



ANALISIS EFEKTIVITAS AKAD MASSAL DALAM PERCEPATAN PENYALURAN KPR DI BTN KCPS KENDAL

Alda Aulia Annas¹, Resti Arsita², M. Farhan Khusaini³, Riska Wijayanti⁴

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo Semarang, Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Semarang, Indonesia, Telp. (024) 7601295

[aldaauliaannas@gmail.com¹](mailto:aldaauliaannas@gmail.com)

[restiarsita143@gmail.com²](mailto:restiarsita143@gmail.com)

[farhankhusaini025@gmail.com³](mailto:farhankhusaini025@gmail.com)

[riskawijayanti@walisongo.ac.id⁴](mailto:riskawijayanti@walisongo.ac.id)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan akad massal dalam mempercepat penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah KCPS Kendal. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif melalui observasi, wawancara informal, dan telaah dokumen selama kegiatan magang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad massal mampu meningkatkan efisiensi waktu dan mempercepat realisasi penyaluran pembiayaan dibandingkan akad individu. Kolaborasi antara bank, developer, dan notaris terbukti mendukung kelancaran pelaksanaan, meskipun masih terdapat kendala seperti perbedaan pemahaman nasabah dan keterbatasan SDM administrasi. Keterlibatan mahasiswa magang turut membantu memperlancar proses administrasi dan alur penandatanganan dokumen. Secara keseluruhan, akad massal dinilai efektif dalam meningkatkan produktivitas dan pencapaian target pembiayaan di BTN Syariah KCPS Kendal. Temuan ini memberikan implikasi bahwa strategi akad massal dapat terus dioptimalkan melalui peningkatan literasi nasabah, penguatan koordinasi lintas-unit, serta penambahan dukungan administratif pada hari pelaksanaan.

Kata kunci: Akad massal; BTN Syariah; Efisiensi; KPR Syariah; Pembiayaan; Perbankan syariah

Abstrack

This study aims to analyze the effectiveness of mass contract implementation in accelerating the distribution of subsidized Islamic mortgage financing (KPR) at BTN Syariah KCPS Kendal. The research employs a qualitative approach through observation, informal interviews, and document review conducted during the internship period. The findings indicate that mass contracts significantly improve time efficiency and expedite financing realization compared to individual contracts. Effective collaboration among the bank, developers, and notaries supports the smooth execution of the process, although challenges such as varying levels of customer understanding and limited administrative human resources were still encountered. The involvement of internship students also contributed to facilitating administrative tasks and document signing flows. Overall, mass contract implementation is considered effective in enhancing productivity and achieving financing targets at BTN Syariah KCPS Kendal. These findings imply that the strategy can be further optimized

through improved customer literacy, strengthened inter-unit coordination, and additional administrative support during execution.

Keywords: *BTN Syariah; Efficiency; Islamic banking; Mass contract; Mortgage financing; Syariah KPR*

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan hunian merupakan salah satu aspek penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Di Indonesia, kepemilikan rumah masih menjadi tantangan besar terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk menjawab kebutuhan tersebut, berbagai lembaga keuangan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah, termasuk bank syariah melalui skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah seperti murabahah, istishna', ataupun musyarakah mutanaqisah (Harefa, 2021). BTN Syariah sebagai salah satu bank yang fokus pada pembiayaan perumahan turut mengambil peran dalam mendukung program pemerintah terkait penyediaan rumah layak bagi masyarakat, terutama melalui produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

Dalam beberapa tahun terakhir, BTN Syariah menerapkan strategi pelaksanaan akad massal, yaitu proses akad pembiayaan yang dilakukan secara serentak terhadap banyak nasabah dalam satu waktu. Inovasi ini bukan hanya bertujuan mempercepat realisasi KPR, tetapi juga menjadi upaya efisiensi operasional bank. Pelaksanaan akad massal telah menjadi tren di berbagai cabang BTN Syariah. Misalnya, pelaksanaan akad massal KPR Syariah untuk 2.300 unit rumah secara serentak di seluruh Indonesia (Kompas, 2023) atau program akad massal 10.000 unit KPR dalam sehari yang dicanangkan BTN pada tahun 2024 sebagai bentuk percepatan penyaluran pembiayaan kepada masyarakat (BTN, 2024). Inisiatif ini menunjukkan bahwa akad massal bukan sekadar kegiatan administrasi, tetapi strategi operasional yang mampu mengakselerasi penyaluran pembiayaan dalam skala besar.

