

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

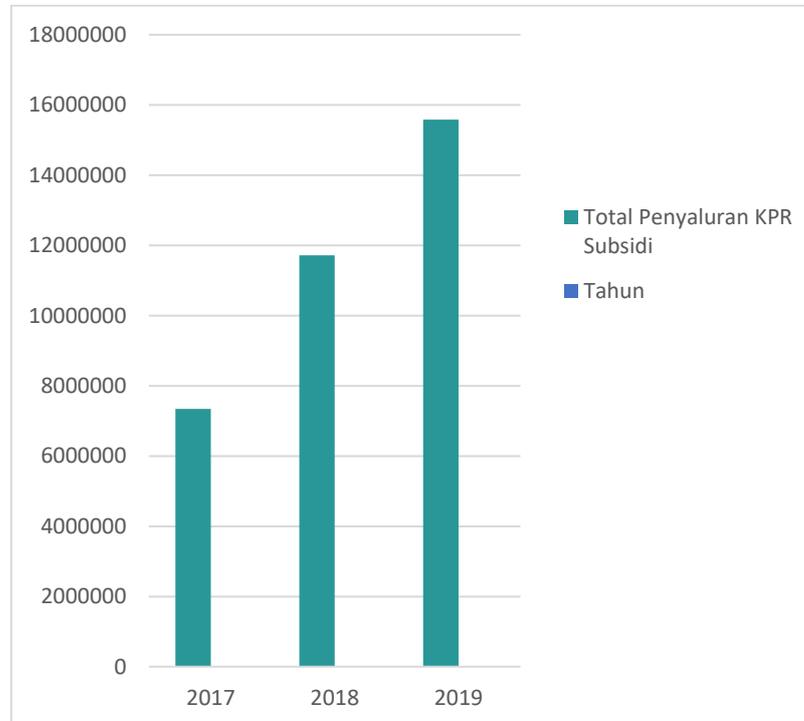
Rumah merupakan bagian terpenting dari kebutuhan setiap manusia, dikarenakan rumah adalah tempat berlindung dari cuaca panas dan dingin. Tetapi masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah dikarenakan masih tinggal bersama orang tuanya, belum memiliki rezeki yang cukup, atau masih menyewa rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya. Oleh karena itu rumah adalah bagian terpenting dalam menapak kehidupan di masa yang akan datang, untuk itu perlu adanya suatu solusi agar masyarakat mampu memiliki rumah idamannya dengan segala cara mendapatkannya yaitu melalui skema kredit rumah.

Bank di Indonesia tentunya banyak memiliki program rumah untuk masyarakat, yang menawarkan produk rumah dengan menawarkan KPR bersubsidi. BTN Syariah sebagai bank yang berkonsentrasi dalam menawarkan kredit rumah bersubsidi maupun tidak bersubsidi serta menjadi solusi dari permintaan rumah yang meringankan dan sesuai syariah, hal ini akan membuat masyarakat mudah untuk mendapatkan kredit rumah dengan berbagai prosedur sebagai tahapan dalam memiliki rumah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya.

BTN menjadi pemimpin pasar pembiayaan perumahan di Indonesia dengan penguasaan pangsa pasar total KPR sebesar 35,23%. Peran bank BTN sangat dominan dengan menguasai pangsa pasar lebih dari 98% dari total penyaluran FLPP tahun 2017, 2018 dan 2019. Total KPR yang sudah disalurkan bank BTN sejak 1976 sampai dengan 2019 berjumlah sekitar Rp 150 triliun yang telah dimanfaatkan oleh lebih dari 3,5 juta masyarakat Indonesia (BTN, 2019).

