**ABSTRAK**

ANALISIS PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA-FLPP DALAM PROGRAM SEJUTA RUMAH PADA UNTUK RAKYAT PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG YOGYAKARTA

THEURMA LUDRIE HARDANI

Program Study Akuntansi

Universitas Mercu Buana Yogyakarta

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta. Penulisan ini menggunakan Metode Kualitatif yaitu wawancara langsung dengan pihak yang terkait. Hasil dari penelitian ini menjelaskan tentang Prosedur KPR Sejahtera-FLPP mulai dari prosedur administrasi, BI Checking, wawancara, OTS, Appraisal, DUP, KPK, SP3K dan akad kredit. Permasalahan yang terjadi dalam Kredit KPR Sejahtera-FLPP adalah kurang tersedianya perumahan yang dijadikan sebagai rumah subsidi. Kelebihan dan kekurangan dari KPR Sejahtera-FLPP wajar adanya tergantung bagaimana berbagai pihak menyikapi kelebihan dan kekurangan tersebut.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP

**PENDAHULUAN**

1. **LATAR BELAKANG**

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Salah satu segi dari pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan yang ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkup yang sehat aman, serasi dan teratur.

Perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, bukanlah merupakan kebutuhan individual namun merupakan kebutuhan masyarakat secara menyeluruh. Akan tetapi tidak semua masyarakat dapat menikmati atau memiliki rumah yag layak dan sehat serta aman, sehingga upaya untuk menambah pembangunan perumahan dan pemukiman harus terus ditingkatkan dengan harga yang terjangkau terutama dari golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Salah satu penyebab masalah-masalah yang dihadapi oleh kota-kota besar di Indonesia adalah jumlah penduduk yang besar yang ditimbulkan oleh pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi.

Wilayah kota tidak dapat secara terus menerus bertambah luas, wilayah kota akan terasa menjadi semakin sempit dan terbatas penyediaan lahan. Adanya banyak faktor pertimbangan yang umumnya melandasi pilihan mereka yang berniat untuk tetap tinggal ditengah kota meskipun harga tanah demikian mahal adalah :

1. Sarana dan ongkos transportasi dari rumah ke tempat kerja.
2. Sarana dan ongkos transportasi dari anak-anak mereka dari rumah ke sekolah.

Sedangkan bagi mereka yang masih mampu mengatasi kedua faktor masalah tersebut diatas, memang banyak yang memilih untuk bermukim di pinggiran kota atau diluar kota. Disana mereka mudah untuk mendapatkan tanah yang luas dengan harga yang jauh lebih murah, disamping itu faktor kesegaran dan kenyaman udara yang hampir sama sekali bebas dari polusi udara kota akan jauh memberikan kesejukan yang lebih menyehatkan bagi mereka.

Namun konsekuensi lain memang harus mereka hadapi juga, yakni bahwa mereka harus menempuh perjalanan puluhan kilometer pulang-pergi setiap hari antara rumah dan tempat kerja dengan menghabiskan waktu sampai berjam-jam dalam seharinya. Namun semua ini mereka lakukan demi adanya rumah tinggal yang dapat mereka miliki sendiri walau dimanapun letak rumah tinggal tersebut.

Guna mengatasi permasalahan tersebut diatas pemerintah perlu merumuskan langkah-langkah konkrit dari semua pihak yang terkait untuk mewujudkan hal-hal tersebut. Dalam rangka pembangunan menyeluruh dan merata yang dituangkan dalam program pemerintah. Sasaran dari program-program pembangunan perumahan dan pemukiman yang tertuang dalam Peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Perumahan melalui KPR bersubsidi.

Dengan demikian semakin maraknya pembangunan perumahan dewasa ini, mendorong minat masyarakat untuk membeli rumah baik untuk tempat tinggal ataupun untuk bermaksud investasi. Hal ini didukung pula dengan berbagai upaya pengembang perumahan untuk memikat pembeli rumah mulai dengan memberikan bunga yang rendah, keringanan cara membayar uang muka dengan mencicil hingga melengkapi berbagai fasilitas penunjang kelengkapan lainnya seperti jalan yang lebar, jaringan air . Tetapi tidak semua masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang baik dan sehat.

Potensi dan permasalahan yang dihadapi serta aspirasi berbagai pemangku kepentingan, maka ditetapkan visi Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2010-2014 bahwa setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak huni. Pencapaian visi tersebut memerlukan komitmen dari seluruh pemangku kepentingan dibidang perumahan dan pemukiman mengingat intensitas dan kompleksitas permasalahan yang harus ditangani Kementerian Perumahan Rakyat sebagai salah satu pemangku kepentingan dalam pencapaian visi tersebut memiliki kewenangan sebagai regulator, fasilisator maupun pelaksana pembangunan perumahan yang layak huni bagi setiap keluarga Indonesia.

Maka dituangkan dalam Peraturan Menteri No.27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) bersubsidi. KPR bersubsidi FLPP adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit dan juga merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan KPR SH (kredit pemilikan rumah sederhana sehat) yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang sudah bekerjasama dengan Kemenpera dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian rumah sederhana (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan sampai sebesar Rp 4.000.000,- termasuk diantaranya adalah peningkatan pelayanan prasarana dan sarana pemukiman melalui peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraannya, penyediaan perumahan yang layak huni, disamping mampu meningkatkan kualitas sumber daya manusia juga mempunyai peranan penting sebagai lokomotif perekonomian nasional.

Bidang investasi perumahan dan property masih menjadi pilihan utama bagi kebanyakan orang untuk menginvestasikan, banyak menganggap investasi dibidang property sebagai salah satu cara terbaik untuk mengembangkan uangnya. Secara umum investasi property dan perumahan memang bisa dibilang lebih aman ketimbang jenis investasi lainnya.

Bagi negara berkembang seperti Indonesia, investasi di perumahan biasanya hanya memberi tambahan 2-8 % dari *Gros Domestic Product* (GDP). Kombinasi dari investasi perumahan dan property memberi tambahan 5-20%, lebih lanjut kontribusi investasi dalam sektor perumahan dan properti terus meningkatkan jumlah GDP. Sejalan dengan perkembangan ekonomi, peningkatan jumlah investasi dalam sektor dan perumahan memberikan manfaat berlipat ganda di Indonesia. Karena sifatnya yang tidak begitu berpengaruh terhadap inflasi sehingga sektor ini bisa memainkan peranan yang lebih besar dalam proses *recovery* perekonomian Indonesia. Bukan rahasia lagi kalau sektor ini sangat sensitif terhadap isu ekonomi, politik dan keamanan. Melihat kondisi ini saat ini perubahan sekecil apapun bisa menyebabkan berpalingnya investor. Hal tersebut harus ditanggapi secara cermat agar bisa mengubah tantangan yang ada menjadi peluang bisnis.

Dalam perjalanannya Bank BTN ikut andil dalam program pembiayaan perumahan yang diprakarsai oleh Pemerintah terutama program KPR Subsidi, dimulai sejak skema Kredit Likuiditas Bank Indonesia, subsidi bunga, subsidi uang muka hingga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Konsistensi Bank BTN juga teruji saat dinamika ekonomi dan politik terjadi, penyalur KPR Subsidi BTN tetap terdepan, sehingga Bank BTN berdasarkan data Kementerian PUPR tetap mempertahankan pangsa pasarnya di KPR Subsidi sebesar 97%. Sebagai penguasa pangsa , sejak tahun 1976 Bank BTN telah mengucurkan KPR Subsidi untuk 2,9 juta unit rumah dengan total kredit mencapai Rp 84,4 Triliun.

