



**ANALISIS PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PROGRAM
PEMILIKAN RUMAH FASILITAS LIKUIDITAS
PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR-FLPP)
PADA PT. BANK ARTHA GRAHA
INTERNASIONAL TBK KANTOR
CABANG MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh :

RISSA ANITA MULIANTA SARAGIH
NPM 1825100387

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan. Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif komparatif yaitu membandingkan prosedur yang telah ditetapkan dengan pelaksanaan prosedurnya. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, dokumentasi, dan catatan – catatan penting yang mendukung dalam pengolahan data mengenai sistem pemberian kredit pemilikan rumah subsidi. Manfaat penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan dan pertimbangan khususnya mengenai pelaksanaan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Hasil dari penelitian ini adalah bahwa dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan ada beberapa prosedur yang tidak dilaksanakan/dijalankan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dapat dilihat dari tingkat suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan, pendapatan maksimal Rp 4.000.000,- dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun.

Kata Kunci : Prosedur Pemberian Kredit, Kredit Perumahan Rakyat (KPR), dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

ABSTRACT

This study discusses the procedure for Provision of Housing Loans (FLPP) at PT Bank Artha Graha International, Tbk Medan Branch. This study is a comparative descriptive study comparing procedures that have been determined with the implementation of the procedures. Data collection methods used are interviews, documentation, and important records that support the processing of data on subsidized housing credit support systems. The benefits of this research are expected to be input and special considerations regarding the implementation of the Housing Financing Credit Facility (FLPP) program procedures. The results of this study are that in the implementation of KPR-FLPP lending procedures at PT Bank Artha Graha International, Tbk Medan Branch, there are several procedures that are not implemented / carried out in accordance with established procedures, the excess of the Home Ownership Credit (KPR) Financing Liquidity Facility program Housing (FLPP) can be seen from the fixed interest rate of 5% throughout the term of the credit, down payment starting from 1%, low installments, low fees, maximum income of Rp. 4,000,000,- and the realization of credit which is very fast and long term. credit that reaches 20 years.

Keywords: Procedure for Providing Credit, Public Housing Loans (KPR), and Housing Financing Liquidity Facilities (FLPP).

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah	4
1.2.1 Identifikasi Masalah	4
1.2.2 Batasan Masalah	5
1.3. Rumusan Masalah	5
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Tujuan Penelitian	5
1.4.2 Manfaat Penelitian	6
1.5. Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Landasan Teori	10

2.1.1 Pengertian Bank	10
2.1.2 Jenis- Jenis Bank	11
2.1.3 Sistem dan Prosedur	11
2.1.4 Pengertian Kredit	12
2.1.5 Kredit Pemilikan Rumah	17
2.1.6 Program KPR-FLPP	18
2.1.7 Prosedur KPR-FLPP	18
2.2. Penelitian Sebelumnya	25
2.3. Kerangka Konseptual	28
2.4. Hipotesis	28
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1. Pendekatan Penelitian	30
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian	30
3.3. Jenis dan Sumber data	31
3.4. Definisi Operasional Variabel	32
3.5. Teknik Pengumpulan Data	32
3.6. Teknik Analisa Data	33
BAB IV HASIL PENELITIAN	34
4.1. Hasil Penelitian	34
4.1.1 Gambaran Umum PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk	34
4.1.2 Struktur Organisasi Perusahaan	35
4.1.3 Uraian Tugas	37
4.1.4 Produk-Produk PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk.	40
4.1.5 Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR-FLPP) pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan	41
4.1.6 Hasil Wawancara	53
4.2. Pembahasan	57

BAB V SIMPULAN DAN SARAN	64
5.1. Simpulan	64
5.2. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BIODATA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya	27
Tabel 3.1 Jadwal Penelitian dan Proses Skripsi	31
Tabel 3.2 Definisi Operasional Variabel	32

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	28
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Bank Artha Graha International, Tbk. .	36
Gambar 4.2 Mekanisme Program KPR-FLPP	63

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul :“ *Analisis Prosedur Pelaksanaan Kredit Program Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Cabang Medan* ”. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar sarjana Strata Satu (S-1) Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Selama penelitian ini dan penyusunan laporan penelitian skripsi ini, penulis tidak luput dari kendala. Kendala tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E.,M.M. selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi
2. Ibu Dr. Surya Nita, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi
3. Bapak Junawan, SE.,M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Pembangunan Panca Budi dan selaku dosen pembimbing I (satu) yang sudah dengan sangat sabar dalam membimbing dan sudah banyak membantu memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi saya.
4. Bapak Dito Aditia Darma Nasution SE.,M.Si selaku dosen pembimbing II (dua) yang juga sudah banyak membantu untuk perbaikan sistematika penulisan skripsi saya.

5. Kedua orang tua tercinta yaitu Bapak Sariman Saragih dan Ibu Rismiati Nainggolan yang selalu memberi doa, kasih sayang, dorongan semangat dan motivasi dalam kesuksesan yang diraih penulis. Teristimewa juga untuk kedua kakak penulis terkasih yaitu Sucita Saragih dan Ade Triani Saragih yang memberikan doa dan selalu setia memberi semangat serta motivasi kepada penulis.
6. Ibu Karin Lim selaku Kepala Kantor Layanan perusahaan ditempat saya melakukan penelitian sekaligus pimpinan saya ditempat saya bekerja.
7. Seluruh staff pegawai PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk yang telah memberikan bantuan selama pelaksanaan penelitian dalam pembuatan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada seluruh dosen yang pernah membimbing dan mengarahkan saya selama dibangku kuliah.
9. Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan Reguler 2 LB yang telah memberikan semangat dan dukungannya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Medan, 2020

Penulis

Rissa Anita Mulianta Saragih

NPM. 1825100387

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Rumah merupakan kebutuhan masyarakat secara menyeluruh. Akan tetapi tidak semua masyarakat dapat menikmati atau memiliki rumah yang layak, sehat serta aman, sehingga untuk menambah pembangunan perumahan dan pemukiman maka harus terus ditingkatkan dengan harga yang lebih terjangkau terutama dari golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Salah satu penyebab masalah-masalah yang dihadapi oleh kota-kota besar di Indonesia seperti kota medan adalah pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, jumlah penduduk yang bertambah besar yang ditimbulkan oleh pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi, mengakibatkan harga tanah semakin lama semakin tinggi.

Selain pertumbuhan jumlah penduduk dan harga tanah yang setiap tahun selalu meningkat disebabkan juga dengan wilayah kota medan yang tidak dapat secara terus menerus bertambah luas, wilayah kota medan yang menjadi semakin sempit dan terbatas penyediaan lahannya. Minat masyarakat untuk memiliki rumah tinggal yang layak untuk dirinya sendiri dan keluarga semakin besar. Hal ini ditunjukkan dengan adanya antusias masyarakat dalam memanfaatkan program Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Maraknya minat masyarakat Indonesia dalam memperoleh rumah ternyata ditanggapi positif oleh pemerintah. Pemenuhan atas

kebutuhan rumah tersebut merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung dalam UUD Tahun 1945. Upaya ini juga sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa “ Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak” .