Namun demikian, keberhasilan implementasi akad massal tidak hanya diukur dari banyaknya unit pembiayaan yang berhasil diakadkan. Efektivitas pelaksanaan juga ditentukan oleh bagaimana proses tersebut dijalankan, termasuk kesiapan dokumen, akurasi administrasi, kepatuhan terhadap prinsip syariah, serta sejauh mana penjelasan akad dapat dipahami oleh nasabah. Penelitian (Muchtar, 2021) menunjukkan bahwa pembiayaan berbasis akad murabahah memiliki risiko operasional dan administratif yang muncul ketika volume transaksi tinggi dan dokumen tidak diverifikasi secara optimal. Selain itu, studi (Alif, 2025) menegaskan bahwa proses akad pembiayaan rumah memerlukan koordinasi intens antara bank, notaris, dan pengembang, sehingga apabila dilakukan secara massal tanpa manajemen yang baik, potensi keterlambatan dokumen dan ketidaksiapan SDM dapat meningkat.

Lebih lanjut, (Akbar, 2024) menemukan bahwa salah satu tantangan dalam implementasi akad pembiayaan perumahan adalah kurang optimalnya proses penjelasan akad kepada nasabah, yang dapat berdampak terhadap pemahaman kewajiban dan hak nasabah setelah akad. Temuan ini relevan dalam konteks (Placeholder1) pelaksanaan akad massal yang sering dilakukan dalam waktu singkat dan melibatkan banyak nasabah, sehingga penjelasan akad yang seharusnya komprehensif dapat menjadi kurang mendalam. (Santoso & Bahsoan, 2023) juga menekankan bahwa kepatuhan syariah dalam pembiayaan perumahan harus dijaga melalui proses akad yang transparan dan tidak terburu-buru, agar prinsip masalah bagi nasabah tetap terjaga. Jika aspek-aspek tersebut tidak diperhatikan, maka pelaksanaan akad massal berpotensi menurunkan kualitas layanan serta menimbulkan ketidakefisienan baru.

Di sisi lain, pelaksanaan akad massal juga diyakini mampu memberikan efisiensi dalam operasional bank. Dari perspektif waktu, akad massal memungkinkan percepatan realisasi pembiayaan karena banyak nasabah dapat dilayani sekaligus, dibandingkan proses individu yang memakan waktu lebih panjang (Akyun & Rustyawati, 2024). Dari sisi biaya, kegiatan terpusat dapat mengurangi biaya operasional, penggunaan ruang layanan, dan alokasi tenaga kerja. Selain itu, percepatan realisasi pembiayaan juga berdampak positif pada pencapaian target penyaluran KPR baik tingkat cabang maupun korporasi. Efisiensi ini penting mengingat BTN Syariah dituntut untuk mampu menyalurkan pembiayaan secara optimal dalam mendukung program nasional penyediaan perumahan (Ridwan et al., 2024).

Meski memiliki banyak potensi manfaat, efektivitas pelaksanaan akad massal tetap perlu dikaji secara mendalam (Santoso & Bahsoan, 2023). Realitas di lapangan dapat berbeda antara satu cabang dengan cabang lainnya, bergantung pada kapasitas SDM, kesiapan administrasi, alur koordinasi internal, serta profil nasabah yang dilayani. Dalam konteks BTN Syariah Kantor Cabang Kendal, implementasi akad massal menjadi hal yang penting untuk diteliti, mengingat cabang ini melayani wilayah dengan perkembangan perumahan yang pesat serta meningkatnya minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR Syariah.

Menurut hasil wawancara, kenaikan target dari Rp56 miliar menjadi Rp73 miliar bukan terjadi karena adanya hambatan, tetapi justru karena KCPS Kendal berhasil menutup target awal dengan baik. Pihak cabang menilai bahwa unit *financing service* di Kendal memiliki tingkat tanggung jawab yang tinggi serta didukung SDM yang mumpuni, sehingga dianggap mampu mengemban target lebih besar. Selain itu, penerapan akad massal dipahami sebagai upaya untuk meningkatkan efisiensi waktu dalam penyaluran KPR bersubsidi, karena seluruh proses akad dapat dilakukan secara serentak dan lebih terkoordinasi.

