

## **Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Konvensional Bersubsidi Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo**

**Ade Restamia Putri, Devina Aulia Muslimah**

Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Syariah (STEBIS) Indo Global Mandiri

Email: devinanalimah002@gmail.com

### **Abstrak**

Penelitian ini mengambil judul tentang Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bank Konvensional Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana program akad kredit perumahan rakyat (KPR) bersubsidi bank konvensional di PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang dan apa saja yang menjadi hambatan dalam proses akad kredit perumahan rakyat (KPR). Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif yang menggambarkan objek atau subjek dengan adanya penelitian ini mengambil lokasi di PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang yang berada di Jl Sultan M Mansyur No 1181, Bukit Lama, Kec. Ilir Barat I Palembang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa program akad kredit rumah bersubsidi telah dilaksanakan dengan baik dan telah dilakukan secara efektif.

**Kata Kunci:** *Akad KPR, Bank Konvensional*

### **Abstract**

This research takes the title of the Effectiveness of the Conventional Bank Subsidized Public Housing Credit (KPR) Contract Program at PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang. This research aims to determine the effectiveness of the conventional bank subsidized public housing credit (KPR) contract program at PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang and what are the obstacles in the public housing credit (KPR) contract process. The type of research used is qualitative descriptive research which describes objects or subjects with this research taking place at PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang which is located on Jl Sultan M Mansyur No 1181, Bukit Lama, Kec. Ilir Barat I Palembang. The data collection technique was carried out using interviews. The results of this research show that the subsidized home credit contract program has been implemented well and has been carried out effectively.

**Keywords:** *KPR Agreement, Conventional Bank*

### **Pendahuluan**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer setiap manusia selain kebutuhan pangan dan papan. Kebanyakan Masyarakat, terutama Masyarakat berpendapatan rendah, tidak memiliki rumah karena mahalnnya harga tanah,

**Ade Restamia Putri, Devina Aulia Muslimah**

Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Konvensional Bersubsidi Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo

sulitnya mendapatkan izin mendirikan bangunan, dan ketidakmampuan system pembiayaan perumahan untuk mengakomodasi Masyarakat. Berpendapatan rendah. Namun kini ada banyak pilihan untuk memiliki rumah secara tunai atau kredit. Sehingga Masyarakat tidak perlu membeli bahan bangunan atau menunggu lama untuk membangun rumah. Karena keinginan Masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal begitu kuat, pemerintah memiliki program perumahan bersubsidi dengan tujuan menyediakan perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.

Program akad kredit rumah subsidi bank konvensional adalah kemampuan program tersebut dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) subsidi secara tepat sasaran, sesuai dengan fungsi dan tujuan program, serta efektif dalam biaya dan waktu penyaluran.(Isnaeni and Lubis 2023) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pinjaman kepemilikan rumah yang mendapat kemudahan untuk mengajukan KPR dengan bunga yang flat, karena telah disubsidi oleh Pemerintah Dan Kementrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR). Pemerintah dan Kementrian PUPR bekerjasama dengan beberapa developer property yang kompeten dalam membangun rumah murah.(Lestarini 2021) Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pihak Perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adala Bank BTN, Bank BNI, Bank Mandiri dan lainnya. Berdasarkan uraian di atas maka penulis perlu melakukan penelitian dengan mengambil judul “Program Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bank Konvensional di PT. Unggul Perkasa Propertindo”

**Landasan Teori****1. Program**

Program dapat diartikan sebagai kesatuan kegiatan yang merupakan sebuah sistem dan suatu rangkaian kegiatan dilakukan secara terus menerus/berkesinambungan. Program juga merupakan pernyataan yang berisi kesimpulan dari beberapa harapan atau tujuan yang saling bergantung dan saling terkait, untuk mencapai suatu sasaran yang sama. Selain itu, program kerja adalah suatu sistem rencana kegiatan dari suatu organisasi yang terarah, terpadu, dan

tersistematis yang dibuat untuk rentang waktu yang telah ditentukan oleh suatu organisasi.(Muhaimin, Suti'ah 2009)