Sebagai bank yang dalam sejarahnya pernah ditunjuk pemerintah menjadi Lembaga Pembiayaan untuk menyiapkan fasilitas KPR bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah ini, Bank BTN tentu berkepentingan untuk membantu pemerintah dalam mewujudkan target pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi rakyatnya. Karena itu, ketika pemerintah dibawah kepemimpinan Presiden Joko Widodo dan Jusuf Kalla menelurkan Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat dan mengharapkan Bank BTN menjadi pemeran utama dalam merealisasikan dan menjawab kebutuhan rumah bagi rakyat kecil di Indonesia, tentu merupakan hal yang sangat tepat. Dengan diberikannya peran sentral Bank BTN dalam pelaksanaan Program Perumahan nasional yang diperuntukkan bagi rakyat tersebut, tentu tak perlu waktu lama bagi Bank BTN untuk menyatakan kesiapannya.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji dan mengembangkan lebih dalam lagi. Dalam hal ini mengetahui prosedur dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera-FLPP, permasalahan apa saja yang timbul dalam pemberian kredit tersebut dan kelebihan dan kekurangan dalam kredit tersebut, maka penulis memilih judul **“ANALISIS PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA – FLPP DALAM PROGRAM SEJUTA RUMAH UNTUK RAKYAT PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG YOGYAKARTA”.**

Dengan kajian tersebut diharapkan pembaca dapat mengambil manfaat dan menambah pengetahuan tentang kredit pemilikan rumah.

1. **PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP dalam Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta?
2. Permasalahan apa saja yang timbul dari Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP dalam Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta ?
3. Apa sajakah kelebihan dan kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta?

**TINJAUAN PUSTAKA**

1. **LANDASAN TEORI**
2. Pengertian bank

Bank adalah anggota lembaga keuangan yang paling dominan, mampu memobilisasi dana, mengumpulkan dan mengalokasikan dana dalam jumlah besar dibandingkan anggota lembaga keuangan lainnya (Mangani, K.S:2009).

Menurut UU Perbankan No.10 Tahun 1998, bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak ( Hendro, Tri :2014).

Adapun definisi bank menurut Dendawijaya (2001): bank merupakan suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai perantara keuangan dengan menyalurkan dana yang berasal dari pihak yang berlebihan dana (*surplus*) kepada pihak lain yang membutuhkan atau kekurangan dana (*defisit*) pada waktu yang telah ditentukan.

1. Klarifikasi Bank

Berdasarkan fungsinya, bank dapat diklasifikasikan menjadi :

1. Bank umum : bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) : bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran. BPR dapat berbentuk konvensional atau syariah.

Berdasarkan kepemilikannya, bank dapat diklasifikasikan menjadi :

1. Bank Pemerintah

Bank yang sebagian besar modalnya dimiliki oleh pemerintah pusat, baik sebagai Bank Umum Milik Negara (BUMN), maupun Bank Pemerintah Daerah (BPD).

1. Bank Swasta Nasional

Bank yang sebagian besar modalnya dimiliki oleh swasta nasional Indonesia.

1. Bank Koperasi

Bank yang sebagian besar atau seluruh modalnya dimiliki oleh perusahaan berbadan hukum koperasi.

1. Bank Asing

Bank umum yang sebagian besar atau seluruh modalnya dimiliki oleh asing, baik swasta maupun pemerintah asing.

1. Bank Campuran

Bank umum yang didirikan bersama oleh satu atau lebih bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh WNI (dan/atau badan hukum Indonesia yang dimiliki sepenuhnya oleh WNI).

1. Pengertian Kredit

Menurut Fahmi (2010) , Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*”, yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau “*credo*” yang berarti saya percaya. Kredit atau kepercayaan (*trust*) adalah ibarat sekeping mata uang logam yang tidak dapat dipisahkan, karena tidak akan mungkin adanya pemberian pinjaman tanpa adanya bangunan kepercayaan disana dan kepercayaan itu adalah sesuatu yang mahal harganya.

Adapun menurut Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI) 2001 mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam (*debitur*) untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan ( Fahmi, I: 2010)

Menurut Santoso (2006), Kredit adalah pemberian fasilitas pinjaman (bukan berdasarkan prinsip syariah) kepada nasabah, baik berupa fasilitas pinjaman tunai (*cash loan*) maupun pinjaman nontunai (*non-cash loan*).

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga UU No.10 tahun 1998 tentang Perbankan dalam Martono (2004).

1. Unsur-unsur Kredit

Fahmi (2010) mengklarifikasikan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan.

Kepercayaan (*trust*) adalah sesuatu yang paling utama dari unsur kredit yang harus ada karena tanpa ada rasa saling percaya antara kreditur dan debitur maka akan sangat sulit terwujud suatu sinergi kerja yang baik. Karena dalam konsep sekarang ini kreditur dan debitur adalah mitra bisnis.

1. Waktu.

Waktu (*time*) adalah bagian yang paling sering dijadikan kajian oleh pihak analis *finance* khususnya oleh analis kredit. Ini dapat dimengerti karena bagi pihak kreditur saat ia menyerahkan uang kepada debitur maka juga harus yang diperhitungkan juga saat pembayaran kembali yang akan dilakukan oleh debitur itu sendiri, yaitu limit waktu yang tersepakati dalam perjanjian yang telah ditandatangani kedua belah pihak.

1. Risiko.

Risiko di sini menyangkut persoalan seperti *degree of risk*. Di sini yang paling dikaji adalah pada keadaan yang terburuk yaitu pada saat kredit tersebut tidak kembali atau timbulnya kredit macet. Ini menyangkut dengan persoalan seperti lamanya waktu pemberian kredit yang menyebabkan naiknya tingkat risiko yang timbul, karena para pebisnis menginginkan adanya ketepatan waktu dalam proses pemberian kredit ini.

1. Prestasi.

Prestasi yang dimaksud di sini adalah prestasi yang dimiliki oleh kreditur untuk diberikan kepada debitur. Pada dasarnya bentuk atau objek dari kreditur itu sendiri adalah tidak selalu dalam bentuk uang tapi juga boleh dalam bentuk barang dan jasa (*good and service*).

1. Adanya kreditur.

Kreditur yang dimaksud disini adalah pihak yang memiliki uang (*money*), barang (*goods*), atau jasa (*service*) untuk dipinjamkan kepada pihak lain, dengan harapan dari hasil pinjaman itu akan diperoleh keuntungan dalam bentuk *interest* (bunga) sebagai balas jasa dari uang, barang, atau jasa yang telah dipinjam tersebut.

1. Adanya debitur.

Debitur yang dimaksud di sini adalah pihak yang memerlukan uang (*money*), barang (*goods*), atau jasa (*service*) dan berkomitmen untuk mampu mengembalikannya tepat sesuai dengan waktu yang disepakati serta bersedia menanggung berbagai risiko jika melakukan keterlambatan sesuai dengan ketentuan administrasi dalam kesepakatan perjanjian yang tertera di sana.