Selain itu, wawancara juga mengungkapkan adanya isu transparansi antara BTN Konvensional dan BTN Syariah, khususnya terkait pola penetapan angsuran pada pembiayaan perumahan. Pada BTN Konvensional, besaran angsuran mengikuti perkembangan harga rumah yang dapat berubah dari waktu ke waktu, sehingga nominal cicilan bersifat dinamis. Sementara itu, BTN Syariah menerapkan skema angsuran tetap (flat) sejak awal akad hingga masa pembiayaan berakhir. Perbedaan karakteristik ini menjadi salah satu aspek penting dalam memahami mekanisme pembiayaan pada kedua sistem, khususnya dalam konteks akad massal yang melibatkan daftar rumah *floating* dari berbagai pengembang. Oleh karena itu, penyampaian informasi yang jelas mengenai karakteristik masing-masing skema pembiayaan menjadi bagian penting dalam proses pelayanan dan pelaksanaan akad di lapangan.

Keberhasilan KCPS Kendal dalam mencapai target, didukung oleh SDM yang kompeten serta penerapan akad massal yang efisien, menjadikan praktik ini menarik untuk diteliti sebagai contoh percepatan layanan KPR Syariah yang efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul **“Analisis Efisiensi Akad Massal dalam Percepatan Penyaluran KPR Syariah di BTN Syariah KCP Kendal”**

BAHAN DAN METODE

Kegiatan ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik observasi partisipatif, wawancara ringan, dan telaah dokumen. Pendekatan ini digunakan untuk memahami proses akad massal secara langsung selama pelaksanaan magang di BTN Syariah KCP Kendal. Melalui observasi dan interaksi dengan pegawai serta nasabah, penulis dapat memperoleh gambaran nyata mengenai alur pelayanan dan faktor-faktor yang mempengaruhi efisiensi proses akad.

A. Subjek dan Lokasi Pengabdian

Subjek yang terlibat dalam kegiatan ini meliputi:

1. Pegawai BTN Syariah KCP Kendal, terutama dari unit Financing Service, Marketing, dan Legal;
2. Nasabah peserta akad massal pada pembiayaan KPR Syariah; dan
3. Pengembang perumahan (developer) yang menjadi mitra BTN Syariah KCP Kendal.

Kegiatan dilaksanakan di BTN Syariah KCP Kendal, serta di lokasi pelaksanaan akad massal yang umumnya diselenggarakan di tempat yang ditetapkan hasil koordinasi dan kesepakatan bersama antar pihak terkait.

B. Keterlibatan Subjek

Keterlibatan pihak-pihak terkait dalam kegiatan magang ini bersifat informatif dan observatif. Pegawai BTN Syariah KCP Kendal memberikan penjelasan mengenai alur kerja dan proses akad massal, sedangkan nasabah dan developer terlibat sebagai bagian dari kegiatan yang diamati. Interaksi dilakukan melalui komunikasi informal, wawancara ringan, dan pendampingan selama proses akad berlangsung. Pelibatan ini bertujuan memberikan pemahaman yang lebih utuh mengenai praktik pelaksanaan akad massal di lapangan.

C. Metode dan Strategi Pelaksanaan

Pelaksanaan kegiatan magang dilakukan melalui beberapa metode observasi dan pengumpulan informasi, yaitu:

1. **Observasi langsung** terhadap seluruh alur pelaksanaan akad massal, mulai dari persiapan dokumen, pengaturan alur nasabah, hingga proses tanda tangan akad.
2. **Wawancara informal** dengan pegawai unit Financing Service, Marketing, dan Legal untuk memahami tugas masing-masing dalam pelaksanaan akad.
3. **Interaksi dengan nasabah** untuk mengetahui pengalaman mereka selama mengikuti proses akad massal.
4. **Pencatatan proses administrasi**, termasuk alur berkas, pengecekan dokumen, dan mekanisme verifikasi.
5. **Pengamatan koordinasi dengan developer**, terutama terkait kesiapan unit rumah dan kelengkapan dokumen perumahan.