## **2. Kredit**

Menurut (Rivai, 2023) Kredit ialah penyerahan barang, jasa dan uang dari salah satu pihak (pemberi pinjaman) ke pihak lain (debitur) atas asas kepercayaan dan janji membayar dari penerima kredit ke pemberi kredit dengan jumlah dan tanggal yang telah disepakati oleh kedua pihak. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali sesuai perjanjian yang disepakati oleh debitur dengan jumlah pinjaman beserta bunganya (Hasibuan 2015, Gustiana, et.al, 2022, Juwita, et.al, 2023)

## **3. Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit KPR yang digunakan untuk membeli rumah dengan agunan atau jaminan berupa rumah. KPR adalah salah satu jenis layanan kredit yang diberikan bank kepada debitur yang ingin meminjam pinjaman khusus. Produk KPR memungkinkan seseorang untuk membeli rumah tanpa harus menyediakan dana sebesar harga rumah, melainkan cukup dengan uang muka tertentu Dalam konteks perbankan konvensional, KPR merupakan program atau fasilitas pinjaman dari bank untuk membeli rumah secara kredit.(Ii and Hidup 2007)

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh Masyarakat.(Hardjono 2008)

## **4. Bank Konvensional**

Menurut Undang-Undang No 10 tahun 1998 , bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan bentuk lain guna untuk meningkatkan

kehidupan rakyat banyak (Aravik & Hamzani, 2021). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bank konvensional adalah bank yang dalam operasionalnya menerapkan metode bunga, karena metode bunga sudah menjadi kebiasaan dan telah dipakai secara meluas dibandingkan dengan metode bagi hasil.

### **Metode Penelitian**

Penelitian kualitatif deskriptif adalah sebuah metode yang digunakan peneliti untuk menemukan pengetahuan atau teori terhadap penelitian pada satu waktu tertentu. Penelitian ini menggunakan desain dan jenis penelitian kualitatif deskriptif karena dalam penelitian ini lebih menggambarkan mengenai pemahaman yang lebih mendalam mengenai permasalahan yang akan diteliti. (Penelitian 2013)

Teknik analisis data deskriptif kualitatif adalah suatu teknik analisis data yang digunakan untuk menggambarkan, meringkas, dan menganalisis data kualitatif yang diperoleh dari proses wawancara, observasi, atau pengamatan langsung. Teknik ini merupakan gabungan dari teknik analisis data deskriptif dan kualitatif. Dalam analisis data kualitatif, data diperoleh dari berbagai macam sumber dan bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh. Teknik analisis data deskriptif kualitatif sering digunakan untuk menganalisis kejadian, fenomena, atau keadaan secara sosial. (Aziz 2014)

Metode yang penulis gunakan adalah metode deskriptif kualitatif yang menggambarkan objek atau subjek dengan apa adanya dengan cara riset kepustakaan memperoleh informasi yang relevan dengan pembahasan diperoleh melalui jurnal, buku ilmiah, dan lainnya lalu riset lapangan melalui wawancara, observasi, dan pengamatan langsung untuk mendapatkan referensi mengenai program akad kpr bersubsidi pada bank konvensional di PT. Unggul Perkasa Propertindo.

### **Hasil Dan Pembahasan**

#### **1. Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Program kredit pemilikan rumah subsidi, dikenal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program KPR dalam sistem FLPP merupakan

kredit bantuan pemerintah dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. FLPP kredit bantuan berbentuk bunga kredit yang rendah max 5% dengan cicilan ringan dan Subsidi Bantuan Uang Muka (Sbum). (Astrid, Kurniati, and Suwandono 2021)

Persyaratan penerimaan KPR subsidi FLPP pada Bnak Pelaksana :

- 1) WNI (Warga Negara Indonesia)
- 2) Usia pemohon min 21 tahun
- 3) Pemohon belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- 4) Gaji pemohon max 7jt
- 5) Bekerja min 1tahun
- 6) Memiliki NPWP
- 7) Pihak developer selaku pemilik angunan berupa rumah untuk KPR bersubsidi wajib terdaftar di kementerian PUPR
- 8) Spesifikasi rumah wajib sesuai dengan ketentuan berlaku dan peraturan pemerintah pada setiap tahunnya.