1. Tujuan Kredit

Faisal (2003) mengklasifikasikan tujuan kredit adalah sebagai berikut:

1. Tujuan kredit dalam pendekatan mikro ekonomi, yaitu untuk memberikan kredit guna mendapatkan suatu nilai tambah baik bagi nasabah sebagai debitur maupun bagi bank sebagai kreditur.
2. Tujuan kredit bagi nasabah, yaitu sebagai debitur dengan mendapatkan kredit dapat mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendapatan di masa depan.
3. Tujuan kredit dalam pendekatan makro ekonomi, yaitu pemberian kredit merupakan salah satu instrument untuk menjaga keseimbangan jumlah uang beredar di masyarakat.
4. Fungsi kredit

Adapun fungsi kredit perbankan dalam aktivitas perekonomian suatu negara adalah sebagai berikut : (Fahmi, I:2010)

1. Fungsi kredit untuk berusaha memposisikan uang sebagai alat pertukaran yang efektif.
2. Fungsi kredit sebagai penyalur dana dan pembina bagi dunia usaha.
3. Fungsi kredit sebagai pengawas moneter.
4. Fungsi kredit sebagai bagian untuk menghindari pemusatan finansial.
5. Fungsi kredit untuk menciptakan suatu pemerataan pendapatan.
6. Fungsi kredit sebagai salah satu alat dalam mengairahkan bisnis internasional.
7. Fungsi kredit untuk meningkatkan aktivitas penggunaan barang dan jasa.
8. Fungsi kredit sebagai pendorong dan pencipta stabilitas ekonomi.
9. Jenis- jenis kredit

Faisal (2003) mengelompokkan tujuan-tujuan kredit dalam beberapa aspek pendekatan berikut ini :

1. Menurut Tujuan Pemberian atau Penggunaan.

Berdasarkan tujuan penggunaan dana yang diperoleh, kredit dapat dibagi menjadi 3 yaitu :

1. Kredit Komersial.

Yaitu kredit yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan dunia usaha, baik dalam bentuk *revolving* maupun kredit *non-revolving.* Jenis kredit komersial misalnya :

1. Pinjaman rekening koran (*overdraft facility*).
2. Pembiayaan giro mundur.
3. Pinjaman askep (*demand loan*)
4. Anjak piutang (*factoring*)
5. Pinjaman berjangka (*term loan*)
6. Bank garansi (*bank guarantee*)
7. Kredit Konsumtif.

Yaitu kredit yang dipergunakan untuk pembelian barang tertentu bukan keperluan usaha (aktifitas yang produktif) melainkan untuk pemakaian (konsumsi) dan merupakan pinjaman yang bersifat *non-revolving.* Jenis kredit konsumtif misalnya :

1. Kredit pemilikan rumah
2. Kredit pemilikan kendaraan
3. Kartu kredit (*credit card*)
4. Kredit konsumtif lainnya
5. Kredit Produktif

Yaitu kredit yang ditujukan untuk keperluan produksi dalam arti luas, yang digunakan untuk peningkatan usaha baik usaha-usaha produksi, perdagangan, maupun investasi

1. Menurut Jangka Waktu Kredit.
2. Kredit Jangka Pendek

Yaitu kredit yang memiliki jangka waktu maksimum 1 tahun. Dalam kredit jangka pendek ini termasuk juga kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 tahun.

1. Kredit Jangka Menengah

Yaitu kredit yang memiliki jangka waktu diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman.

1. Kredit Jangka Panjang

Yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari 3 tahun.

1. Menurut Bentuk Jaminan.
2. Kredit dengan Jaminan

Yaitu kredit yang diberikan karena adanya jaminan dari debitur, baik berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak.

1. Kredit tanpa jaminan

Yaitu pemberian kredit dengan tidak berdasarkan barang jaminan. Kredit ini biasanya diberikan kepada nasabah lama ynag oleh pihak telah diketahui benar-benar memiliki reputasi baik dalam membayar angsuran pinjaman.

1. Menurut Status Hukum Debitur.
2. Kredit bagi Debitur Kororasi

Yaitu kredit yang diberikan kepada debitur berstatus badan hukum (*corporste loans*) dan dalam jumlah kredit berskala menengah/besar.

1. Kredit bagi Debitur Perorangan

Yaitu kredit yang diberikan kepada debitur berstatus perorangan (*personal loans*) dan jumlah kredit berskala kecil.

1. Menurut Segmen Usaha.
2. Whole Loans

Yaitu kredit yang diberikan kepada individu maupun korporasi untuk menjalankan bidang usaha, misalnya perdagangan, industri dll sebagai tambahan modal kerja.

1. Retail Loans

Yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah (debitur) untuk tujuan konsumsi.

1. Menurut Sifat Pemakaian Dana.
2. Kredit *Revolving*

Yaitu kredit yang dananya dapat ditarik berulang-ulang, artinya jumlah kredit dapat ditarik sekaligus atau secara bertahap bergantung pada kebutuhan debitur.

1. Kredit *Non-Revolving*

Yaitu kredit yang dananya dilakukan sekaligus dan pelunasannya dilakukan secara bertahap maupun sekaligus.

1. Menurut Sumber Dana Pembiayaan.
2. Kredit Likuiditas

Yaitu kredit yang sebagian sumber dana pembiayaannya diperoleh melalui Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI).

1. Kredit Pihak Ketiga

Yaitu kredit yang sebagian sumber dana pembiayaannya diperoleh dari dana pihak ketiga (giro, tabungan, deposito).

1. Prinsip-prinsip pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian sebelum kredit disalurkan. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak diberikan, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P (Martono:2004).

1. *Character*

Pada prinsip ini diperhatikan dan diteliti tentang kebiasaan-kebiasaan, sifat-sifat pribadi, cara hidup (*style of living*), keadaan keluarganya, hobi dan *social standing* calon debitur. Prinsip ini merupakan ukuran tentang kemauan untuk membayar (*wiliingnes to pay*).

1. *Capacity*

Penilaian terhadap *capacity* debitur dilakukan untuk mengetahui sejauh mana kemampuan debitur mengembalikan pokok pinjaman serta bunga pinjamannya. Penilaian kemampuan membayar tersebut dilihat dari kegiatan usaha dan kemampuannya melakukan pengelolaan atas usaha yang akan dibiayai dengan kredit.

1. *Capital*

Penilaian terhadap prinsip *capital* atau pemodalan debitur tidak hanya melihat besar kecilnya modal tersebut, tetapi juga bagaimana distribusi modal itu ditempatkan oleh debitur. Antara lain kecukupan modal yang tersedia sehingga segala sumber dapat bergerak secara efektif, kebaikan pengaturan modal itu sehingga perusahaan berjalan lancar dan maju dan besar modal kerja yang dimilikinya.

1. *Collateral*

Penilaian terhadap barang jaminan (*collateral*) yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit bank yang diperolehnya adalah untuk mengetahui sejauh mana nilai barang jaminan atau agunan dapat menutupi risiko kegagalan pengembalian kewajiban-kewajiban debitur.

1. *Condition*

Pada prinsip *condition*, dinilai kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha calon debitur. Maksudnya agar bank dapat memperkecil resiko yang mungkin timbul oleh kondisi ekonomi, keadaan perdagangan, dan persaingan di lingkungan sektor usaha calon debitur dapat diketahui sehingga bantuan yang akan diberikan benar-benar bermanfaat bagi perkembangan usahanya. Kondisi ekonomi ini termasuk pula peraturan-peraturan atau kebijaksanaan pemerintah yang memiliki dampak terhadap keadaan perekonomian yang pada gilirannya akan mempengaruhi usaha nasabah atau debitur.

Sedangkan prinsip-prinsip 7P dalam kredit adalah sebagai berikut :

1. *Personality*

Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti riwayat hidupnya, hobi, keadaan keluarga, pergaulan dalam masyarakat, dan hal-hal lainnya yang berhubungan dengan kepribadian calon debitur.

1. *Purpose*

Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apakah akan digunakan untuk berdagang, berproduksi, atau, membeli rumah. Apakah tujuan penggunaan kredit itu sesuai dengan *line of businnes* kredit bank yang bersangkutan.

1. *Prospect*

*Prospect* merupakan harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha calon debitur selama beberapa bulan atau tahun, perkembangan keadaan ekonomi/perdagangan, keadaan sektor usaha calon debitur, kekuatan keuangan perusahaan masa lalu dan perkiraan masa mendatang.