Metode-metode ini digunakan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai efektivitas pelaksanaan akad massal serta memahami dinamika operasional di BTN Syariah KCP Kendal.

D. Tahapan Pengabdian

Pelaksanaan kegiatan magang di BTN Syariah KCP Kendal dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. **Pengenalan Lingkungan Kerja**, yaitu tahap awal untuk memahami struktur organisasi, pembagian tugas, serta alur kerja unit Financing Service, Marketing, dan Legal yang terlibat dalam proses KPR Syariah.
2. **Pemahaman Proses Akad Massal**, dilakukan melalui penjelasan dari pegawai terkait alur teknis, persiapan dokumen, koordinasi dengan developer, serta peran masing-masing unit dalam pelaksanaan akad.
3. **Observasi Lapangan**, yaitu mengikuti langsung kegiatan persiapan dan pelaksanaan akad massal, termasuk verifikasi dokumen, penyusunan berkas akad, dan pengaturan alur tanda tangan nasabah.

4. **Keterlibatan Kegiatan**, yaitu mengambil peran dalam membantu proses administratif seperti pengecekan berkas, pendataan kehadiran nasabah, atau membantu komunikasi terkait informasi akad.
5. **Refleksi dan Penyusunan Catatan**, yaitu merangkum temuan, pengalaman, serta proses yang berjalan untuk kemudian disusun menjadi laporan sebagai bagian dari output magang.

E. Flowcart



Kegiatan magang yang dilaksanakan di BTN Syariah KCP Kendal berjalan melalui beberapa tahapan sistematis untuk membantu mahasiswa memahami proses operasional perbankan, khususnya pada pelaksanaan akad massal KPR.

Tahap pertama adalah Pengenalan Lingkungan Kerja, di mana mahasiswa mendapatkan pengarahan mengenai struktur organisasi, pembagian tugas, serta standar operasional prosedur (SOP) yang berlaku di kantor cabang. Tahap ini menjadi dasar bagi mahasiswa untuk memahami konteks kerja dan ruang lingkup kegiatan yang akan diikuti selama periode magang.

Tahap berikutnya adalah Observasi Alur Pembiayaan KPR, yang dilakukan dengan mengamati proses administrasi, verifikasi berkas, serta koordinasi antar-unit sebelum pelaksanaan akad. Melalui observasi ini, mahasiswa memperoleh gambaran mengenai alur internal dan mekanisme kerja yang mendukung kelancaran layanan pembiayaan.

Selanjutnya, mahasiswa terlibat dalam Persiapan Akad Massal, terutama dalam aspek administratif seperti penyiapan dokumen akad, pengurutan berkas nasabah, serta membantu memastikan kelengkapan persyaratan. Pada tahap ini, mahasiswa belajar mengenai detail teknis yang perlu disiapkan sebelum kegiatan akad dilaksanakan.

Tahap inti dari kegiatan adalah Pelaksanaan Akad Massal, di mana mahasiswa turut hadir dan membantu pelaksanaan kegiatan, termasuk pengaturan nasabah, pendampingan administrasi ringan, serta proses penanda tangan akad. Keterlibatan ini memberikan pengalaman langsung mengenai proses pelayanan bank kepada nasabah dalam kegiatan berskala besar.

Tahap terakhir adalah Evaluasi dan Pencatatan Laporan, yaitu proses merefleksikan kegiatan harian, mengidentifikasi kendala teknis yang terjadi, serta menyusun laporan aktivitas magang. Tahap ini bertujuan untuk memastikan bahwa pengalaman magang terdokumentasi secara baik dan dapat menjadi bahan pembelajaran serta evaluasi.

Melalui kelima tahapan tersebut, kegiatan magang tidak hanya memberikan pengalaman praktis, tetapi juga pemahaman menyeluruh mengenai proses pembiayaan KPR dan pelaksanaan akad massal di BTN Syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Pelaksanaan Akad Massal Pembiayaan KPR Subsidi

KPR bersubsidi merupakan salah satu program bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Program ini disalurkan melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPPP), yaitu mekanisme pembiayaan dengan tingkat bunga yang lebih rendah serta cicilan yang lebih ringan dibandingkan KPR reguler. Melalui program ini, masyarakat dengan keterbatasan penghasilan dapat mengajukan pembelian rumah melalui bank-bank yang telah ditetapkan sebagai penyalur resmi. Inisiatif tersebut merupakan bagian dari kebijakan Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) untuk mendorong pemerataan akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau (Syamsiah & Millah, 2022).

