

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Proses seleksi dan verifikasi penerima KPR Subsidi bertujuan untuk memastikan bantuan perumahan tepat sasaran, yakni hanya diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang benar-benar memenuhi syarat. Melalui kerja sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dan pemerintah, penerapan sistem digital seperti **SiKasep** memungkinkan verifikasi data dilakukan secara otomatis, transparan, dan efisien, termasuk pengecekan riwayat subsidi, pemilihan unit rumah, dan validasi penghasilan serta status kepemilikan rumah. BTN juga mewajibkan calon debitur memenuhi sejumlah syarat, seperti masa kepesertaan minimal 12 bulan, belum pernah menerima subsidi atau memiliki rumah, serta memiliki penghasilan di bawah batas tertentu. Selain pemeriksaan dokumen, dilakukan juga survei lapangan untuk menjamin keakuratan data.

Penetapan suku bunga tetap sebesar 5% oleh pemerintah, yang berlaku hingga lunas, memberikan jaminan kestabilan cicilan jangka panjang. Dengan dukungan BTN sebagai bank penyalur, kebijakan ini dirancang untuk memudahkan MBR memiliki hunian layak dengan cicilan yang sesuai kemampuan, sekaligus mencegah penyalahgunaan untuk kepentingan investasi atau spekulasi. Seluruh mekanisme ini mencerminkan komitmen bersama antara pemerintah dan BTN dalam mewujudkan perumahan yang adil, merata, dan berkelanjutan. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. memainkan peran sentral dalam mendukung pemerataan akses KPR Subsidi di seluruh wilayah Indonesia sebagai bagian dari Program Sejuta Rumah. Dengan menggandeng pengembang di berbagai daerah, tidak hanya di kota besar tetapi juga hingga ke pelosok seperti NTT, Kalimantan, dan Sulawesi, BTN berkomitmen untuk menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk pekerja sektor informal.

BTN menerapkan berbagai strategi untuk meningkatkan literasi dan minat masyarakat terhadap KPR Subsidi, mulai dari kampanye media digital, pelatihan

lapangan, pameran perumahan, hingga edukasi langsung ke komunitas. Penggunaan teknologi seperti aplikasi BTN Properti dan sistem SiKasep juga mendukung kemudahan akses dan transparansi informasi. Selain itu, proses pengajuan KPR dipercepat melalui sistem E-Loan, penyederhanaan dokumen, serta pelatihan intensif bagi karyawan. Untuk menjaga kualitas layanan dan kepercayaan publik, BTN secara rutin melakukan evaluasi internal, menjalin kolaborasi dengan berbagai pihak, dan menyediakan layanan keliling hingga ke daerah terpencil. BTN juga memastikan bahwa rumah subsidi memenuhi standar kualitas melalui seleksi pengembang, serta terus memperbaiki sistem dan layanan berdasarkan masukan masyarakat. Semua langkah ini bertujuan agar program subsidi perumahan dapat dinikmati secara adil dan merata oleh seluruh lapisan masyarakat Indonesia.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah merupakan solusi pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, dengan dua akad utama yaitu **Murabahah** (jual beli) dan **Musyarakah** (kerja sama kepemilikan). Keunggulan utama KPR BTN Syariah meliputi tidak adanya bunga, cicilan yang fleksibel, kemudahan proses pengajuan, serta dukungan dari konsultan properti. Pengajuan KPR dilakukan melalui tahapan administratif dan analisa yang ketat untuk memastikan kelayakan nasabah serta legalitas dan nilai agunan properti. Proses mencakup verifikasi data diri, wawancara oleh analis pembiayaan, appraisal properti, hingga persetujuan dari manajemen cabang. Setelah dokumen lengkap dan disetujui, dilakukan akad kredit yang disaksikan oleh pihak bank dan notaris, diikuti dengan pencairan dana dan pengarsipan dokumen.

Proses berlanjut ke tahap **pengawasan pembayaran cicilan oleh Unit CWO**, yang memastikan nasabah memenuhi kewajiban tepat waktu. Jika terjadi keterlambatan atau kredit macet, dilakukan pendekatan persuasif hingga restrukturisasi kredit, dan bila perlu tindakan hukum. KPR BTN Syariah menjadi alternatif yang inklusif dan transparan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan sistem pembiayaan yang sesuai prinsip Islam, didukung oleh prosedur ketat namun akomodatif terhadap kebutuhan dan kemampuan finansial nasabah.