Untuk itu dalam mengatasi permasalahan tersebut pemerintah membuat langkah untuk mewujudkan hal-hal tersebut dalam rangka pembangunan menyeluruh dan merata yang dituangkan dalam program pemerintah. Program tersebut juga ternyata didukung oleh para pengembang perumahan untuk memikat dan mendorong minat masyarakat untuk membeli rumah baik untuk ditinggali ataupun investasi.

Selain itu juga pengembang perumahan memikat masyarakat dengan memberikan bunga yang rendah, keringanan cara membayar uang muka dengan mencicil hingga melengkapi berbagai fasilitas penunjang kelengkapan lainnya seperti jalan yang lebar, listrik, air yang bersih dll. 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. Dimana KPR bersubsidi tersebut ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan yang tidak memiliki tempat tinggal menetap.

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. Data Kementerian PUPR memperlihatkan, pencapaian Program Sejuta Rumah

dari tahun ke tahun terus meningkat. Untuk KPR FLPP penyalurannya dilakukan Kementerian PUPR melalui Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP) bekerjasama dengan Bank Pelaksana. Evaluasi dilakukan secara berkala untuk memastikan penyaluran subsidi bisa mencapai target. Selain itu, dari 39 Bank Pelaksana penyalur dana FLPP tahun 2019 yang terdiri dari 9 Bank Umum Nasional dan 30 Bank Pembangunan Daerah (BPD).

Dalam perjalanannya PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk ikut andil dalam program pembiayaan perumahan yang diprakarsai oleh Pemerintah terutama program KPR Subsidi (KPR FLPP). Namun, diketahui ada beberapa masalah yang timbul dalam berjalannya program tersebut, dimana selama pelaksanaan program KPR FLPP ada beberapa prosedur yang berjalan tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan. KPR-FLPP ini memiliki suatu permasalahan yaitu adanya penunggakan pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet.

Hal ini disebabkan oleh faktor intern dan faktor ekstern, faktor intern yaitu pihak bank, sedangkan faktor ekstern yaitu pihak debitur. Faktor intern biasanya terjadi karena kelalaian dari pihak bank, sedangkan faktor ekstern terjadi karena kesengajaan yang dilakukan pihak debitur atau biasanya saat sudah melakukan kredit pihak debitur mengalami kondisi penurunan keuangan sehingga yang awalnya mampu untuk menyetor tagihan sekarang tidak lagi mampu, kemudian adanya debitur yang memalsukan beberapa persyaratan seperti slip gaji dan keterangan tidak memiliki rumah agar dapat diterima untuk pengajuan kredit KPR-FLPP tersebut.

Sistem prosedur pemberian KPR-FLPP yang selama ini digunakan oleh Bank Artha Graha Internasional Cabang Medan yaitu terdiri dari unsur sistem pemberian KPR-FLPP, syarat KPR-FLPP, dokumen pengajuan KPR-FLPP dan fungsi yang terkait dalam pemberian KPR-FLPP. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji dan mengembangkan lebih dalam lagi. Dalam hal ini mengetahui prosedur dalam pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR-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 PROGRAM PEMILIKAN RUMAH FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (KPR-FLPP) PADA PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL TBK, CABANG MEDAN** ”.

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

1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang penelitian diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Adanya kendala dalam pelaksanaan prosedur KPR-FLPP sehingga terjadi masalah dalam penagihan kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) yang meyebabkan terjadinya kredit macet pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Cabang Medan.
- b. Adanya beberapa pelaksanaan prosedur yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam program kredit Pemilikan Rumah Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Cabang Medan.

1.2.2 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis hanya membatasi pada prosedur pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

1.3. Perumusan Masalah

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

- a. Bagaimana pelaksanaan prosedur program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan?
- b. Permasalahan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan prosedur program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan?
- c. Apa sajakah kelebihan dan kekurangan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan?

1.4. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan prosedur Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- b. Untuk mengetahui apa saja permasalahan yang timbul dari pelaksanaan prosedur Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- c. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

1.4.2 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

- a. Aspek teoritis (Keilmuan)

Hasil penelitian ini diharapkan dapat di jadikan kajian ilmu bagi perusahaan sebagai landasan atau acuan dalam prosedur pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan dan Hasil penelitian ini juga di harapkan dapat di pergunakan oleh akademi dalam hal ini Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan sebagai referensi perpustakaan.

b. Aspek Praktis (Guna Laksana)

Hasil dari penelitian yang dilakukan peneliti, diharapkan bisa memberikan kegunaan praktis bagi pihak :

1. Bagi penulis

- a. Penulis dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan prosedur Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- b. Penulis dapat mengetahui permasalahan yang timbul dalam proses pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- c. Penulis dapat mengetahui kelebihan dan kekurangan pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

2. Bagi Universitas

- a. Memperkenalkan dan memberikan wawasan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- b. Menambah informasi sebagai bahan kajian dalam penelitian mengenai permasalahan yang timbul dalam proses pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

- c. Memperkenalkan dan memberikan wawasan mengenai kelebihan dan kekurangan pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
3. Bagi Instansi
- a. Sebagai bahan masukan dan pertimbangan khususnya mengenai prosedur pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
 - b. Sebagai acuan untuk lebih memperbaiki mengenai permasalahan yang timbul dalam proses pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
 - c. Sebagai bahan masukan meningkatkan lebih meningkatkan lagi kelebihan dan memperbaiki kekurangan pelaksanaan Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan replikasi dari jurnal penelitian Takalaminingan, dkk (2018) Universitas Universitas Sam Ratulangi yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado.”). Sedangkan penelitian ini berjudul “Analisis Prosedur Pelaksanaan Kredit Program Pemilikan Rumah Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan ”

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang terletak pada :

- 1. Variabel Penelitian :** Penelitian terdahulu menggunakan variabel sistem dan prosedur, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan variabel mengenai prosedur saja.
- 2. Lokasi penelitian :** Lokasi penelitian terdahulu di Bank Tabungan Negara Cabang Manado sedangkan penelitian ini dilakukan di PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.
- 3. Waktu Penelitian :** Penelitian terdahulu dilakukan tahun 2018 sedangkan penelitian ini tahun 2019.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1 Pengertian bank

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang.

Pengertian Bank menurut Undang-Undang Perbankan RI No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Pasal 1 ayat 2) : “Bank adalah 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 rakyat banyak”.

Pengertian bank umum menurut Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Jasa yang diberikan oleh bank umum bersifat umum, artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Bank umum sering disebut bank komersial (commercial bank).

Menurut Kasmir (2013), Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Menurut Wijaya dan Soetatwo (2011), Lembaga keuangan adalah lembaga yang membantu melancarkan pertukaran barang-barang dan jasa-jasa dan menyalurkan tabungan ke investasi.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 2 adalah badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Lembaga keuangan non bank memiliki fungsi yang hampir sama dengan lembaga keuangan bank.