1. *Payment*

Merupakan prinsip untuk mengetahui bagaimana pembayaran kembali sesuai dengan pinjaman yang akan diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari perhitungan tentang *prospect*, kelancaran penjualan dan pendapatan sehingga dapat diperkirakan kemampuan pengembalian pinjaman dari waktu ke waktu serta jumlah pengembaliannya.

1. *Party*

Merupakan pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Dengan demikian nasabah dapat digolongkan ke dalam golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas kredit yang berbeda, baik dari segi jumlah,bungan dan persyaratan lainnya.

1. *Profitability*

Merupakan kemampuan nasabah dalam mencari laba. Dapat diukur dari periode-periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan dieprolehnya dari bank.

1. *Protection*

Digunakan bank untuk mengetahui bagaimana cara menjaga kredit yang dikucurkan oleh bank melalui suatu perlindungan yang berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

1. Rencana Kebijakan Kredit

Menurut Faisal (2003) mendefinisikan kebijakan kredit bank dalam 3 bagian, antara lain:

1. Kebijakan Umum

Kebijakan umum kredit menyangkut sasaran yang ingin dicapai, strategi pokok penyalur kredit, daerah pemasaran, standar mutu kredit dan jaminan yang dikehendaki, dan batas wewenang persetujuan kredit.

1. Prosedur Pemberian dan Pengawasan

Prosedur pemberian dan pengawasan secara garis besar menyangkut 3 persoalan, yaitu :

1. Standar Dokumentasi Kredit
2. Perlindungan melalui Program Asuransi
3. Pengawasan Kredit
4. Pedoman Khusus Penanganan Kredit Tertentu

Cara penanganan kredit yang disalurkan ke sektor ekonomi yang berbeda seringkali tidak sama, karena tiap sektor ekonomi mempunyai kondisi khusus yang tidak sama dengan sektor ekonomi yang lain.

1. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antarbank yang satu dengan bank lainnya tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak pada tujuan bank tersebut serta persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing. Secara umum, akan dijelaskan prosedur pemberian kredit sebagai berikut :

1. Berkas-berkas

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian, dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Proposal pengajuan kredit tersebut hendaknya mencakup latar belakang perusahaan yang meliputi riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut tingkat pendidikannya, perkembang perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta. Besarnya kredit dan jangka waktu dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu pengembalian kredit, hal ini semuanya dapat disajikan dalam *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi/laba) 3 tahun terakhir. Jaminan kredit ini merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan ataupun tidak.

1. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan.

1. Wawancara

Menyiapkan penyelidikan yang dilakukan pihak perbankan untuk meyakinkan berkas-berkas yang dikirim sudah lengkap dan sesuai dengan yang diajukan pihak perbankan.

1. *On The Spot*

Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara. Pada saat akan melakukan *on the spot* nasabah sebaiknya jangan diberitahu, sehingga apa yang ada di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

1. Keputusan Kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima akan dipersiapkan administrasinya dalam keputusan kredit ini biasanya akan mencakup jumlah uang yang akan diterima jangka waktu kredit dan biaya-biaya yang harus dibayar.

1. Penandatanganan Akta Kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, maka sebelum kredit itu dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek, dan surat perjanjian, penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.

1. Realisasi Kredit

Realisasi ini diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

1. **PENELITIAN TERDAHULU**

Dalam penelitian ini penulis memaparkan penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahnya yang akan diteliti tentang analisis prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dalam program sejuta rumah untuk rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

Anggraeni (2011) dalam tugas akhirnya yang berjudul “ ANALISIS PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA-TAPAK (Studi Kasus Pada Loan Service) di PT. BTN (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG PEMBANTU SUKOHARJO” memaparkan pemberian kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Sukoharjo mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan berbagai *developer* perumahan diberbagai wilayah di Sukoharjo. Dalam penyalurannya KPR Sejahtera Tapak PT. BTN (Persero) Tbk, telah menyalurkan pada pihak yang tepat yaitu masyarakat yang berpenghasilan rendah dibawah Rp 2.500.000,- dan masih produktif untuk mengindari keterlambatan angsuran akan tetapi alangkah baiknya tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Alusyi (2010) dalam tugas akhirnya yang berjudul “ ANALISIS KEBIJAKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DENGAN SKIM SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank Syariah Unit Usaha Harmoni Jakarta)” memaparkan alternatif pembiayaan syariah untuk memiliki rumah adalah dengan prinsip jual beli (*al bai’*) dan prinsip sewa menyewa (*al ijarah*). Adapun mekanisme pembiayaan KPR yang sering digunakan oleh perbankan syariah adalah pertama *akad murabahah* dengan jual beli bayar angsur, kedua adalah dengan menggunakan *akad istisna* atau jual beli pesanan, dan ketiga adalah dengan *ijarah mutahia bittamlik* (IMBT) atau sewa beli (*leasing syariah*). KPR bersubsidi merupakan kredit kepemilikan rumah dengan menggunakan skim *al bai’* dengan *akad murabahah* yang diberikan oleh BTN Syariah dengan fasilitas subsidi.. Secara umum mekanisme penyalurnya hampir sama dengan KPR atau KPR Syariah biasa yang berbeda adalah dalam persyaratannya terdapat surat keterangan yang dikeluarkan dari kantor kelurahan dan dilanjutkan oleh kantor kecamatan setempat. Tingkat keberhasilan penyaluran KPR Syariah bersubsidi dapat dikatakan sukses dan berjalan baik. Namun dilihat dari target yang diberikan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat dapat dikatakan belum sukses atau terpenuhi karena dari 200 unit tersebut hanya 25% yang dapat tersalurkan.

**METODE PENELITIAN**

1. **POPULASI DAN SAMPEL PENELITIAN**

Populasi dalam penelitian ini adalah karyawan pada bagian *Mortgage & Consumer Lending Unit* yang terdiri dari *Junior Mortgage & Consumer Loan Marketing, Consumer Loan Service Staff, Consumer Loan Analyst* dan *Loan Administration* yang berjumlah 11 orang karyawan. Sedangkan sampel yang diambil pada penelitian ini adalah di bagian *Consumer Loan Service* yang berjumlah 3 orang karyawan.

1. **TEKNIK PENGUMPULAN DATA**
2. Observasi

Dalam teknik ini penulis melakukan pengamatan dalam jangka waktu 2 bulan, dengan metode wawancara dan pengumpalan data. Dalam hal ini yang mendasari waktu pengamatan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta yaitu pertama dalam waktu 2 bulan penulis sudah mengetahui, menganalisa dan menyimpulkan prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP. Kedua dalam hal ini teknis memerlukan proses untuk memperoleh data secara lengkap dari bagian *Junior Mortgage & Consumer Loan Marketing, Consumer Loan Service, Consumer Loan Analyst* dan *Loan Administration.*

1. Wawancara

Dalam teknik ini penulis melakukan wawancara secara langsung terhadap pihak yang terkait, terutama pada petugas *Loan Service* untuk mendapatkan klarifikasi mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

1. Studi Kepustakaan

Dalam teknik ini penulis mengumpulkan data dengan menelusuri literatur-literatur yang berhubungan dengan materi atau objek penelitian yang kemudian dibaca dan dipahami.

1. Dokumentasi

Dalam teknik ini penulis mengambil data-data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berkenaan dengan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

1. **JENIS SUMBER DATA**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis data yaitu :

1. Data Primer

Data Primer yang diambil langsung dari perusahaan yang menjadi objek penelitian yaitu dengan teknik wawancara (*interview*) kepada pihak Bank BTN terkait data-data tentang Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP.

1. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh untuk melengkapi dan mendukung data primer yang berupa gambaran perusahaan dan struktur organisasi.

