Keramik
Penutup Atap	Spandek/Asoka
Rangka Atap	Baja Ringan/Kanal C
Lantai	Keramik 40x40
Kusen Pintu Jendela, Pintu Utama dan Pintu Kamar	Kayu Kelas 2
Pintu KM/WC	Fiber/Aluminium
Plafon	Tripleks
Air	PDAM/Bor
Listrik	1300 Watt

Tabel 4.5 Spesifikasi Perumahan Pamulang 2019

³⁸Muslich Shabir, *Terjemah Kiyadhus Shalihin* (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2004), h. 351

“Perumahan bagus, dan tidak ada sama sekali keluhan yang bisa saya berikan, menurut saya sesuai dengan yang dijelaskan oleh marketingnya”.³⁹

Dari penjelasan wawancara dan tabel di atas, terlihat bahwa terjadi prinsip amanah, pihak *developer* amanah dalam melakukan pembangunan sesuai dengan spesifikasi yang dicantumkan.

2. Sifat *fathanah* terlihat dalam faktor-faktor yang mempengaruhi proses KPR Bersubsidi

Dalam penelitian terlihat sifat ini dari bagaimana nasabah cerdas dalam memilih tempat untuk melakukan pembiayaan KPR subsidi Syariah yakni dengan memilih BTN Syariah KCPS. Dan juga dari pihak bank yang cerdas memilih nasabah sesuai dengan criteria berdasarkan prinsip 5C.

3. Sifat *tabligh* terlihat dalam proses mekanisme KPR Bersubsidi

Ketiga adalah sifat yang *tabligh*, atau komunikatif dan terbuka. Sifat ini terdapat pada marketing pihak *developer* yang mampu menyampaikan dengan cara yang baik sehingga nasabah cepat mengerti dan proses pembiayaan KPR subsidi Syariah pun berjalan dengan lancar.

Hal ini dijelaskan seperti wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi sebagai berikut:

“Saya mengambil kredit di BTN Syariah dengan rumah yang ada di Perumahan Pamulang Garden, awalnya itu ditawarkan oleh pihak marketingnya, lalu saya

³⁹Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 17 Juli 2020).

tertarik, selain dari penjelasan marketing tentang harga yang murah karena subsidi, juga karena lokasi yang strategis dekat dengan tempat kerja saya”.⁴⁰

4. Sifat *sidiq* dalam memenuhi syarat pengajuan KPR Bersubsidi

Terakhir, yakni sifat yang *sidiq*, artinya baik pihak nasabah maupun pihak bank dan *developer* tindakan yang dilakukan itu semuanya benar dan sesuai dengan apa yang telah diakadkan sebelumnya. Seperti hadis Dari Abu Muhammad Al Hasan bin ‘Ali bin Abu Thalib ra. berkata:

Terjemahan:

“Saya menghafal dari Rasulullah saw.:”Tinggalkan apa yang kau ragukan dan kerjakanlah apa yang tidak kau ragukan. Sesungguhnya jujur itu menimbulkan ketenangan dan dusta itu menimbulkan kebimbangan”. (Riwayat At Turmudzy)⁴¹

Kejujuran dari pihak nasabah yaitu syarat-syarat yang diajukan itu benar dan tidak mengada-ada. Begitupun dari pihak perbankan, jujur mengenai angsuran dan margin yang harus dibayarkan, lama angsuran dan juga jumlah serta kapan subsidi dari Pemerintah dapat terealisasi ke nasabah. Kejujuran ini sesuai dengan wawancara dengan ibu Nana:

*“menurut saya pihak Bank jujur dan sesuai dengan apa yang telah kami akadkan, karena tidak ada perubahan yang terjadi pada angsuran yang saya bayarkan”.*⁴²

Ketika keempat sifat Rasulullah ini diterapkan, maka memunculkan rasa keadilan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan juga pihak lainnya dalam melaksanakan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB.

⁴⁰Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 18 Juli 2020).

⁴¹Muslich Shabir, *Terjemah Kiyadhus Shalihin*, h. 43.

⁴²Wawancara dengan ibu Nana selaku isteri bapak Sudirman, nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden, (pada tanggal 17 Juli 2020).