2.1.2 Jenis-jenis Bank

Berbicara mengenai jenis jenis bank, maka dilihat dari fungsinya jenis jenis bank ada 4 yaitu :

- a. Bank Sentral, yakni jenis bank yang bertugas untuk menerbitkan uang kertas dan juga uang logam untuk dapat dijadikan sebagai alat pembayaran yang sah di dalam suatu negara dan juga mempertahankan konversi uang yang dimaksud terhadap emas maupun perak maupun keduanya.
- b. Bank Umum, yakni jenis bank yang bukan saja dapat untuk meminjamkan ataupun menginvestasikan berbagai jenis tabungan yang diperolehnya, namun tetapi juga dapat memberikan pinjaman dari menciptakan sendiri suatu uang giral.
- c. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), yaitu jenis bank yang melaksanakan kegiatan usaha dengan secara konvensional maupun yang didasarkan pada suatu prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak dapat memberikan jasa di dalam lalu lintas pembayaran.
- d. Bank Syariah, yakni jenis bank yang beroperasi dengan berdasarkan prinsip bagi hasil maupun sesuai dengan kaidah ajaran islam mengenai hukum riba.

2.1.3 Sistem dan Prosedur

Menurut Mulyadi (2016), sistem yaitu suatu kelompok unsur yang saling berhubungan satu sama lain, yang fungsinya bersama-sama untuk mencapai suatu tujuan.

Menurut Rommey dan Steinbart (2015), sistem adalah suatu rangkaian yang terdiri dari dua atau lebih komponen yang saling berhubungan dan saling berinteraksi satu sama lain untuk mencapai tujuan dimana sistem biasanya terbagi dalam sub sistem yang lebih kecil yang mendukung sistem yang lebih besar.

Menurut Gelinas *et al.* (2012), sistem merupakan seperangkat elemen yang saling bergantung yang sama-sama mencapai tujuan tertentu.

Mulyadi (2016) berpendapat bahwa prosedur yaitu suatu aktivitas klerikal, yang menyangkut sebagian orang di dalam suatu perusahaan atau bisa saja lebih, yang dibentuk untuk menjamin penanganan secara seragam suatu transaksi perusahaan yang terjadi berulang kali.

2.1.4 Pengertian Kredit

Menurut Hasibuan (2011) dasar kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan memberikan kredit (*kreditur*) percaya bahwa penerima kredit (*debitur*) dapat memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan yang dapat berupa barang, uang ataupun jasa.

Menurut Fitri (2014) Kredit adalah sesuatu yang dibutuhkan oleh masyarakat guna mendorong dan melancarkan aktivitas perdagangan, baik dalam bidang memproduksi barang maupun jasa dan juga untuk meningkatkan atau memenuhi kebutuhan konsumsi masyarakat.

Menurut Thomas dalam Ismail (2013) kredit dalam pengertian umum merupakan kepercayaan atas kemampuan pihak debitur (penerima kredit) untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.

a. Unsur-unsur Kredit

Beberapa unsur yang terkandung dalam setiap pemberian fasilitas kredit. Menurut Dewi, (2013) Dalam pemberian kredit salah satu unsur yang paling penting adalah kesepakatan antara pihak bank dengan kreditur dan nasabah sebagai debitur. Berdasarkan hal tersebut dapat di simpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit adalah:

1. Kepercayaan.

2. Kesepakatan

3. Jangka waktu

4. Risiko

5. Balas jasa

b. Tujuan dan Fungsi Kredit

1. *Tujuan Kredit.* Dalam pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan-tujuan tertentu. Adapun tujuan pemberian kredit menurut Kasmir (2014) adalah sebagai berikut: mencari keuntungan, membantu usaha nasabah, dan membantu pemerintah.

2. *Fungsi Kredit.* Menurut Kasmir (2014), sebuah alat kredit memiliki fungsi sebagai berikut: berfungsi menambah daya guna, berfungsi menambah peredaran uang, berfungsi menambah kegunaan suatu barang, menambah peredaran suatu barang, sebagai media penyeimbang ekonomi, berfungsi menambah rasa ingin berusaha, berfungsi untuk meningkatkan keseimbangan pendapatan, dan berfungsi meningkatkan ikatan antar internasional.

c. Jenis-jenis Kredit.

Menurut Kasmir (2013) beberapa jenis kredit bisa dilihat dari beberapa segi antara lain, yaitu:

1. Dari segi kegunaan kredit : Kredit Investasi, dan Kredit Modal Kerja.
2. Dari segi tujuan kredit : Kredit Produktif, Kredit Konsumtif, dan Kredit Perdagangan.
3. Dari segi jangka waktu kredit : Kredit Jangka Pendek, Kredit Jangka Menengah, dan Kredit Jangka Panjang.

4. Dari Segi Jaminan : Kredit dengan jaminan, dan Kredit tanpa jaminan.
5. Dari segi sektor usaha : Kredit Pertanian, Kredit Peternakan, Kredit Industri, Kredit Pertambangan, Kredit Pendidikan, Kredit Profesi, dan Kredit Perumahan.

d. Prinsip- prinsip pemberian kredit

Menurut Kasmir (2012) untuk memperoleh keyakinan dalam pemberian kredit, maka bank sebelum memberi keputusan mengenai pemberian kredit harus melakukan penilaian. Nasabah yang menerima kredit harus memenuhi kriteria 5C dan 7P. Nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah nasabah yang potensial untuk diajak bekerjasama dan layak mendapat kredit. Dalam dunia perbankan pertimbangan yang lazim digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah sering disebut dengan prinsip 5C atau “*The five C’s principles*”

Prinsip-prinsip 5C tersebut antara lain :

1. *Character* (Watak)

Karakter sangat menyangkut sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan pihak kreditur. Karakter tidak diragukan lagi dan tidak bercacat cela. Sebagai gambaran ada beberapa sifat calon debitur yang akan menentukan karakter seperti usia, pendidikan, status, kesehatan, pengendalian emosi, pergaulan, lingkungan, relasi, sosialisasi, hobi, kebiasaan, tanggung jawab terhadap kewajiban kepada semua pihak yang berhubungan dan lain-lain.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Struktur modal perusahaan, modal disetor, laba ditahan, dan cadangan. Modal akan turut menentukan besarnya persentase yang dibiayai oleh perusahaan atas pembiayaan terhadap suatu pekerjaan atau proyek. Sebagai gambaran beberapa sifat yang menentukan kemampuan calon debitur seperti apabila calon debitur

3. *Capital* (Modal)

Analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban di masa sekarang dan mendatang. Poin ini meliputi pula kemampuan daya saing calon debitur dalam memerangi kompetisi bisnis yang sangat ketat. Tentu ini berkaitan dengan pengalaman usaha, manajemen yang mampan, dan pengaturan keuangan yang baik dan lain-lain.

4. *Collateral* (Jaminan)

Penilaian jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikan objek jaminan, semakin mudah aset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang, dan besarnya nilai jaminan mengcover seluruh pinjaman. Jaminan hanya berfungsi dan bersifat sebagai solusi terakhir apabila debitur bermasalah tidak dapat mengembalikan kewajiban pinjaman.

