

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. 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 yang 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 kenyamanan 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, fasilitator 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.

### **B. 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?

### **C. BATASAN PENELITIAN**

Agar penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu dibatasi variabelnya. Oleh sebab itu, pada Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-FLPP, kelebihan dan kekurangan serta permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan prosedur tersebut, peneliti membatasi pada :

1. Kelengkapan dokumen persyaratan pengajuan KPR Sejahtera-FLPP.

2. Catatan apa saja yang terjadi dalam proses pelaksanaan kredit KPR Sejahtera-FLPP.
3. Kelebihan dan kekurangan dari kredit KPR Sejahtera-FLPP.

#### **D. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian yang dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta memiliki tujuan antara lain:

1. Mengetahui 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. Mengetahui permasalahan apa saja yang muncul dalam 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. Mengetahui kelebihan dan kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP dalam Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

#### **E. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian dapat diuraikan sebagai suatu cara untuk mengerjakan suatu sistematis dan metodologi adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari proses berpikir, analisis berpikir serta mengambil kesimpulan yang tepat dalam suatu penelitian.

1. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah sekelompok orang, kejadian atau segala sesuatu yang mempunyai karakteristik tertentu. Sedangkan sampel adalah sebagian dari elemen-elemen populasi yang dipilih oleh peneliti untuk diteliti.

## 2. Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh penulis bertempat di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

## 3. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data yaitu :

### a. Data Primer.

Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara).

### b. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain).

## 4. Teknik Pengumpulan Data

### a. Observasi

Dalam teknik ini penulis melakukan pengamatan dalam jangka waktu 2 bulan, dengan metode wawancara dan pengumpulan data.

### b. Wawancara

Dalam teknik ini penulis melakukan wawancara secara langsung terhadap pihak yang terkait.

### c. Studi Kepustakaan

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

d. Dokumentasi

Dalam teknik ini penulis mengambil data-data yang diperlukan dalam penyusunan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Untuk mengetahui hasil dari suatu penelitian maka penulis mengadakan penganalisaan terhadap data yang diperoleh.

## **F. MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat teoritis.

- a. Penulisan ini diharapkan untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran secara teoritis dan praktis bagi mahasiswa maupun masyarakat dan juga dapat digunakan sebagai bahan wawancara untuk dapat menambah pengetahuan mengenai pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Sejahtera-FLPP.
- b. Bagi civitas akademika, dapat menambah informasi sumbangan pemikiran dan bahan kajian dalam penelitian.
- c. Bermanfaat bagi penulis yaitu dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian.

2. Manfaat Praktis.

- a. Bagi penulis

- 1) Penulis dapat mengetahui Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.
- 2) Mengetahui relevansi antara teori yang diperoleh dibangku kuliah dengan praktek sebenarnya di dunia kerja.
- 3) Menambah wawasan antara pengetahuan mengenai kredit perumahan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

b. Bagi instansi

- 1) Sebagai bahan masukan dan pertimbangan khususnya mengenai Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera – FLPP.
- 2) Dapat memberikan informasi yang dapat digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta.

c. Bagi Universitas

Memperkenalkan dan memberikan wawasan mengenai Prosedur Pemberian Kredit Perumahan terutama pada Jurusan Akuntansi.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini dijabarkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan penelitian, tujuan penelitian, metode penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini akan dijelaskan:

1. Landasan teori yang mendukung teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan, sehingga akan memberikan gambaran yang lebih rinci tentang analisis dan kesimpulan yang akan diperoleh.
2. Tinjauan pustaka memuat uraian sistematis tentang hasil-hasil penelitian yang didapat oleh peneliti terdahulu dan yang ada hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan.

## BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan memuat tentang profil perusahaan yang meliputi gambaran objek penelitian, gambaran umum perusahaan, produk- produk perusahaan, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, sumber data dan teknik analisis data.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjabarkan tentang hasil penelitian berupa hasil dari wawancara sebagai data primer yang telah diperoleh sebagai dasar pembahasan.

## BAB V PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bab akhir dalam tulisan dan menjelaskan tentang kesimpulan dan saran kepada pihak perusahaan.