4.3.3 Prinsip *Social Justice* (Khilafah dan Ma'ad)

Prinsip ini yaitu gabungan nilai *khilafah* dan *ma'ad* melahirkan prinsip keadilan sosial. Dalam Islam, pemerintah bertanggungjawab menjamin pemenuhan kebutuhan dasar rakyatnya, dan menciptakan keseimbangan sosial si kaya dan si miskin. Untuk melihat nilai khilafahnya, telah dijelaskan di atas pada prinsip *Freedom to Act* (Keadilan dan Khilafah) dimana ada empat nilai khilafah yang terjadi pada proses pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB. Namun, khilafah diimplementasikan dengan melihat ma'ad atau hasil yang akan diperoleh seperti firman Allah melarang kita terikat pada dunia, sebagai Firman Allah dalam Surah Luqman (31) ayat 33 :

يَأْتِيهَا النَّاسُ انْفِقُوا رَبَّكُمْ وَ اخْشَوْا يَوْمًا لَا يَجْزِي وَالِدٌ عَنْ وَاٰلِهٖٓ وَ لَا مَوْلُوْدٌ هُوَ جَازٍ عَنِ وَاٰلِهٖٓ
شَيْئًا- اِنَّ وَعْدَ اللّٰهِ حَقٌّ فَلَا تَغُرَّنَّكُمُ الْحَيٰوةُ الدُّنْيَا- وَ لَا يَغُرَّنَّكُمُ بِاللّٰهِ الْعُرُوْرُ (۳۳)

Terjemahnya:

*“Hai manusia bertakwalah kepada Tuhanmu dan takutilah suatu hari yang (pada hari ini) seorang bapak tidak dapat menolong anaknya dan seorang anak tidak dapat (pula) menolong bapaknya sedikit pun. Sesungguhnya janji Allah adalah benar, maka janganlah sekali-kali kehidupan dunia memperdayakan kamu, dan jangan (pula) penipu (setan) memperdayakan kamu dalam (menaati) Allah”.*⁴³

Ayat di atas menjelaskan bagaimana kita berperilaku didunia, sebab bila dibandingkan dengan kesenangan akhirat, kesenangan dunia tidaklah seberapa.

Prinsip ini dilihat dari bagaimana pihak bank yakni BTN Syariah KCPS mampu menjadi pemimpin dalam berjalannya pembiayaan KPR subsidi Syariah. Baik itu dari

⁴³Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, h. 414.

persyaratan memudahkan dan jelas bagi pihak nasabah, dari segi akad yang digunakan sama-sama menguntungkan pihak bank, *developer* dan nasaah.

Prinsip ini memiliki tujuan untuk menciptakan keadilan sosial, dalam penelitian ini terlihat bagaimana pihak Bank mampu menciptakan keadilan sosial dengan bijaksana memilih nasabah yang masuk dalam criteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan hal ini menciptakan bentuk perwujudan yang ingin dicapai dalam program pemerintah yaitu KPR subsidi. Hal ini diterapkan seperti di bank seperti wawancara di bawah ini:

“Di BTN Syariah kami menerapkan prinsip 5C untuk menganalisis nasabah sebelum terjadinya akad jadi syarat untuk pengambilan KPR subsidi sesuai dengan yang telah ditentukan”.⁴⁴

Selain dari pihak bank, pihak *developer* yakni Perumahan Pamulang juga menciptakan keadilan sosial bagi nasabah, dengan tidak mempersulit persyaratan yang ingin diajukan, dan mempermudah nasabah dalam proses pelunasan uang muka sebagai tanda bukti melakukan akad pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB. Seperti penjelasan oleh ibu Nur Indah Erfendi di bawah ini:

“Pengambilan KPR di Perumahan Pamulang tidak mesti sesuai dengan yang diajukan oleh Bank yaitu gaji mengikuti jumlah yang ditentukan Pemerintah yaitu minimal 4 juta, pihak Perumahan memberkan kemudahan bagi kami masyarakat yang memiliki gaji di bawah itu, dapat memperoleh rumah subsidi asalkan mampu membayar uang muka, dan juga masuk kedalam kategori 5C yang dilakukan pihak Bank dan tentunya memiliki kesanggupan membayar angsuran sampai akhir”.⁴⁵

⁴⁴Wawancara dengan bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* BTN Syariah KCPS Parepare, (pada tanggal 03 Juli 2020).

⁴⁵Wawancara dengan ibu Nur Indah Erfendi selaku nasabah BTN Syariah KCPS Perumahan Pamulang Garden (18 Juli 2020).