5. *Condition*

Struktur modal perusahaan, modal disetor, laba ditahan, dan cadangan. Modal akan turut menentukan besarnya persentase yang dibiayai oleh perusahaan atas pembiayaan terhadap suatu pekerjaan atau proyek.

Menurut Kasmir (2012), selain 5C, bank juga menilai 7P, yaitu:

1. *Personality*, yaitu penilaian yang dilakukan untuk mengetahui kepribadian si calon nasabah. Dalam menilai kepribadian yang dilakukan bank, hampir sama dengan *character* atau sifat atau watak nasabah. Hanya saja hal-hal *personality* lebih ditekankan kepada orangnya, sedangkan dalam *character* termasuk kepada keluarganya.
2. *Purpose*, yaitu tujuan mengambil kredit, meliputi untuk usaha yang produktif, untuk konsumtif dan untuk perdagangan.
3. *Party*, artinya dalam menyalurkan kredit, bank memilah-milah menjadi beberapa golongan. Hal ini dilakukan agar bank lebih fokus untuk menangani kredit tersebut, misalnya kredit untuk usaha kecil, menengah dan besar.
4. *Payment*, cara pembayaran oleh nasabah. Penilaian yang dilakukan untuk menilai cara nasabah dalam membayar kredit, apakah dari penghasilan (gaji) atau dari sumber objek yang dibiayai. Dari penilaian ini akan terlihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit.
5. *Prospect*, yaitu untuk menilai harapan ke depan terutama terhadap objek kredit yang dibiayai. Tentunya harapan yang diinginkan adalah memberikan harapan yang baik atau cerah. Usaha yang tidak mengandung prospek cerah sebaiknya ditunda, karena menyulitkan bank nantinya.
6. *Profitability*, artinya kredit yang dibiayai oleh bank akan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bank maupun nasabah. Jika tidak, sebaiknya jangan diberikan. Keuntungan bagi bank tentunya berupa balas jasa yang diberikan nasabah dari bunga atau bagi hasil. Bagi nasabah adalah berkembangnya usaha yang dibiayai yang pada akhirnya adalah keuntungan dan adanya tambahan modal baginya.
7. *Protection*, yaitu perlindungan terhadap objek kredit yang dibiayai.

e. Fungsi yang terkait dalam Pemberian Kredit.

Menurut Mulyadi (2016) dalam sistem akuntansi pemberian kredit terdapat fungsi-fungsi yang berkaitan di dalamnya, yaitu : pimpinan perusahaan, kepala bagian kredit, admin kredit, kepala kantor layanan, marketing dan karyawan-karyawan yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran yang lengkap.

f. Dokumen yang terkait dalam Pemberian Kredit.

Mulyadi (2016) berpendapat bahwa dokumen yaitu sebuah kertas yang berguna untuk mendokumentasikan transaksi awal perusahaan untuk dijadikan dasar pencatatan. Berikut ini beberapa dokumen yang digunakan dalam pemberian kredit yaitu surat permohonan kredit, daftar isian dari bank, surat jaminan, dokumen perjanjian kredit, dll.

2.1.5 Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Sari (2013), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Kredit Pemilikan Rumah yaitu suatu jenis layanan kredit yang diberikan pihak bank kepada pihak debitur yang ingin meminjam pinjaman khusus untuk bisa mencukupi kebutuhan pembangunan rumah.

Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Di Indonesia sendiri, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR :

a. KPR Subsidi

Suatu kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun yang diperuntukan kepada

masyarakat menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Contoh : KPR FLPP (Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Pemerintah), SSB (Subsidi Selisih Bunga), SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka).

b. KPR Non Subsidi

Suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.6 Program KPR FLPP (Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Pemerintah)

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan bekerja sama dengan beberapa bank, dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah pertahun dengan sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah.

2.1.7 Prosedur KPR FLPP

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah sebagai berikut:

a) Pengajuan KPR Sejahtera

Pengajuan KPR Sejahtera kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Surat Keterangan Domisili dari Desa/Kelurahan setempat dalam hal kelompok sasaran tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP
3. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi
5. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas meterai dan diketahui oleh:
 - a. pimpinan instansi tempat bekerja untuk masyarakat berpenghasilan tetap; atau
 - b. kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
 - c. Batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Bersubsidi adalah KPR Sejahtera Tapak penghasilan perbulan paling banyak Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah).
6. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan
7. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon KPR Sejahtera diatas meterai yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan:
 - a. berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran
 - b. membeli rumah sejahtera tapak dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri

- c. akan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima
 - d. tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - 1. debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan)
 - 2. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak, atau
 - 3. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - e. belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
 - f. dalam hal tidak memenuhi salah satu pernyataan serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka bersedia dihentikan KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.
 - g. Kelompok sasaran bertanggung jawab atas kebenaran formal dan materiil dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank Pelaksana.
- b) Bank Pelaksana
- 1. Verifikasi

Bank pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera secara legal formal. Verifikasi sebagaimana dimaksud sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan
- b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR
Sejahtera; dan
- c. pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.
- d. Fisik bangunan rumah dan prasarana dan sarana, serta utilitas umum telah siap dihuni, dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
 1. atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
 2. terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
 3. utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
 4. jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
 5. saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- e. Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf d belum terpenuhi, Bank Pelaksana dapat melaksanakan perjanjian KPR Sejahtera apabila telah memenuhi persyaratan:
 1. pelaku pembangunan menyerahkan keterangan kesediaan PLN untuk menyediakan pasokan listrik atau bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN.
 2. dalam hal pasokan listrik dari PLN belum terpenuhi, maka pelaku pembangunan wajib menyediakan sumber listrik lainnya;
- f. Bank Pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat pernyataan verifikasi.

- c. Dalam hal bunga KPR sebagaimana dimaksud pada huruf b lebih tinggi dari suku bunga KPR non subsidi yang berlaku pada Bank Pelaksana, maka suku bunga KPR menggunakan suku bunga KPR non subsidi periode berjalan (*outstanding*) yang berlaku pada Bank Pelaksana;
 - d. Suku bunga KPR yang dibayar debitur sebesar 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
 - e. Suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf d bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;
 - f. Jangka waktu KPR disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPR yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR atau paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - g. Subsidi bunga kredit perumahan yang dibayar pemerintah kepada Bank Pelaksana sebesar selisih suku bunga KPR paling tinggi sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan suku bunga KPR yang dibayar debitur sebagaimana dimaksud pada huruf d.
 - h. Metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif diatur lebih lanjut dalam perjanjian kerjasama operasional antara Bank Pelaksana.
4. Pelunasan Dipercepat
 - a. Dalam hal KPR Sejahtera diakhiri lebih cepat daripada jangka waktu KPR, Bank Pelaksana harus melaporkan kepada PPDPP paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak pengakhiran kredit/pembiayaan.