Berdasarkan gambar perkembangan penyaluran produk KPR syariah bersubsidi pada bank BTN syariah periode 2017-2019 perkembangannya cukup meningkat dari tahun 2017 hingga 2019. Penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi pada tahun 2017 sebesar 8.255.432, pada tahun 2018 penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi meningkat kembali dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 15.818.444, terakhir pada tahun 2019 penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi mengalami pertumbuhan sangat pesat yaitu sebesar 17.855.922, sehingga produk

KPR syariah bersubsidi pada bank BTN syariah sangat diminati oleh calon nasabah yang akan mengambil KPR syariah bersubsidi untuk dapat memiliki hunian yang layak dan murah, hal ini dapat dilihat dalam gambar 1.1 setiap tahunnya selalu meningkat



Gambar 1. 1
Penyaluran Produk KPR subsidi BTN Syariah
periode 2017-2019

Sumber : Annual Report Bank Tabungan Negara Tahun 2019

Pertumbuhan ekonomi bukan hanya melibatkan unsur ekonomi secara makro akan tetapi secara mikro harus diperhatikan, seperti halnya kebutuhan akan KPR Syariah bersubsidi yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur akan pertumbuhan ekonomi. Secara Islam bukan tingginya barang dan jasa tetapi dari semua aspek pemenuhan primer harus terpenuhi (Juliana, Marlina, Saadillah, & Maryam, 2018). Berdasarkan hasil wawancara dari ketua REI (*Real Estate Indonesia*) se-Wilayah 3 Cirebon, Gunadi (26 Maret 2020) menyatakan bahwa (1) kebutuhan rumah bersubsidi se-Wilayah 3 Cirebon rata-rata mencapai 13 ribu unit dengan pencapaian rata-rata pertahun sebesar 7-8 ribu unit, (2) persentase kebutuhan rumah di Kota Cirebon sebesar 20%, (3) persentase

kebutuhan rumah di Kabupaten Cirebon sebesar 45%, (4) persentase kebutuhan rumah di Majalengka sebesar 5%, 5) persentase kebutuhan rumah di Kuningan sebesar 15% dan (6) persentase kebutuhan rumah di Indramayu sebesar 15%, maka dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa kebutuhan rumah di Kabupaten Cirebon sangat tinggi. Banyak masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki rumah dikarenakan selain tingginya harga lahan, sulitnya perijinan bangunan, juga menyangkut pada permasalahan sistem pembiayaan perumahan terhadap kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah (Arum Novia W, Astuti W, & Galeng Y, 2011).

Peneliti berkesimpulan bahwa Kredit Perumahan Rakyat (KPR) juga memberikan alternatif kemudahan baik secara prosedur maupun lainnya akan berbanding lurus bagi nasabah untuk dapat memiliki rumah sebagai bagian dari kebutuhan sekundernya secara mudah dan tepat sasaran yang mana setiap bulan nasabah dapat mengangsur pembayaran secara bertahap. Prosedur yang tepat akan dapat ditempuh dalam proses akad kreditnya melalui persyaratannya-persyaratan yang tentunya sudah melalui verifikasi secara benar.

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

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat, belum pernah menerima subsidi KPR dari pemerintah, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp 4.100.000 (BTN, 2017), tetapi pada bulan juli 2020 terdapat peraturan terbaru KPR syariah bersubsidi yang dilakukan atas kerjasama dan peraturan terbaru

KEMENPERA dengan Bank BTN Syariah Cirebon bahwa gaji pokok perbulan maksimal Rp 8.000.000 untuk dapat mengajukan KPR syariah bersubsidi (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, 2020). Penulis simpulkan bahwa KPR syariah bersubsidi dari kedua sumber penulis jabarkan menjadi \geq Rp 4.100.000- maksimal Rp 8.000.000.

KPR syariah bersubsidi mempunyai suatu masalah yaitu pertama, timbulnya penunggakan pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet. Hal ini disebabkan karena faktor internal dan eksternal. Faktor internal yaitu pihak bank, sedangkan faktor eksternal yaitu pihak debitur. Faktor internal biasanya terjadi karena kelalaian dari pihak bank, sedangkan faktor eksternal terjadi karena kesengajaan yang dilakukan pihak debitur atau biasanya saat sudah melakukan kredit pihak debitur mengalami kondisi penurunan keuangan sehingga yang awalnya mampu untuk menyetor tagihan sekarang tidak mampu lagi. Ketidakmampuan dalam angsuran terkendala berkaitan dengan faktor pekerjaan maupun lainnya. (Takalamingan, Saerang, & Kalalo, 2018).