1. **TEKNIK ANALISIS DATA**

Untuk mengetahui hasil dari suatu penelitian maka penulis mengadakan penganalisaan terhadap data yang diperoleh. Adapun alat analisa yang digunakan adalah dengan analisis kualitatif. Analisis Kualitatif adalah suatu penganalisaan dengan cara menilai hasil jawaban dari wawancara yang diberikan kepada karyawan yang berhubungan dengan objek penelitian dan bersifat kualitatif atau berupa kalimat-kalimat.

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. **KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA-FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN).**

KPR Sejahtera-FLPP adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dan Kementerian Pekerjaan Umum dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

Dana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) bertujuan untuk mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR. Dana FLPP digabungkan (*blended*) dengan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan suku bunga kredit/marjin pembiayaan yang terjangkau dan tetap sepanjang masa kredit/pembiayaan.

Ketetapan dari Pemerintah untuk harga rumah maksimal Rp 116.500.000,- (pada tahun 2016), Rp 123.000.000,- (pada tahun 2017), Rp 130.000.000,- (pada tahun 2018). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP memiliki beberapa keuntungan sebagai berikut :

1. Proses mudah dan cepat.
2. Uang muka mulai dari 1% .
3. Suku bunga 5% tetap selama jangka waktu kredit.
4. Cicilan ringan.
5. Jangka waktu kredit s.d 20 tahun.
6. **SYARAT PENGAJUAN KPR SEJAHTERA-FLPP**

Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP yaitu sebagai berikut :

1. WNI minimal 21 tahun atau telah menikah.
2. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
3. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi :

* Rp 4.000.000,- untuk Rumah Sejahtera Tapak.
* Rp 7.000.000,- untuk Rumah Sejahtera Susun.

1. **KETENTUAN UMUM BAGI DEBITUR FLPP/KPR SUBSIDI**
2. Hak Debitur FLPP
3. Menempati rumah KPR FLPP sesuai dengan lokasi dan luas bangunan/tanah seperti disebutkan dalam Perjanjian Kredit.
4. Suku Bunga sebesar 5% yang bersifat tetap selama jangka waktu kredit.
5. Menerima surat/dokumen agunan berupa bukti-bukti kepemilikan rumah dari Bank pada saat pelunasan kredit.
6. Selama jangka waktu kredit mendapatkan pertanggungan asuransi kebakaran dan asuransi jiwa.
7. Kewajiban Debitur FLPP
8. Membayar angsuran (pokok dan bunga) setiap bulan melalui tabungan sampai jangka waktu pelunasan dengan ketentuan jatuh tempo pembayaran setiap tanggal 8.
9. Menempati rumah setelah penandatanganan PK dan menggunakan sendiri sebagai tempat tinggal.
10. Tidak mengontrakkan/menyewakan Rumah Sejahtera.
11. Tidak memindahtangankan atau memperjualbelikan Rumah Sejahtera sebelum 5 tahun dan disetujui oleh Bank BTN.
12. Mengaktifkan rekening tabungan.
13. Larangan Bagi Debitur FLPP
14. Memindahtangankan/memperjualbelikan Rumah Sejahtera (Tapak dan Susun) sebelum 5 tahun dan tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN.

Dasar Hukum :

* Pasal 135. Pasal 150 dan Pasal 152 UU Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
* Pasal 103, Pasal 107 dan Pasal 115 UU Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

1. Menyewakan, menelantarkan rumah yang dibeli dengan KPR Sejahtera-FLPP.
2. Tidak menghuni rumah yang dibeli dengan KPR Sejahtera-FLPP.
3. Sanksi

Sanksi atas pelanggaran terhadap ketentuan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu Sanksi Administratif dan Sanksi Denda.

1. **PROSEDUR PELAKSANAAN KPR SEJAHTERA-FLPP**

Dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN ada beberapa tahapan yang harus dilakukan antara lain sebagai berikut :

1. Permohonan Kredit

Tahapan awal dalam pengajuan KPR adalah dengan mengajukan permohonan kredit. Dalam pengajuan permohonan, nasabah atau calon debitur harus mengetahui syarat dan ketentuan untuk kredit KPR, untuk itu bagian *Loan Service* berperan penting dalam memperkenalkan dan menjelaskan syarat dan ketentuan dalam kredit tersebut.

Dalam pengajuan kredit KPR Sejahtera-FLPP untuk permohonan kredit calon debitur sudah terlebih dahulu memasukan permohonan dan kelengkapan persyaratan kepada *developer* (pengembang) dan kemudian dari pihak *developer* (pengembang) melimpahkan permohonan kredit calon debitur kepada pihak bank yaitu bagian *Loan Service*. Adapun syarat dokumen yang harus dilengkapi adalah :

1. Formulir Aplikasi Kredit dengan dilengkapi pasfoto terbaru pemohon dan pasangan (bila mengajukan bersama pasangan).
2. Fotocopy KTP pemohon dan pasangan, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah/Cerai.
3. Dokumen penghasilan Pegawai Swasta/PNS/TNI/Polri :
4. Slip gaji terakhir/ Surat Keterangan Penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui pimpinan.
5. Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja.
6. Dokumen penghasilan Wiraswasta :
7. SIUP, TDP & Laporan/catatan Keuangan 3 bulan terakhir.
8. Surat Pernyataan Penghasilan yang ditandatangani Lurah atau Kepala Desa setempat.
9. Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP.
10. Fotocopy NPWP.
11. Fotocopy SPT Tahunan PPH Orang Pribadi (dikecualikan untuk Penghasilan Tidak Kena Pajak).
12. Fotocopy Rekening Koran Tabungan 3 bulan terakhir.
13. Surat Pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi bekerja/Lurah/Kepala Desa tempat KTP diterbitkan.
14. Surat Pernyataan sesuai ketentuan Pemerintah.

Surat Pernyataan sesuai ketentuan Pemerintah meliputi :

1. Surat Pernyataan Penghasilan mengetahui dari Instansi Tempat Bekerja (Lampiran IVa)
2. Surat Pernyataan Penghasilan mengetahui Kepala Desa/Lurah (Lampiran IVb)
3. Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah (lampiran V)
4. Surat Pernyataan Pemohon KPR Sejahtera (Lampiran IV)
5. Berita Acara Serah Terima Rumah Sejahtera (Lampiran VII)
6. Surat Pernyataan Prasarana, Sarana & Utilitas Perumahan (Lampiran VIII)
7. Surat Pernyataan Verifikasi (Lampiran Ixb)
8. Surat Pernyataan Persyaratan Kredit (Lampiran XIa)
9. Surat Kuasa Pendebetan atas Biaya dalam Proses Pengajuan Kredit (Lampiran XIb)
10. Verifikasi Berkas

Dalam tahapan ini *Loan Service* menerima berkas-berkas berupa kelengkapan syarat dan diverifikasi. Tujuan dilakukannya verifikasi untuk mengetahui kebenaran, kelengkapan, serta keaslian berkas yang diberikan oleh nasabah atau calon debitur.

1. BI checking

Pengecekan pinjaman calon debitur pada bank lain dan kemampuan calon debitur menggangsur (mampu atau tidak mengangsur) pinjaman yang ada. Apabila calon debitur memenuhi syarat maka permohonan kredit dilanjutkan pada tahapan selanjutnya sebaliknya apabila tidak memenuhi syarat atau dianggap kemampuan menggangsurnya tidak mencukupi maka permohonan kredit ditolak dengan memberikan Surat Penolakan kepada calon debitur.

1. Wawancara

Pada tahapan ini *Loan Service* melakukan wawancara langsung kepada nasabah atau calon debitur yang bertujuan untuk mengetahui tentang nasabah yang lebih detail sesuai 5C (*charater, capacity, collateral, capital and condition*) dan 7P (*personality, purpose, prospect, payment, party, profitability, and protection*).