- e. Pembayaran dana FLPP dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah hasil pengujian.
- f. Dalam hal dokumen permintaan pembayaran dana FLPP disampaikan dalam bentuk dokumen digital (*softcopy*), maka dokumen cetak (*hardcopy*) harus disampaikan Bank Pelaksana paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dokumen digital (*softcopy*) diterima lengkap dan benar oleh PPDPP.
- g. Batas waktu pengajuan permintaan pembayaran dana FLPP dari Bank Pelaksana kepada PPDPP diatur lebih lanjut dalam perjanjian kerjasama operasional.

2.2. Penelitian Sebelumnya

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Takalamingan, dkk (2018) yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado.)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pada Bank Tabungan Negara cabang Manado dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi tidak ada prioritas utama jadi, bagi setiap warga negara Indonesia dengan pekerjaan apa saja dapat mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara hanya perlu dengan mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Bank Tabungan Negara, syarat-syaratnya adalah harus berwarga negara Indonesia, harus memiliki e-KTP, tidak memiliki rumah atau belum pernah memiliki rumah sendiri, belum pernah mengajukan atau memperoleh rumah subsidi dari pemerintah, harus memiliki NPWP, memiliki SPT tahunan, dan memperoleh penghasilan di bawah Rp.4.000.000,00 dan memiliki penghasilan

minimal Rp.2.500.000,00 Dengan syarat-syarat ini debitur sudah bisa memiliki rumah yang layak untuk tinggal.

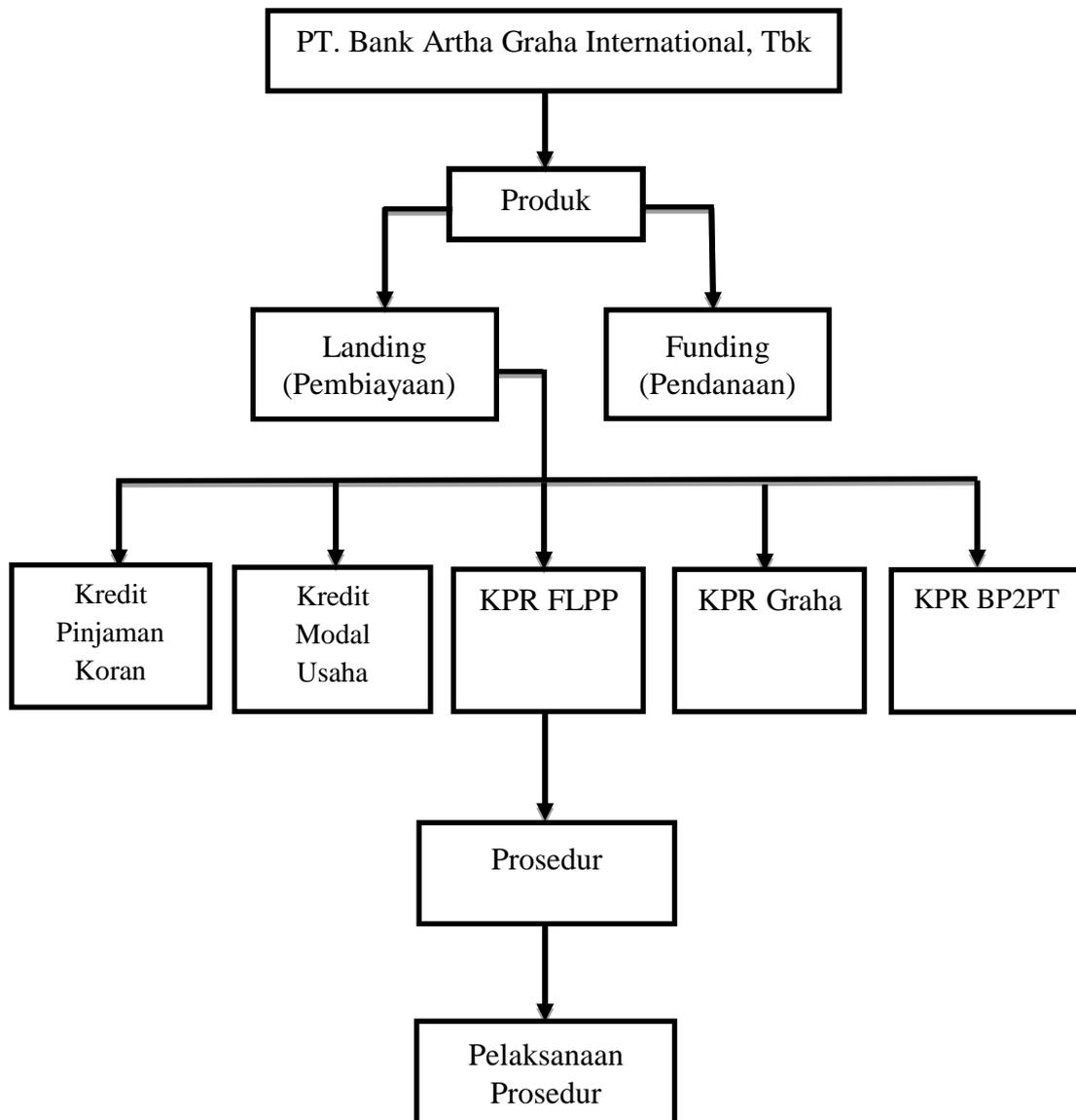
Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Fitriyaningsih (2017) yang berjudul “ Penerapan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Dalam Upaya Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK.Cabang Kediri”. Berdasarkan hasil penelitian bahwa penerapan sistem pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Kediri meliputi adanya personil yang kompeten, pemisahan tugas antara *Consumer Loan Service*, *Consumer Loan Analyst* maupun kepala pemutus kredit (MCLU), adanya prosedur otorisasi yang tepat, dokumen dan catatan yang memadai, *control* fisik aktiva dan catatan.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Sebayang (2018) yang berjudul “ Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang PembantuSetiabudi Medan”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Yang berada dikantor cabang pembantu setia budi medan merupakan bank pemerintah yang cukup besar khususnya dalam bidang papan (perumahan) telah memberikan kontribusi besar bagi masyarakat dalam pendanaan perumahan dan perkreditan. Dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) sejahtera, PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor cabang pembantu setia budi medan telah menjalankan prosedurnya dengan baik, sehingga memudahkan masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan berbagai developer perumahan disekitar medan.

Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Kesimpulan
Takalamingan, dkk	Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado	Variabel bebas: Sistem dan Prosedur Variabel terikat : Kredit Pemilikan Rumah Subsidi	Pada Bank Tabungan Negara cabang Manado bagi setiap warga negara Indonesia dengan pekerjaan apa saja dapat mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara hanya perlu dengan mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Bank Tabungan Negara dan syarat tersebut sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.
Fitrianiingsih	Penerapan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Dalam Upaya Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Kediri	Variabel Bebas: Prosedur Pemberian Kredit KPR Variabel Terikat : Tunggakan Kredit	1. Penerapan sistem pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Kediri meliputi adanya personil yang kompeten, pemisahan tugas antara <i>Consumer Loan Service</i> , <i>Consumer Loan Analyst</i> maupun kepala pemutus kredit (MCLU), adanya prosedur otorisasi yang tepat, dokumen dan catatan yang memadai, <i>control</i> fisik aktiva dan catatan. 2. Pada saat pemberian kredit pemilikan rumah subsidi tidak dapat dihindari munculnya kendala dalam penagihan kredit. Dengan adanya kendala dalam penagihan kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Kediri memiliki upaya untuk mengantisipasi bilamana terjadi tunggakan kredit.
Sebayang	Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Setiabudi Medan	Variabel bebas: Prosedur pemberian kredit Variabel terikat : Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Yang berada dikantor cabang pembantu setia budi medan dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) sejahtera, PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor cabang pembantu setia budi medan telah menjalankan prosedurnya dengan baik, sehingga memudahkan masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan berbagai developer perumahan disekitar medan.