Kedua, unit KPRS bersubsidi sebanyak 5.108 di Bank BTN Syariah belum dimanfaatkan oleh debitur atau pemilik asli. Rumah-rumah tersebut tidak dihuni, dialihkan atau proses dialihkan kepada pihak lain dan masih belum tersalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah secara merata, sehingga masih belum efektifnya program KPR bersubsidi dari pemerintah. Ketiga, Masyarakat berpenghasilan rendah dihadapkan pada terbatasnya akses mereka untuk menjangkau fasilitas KPR yang disediakan perbankan. Keterbatasan tersebut menyebabkan penyediaan KPRS bersubsidi terkadang kurang tepat sasaran, yaitu jatuh pada kelompok masyarakat berpenghasilan menengah atau tinggi.

Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu bank penyalur KPR subsidi terdapat tiga kendala dalam menyalurkan kredit yaitu tanah terbatas, jumlah pengembang terbatas, dan masih sulitnya perizinan dari pemerintah kota dan kabupaten. Sehingga penyaluran KPR Subsidi belum merata untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Novika, 2017). Bank Syariah mampu mewujudkan secara nyata suatu sistem yang sangat kompleks yaitu mampu berkompetitif, efisien, serta memenuhi prinsip kehati-hatian melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan

transaksi riil dalam kerangka berkeadilan menuju kebaikan dalam mencapai kemaslahatan masyarakat (Juliana & Marlina, 2016).

Peneliti mengambil Bank BTN Syariah Cirebon sebagai salah satu bank yang ditunjuk pemerintah dalam melaksanakan KPR Syariah bersubsidi, hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 bahwa terdapat 20 perbankan syariah yang ditunjuk pemerintah untuk melaksanakan KPR Subsidi, salah satunya adalah Bank BTN Syariah. Bank BTN Syariah Cirebon sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank BTN konvensional memiliki visi sebagai bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan, serta kesuksesan yang telah diraih oleh Bank BTN Syariah Cirebon yang telah beroperasi selama lima tahun terakhir ini dan seiring dengan perkembangan perekonomian Indonesia yang pasang surut membuktikan bahwa Bank BTN Syariah Cirebon memiliki strategi dan organisasi yang kuat didalamnya sebagai kesatuan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sehingga Bank BTN Syariah Cirebon bisa bertahan dan mengembangkan jaringannya hingga sekarang ini.

Perbankan syariah sangat berperan dalam membantu permasalahan yang dihadapi masyarakat sebagai nasabah yang dengan keterbatasan dana untuk memiliki rumah secara tunai akan sangat berat, oleh sebab itu lembaga keuangan perbankan hadir dengan tujuan memberikan kemudahan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) dengan akad jual beli yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan secara Islami yang berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadits sebagai pedoman dalam segala hal yang dikemudian hari akan menjadi suatu berkah yang dapat menjadikan keterbatasan dan kesusahan menjadi suatu hal yang akan termudahkan dalam menjadikan sesuatu tujuan akan berhasil dengan baik.

Peminat rumah subsidi di kabupaten Cirebon cukup tinggi sedangkan kuota rumah subsidi terbatas. Masyarakat Kabupaten Cirebon sangat menginginkan rumah subsidi tersebut sehingga mereka berbondong-bondong untuk mendapatkan rumah subsidi. Masyarakat Kabupaten Cirebon yang mengambil rumah subsidi di Bank BTN Syariah mayoritas hampir seluruh kalangan pekerja ASN, pekerja swasta, maupun buruh, mereka berbondong-bondong menginginkan rumah subsidi tersebut dikarenakan angsuran rumah yang rendah, jangka waktu cukup lama yaitu 20 tahun.