## **2. Prosedur Pemberian KPR Subsidi**

Proses KPR bersubsidi dengan skema flpp melalui developer ke bank pelaksana, mulai dari pengajuan dokumen persyaratan, analisis bank, persetujuan kredit, sampai akad kredit berikut prosedurnya :

- 1) Permohonan Kredit

Setelah booking fee ke developer maka nasabah akan diberikan dokumen persyaratan yang harus di lengkapi dan diserahkan lagi kepada developer sekitar satu atau dua minggu setelah booking fee.

Persyaratan kredit yang harus dipenuhi oleh calon debitur adalah sebagai berikut :

1. Foto copy KTP pemohon dan pasangan
2. Foto copy kartu keluarga
3. Foto copy surat nikah/ keterangan belum menikah/ akta cerai
4. Foto copy NPWP pemohon dan pasangan

**Ade Restamia Putri, Devina Aulia Muslimah**

Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Konvensional Bersubsidi Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo

5. Foto 3x4 pemohon dan pasangan
6. Surat keterangan bekerja pemohon dan pasangan (surat pegawai tetap)
7. Surat keterangan penghasilan/ slip gaji pemohon dan pasangan
8. Rekening Koran 3 bulan terakhir pemohon dan pasangan
9. Form Aplikasi FLPP
10. Membuka rekening tabungan di bank pengajuan

Persyaratan yang harus dipenuhi pihak developer sebagai berikut :

1. Copy tanda jadi/booking fee
2. Foto copy Surat Hak Milik (SHM)
3. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
4. Surat Pemesanan Rumah (SPR)

Jika kelengkapan persyaratan dokumen telah di lengkapi oleh nasabah maka pihak developer akan melakukan Entry data melalui situs bank pengajuan misalnya BTN Properti platfrom khusus admin developer yang akan membantu nasabah mengajukan KPR subsidi.(Pratiwi 2019).

2) Penilaian Kredit KPR

Penilaian kredit merupakan kegiatan pemeriksaan, penelitian dan analisa terhadap kelengkapan kelayakan berkas data pemohon kredit calon KPR. Penilaian kredit bisa melalui wawancara terhadap nasabah dengan beberapa pertanyaan untuk meneliti data yang di ajukan pemohon telah di isi sesuai dengan yang di ajukan. Bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai keadaan yang sebenarnya debitur sebagai bahan pertimbangan bank.(Fitriyah 2020)

3) Verifikasi Data

Dengan menggunakan system OJK (Otoritas Jasa Keuangan) pihak bank melakukan pengecekan riwayat kredit ideb untuk mengetahui pemohon memiliki kredit berjalan atau ada tunggakan kredit di bank maupun lembaga keuangan lainnya. Melalui ini juga bank bisa menilai kesanggupan pemohon atas pengajuan kredit pemilikan rumah.

4) Analisa Data

Pemeriksaan kembali kekurangan dan kesalahan pada pengisian form dan berkas pengajuan KPR pada pihak bank. Bank memberikan informasi kepada developer rumah subsidi agar bisa dilengkapi kembali oleh pemohon. Berkas yang tidak lengkap, tidak sesuai data pada saat wawancara maupun survei lapangan lalu hasil ideb yang tidak baik secara prosedur akan di tolak oleh bank. Jika sudah di lengkapi kembali kelengkapan pemberkasan pemohon dan tidak memiliki kendala apapun maka analisa data pada pihak pemohon sebagai keputusan bank untuk persetujuan apakah pihak pemohon layak disetujui atau di tolak secara berkas.(Pratiwi 2019)