2.3. Kerangka Konseptual



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual

2.4 Hipotesis

Menurut Sugiyono (2018) hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk pertanyaan. Dikatakan sementara dikarenakan jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data.

Berdasarkan rumusan masalah yang akan diteliti, maka penulis mengajukan hipotesis sebagai berikut :

1. Diduga terdapat pelaksanaan prosedur yang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan.
2. Diduga adanya suatu masalah eksternal yang menyebabkan terjadinya kredit macet.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian yaitu penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan deskriptif. Metode ini dilakukan untuk mengetahui secara mendalam mengenai prosedur pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP), mengumpulkan data mengenai masalah yang terjadi serta mengulas apa saja kelebihan dan kelemahan dalam pemberian kredit tersebut sehingga data tersebut memberikan gambaran yang lengkap, yang kemudian akan digunakan untuk menganalisis prosedur pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) pada PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, Kantor Cabang Medan.

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi Penelitian :

PT. Bank Artha Graha International Tbk yang beralamat di Jl. Pemuda No. 19 Kecamatan Medan Petisah Kota Medan Kode Pos 20212.

b. Waktu Penelitian :

Penelitian dimulai dari September 2019 sampai dengan Januari 2020.

Tabel 3.1 Jadwal Penelitian dan Proses Skripsi

No	Kegiatan	Tahun 2019												Tahun 2020							
		Oktober				November				Desember				Januari							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	Pengajuan Judul	■	■																		
2	Penyusunan Proposal			■	■	■	■														
3	Bimbingan Proposal							■	■	■	■	■									
4	Seminar Proposal												■								
5	Pengumpulan Data												■								
6	Penulisan Skripsi												■								
7	Bimbingan Skripsi													■	■	■	■				
8	Penyempurnaan Skripsi																■	■	■		
9	Sidang Meja Hijau																			■	■

3.3. Jenis dan Sumber Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum objek penelitian, meliputi prosedur pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP). Sumber data adalah subjek darimana data dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua sumber data yaitu :

1. Data Primer, adalah segala sesuatu yang diperoleh dari objek penelitian secara langsung dari perusahaan misalnya wawancara.
2. Data Sekunder, berupa data informasi dan keterangan yang diperoleh dari pihak perusahaan dalam bentuk data yang telah diolah atau sudah jadi baik berupa publikasi maupun perusahaan sendiri antara lain data yang mengenai sejarah ringkas perusahaan, struktur organisasi perusahaan, dan data lainnya.

3.4. Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional variabel yaitu mendefinisikan secara operasional variabel yang akan diteliti. Definisi operasional variabel bertujuan untuk mempermudah pemahaman dalam melakukan sebuah penelitian. Berikut ini penulis menyajikan definisi operasional variabel sebagai berikut:

Tabel 3.2 Definisi Operasional Variabel

Variabel	Indikator	Definisi Operasional
Prosedur KPR-FLPP	a. Syarat pengajuan KPR-FLPP b. Verifikasi terhadap nasabah yang mengajukan KPR-FLPP c. Akad Perjanjian Kredit	a. Aturan dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang akan mengajukan KPR-FLPP b. Bank melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan pemberian KPR-FLPP. c. Melakukan akad perjanjian kredit terhadap nasabah yang telah disetujui pengajuannya.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data primer dan data sekunder, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Penelitian Lapangan (Field Research)

Dalam penelitian ini, penulis langsung mengadakan wawancara kepada pimpinan perusahaan, kepala bagian kredit, admin kredit, kepala bagian kepala kantor layanan, marketing dan karyawan-karyawan yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran yang lengkap. Kemudian setelah melakukan wawancara, maka penulis akan mengadakan analisis terhadap data yang telah diberikan.

2. Metode Dokumentasi

Yaitu mengumpulkan dan mempelajari teori-teori yang bersumber dari literatur yang berhubungan dengan penelitian yang berasal dari buku-buku, bahan perkuliahan, dan tulisan ilmiah.

3.6. Teknik Analisa Data

Dalam menganalisis data dan keterangan yang telah dikumpulkan, penulis menggunakan metode analisis deskriptif komparatif. Metode ini dilakukan untuk membandingkan prosedur yang telah ditetapkan dengan pelaksanaan dalam menjalankan prosedur tersebut, mengetahui secara mendalam mengenai prosedur dalam pelaksanaan KPR-FLPP, mengumpulkan data mengenai masalah yang terjadi, dan mengetahui kelebihan dan kelemahan dalam pemberian kredit program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk

PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk merupakan salah satu perusahaan swasta yang berbentuk perseroan dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan yang menjalankan kegiatan usaha sebagai bank pada umumnya dan melakukan kegiatan antara lain:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang meliputi giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Melaksanakan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- c. Melakukan kegiatan perbankan lainnya sebagaimana yang dimungkinkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Adapun visi dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk adalah menjadi bank pilihan masyarakat yang dikagumi *stakeholder*. Selain itu, adapun misi dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk adalah sebagai berikut:

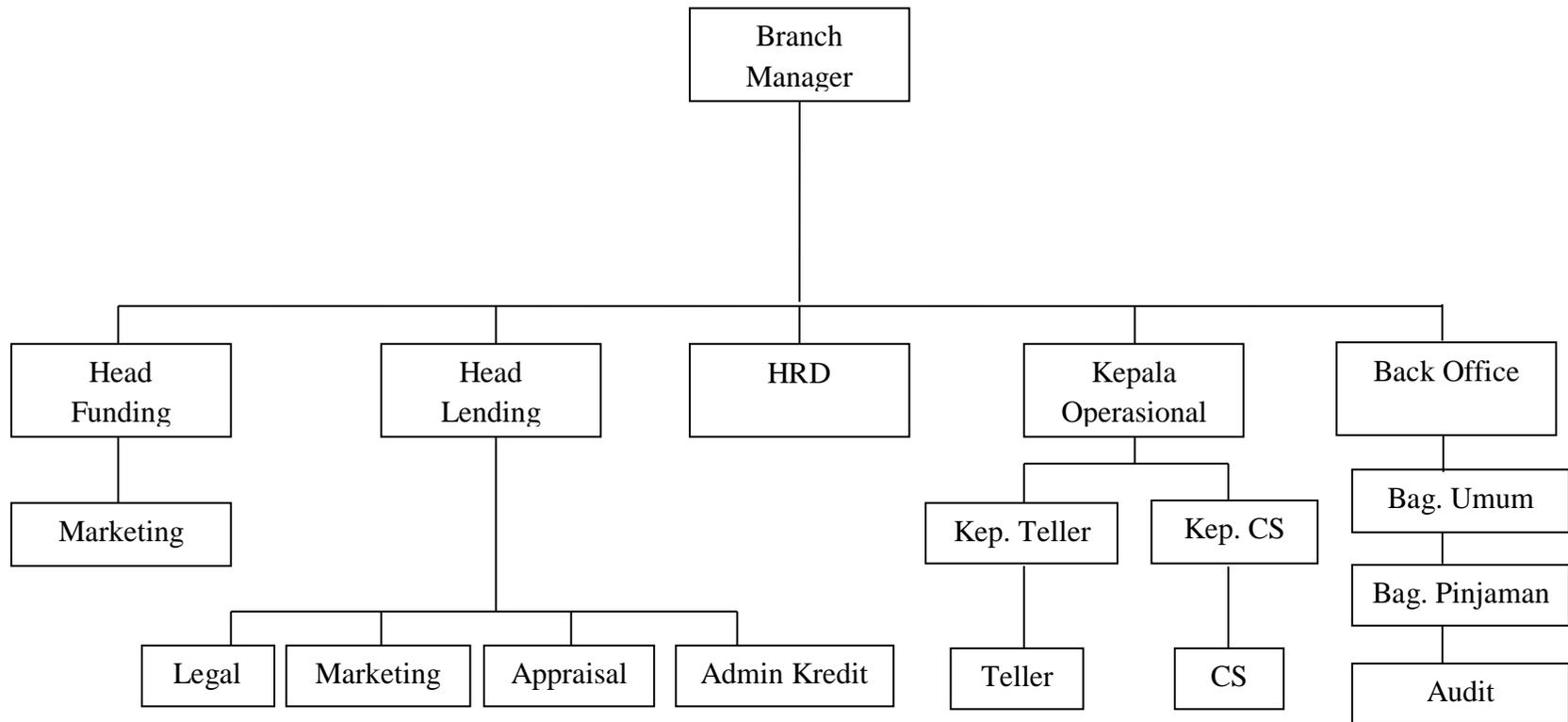
- a. Memberikan pelayanan prima pada masyarakat.
- b. Memberikan solusi keuangan yang komprehensif dan inovatif sesuai kebutuhan pasar.
- c. Mengembangkan *human capital*.
- d. Menciptakan manfaat yang optimal pada *stakeholder*.

- e. Menjadi *good corporate citizen* yang peduli terhadap masyarakat dan lingkungan.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk berkantor pusat di Jakarta, dan per tanggal 31 Desember 2019 memiliki 95 kantor cabang.

4.1.2. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi adalah suatu bagan yang menggambarkan susunan atau pola hubungan kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu susunan atau hierarki dengan pertanggungjawaban untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Dengan demikian, orang yang bekerja di dalam perusahaan akan mengetahui dengan jelas apa saja tugas serta kewajibannya, dari mana dia mendapat perintah dan kepada siapa harus mempertanggungjawabkan hasil pekerjaannya. Didalam suatu organisasi ataupun instansi, struktur organisasi sangat penting untuk mengetahui posisi masing-masing pada perusahaan. PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan mempunyai struktur organisasi sebagai berikut:



Gambar 4.1

Struktur Organisasi PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan

Sumber : PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk. Medan, 2019

4.1.3. Uraian Tugas

Deskripsi jabatan dari masing-masing bagian tersebut diatas adalah :

1. *Branch Manager*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Memimpin perusahaan dan mengatur departemen dalam perusahaan.
- b. Berwenang menandatangani Cek dan Bilyet Giro, Bilyet Deposito, perjanjian Kredit berdasarkan Dewan Komisaris.
- c. Bertanggung jawab atas kelancaran operasional perusahaan.

2. *Head Funding*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab atas target yang telah ditentukan perusahaan.
- b. Bertanggung jawab atas bawahan untuk mencapai target (Deposito, Tabungan).

3. *Head Lending*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab atas target yang telah ditentukan perusahaan.
- b. Bertanggung jawab atas bawahan untuk mencapai target.

4. *HRD(Human Resources Department)*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab mengelola Sumber Daya Manusia.
- b. Melakukan seleksi, promosi karyawan.
- c. Membuat kontrak kerja karyawan serta memperbaharui masa berlakunya kontrak kerja karyawan.

5. **Kepala Operasional**

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Mengkoordinasi dan mengawasi semua bawahannya.
- b. Mewujudkan kepuasan nasabah dengan tetap memperhatikan kepentingan bank.

6. Marketing

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab atas target yang telah ditetapkan.
- b. Bertanggung jawab menjaga hubungan baik dengan nasabah.
- c. Mampu bekerja dibawah tekanan.

7. Back Office

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertugas dalam pengurusan dokumen yang berkaitan dengan transaksi nasabah.
- b. Bertugas mengerjakan pembuatan cek/giro.

8. Kepala Teller

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab memberikan otorisasi transaksi.
- b. Bertanggung jawab atas bawahan dalam menginput transaksi.

9. Kepala Customer Service

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggung jawab atas pembukaan rekening nasabah.
- b. Bertanggung jawab untuk mengatasi keluhan nasabah.

10. Legal

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertugas memeriksa kelengkapan dokumen kredit.

- b. Beranggung jawab atas laporan kredit dan berurusan dengan hukum dan notaris.

11. *Appraisal*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertugas meninjau lokasi calon debitur.
- b. Bertanggung jawab atas tinjauan lokasi kepada atasan.

12. *Teller*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertugas Menginput transaksi nasabah dengan benar.
- b. Bertugas menghitung uang dengan benar.
- c. Bertugas mengecek laporan dengan benar.

13. *Customer Service*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Bertugas dalam pembukaan rekening baru.
- b. Bertanggungjawab atas keluhan nasabah.

14. *Admin Kredit*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Membuat laporan yang diberikan oleh marketing.
- b. Melakukan *follow up* kepada nasabah.

15. *Bagian Umum*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan pembuatan laporan keuangan.
- b. Bertanggungjawab atas biaya-biaya yang dikeluarkan untuk perusahaan.

16. Bagian Pinjaman

- a. Melakukan penginputan pencairan, pelunasan atas pinjaman, serta biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengajuan pinjaman.
- b. Memeriksa berkas nasabah yang akan mengajukan pinjaman.

17. *Audit*

Tugasnya adalah sebagai berikut :

- a. Mengecek kelasalan karyawan.
- b. Bertanggung jawab kepada atasan atas kesalahan yang dilakukan oleh karyawan.