Ketika memutuskan untuk membeli rumah bersubsidi di Kabupaten Cirebon dari pemerintah, kita harus tetap teliti. Kesempatan program perumahan subsidi yang diberikan pemerintah melalui program KPRS bersubsidi ini sangat berharga jika dilewatkan, sehingga masyarakat Kabupaten Cirebon yang berpenghasilan rendah berhak memperoleh KPRS bersubsidi. Harga rumah yang murah di Cirebon telah ditetapkan secara sistem oleh bank, sehingga harga rumah yang diinginkan disesuaikan dengan penghasilan dari calon nasabah.

Bank berkewajiban memberikan semua informasi secara terbuka kepada masyarakat dalam kaitannya dengan pengambilan rumah bersubsidi baik secara prosedur maupun lainnya. Dengan asumsi pembayaran yang terjangkau per bulannya, serta jangka waktu panjang 10 hingga 20 tahun, maka rumah bersubsidi bisa menjadi solusi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang ingin memiliki rumah.

Hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) menemukan permasalahan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi. 5.108 unit KPR Subsidi di Bank BTN Syariah belum dimanfaatkan oleh debitur atau pemilik asli. Rumah-rumah tersebut tidak dihuni, dan masih belum tersalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah secara merata, sehingga belum efektifnya program KPR bersubsidi dari pemerintah, karena KPR bersubsidi berfokus hanya diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Agustiyanti, 2017).

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PUPR), debitur wajib memanfaatkan rumah sejahtera secara terus-menerus dalam waktu satu tahun, jika tidak dimanfaatkan akibatnya, pencapaian tujuan program pemerintah dalam memberikan bantuan penyediaan rumah kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kurang efektif. Menurut BPK belum dimanfaatkannya unit KPRS tersebut oleh debitur berpotensi membuat terjadinya tunggakan pada KPRS akibatnya terjadi pengalihan pembayaran KPRS pada pihak lain. Adapun hal tersebut menurut BPK antara lain, disebabkan kantor cabang Bank BTN belum melaksanakan ketentuan terkait dengan pemanfaatan

rumah KPRS bersubsidi secara optimal.

Selama gaji pokok diantara Rp 4.100.000- Rp 8.000.000 kalangan pekerja swasta dan kalangan aparatur negara (ASN) dapat mengambil KPR Subsidi. Penerima subsidi kredit pemilikan rumah sepanjang 2017-2019 didominasi kalangan pekerja swasta dan kalangan aparatur sipil negara (ASN) (Rusyanto, 2019). Sebelum pembiayaan direalisasikan, terlebih dahulu harus dibuat akad perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara bank dengan nasabah. Akad atau perjanjian pembiayaan memiliki berbagai macam istilah, antara lain pembiayaan, dan persetujuan membuka pembiayaan (Wangsawidjaja, 2018). Penelitian yang dilakukan oleh Arum (2011), Bahwa indikator kegunaan, ketepatan sasaran, efektivitas biaya, ruang lingkup, dan ketepatan sasaran masih kurang efektif dalam pembiayaan KPR Bersubsidi. Penelitian yang dilakukan oleh Kusumaningsih (2015), Bahwa indikator kegunaan, efektivitas biaya dan kemampuan memecahkan masalah belum efektif sedangkan indikator ruang lingkup, dan ketepatan sasaran efektif.

Penelitian yang dilakukan oleh Hibatullah (2018), Bahwa pada Bank Tabungan Negara cabang Manado dalam melakukan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi belum efektif, dilihat dari indikator kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, dan ketepatan waktu. Menurut Handoko (2012), Efektivitas menunjukkan sampai seberapa jauh sasaran (target) tercapai. Terdapat indikator efektivitas yaitu kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, dan ketepatan waktu. KPR Bersubsidi dapat *dikatakan efektif* jika mudah dalam prosedurnya dan indikatornya juga efektif. Menurut Ravianto J (2014), Sistem pembiayaan *kredit pemilikan rumah (KPRS)* dapat *dikatakan efektif* jika mudah dalam prosedur operasionalnya, dan indikatornya efektif serta diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan beberapa pendapat ahli dan beberapa indikator efektivitas yang diungkapkan diatas, bahwa teori yang cocok digunakan dalam penelitian ini adalah teori efektivitas menurut Handoko dan Ravianto J. Alasan peneliti menggunakan teori ini yaitu sesuai dengan fokus penelitian yang peneliti lakukan yaitu efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi. Efektivitas akan sangat terasa dan berguna manakala seluruh elemen akan terkait satu sama lainnya dalam arti mampu