#### 5) Keputusan Kredit

Berkas mengenai calon pemohon dari tahap awal hingga analisis data akan di informasikan developer ke pemohon, apabila memenuhi kriteria maka disetujui oleh bank pengajuan di keluarkan surat putusan/SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) yang berisi mengenai plafond kredit, angsuran perbulan, tenor/jangka waktu kredit dan biaya biaya yang harus di setorkan pada saat jadwal akad sudah ditentukan. Developer wajib menginformasikan kepada pemohon apabila tidak memenuhi kriteria maka akan ada penolakan/reject sehingga tidak bisa di lanjutkan untuk proses akad kpr subsidi.(Wiranti, Hodsay, and Kurniawan 2019)

#### 6) Akad Kredit

Sebelum pelaksanaan akad kpr subsidi pemohon harus mengetahui beberapa hal berhubungan dengan KPR Bersubsidi :

- a. Hak Pemohon/Nasabah
  1. Memperoleh rumah melalui fasilitas KPR subsidi apabila memenuhi kriteria.
  2. Hak atas kebebasan dari pajak pertambahan nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan menteri keungan yang berlaku.
  3. Memperoleh rumah yang di biyai bank pelaksana KPR Bersubsidi dalam kondisi siap huni sesuai ketentuan berlaku.

**Ade Restamia Putri, Devina Aulia Muslimah**

Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Konvensional Bersubsidi Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo

- b. Kewajiban Pemohon/Nasabah
  - 1. Kewajiban membayar angsuran setiap bulannya dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai.
  - 2. Diwajibkan menghuni rumah sendiri, menjaga, merawat dan memelihara rumah dengan baik.
  
- c. Larangan Terhadap Pemohon/Nasabah
  - 1. Memberikan persyaratan dokumen yang tidak benar atau palsu dalam pengajuan KPR bersubsidi.
  - 2. Dilarang untuk menyewakan atau mengalihkan kepemilikan rumah.
  - 3. Dilarang mengubah tapak depan rumah dibawah 5 tahun dan merenovasi rumah secara berlebihan.
  
- d. Sanksi yang dijatuhkan kepada Pemohon/Nasabah
  - 1. Penghentian bantuan program kpr kepada pemohon.
  - 2. Pengembalian bantuan subsidi melalui bank terkait.
  - 3. Bisa terjadi perubahan angsuran menjadi suku bunga tidak tetap atau angsuran yang berubah setiap tahunnya mengikuti suku bunga yang berlaku.(Setiawan and Wardani 2022)

Pemohon yang sudah mengetahui hak,kewajiban,larangan maupun sanksi yang bisa di jatuhkan kepada pemohon harus mematuhi peraturan yang berlaku. Tahap terakhir yaitu melaksanakan akad kredit di depan notaris, pihak debitur, pihak bank pelaksana dan pihak penjual/developer. Jika semua pihak telah berkumpul, maka pihak notaris akan memeriksa kembali seluruh indentitas dan dokumen persyaratan yang telah di berikan sebelumnya. Jika tidak ada masalah penjual dan pembeli akan menandatangani akta perjanjian yang didalamnya bersifat legal dan wajib di patuhi. Pemohon akan mendapatkan dokumen Perjanjian Kredit (PK), Akta Jual Beli (AJB), Surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual. Sedangkan sertifikat tanah asli atau Surat Hak Milik (SHM) diserahkan oleh notaris



kepada pihak bank pelaksanaan untuk di simpan sebagai jaminan atas kredit dan akan di di serahkan kepada pemohon pada saat pelunasan rumah.