Sebagai bagian dari implementasinya di lembaga keuangan syariah, KPR Bersubsidi Syariah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad wakalah dan akad murabahah. Merujuk pada Pasal 4 ayat (7) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, akad murabahah didefinisikan sebagai transaksi jual beli barang dengan harga pokok yang ditambah margin keuntungan sebagaimana telah disepakati. Selanjutnya, Pasal 12 ayat (5) dalam peraturan yang sama menegaskan bahwa pelaksanaan akad murabahah hanya dapat dilakukan setelah barang secara prinsip telah menjadi milik bank. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, sebelum akad murabahah dilaksanakan, bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah sebagai dasar pemberian kuasa. Berdasarkan kuasa tersebut, bank kemudian melakukan pembelian rumah yang

diinginkan dari pihak pengembang. Setelah rumah secara hukum menjadi milik pengembang dan proses pembelian oleh bank telah dilakukan, barulah bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok pembelian yang telah dikeluarkan bank ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama melalui akad murabahah. Dengan demikian, hubungan akad antara bank dan nasabah dilakukan secara transparan dan sesuai prinsip Syariah (Anggrie et al., 2025).

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BTN Syariah KCPS Kendal, kedua jenis akad tersebut menjadi dasar dalam pelaksanaan akad massal pembiayaan KPR Subsidi. Sebelum pelaksanaan akad massal pembiayaan KPR Subsidi, nasabah diwajibkan untuk melalui proses uji NIK (Nomor Induk Kependudukan) sebagai salah satu persyaratan kelayakan. Uji NIK dilakukan untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi kriteria penerima subsidi perumahan yang ditetapkan pemerintah, seperti belum pernah memiliki rumah dan tidak sedang menerima fasilitas subsidi perumahan lainnya.

Pelaksanaan akad massal pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah di KCPS Kendal umumnya diselenggarakan di luar lingkungan kantor bank. Dalam hal ini, pihak developer menyediakan lokasi yang representatif dan mampu menampung kurang lebih 50 peserta akad. Penentuan waktu pelaksanaan akad massal dilakukan melalui proses koordinasi antara seluruh pihak yang terlibat, yaitu pihak bank, notaris, developer, serta para nasabah.

Sebelum proses akad dimulai, nasabah terlebih dahulu diarahkan untuk melakukan pembukaan rekening di Bank BTN Syariah KCPS Kendal. Terdapat dua jenis rekening yang dibuka secara bersamaan, yaitu rekening Batara iB dan rekening Tabungan Haji/Umrah iB. Rekening Batara iB berfungsi sebagai rekening utama nasabah untuk transaksi terkait pembiayaan, termasuk pembayaran angsuran setiap bulan. Sementara itu, pembukaan rekening Tabungan Haji/Umrah iB merupakan bagian dari penawaran produk perbankan syariah yang dapat memberikan nilai tambah bagi nasabah, khususnya dalam merencanakan ibadah haji atau umrah di masa mendatang. Selain itu, inisiatif ini juga mendukung pencapaian target pemasaran produk yang ditetapkan bagi Account Officer (AO) sebagai bagian dari strategi bisnis bank.

Pelaksanaan akad massal dimulai pada tempat dan waktu yang telah dijadwalkan sebelumnya, Setelah seluruh peserta terkoordinasi dengan baik, pihak bank yang diwakili oleh Financing Service memberikan pemaparan mengenai ketentuan-ketentuan pembiayaan yang mencakup struktur pembiayaan, mekanisme angsuran, ketentuan ta'zir (denda) apabila terjadi keterlambatan pembayaran, serta informasi penting lainnya terkait hak dan kewajiban nasabah selama masa pembiayaan. Usai penjelasan tersebut,

Financing Service memberikan kesempatan kepada para nasabah untuk menyampaikan pertanyaan atau klarifikasi apabila terdapat hal-hal yang belum dipahami. Sesi diskusi dilakukan secara interaktif agar seluruh nasabah memperoleh pemahaman yang jelas sebelum menandatangani akad.