Dalam tahap wawancara, *loan service* harus melakukan *ceklist* dan penjelasan sebagai berikut :

1. Validitas dan Kelengkapan Data Debitur
2. Kelengkapan Data Debitur meliputi :

* Identitas diri (KTP/Paspor).
* pasfoto pribadi (KTP/pasfoto vs aktual).
* Bentuk tanda-tangan (difrom aplikasi vs KTP).

1. Validitas Data Debitur meliputi :

* Validitas KTP/Identitas lainnya.
* Masa berlaku KTP/Paspor.

1. Penjelasan Mengenai Produk

* Apakah calon debitur sudah paham mengenai produk yang akan dibeli.

1. Penjelasan mengenai hubungan antara Bank-*Developer*-Debitur.

* Bank - Debitur : hubungan hutang-piutang.

Bank memberikan kredit pada debitur, debitur membayar pokok hutang beserta bunga ke bank secara mengangsur dalam jangka waktu yang disepakati bersama antara bank dan debitur.

* *Developer* – Debitur : hubungan just – beli.

*Developer* sebagai penjual, debitur sebagai pembeli sehingga segala sesuatu mengenai obyek rumah baik fisik rumah, sarana dan prasarana maupun legalitasnya (sertifikat & IMB) merupakan tanggung jawab pihak *developer* (bukan pihak bank).

* Bank – *Developer* : hubungan kerjasama.

*Developer* dan Bank bekerja sama dalam pembiayaan KPR bagi pembeli rumah yang dibangun/dijual *developer*.

1. Ketentuan KPR bersubsidi

Dalam bagian ini *loan service* mencocokan data dengan wawancara yang dilakukan langsung meliputi :

* Apakah gaji pokok calon debitur sesuai dengan ketentuan KPR bersubsidi yang belaku?
* Apakah Calon debitur belum memiliki rumah?
* Apakah Calon debitur belum pernah memperoleh fasilitas KPR bersubsidi?

Setelah tahapan wawancara telah dilakukan, maka *loan service* dapat mengajukan permohonan kepada *loan admin* untuk melakukan on the spot dan appraisal kepada calon debitur.

1. OTS (*On The Spot*)

Tahapan selanjutnya setelah wawancara adalah melakukan analisa kredit terhadap pemohonan kredit yang dilakukan oleh bagian *Loan Admin*. Setelah mendapatkan rekomendasi dari bagian *Loan Service* pada bagian *Loan Admin* kembali memeriksa kelengkapan data dan mematangkan rekomendasi yang diberikan sesuai dengan 5C dan 7P karena sebagai bahan pertimbangan dalam pemutusan kredit.

*On The Spot* sendiri merupakan tinjauan langsung kelapangan untuk melihat berbagai objek yang dijadikan jaminan oleh calon debitur. Hal ini dilakukan untuk menghindari kredit macet dikemudian hari.

Dalam *on the spot (OTS)* bagian *loan admin* melakukan *chekclist* terhadap calon debitur sebagai berikut :

1. Perorangan :
2. Perusahaan bergerak dibidang apa?
3. Sudah berapa lama perusahaan berdiri?
4. Berapa omset perbulan?
5. Apakah memiliki SIUP, TDP, Akta Perusahaan atau Surat Keterangan Usaha (bagi usaha kecil)?
6. Berapa jumlah pegawai di perusahaan tersebut?
7. Bener tidak nya pemohon bekerja di perusahaan tersebut?
8. Sudah berapa lama pemohon bekerja di perusahaan tersebut?
9. Pemohon bekerja di unit apa?
10. Sudah menjadi pegawai tetap apa belum?
11. Bagaimana kinerja pemohon?
12. Berapa gaji yang diterima pemohon?
13. Gaji diterima setiap tanggal berapa?
14. Pembayaran gaji secara tunai atau transfer?
15. Pemohon memiliki pinjaman di bank lain apa tidak?
16. Usaha :
17. Usaha bergerak dibidang apa?
18. Sudah berapa lama usaha berdiri?
19. Sebelum memiliki usaha apa pekerjaannya?
20. Apakah memiliki SIUP, TDP, Akta Perusahaan atau Surat Keterangan Usaha (bagi usaha kecil)?
21. Bahan baku usaha di dapatkan dari mana?
22. Diambil berapa minggu sekali?
23. Pembayaran tunai atau berharap dalam pengambilan atau pembelian bahan baku?
24. Siapa saja yang menjadi pangsa pasar?
25. Bagaimana cara pemasarannya?
26. Omset yang didapatkan berapa?
27. Berapa jumlah pegawai?
28. Berapa gaji yang dibayarkan dan tiap tanggal berapa dibayarkan?
29. Cara pembayaran gaji tunai atau transfer?
30. Apakah ada pengeluaran lainnya misalnya listrik, air dll dan berapa jumlah pengeluaran tiap bulannya?
31. Berapa keuntungan bersih perbulan?
32. Ada pinjaman di bank lain?

Setelah melakukan *on the spot* dengan *checklist* tersebut maka bagian *loan admin* akan membuat laporan *OTS (on the spot)* yang kemudian akan digunakan untuk melakukan penginputan data program *e-loan.*

1. Appraisal

Setelah melakukan *OTS (On The Spot)* petugas bagian *Loan Admin* melakukan *Appraisal*. *Appraisal* yaitu penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran dilapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga rumah tersebut. Biasanya *loan admin* menilai harga rumah sesuai dengan harga pasaran di daerah tersebut.

Appraisal yang dilakukan harus sesuai karena rumah yang akan dibeli nanti akan digunakan sebagai agunan. Agunan adalah jaminan yang digunakan calon debitur untuk mengajukan kredit. Agunan berupa Sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

1. DUP ( Daftar Usulan Pemohon )

DUP atau Daftar Usulan Pemohon adalah daftar berkas kelengkapan mengenai calon debitur dan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh *loan service*. DUP langsung bisa dibuat untuk calon debitur yang berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri.

1. KPK ( Komisi Pemutus Kredit )

Pada tahapan ini apabila Pemutus Kredit menggangap permohonan kredit tidak sesuai dengan syarat maka Komisi Pemutus Kredit berhak untuk menolak dan kemudian akan diberikan Surat Penolakan. Apabila telah disetujui maka proses pengajuan kredit bisa berlanjut ke tahapan selanjutnya.

1. SP3K ( Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit)

Bagi debitur yang telah mendapatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) maka calon debitur menunggu rumah yang akan dibeli selesai dibangun terlebih dahulu. Rumah tersebut adalah jaminan bagi pihak bank. Pihak bank akan memberikan surat kepemilikan rumah setelah calon debitur melunasi kewajibannya.

Untuk SP3K sendiri berlaku selam 3 bulan, apabila melewati jangka waktu tersebut calon debitur diminta untuk melengkapi kembali syarat-syarat awal untuk diperbaharui kembali.

Dalam SP3K memuat tentang catatan-catatan sebagai berikut :

1. Maksimum Kredit :...........
2. Jenis Kredit :...........
3. Jangka Waktu :...........
4. Suku Bunga / Sistem :...........
5. Angsuran per bulan :...........
6. Agunan Kredit :...........
7. Akad Kredit

Apabila dalam pengajuan kredit telah disetujui oleh Komisi Pemutus Kredit, maka *Loan Service* menerbitkan SP3K yang akan ditanda tangani oleh pemohon disaksikan oleh Notaris dan disahkan oleh *Branch Manager* (Kepala Cabang). Sebelum proses akad kredit calon debitur menyediakan sejumlah dana direkening tabungan yang akan dipergunakan untuk pembayaran biaya dengan rincian sebagai berikut :

1. Provisi Bank : 0,5 % dari kredit yang disetujui
2. Biaya Appraisal : -
3. Biaya Notaris : Rp 200.000,-
4. Asuransi

* Jiwa : -
* Kebakaran : -

1. Biaya APHT : 0,075 x kredit + Rp 100.000,-
2. Biaya Administrasi : -
3. **PERMASALAHAN YANG TERJADI DALAM PROSES PELAKSANAAN KPR SEJAHTERA-FLPP**

Salah satu fasilitas yang bisa dimanfaatkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah adalah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera-FLPP. Realisasi penjualan rumah bersubsidi dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) beberapa tahun terakhir tidak mencapai target yang ditentukan. Banyaknya kendala yang kompleks membuat program Pemerintah ini berjalan dengan lambat disebabkan faktor lahan yang masih sulit untuk didapatkan dan dijadikan perumahan berbasis perumahan subsidi.