Dalam upaya mendukung Program Sejuta Rumah tahun 2024, Bank Tabungan Negara (BTN) menghadapi sejumlah tantangan utama, mulai dari keterbatasan pendanaan meskipun kuota FLPP meningkat, proses seleksi penerima yang ketat untuk memastikan tepat sasaran bagi MBR, hingga persoalan penyediaan lahan yang mahal, langka, serta rawan sengketa. Selain itu, keterbatasan anggaran pemerintah dan rendahnya partisipasi sektor perbankan dalam pembiayaan subsidi turut memperbesar hambatan.

BTN telah merancang berbagai solusi strategis, di antaranya menjalin kemitraan pendanaan dengan sektor swasta dan lembaga internasional, memanfaatkan teknologi digital untuk efisiensi proses, serta menggabungkan skema subsidi dan non-subsidi guna menjangkau lebih banyak MBR. Dalam hal seleksi penerima, BTN mendorong kolaborasi dengan pemerintah daerah dan pemanfaatan data kependudukan. Untuk penyediaan lahan, BTN mengusulkan pemanfaatan lahan milik BUMN/BUMD dan penerapan sistem digital untuk legalitas lahan. Selain itu, keterlibatan swasta dan pengembangan produk pembiayaan fleksibel serta berbasis syariah menjadi kunci dalam mengatasi keterbatasan anggaran dan menjaga keberlanjutan pembiayaan.

Secara keseluruhan, kesuksesan BTN dalam mendukung Program Sejuta Rumah sangat bergantung pada sinergi antara bank, pemerintah, pengembang, dan sektor swasta, serta inovasi dalam skema pembiayaan yang inklusif, berkelanjutan, dan sesuai dengan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah.

5.2 Saran

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis ingin memberikan saran terhadap masalah tantangan dan hambatan BTN dalam mendukung Program Sejuta Rumah.

Pemerintah pusat dan daerah perlu memperkuat koordinasi lintas instansi dan melibatkan pemangku kepentingan lokal, seperti pemerintah kabupaten/kota, pengembang, dan perbankan. BTN juga bisa sederhanakan dan digitalisasikan sistem perizinan perumahan agar lebih cepat dan efisien. Pemerintah juga perlu segera membentuk lembaga landbank nasional yang efektif untuk mengatur,

mengelola, dan menyediakan lahan murah dan strategis bagi pembangunan rumah MBR. Penggunaan teknologi digital seperti **Big Data** dan **GIS (Geographic Information System)** juga dapat mendukung pemetaan kebutuhan perumahan secara real-time.

BTN dan lembaga pembiayaan perumahan lainnya perlu memperluas sumber dana jangka panjang, misalnya melalui penerbitan obligasi perumahan, kerjasama dengan investor institusi (seperti dana pensiun), atau pembentukan dana tapera yang lebih optimal. Pemerintah juga perlu mempertimbangkan peningkatan alokasi subsidi APBN untuk pembiayaan perumahan agar tidak hanya bergantung pada sektor komersial. Bank BTN perlu memperluas pasar KPR non-subsidi dengan skema cicilan ringan dan tenor panjang bagi kalangan kelas menengah dan milenial.

BTN perlu terus meningkatkan kompetensi SDM melalui pelatihan berbasis lapangan dan penguatan sistem pelayanan digital seperti E-loan dan BTN Properti. Evaluasi berkala dan feedback dari nasabah harus menjadi dasar peningkatan layanan dan perbaikan proses bisnis BTN, pemerintah pusat juga dapat memberikan insentif fiskal kepada pemerintah daerah yang berkomitmen tinggi dalam mendukung pembangunan rumah MBR dan program sejuta rumah. BTN dan pemerintah harus mendorong digitalisasi penuh dalam pengajuan, verifikasi, dan pemantauan program perumahan. Integrasi antara SiKasep, e-Loan, dan data NIK/dukcapil dapat mempercepat proses dan mengurangi risiko penyalahgunaan.

BTN juga disarankan menjalin kemitraan erat dengan pemerintah daerah, BUMN pemilik lahan, dan pengembang lokal untuk pemanfaatan lahan strategis dan tidak produktif. Selain itu, mendorong pemerintah pusat untuk mempercepat implementasi *land banking* dan bersinergi dengan Satgas Anti Mafia Tanah serta ATR/BPN dapat mempercepat proses sertifikasi dan mengurangi potensi sengketa lahan.