saling terakut dalam posisi saling menguntungkan dalam proses dan kegiatannya terhadap penyaluran KPR bersubsidi. Bank BTN syariah perlu menilai penyaluran pembiayaan, dimana penyaluran pembiayaan ini dipandang efektif untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan dan pemenuhan kebutuhan nasabah KPRS subsidi dari segi pelayanannya, serta dapat memudahkan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPRS bersubsidi. Penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari pendapatan atau keuntungan bagi hasil pembiayaan yang diberikan.

Terbatasnya penghasilan, maka masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kesulitan untuk membiayai KPR syariah bersubsidi. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki posisi tawar yang rendah dalam persaingan untuk mendapatkan perumahan, sehingga seringkali kalah bersaing dengan masyarakat berpenghasilan menengah sampai tinggi. Rumah bersubsidi sangat dibutuhkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah, rumah tidak harus mewah, yang terpenting aspek kenyamanan, aspek kesehatan, aspek keamanan, dan mudah diakses, dengan adanya program KPR syariah bersubsidi dari pemerintah maka akan meminimalisir masyarakat berpenghasilan rendah tinggal di permukiman tidak layak.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti efektivitas dari berbagai indikator-indikator yang belum efektif seperti indikator kegunaan, ketepatan sasaran, ruang lingkup, efektivitas biaya, dan ketepatan waktu serta mengetahui prosedur dan penyaluran KPRS bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cirebon. Oleh karena itu, judul penelitian skripsi yang diajukan adalah ***“Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon.”***

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian masalah yang telah dipaparkan pada latar belakang, maka masalah-masalah dapat diidentifikasi dan dirumuskan dalam statement.

1. Banyak masyarakat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) untuk mendapatkan pembiayaan rumah yang layak huni sehingga masyarakat masih menganggap bahwa KPR subsidi sebagai bagian dari alternatif dalam

mendapatkan rumah secara baik. Tetapi ditolak oleh pihak bank dengan alasan utama kemampuan bayar perbulan dianggap tidak dapat memenuhi kriteria, prosedur dan persyaratan serta pengajuan KPR subsidi masih belum diketahui oleh nasabah (BTN, 2019).

2. KPR syariah bersubsidi pada Bank BTN syariah masih ada yang belum dimanfaatkan oleh debitur atau pemilik asli. Rumah-rumah tersebut tidak dihuni atau dialihkan sehingga belum efektifnya KPR syariah bersubsidi oleh pemerintah (Hartomo, 2019).
3. Masyarakat berpenghasilan rendah dihadapkan pada terbatasnya akses mereka untuk menjangkau fasilitas KPR yang disediakan perbankan. Keterbatasan tersebut menyebabkan penyediaan KPRS bersubsidi terkadang kurang tepat sasaran, yaitu jatuh pada kelompok masyarakat berpenghasilan menengah atau tinggi (Marlina & Oki, 2018).

1.3 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan Latar Belakang masalah dan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pola penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi PT. Bank BTN Syariah Cirebon?
2. Bagaimana tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah bersubsidi PT. Bank BTN Syariah Cirebon?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah dipaparkan yaitu untuk mengetahui pola prosedur penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon dan mengetahui tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan penulis pada penelitian ini yaitu dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis. Kegunaan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan keilmuan khususnya di bidang ekonomi dan keuangan islam pada konsep dan

teori mengenai Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cirebon. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi bagi penelitian selanjutnya

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa informasi mengenai efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pada Bank BTN Syariah Cirebon, yang kemudian dapat dijadikan acuan bagi para *stakeholders* dan regulator bagi perencanaan pengembangan kebijakan berikutnya.