Disatu sisi Pemerintah wajib menyediakan lahan atau kawasan khusus untuk dibangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jika Pemerintah punyak stok lahan, maka harga rumah pun mudah dikontrol. Saat ini, komponen harga rumah sangat ditentukan oleh harga tanah, letak dan kondisinya. Jika harga tanah tinggi, otomatis pengembang akan membebankan hal ini pada konsumen, sehingga harga rumah terus naik dan masyarakat berpenghasilan rendah makin kesulitan untuk memiliki rumah. Berikut beberapa kendala atau permasalahan yang terjadi :

1. Masih kesulitannya untuk menemui perumahan atau kawasan yang akan dijadikan perumahan subsidi.
2. Lokasi rumah bersubsidi ini kurang dianggap strategis bagi sebagian orang , karena tidak jarang calon debitur yang bekerja ditempat yang sangat jauh dari lokasi rumah subsidi tersebut dan juga akses untuk ke wilayah lainnya yang masih kurang praktis.
3. *Developer* (pengembang) yang mengembangkan kawasan perumahan berbasis subsidi tidak memiliki stok rumah yang banyak dikarenakan lahan yang terbatas untuk dibangun rumah subsidi dalam jumlah yang banyak.
4. *Developer* (pengembang) kesulitan membangun perumahan subsidi karena naiknya biaya produksi rumah (bahan bangunan, upah buruh, dan harga tanah)

Berdasarkan kendala-kendala yang terjadi pada program Pemerintah inilah yang menjadikan terganggunya penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP.

1. **KELEBIHAN DAN KEKURANGAN DALAM PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA-FLPP DALAM PROGRAM SEJUTA RUMAH UNTUK RAKYAT**

Dari awal Program Sejuta Rumah digalangkan terlebih pada KPR Sejahtera-FLPP telah menyita banyak perhatian dari *developer* (pengembang) dan masyarakat untuk mengambil produk ini. Hal ini dapat terlihat dari perkembangan banyaknya nasabah yang mengambil KPR Sejahtera-FLPP.

Dalam proyek pembangunan perumahan tidak terlepas dari peranan *developer* (pengembang). Banyak developer yang bekerjasama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta untuk membangun rumah RSH Sejahtera dikarenakan masyarakat banyak yang tertarik untuk membangun rumah dengan sistem KPR Sejahtera-FLPP. Berikut data *developer* (pengembang) yang bekerjasama dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta :

Tabel IV.2

Daftar Nama Perumahan dan Pengembang KPR Sejahtera-FLPP

Tahun 2016

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nama Perumahan** | **Lokasi** | **Pengembang** |
| **Wilayah Kulon Progo** | | | |
| 1 | Ndalem Giripeni | Jl. Kol Sugiyono, Wates | PT. Biva |
| 2 | Bumi Progo Sejahtera | Margosari, Pensioner | PT. KBSA |
| 3 | Griya Ploso Asri | Jl. Sentolo Nanggulan | PT. Paraland |
| **Wilayah Gunung Kidul (Wonosari)** | | | |
| 1 | Perum Griya Lohgandeng Permai | Jl. Siyono, Playen, Lohgandeng | PT. SR (Riscon) |
| 2 | Puri Semanu Residence | Jl. Pejahan, Ponorejo, Wonosari | PT. Puri Dharma |
| **Wilayah Bantul** | | | |
| 1 | Ndalem Sendangsari | Jl. Raya Serang, Sendangsari | PT. Biva |
| 2 | Ndalem Triwidadi | Jl Pajangan, Bantul | PT. Biva |
| **Wilayah Purworejo** | | | |
| 1 | Palapan Estate | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 2 | Al Istiqomah | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 3 | KarangSari | Josutan, KarangSari | PT. Cakra Hisanda |
| 4 | Diponayan | Jl. Raya Magelang, Loana | PT. Cakra Hisanda |
| 5 | Jaya Mandiri | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 6 | Graha Arsa Kedung Pucang | Kedung Pucang, Purworejo | PT. Arsa Selaras S |
| 7 | Green Indah Sucen | Purworejo | PT. Tiga Putra R.P |
| **Wilayah Temanggung** | | | |
| 1 | Perum Aza Griya Wali T | Lingkar Jln. Walitelon Utara | PT. Aza Buana |
| 2 | Griya Laurensia | Dsn Krajan 2 Kel Soropadan | PT. Aza Buana |
| **Wilayah Magelang** | | | |
| 1 | Perum Citra Asri | Magelang | PT. Citra Teknika |
| 2 | Perum Azallona | Japunan, Danurejo, Mertouyudan | PT. Aza Buana |
| 3 | Perum Bonjitan | Magelang | PT. Tsaqifuzlel |
| **Wilayah Sleman** | | | |
| 1 | Perum Godean Jogja Hills | Jl. Godean KM 14 | PT. Dewi Sri Sejati |

Tabel IV.3

Daftar Nama Perumahan dan Pengembang KPR Sejahtera-FLPP

Tahun 2017

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nama Perumahan** | **Lokasi** | **Pengembang** |
| **Wilayah Kulon Progo** | | | |
| 1 | Griya Ploso Asri | Jl. Sentolo Nanggulan | PT. Paraland |
| **Wilayah Gunung Kidul (Wonosari)** | | | |
| 1 | Perum Griya Lohgandeng Permai | Jl. Siyono, Playen, Lohgandeng | PT. SR (Riscon) |
| 2 | Puri Semanu Residence | Jl. Pejahan, Ponorejo, Wonosari | PT. Puri Dharma |
| **Wilayah Bantul** | | | |
| 1 | Perum Trimulyo | Trimulyo, Bantul | PERUMNAS |
| 2 | Perum Griya Argatama | Ds. Trimulyo Kec. Jetis, Bantul | PT. Devcorena G |
| **Wilayah Purworejo** | | | |
| 1 | Palapan Estate | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 2 | Al Istiqomah | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 3 | KarangSari | Josutan, KarangSari | PT. Cakra Hisanda |
| 4 | Diponayan | Jl. Raya Magelang, Loana | PT. Cakra Hisanda |
| 5 | Jaya Mandiri | Purworejo | PT. Cakra Hisanda |
| 6 | Graha Arsa Kedung Pucang | Kedung Pucang, Purworejo | PT. Arsa Selaras S |
| 7 | Green Indah Sucen | Purworejo | PT. Tiga Putra R.P |
| 8 | Bagelan Regency | Bagelan, Purworejo | PT. Delfa Griya |
| **Wilayah Temanggung** | | | |
| 1 | Perum Aza Griya Wali Telon | Lingkar Jln. Walitelon Utara | PT. Aza Buana |
| 2 | Griya Laurensia | Dsn Krajan 2 Kel Soropadan | PT. Aza Buana |
| 3 | Candi Asri Temanggung | Candi Mulyo, Kec. Kedu | PT. Mandiri Fajar |
| **Wilayah Magelang** | | | |
| 1 | Perum Citra Asri | Magelang | PT. Citra Teknika |
| 2 | Perum Azallona | Japunan, Danurejo, Mertouyudan | PT. Aza Buana |
| 3 | Perum Bonjitan | Magelang | PT. Tsaqifuzlel |
| 4 | Perum Grha Cantika | Girirejo, Tempuran, Magelang | PT. Grha Andaru |
| 5 | Perum Citra Harmoni 3 | Mertoyudan, Magelang | PT. Arum Mandiri |
| **Wilayah Prambanan** | | | |
| 1 | Perum Graha Absolut Prambanan | Prambanan | PT. Absolut |