#### 7) Pencairan Kredit

Pencairan dana dilaksanakan ketika penanda tangan surat perjanjian kredit selesai bank pelaksana akan menyalurkan dana kredit yang Pencairan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dicairkan melalui rekening Giro Developer oleh petugas Loan Administration (LA) dan Transaction Processesing (TP).(Firnando and Susanto 2021)

### **Simpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan kredit rumah subsidi yang ada di PT. Unggul Perkasa Propertindo Palembang dapat membantu serta memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Prosedur pelaksanaan kpr bersubsidi yang telah ditetapkan yairu mulai dari 1) Pengajuan permohonan kredit dan analisis data. Dimana pengajuan berkas yang di ajukan nasabah kepada developer dan diserahkan ke bank pelaksana. Lalu petugas bank melakukan wawancara maupun survei lapangan dengan calon nasabah. 2) Keputusan kredit hasil wawancara dan pemberkasan dilakukan pengecekan kembali data pemohon pengajuan sesuai dengan kenyataan. Lalu pihak bank memutuskan apakah disetujui atau di tolak. 3) Akad kredit setelah diberikan persetujuan oleh pihak bank menerbitkan SP3K developer menginformasikan kepada pemohon tentang plafond, jangka waktu, angsuran, dan biaya akad jika pemohon sudah mengetahui maka akad kpr subsidi di laksanakan Bersama pihak notaris, bank pelaksana, pembeli dan penjual.

### **Daftar Pustaka**

- Aravik, H., & Hamzani, A. I. (2021). *Etika Perbankan Syariah: Teori dan Implementasi*, Deepublish.
- Astrid, Juanita, Nia Kurniati, and Agus Suwandono. 2021. "Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni." *Acta Diurnal* 5(1): 95–106. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id>.
- Aziz, Moh.Shanminan. 2014. "Perancangan Sistem Informasi Akuntansi Penjualan Dan Persediaan Pada Koperasi Mahasiswa UIN Maliki Malang ( Bab III

**Ade Restamia Putri, Devina Aulia Muslimah**

Program Akad Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bank Konvensional Bersubsidi Pada PT. Unggul Perkasa Propertindo

- Metode Penelitian)." Skripsi: 74-78. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/1960>.
- Firnando, and Romi Susanto. 2021. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Tabungan Negara Cabang Lubuk Buaya Padang." *Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan*. [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id).
- Fitriyah, Nurul. 2020. "Analisis Keputusan Penilaian Kelayakan Pemberian Kredit." *Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Jl. Majapahit 666b Sidoarjo*: 16. <http://eprints.umsida.ac.id>.
- Gustiana, N., Aravik, H., & Meriyati, M. (2022). Peran Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Syariah Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Bank Sumsel Babel Syariah Kantor Cabang PIM Palembang. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 2(2), 341-350.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.
- Hasibuan, M. 2015. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Ii, B A B, and A Definisi Makna Hidup. 2007. "Yang Artinya Makna." *Asuransi menurut para ahli*: 1. [http://eprints.perbanas.ac.id/2348/4/BAB II.pdf](http://eprints.perbanas.ac.id/2348/4/BAB%20II.pdf).
- Isnaeni, Nurida, and Paulina Lubis. 2023. "Najaha Iqtishod Journal of Islamic Economic and Finance Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)." *Najaha Iqtishod Journal of Islamic Economic and Finance* 4(1): 48-55. <https://online-journal.unja.ac.id/JIEF/article/view/22422>.
- Juwita, F., & Aravik, H. (2023). Analisis Teknik Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Sumsel Babel Cabang Pembantu KM 12 Palembang. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, 2(1), 41-58.
- Lestarini, Ade Hapsari. 2021. "Mengapa Rumah Subsidi Jauh Dari Tempat Kerja." *medcom.id*. <https://www.medcom.id/properti/news-properti/DkqXrq6b-mengapa-rumah-subsidi-jauh-dari-tempat-kerja> (November 26, 2021).
- Pratiwi, Nur. 2019. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. MAROS." *PAY Jurnal Keuangan dan Perbankan* 1(1): 32-39. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id>.
- Setiawan, Devi, and Widayari Indriasti Wardani. 2022. "Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang." *Notary Law Research* 3(1): 52. <https://jurnal.untagsmg.ac.id>.
- Wiranti, Wiranti, Zahrudin Hodsay, and Chandra Kurniawan. 2019. "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada Pt. Bank Sumsel Babel Pusat." *Jurnal Neraca: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Ekonomi Akuntansi* 3(1): 118-29. <https://ejournal.iainponorogo.ac.id>.