Apabila seluruh informasi telah dipahami dan disetujui, nasabah secara bergiliran dipersilakan menuju meja yang disediakan untuk proses penandatanganan dokumen akad. Pada tahap ini, Financing Service dibantu oleh mahasiswa magang (sekitar tiga orang) dalam menyiapkan lembar dokumen yang harus ditanda tangani nasabah, melayani nasabah yang tanda tangan serta memastikan setiap dokumen ditanda tangani sesuai titiknya.

Setelah seluruh dokumen pembiayaan dari pihak bank selesai ditandatangani, nasabah kemudian diarahkan menuju meja notaris untuk proses legalisasi yang meliputi pembubuhan stempel dan tanda tangan notaris. Tahapan ini menjadi penanda bahwa akad pembiayaan telah sah secara hukum dan seluruh proses administrasi telah diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Efektivitas Pelaksanaan Akad Massal Pembiayaan KPR Subsidi

Penelitian yang dilakukan oleh (Maryani & Badriyah, 2022) mengemukakan bahwa efektivitas dapat dipahami sebagai ukuran keberhasilan suatu kegiatan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Suatu program dikatakan efektif apabila hasil yang diperoleh selaras atau semakin mendekati target yang direncanakan. Dalam konteks pembiayaan, efektivitas dapat dievaluasi melalui beberapa aspek, seperti manfaat yang diberikan, ketepatan pihak yang menerima pembiayaan, cakupan layanan, optimalnya penggunaan dana, serta ketepatan waktu dalam proses pelaksanaannya.

Salah satu bentuk efektivitas yang paling terlihat pada pelaksanaan akad massal pembiayaan KPR subsidi yang dilakukan oleh BTN KCPS Kendal adalah efisiensi waktu. Dalam akad individu, setiap nasabah memerlukan penjelasan akad yang dilakukan secara terpisah sehingga membutuhkan durasi layanan yang cukup panjang. Sebagai ilustrasi, apabila satu nasabah memerlukan waktu rata-rata 20 menit untuk menyelesaikan proses akad, maka penyelesaian akad bagi 50 nasabah memerlukan waktu lebih dari 16 jam kerja. Dengan pelaksanaan akad massal, penjelasan akad dilakukan secara kolektif dan alur penandatanganan dokumen diatur secara terstruktur sehingga keseluruhan proses dapat diselesaikan dalam waktu sekitar 2 hingga 3 jam. Dengan demikian, akad massal mampu menghasilkan efisiensi waktu hingga 80%.

Selain efisiensi waktu, akad massal juga berdampak langsung pada percepatan pencapaian target penyaluran pembiayaan. Dengan jumlah peserta

akad yang besar dalam satu hari pelaksanaan, kecepatan realisasi pembiayaan KPR Syariah dapat meningkat secara signifikan.

Dengan berbagai bentuk efektivitas tersebut, akad massal menjadi strategi operasional yang mampu meningkatkan kualitas layanan, produktivitas pegawai, serta pencapaian target kerja di BTN Syariah KCPS Kendal.

3. Kendala Dalam Pelaksanaan Akad Massal Pembiayaan KPR Subsidi

Meskipun memberikan manfaat yang signifikan, pelaksanaan akad massal tetap memiliki sejumlah tantangan. Salah satu kendala yang sering muncul tingkat pemahaman nasabah yang tidak seragam. Variasi literasi keuangan syariah pada peserta dapat membuat sesi penjelasan menjadi lebih lama karena adanya pertanyaan tambahan yang harus dijawab secara mendetail oleh pihak bank. Dengan jumlah peserta yang besar, potensi keterlambatan proses penandatanganan dokumen masih dapat terjadi karena kegiatan tersebut tetap dilakukan secara individual meskipun dalam format massal.

Selain itu, potensi antrean dalam proses penandatanganan dokumen juga menjadi salah satu kendala yang ditemui dalam pelaksanaan akad massal. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan jumlah staf yang terlibat secara langsung dalam proses administrasi akad. Unit Financing Service sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap penyiapan dan verifikasi dokumen nasabah memiliki beban kerja yang cukup tinggi karena harus melayani nasabah secara satu per satu.