Dalam Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP tidak terlepas juga dari kelebihan dan kekurangannya. Berikut akan penulis jabarkan kelebihan dan kekurangan sebagai berikut :

1. Berdasarkan Prosedur Pelaksanaan
2. Kelebihan
3. Syarat untuk pengajuan kredit KPR Sejahtera-FLPP mudah.
4. Untuk pengajuan kredit dapat dibantu dari pihak *developer* sehingga calon debitur tidak perlu repot harus ke *developer* dan Bank.
5. Kekurangan
6. Untuk proses pengajuan kredit KPR Sejahtera-FLPP dilakukan hanya di Kantor Cabang saja.
7. Terbatasnya informasi tentang Kredit KPR Sejahtera-FLPP dan *developer* (pengembang) mana saja yang menyediakan perumahan bersubsidi.
8. Berdasarkan Dokumen Persyaratan
9. Kelebihan
10. Dengan banyaknya Surat Penyataan sesuai ketentuan Pemerintah yang harus dipenuhi dalam syarat pengajuan KPR Sejahtera-FLPP menunjukkan bahwan calon yang bersangkutan benar-benar berhak mendapatkan Kredit Subsidi tersebut.
11. Kekurangan
12. Banyaknya lampiran Surat Pernyataan sesuai ketentuan Pemerintah dalam persyaratan KPR Sejahtera-FLPP yang terkadang membuat calon debitur bingung.
13. Berdasarkan Kriteria Rumah Subsidi
14. Kelebihan
15. Harga rumah terjangkau karena rumah bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
16. Lokasi potensial

Rumah bersubsidi biasanya berlokasi dikawasan industri yang sedang dan akan berkembang nantinya.

1. Bukan rumah inden

Karena dalam Kemenpera telah mengatur bahwa dalam rumah bersubsidi tidak ada sistem rumah inden. Semua rumah harus sudah siap dihuni (*ready stock*).

1. Kekurangan
2. Akses perumahan sulit dijangkau

Akses perumahan untuk rumah bersubsidi terbilang masih sepi karena berada di lokasi yang belum ramai.

1. Jauh dari pusat kota

Meski dekat dengan lokasi industri, namun rumah KPR bersubsidi jauh dari keramaian pusat kota.

1. Spesifikasi bangunan rumah standar

Dalam perumahan bersubsidi telah dibatasi yaitu luas tanah 60 meter persegi dan luas bangunan 30 meter persegi.

**PENUTUP**

1. **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, merupakan bank pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang perumahan. Bank BTN Kantor Cabang Yogyakarta telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan disekitar yogyakarta, Purworejo, Magelang, Temanggung,dan Wonosobo.
2. Permasalahan yang terjadi dalam proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP antara lain :
3. Masih kesulitannya untuk menemui perumahan atau kawasan yang akan dijadikan perumahan subsidi.
4. Lokasi rumah bersubsidi ini kurang dianggap strategis bagi sebagian orang , karena tidak jarang calon debitur yang bekerja ditempat yang sangat jauh dari lokasi rumah subsidi tersebut dan juga akses untuk ke wilayah lainnya yang masih kurang praktis.
5. *Developer* (pengembang) yang mengembangkan kawasan perumahan berbasis subsidi tidak memiliki stok rumah yang banyak dikarenakan lahan yang terbatas untuk dibangun rumah subsidi dalam jumlah yang banyak.
6. *Developer* (pengembang) kesulitan membangun perumahan subsidi karena naiknya biaya produksi rumah (bahan bangunan, upah buruh, dan harga tanah).
7. Dalam Prosedur Pelaksanaan Kredit Perumahan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP terdapat beberapa kelebihan dan kekurangan sebagai berikut :
8. Berdasarkan Prosedur Pelaksanaan
9. Kelebihan
10. Syarat untuk pengajuan mudah.
11. Untuk pengajuan kredit dapat dibantu dari pihak developer.
12. Kekurangan
13. Proses pengajuan di Kantor Cabang saja.
14. Terbatasnya informasi tentang Kredit KPR Sejahtera-FLPP.
15. Berdasarkan Dokumen Persyaratannya
16. Kelebihan
17. Dokumen dari persyaratan sangat akurat.
18. Kekurangan
19. Banyaknya lampiran Surat Pernyataan sesuai ketentuan Pemerintah dalam persyaratan membuat calon debitur bingung.
20. Berdasarkan Rumah Subsidi
21. Kelebihan
22. Harga rumah terjangkau.
23. Lokasi potensial.
24. Bukan rumah inden.
25. Kekurangan
26. Akses perumahan sulit dijangkau.
27. Jauh dari pusat kota.
28. Spesifikasi bangunan rumah standar
29. **SARAN**

Dari pengamatan penulis mengenai Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, maka adapun saran yang ingin penulis sampaikan setelah menguraikan kesimpulan antara lain :

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta diharapkan dapat terus melaksanakan Program KPR Sejahtera-FLPP secara konsisten, agar kelak dapat memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat Indonesia dengan menyediakan pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.
2. Untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP yang diterima oleh Bank BTN supaya tidak terpusat pada Kantor Cabang saja tapi juga bisa melalui Kantor Cabang Pembantu yang dimana juga terdapat petugas *Loan Service* yang dapat melayani kebutuhan kredit masyarakat.
3. Bantuan Pemerintah berpengaruh guna mendapatkan lahan atau tanah yang akan digunakan untuk perumahan bersubsidi. Agar banyak *developer* (pengembang) yang membangun atau menyediakan perumahan subsidi.

**DAFTAR PUSTAKA**

Abdullah, Faisal. 2003. *Manajemen Perbankan*. Edisi Pertama. Universitas Muhammadiyah Malang. Malang

Aluysi, Abdi Kurniawan. 2010. *Analisis Kebijakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Dengan Skim Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Unit Usaha Harmoni Jakarta)*. Jakarta

Anggraini, Ida Ayu. 2011. *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak (Studi Kasus Pada Loan Service di PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Sukoharjo)*. Universitas Sebelas Maret. Surakarta

Dendawijaya, Lukman. 2001. *Manajemen Perbankan*. Ghalia Indonesia. Jakarta

Fahmi, Irham. 2010. *Pengantar Manajemen Perkreditan*. Alfabeta. Bandung

Hendro, Tri dan Rahardja, Conny Tjandra. 2014. *Bank & Institusi Keuangan Non Bank Di Indonesia*. Cetakan 1. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.

Indonesia, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 27 Tahun 2012

Jenis KPR Berbasis FLPP Bersubsidi di 2013. [www.propertimedia.com](http://www.propertimedia.com)

Martono. 2004. *Bank & Lembaga Keuangan Lain*. Edisi Pertama. Ekonomisia. Yogyakarta

Mangani, Ktut Silvanita. 2009.*Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*. Erlangga. Universitas Kristen Indonesia (UKI). Jakarta

Prasetyono, Wirahadi. 2013. *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*. Flash Tooks. Jakarta

Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014. [www.perpustakaankemenpera.htm](http://www.perpustakaankemenpera.htm)

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media Group. Jakarta

Struktur Organisasi Garis. http://dimasmadang.wordpress.com