Dalam kondisi tersebut, kehadiran mahasiswa magang turut memiliki peran pendukung dalam mendukung kelancaran pelaksanaan akad massal pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCPS Kendal. Adapun tugas dan tanggung jawab yang dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1) Pra Pelaksanaan Akad

- Membantu dalam menyiapkan seluruh dokumen akad pembiayaan, termasuk pemisahan dan penyusunan dokumen.
- Menempelkan materai sesuai kebutuhan pada lembar dokumen pembiayaan.
- Mengatur kelengkapan alat tulis, dan lainnya

2) Proses Akad Berlangsung

- Mendampingi Financing Service dalam penyampaian dokumen yang memerlukan tanda tangan nasabah.
- Melayani nasabah yang tanda tangan.
- Membantu memastikan setiap dokumen ditandatangani sesuai titik tanda tangan yang telah ditentukan.

3) Pasca Penandatanganan

- Melakukan pengecekan ulang terhadap kelengkapan dokumen yang telah ditandatangani, baik oleh nasabah maupun pihak-pihak terkait (bank, notaris, developer).

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad massal di BTN Syariah KCPS Kendal terbukti efektif dalam mempercepat penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi serta meningkatkan efisiensi operasional bank. Efisiensi waktu yang signifikan, percepatan realisasi pembiayaan dalam jumlah besar, dan koordinasi yang baik antar pihak terkait menjadikan akad massal sebagai strategi yang mampu meningkatkan produktivitas dan pencapaian target. Namun, tantangan seperti ketidaksamaan pemahaman nasabah serta keterbatasan SDM tetap perlu diperhatikan agar proses akad berjalan optimal.

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar BTN Syariah meningkatkan literasi nasabah melalui penyampaian informasi yang lebih komprehensif, memperkuat koordinasi dengan developer dan notaris, serta menambah dukungan administratif pada hari pelaksanaan akad massal. Strategi ini diharapkan dapat semakin mengoptimalkan kualitas pelayanan dan efektivitas pelaksanaan akad massal di masa mendatang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada BTN Syariah KCPS Kendal atas dukungan, kerja sama, dan akses data yang diberikan selama penelitian berlangsung. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada lembaga pendidikan dan pembimbing akademik yang telah memberikan arahan hingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.

DAFTAR RUJUKAN

- Akbar, A. (2024). *Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Sumut Syariah Kcp Kota Binjai Aidil Akbar iperkotaan . iUrbanisasi iterjadi ikarena ikurangnya ikesempatan ikerja iuntuk imemenuhi. 3(2).*
- Akyun, N. Q., & Rustyawati, D. (2024). *Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Subsidi Pada Masyarakat Di Bank Syariah Indonesia KCP Tuban. 60-70.*
- Alif, M. (2025). *REGULASI PERBANKAN SYARIAH. 2(3), 172-178.*
- Anggrie, S., Syahriza, R., & Inayah, N. (2025). Analisis Implementasi Akad Pembiayaan KPR Pada Nasabah Berpenghasilan Rendah (KPR BTN Subsidi) Di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan. *Ganaya : Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora, 8(2), 76.*
- BTN. (2024). *Dorong Pertumbuhan Ekonomi BTN Siap Gelar Akad Massal 10000 Unit KPR dalam 1 Hari.*
- Harefa, S. (2021). *House ownership financing : sharia economic perspective. 3(2), 195-210. <https://doi.org/10.21580/jiemb.2021.3.2.11797>*
- Kompas. (2023). *Akad Massal KPR Syariah untuk 2.300 Rumah Digelar Serentak.*
- Maryani, & Badriyah, F. (2022). Perbandingan Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran KPR Syariah Subsidi Dengan KPR Syariah Platinum di BTN Syariah Purbolinggo. *Adl Islamic Economic, 3(1), 71.*
- Muchtar, M. (2021). *Analisis risiko akad murabahah di perbankan syariah. 67-74.*
- Ridwan, M., Walidah, S., & Mega, M. (2024). *Financing Credit Home Ownership Through Contract Murabahah in Sharia Financial Institutions.*
- Santoso, I. R., & Bahsoan, A. (2023). *Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah : Pendekatan Parameter Masalah. 9(01), 87-95.*
- Syamsiah, D. H., & Millah, H. (2022). Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo. *Jurnal Kewarganegaraan, 6(2), 4605-4607.*