4.1.4. Produk-Produk PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk.

Untuk melayani kebutuhan masyarakat atau instansi dalam bidang perbankan, PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk. Menyediakan berbagai macam produk seperti yang dikemukakan Kepala Kantor Layanan PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan antara lain :

- a. Jasa dan Layanan : Produk pelepasan dana, produk pendanaan, produk E- Banking, layanan lainnya.
- b. Produk pelepasan dana : Kredit Produktif (Pinjaman rekening koran dan kredit modal usaha), kredit konsumen (KPR BP2PT, KPR Graha, dan KPR FLPP), fasilitas kredit lainnya (Bank garansi, pinjaman jangka pendek, dan pinjaman jangka panjang).
- c. Produk pendanaan : Tabungan Pintar, giro, tabungan artha, tabungan wira, deposito, tabungan prega, tabunganku, dan tabungan artha payroll.

- d. Produk E-Banking : Mobile Banking, Retail Internet Banking, Corporate Internet Banking, Fitur Virtual Account & Billing System, Fitur Payroll, Kartu ATM GrahaCash GPN, dan Laku Pandai.
- e. Layanan Lainnya : Program Cashback Hold Dana 6 & 9 Bulan, Layanan Notifikasi Transaksi, dan E-Statement.

4.1.5. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR-FLPP) pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan

Dalam rangka pemerataan penyediaan perumahan khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, sangat rendah dan berpenghasilan informal maka diperlukan penyediaan rumah layak huni dan terjangkau. Untuk mendukung program kerja tersebut PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk (selanjutnya disebut BAGI) melakukan kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemenpupera) untuk menyalurkan dan memfasilitasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

a. Ketentuan umum prosedur pengajuan KPR-FLPP

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.

3. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh BAGI. Namun, pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan hanya melakukan kredit pemilikan rumah sejahtera tapak (KPR Sejahtera Tapak).
4. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh BAGI kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.
5. Penghasilan adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan untuk masyarakat berpenghasilan tetap atau hasil usaha rata-rata per bulan dalam setahun yang dimiliki pemohon untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
6. Kelompok sasaran untuk KPR-FLPP adalah sebagai berikut :
 - a. Masyarakat yang belum mempunyai rumah.
 - b. Umur minimal 21 tahun dan memiliki pendapatan tetap (karyawan) atau tidak tetap (wirausaha).
 - c. KPR Sejahtera Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) per bulan.
 - d. Jangka waktu maksimal 20 tahun pada saat kredit berakhir usia maksimal 55 tahun (karyawan) dan 65 tahun (wirausaha).

- e. Subsidi bantuan uang muka (SBUM) sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).
7. Penghasilan kelompok sasaran seperti dimaksud pada butir 6 adalah sebagai berikut:
- a. Berpenghasilan tetap merupakan gaji/upah pokok MBR per bulan.
 - b. Berpenghasilan tidak tetap merupakan pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan dalam setahun yang diterima MBR.
 - c. MBR yang berpenghasilan tidak tetap merupakan orang perseorangan yang bekerja di sektor formal atau informal. Sektor Formal, merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan sebagai berikut:
 1. Mempunyai usaha sendiri; dan
 2. Mempunyai izin usaha.Sektor Informal, merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan berusaha sendiri, bekerja pada orang lain, atau badan hukum.
8. Debitur adalah MBR yang memenuhi kriteria sebagai Kelompok Sasaran dan telah menandatangani perjanjian kredit dengan BAGI.
9. Pemohon atau calon debitur diwajibkan untuk membuka rekening tabungan Artha untuk sarana pencairan KPR-FLPP Sejahtera dan pendebitan angsuran.
10. Berikut data yang harus sesuai dan tidak boleh salah karena akan dilakukan verifikasi oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat :

- a. Nama lengkap sesuai KTP
- b. Pekerjaan
- c. Jenis Kelamin
- d. Nomor KTP
 - Dilakukan validasi ke DUKCAPIL (Kependudukan dan Catatan Sipil)
- e. Nomor NPWP
 - Dilakukan validasi ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP)
- f. Gaji Pokok
- g. Nama Pasangan (jika ada)
- h. Nomor KTP Pasangan (jika ada)
- i. Tanggal Akad
- j. Harga Rumah
- k. Nilai KPR
- l. Suku Bunga
- m. Jangka Waktu Kredit
- n. Nilai Angsuran
- o. Nama Developer KPR-FLPP
- p. Nama Perumahan
- q. Alamat Agunan KPR-FLPP
- r. Kabupaten di Lokasi Agunan KPR-FLPP
- s. Kode Pos di Lokasi Agunan KPR-FLPP
- t. Luas Tanah
- u. Luas Bangunan

11. Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disingkat PPDPP adalah unit organisasi pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang mempunyai tugas melaksanakan operasionalisasi kebijakan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di bidang pembiayaan perumahan yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
12. Pemanfaatan Rumah Sejahtera Tapak adalah sebagai berikut :
 - a. Tempat Tinggal / Hunian
 1. Rumah Sejahtera Tapak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik.
 2. Apabila Pemilik meninggalkan Rumah Sejahtera Tapak secara terus-menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun, tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian maka Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut.
 3. Perikatan perjanjian antara pemohon / debitur penerima kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan lembaga/badan yang ditunjuk atau dibentuk pemerintah.
 4. Perjanjian sebagaimana dimaksud merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit antara MBR dengan Bank Pelaksana.
 - b. Disewakan atau dialihkan kepemilikannya sebagai berikut :
 1. Diwariskan;
 2. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak;

3. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi.
4. Kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
5. Tata cara sewa dan pengalihan kepemilikan diatur dan dilakukan melalui lembaga / badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah.

b. Bank Pelaksana

1. Verifikasi bank

Verifikasi adalah kegiatan penilaian kelayakan kelompok sasaran KPR Sejahtera melalui kegiatan pengecekan kelengkapan dokumen persyaratan secara formal, wawancara calon Debitur, serta pengecekan fisik bangunan rumah kelompok sasaran dalam rangka memastikan ketepatan sasaran program KPR Sejahtera. Pemantauan adalah kegiatan yang dilakukan oleh PPDPP dalam bentuk pengecekan terhadap dokumen atau laporan yang diberikan oleh BAGI dan/atau melalui kunjungan lapangan yang bertujuan untuk memastikan bahwa dana FLPP yang disalurkan telah sesuai ketentuan yang berlaku.

a. Dilakukan verifikasi sekurang-kurangnya meliputi :

1. Pemeriksaan administrasi terhadap dokumen;
2. Analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera;
3. Pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.

- b. Fisik bangunan rumah dan prasarana dan sarana, serta utilitas umum sebagaimana dimaksud pada butir a telah siap huni dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan :
1. Atap dengan kondisi plafon sudah dicat (bukan hanya rangka);
 2. Dinding sudah di plester dan di cat;
 3. Lantai sudah di keramik;
 4. Kamar mandi sudah berlantai keramik dan dinding telah di cat;
 5. Seluruh kondisi diatas wajib memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
 6. Terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
 7. Utilitas jaringan listrik seperti lampu jalan telah terpasang dan berfungsi di seluruh area perumahan;
 8. Saluran / drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi dengan baik; dan
 9. Kondisi jalan pada perumahan minimal dalam keadaan di cor di seluruh area lingkungan.
- c. Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada butir b belum terpenuhi, maka perjanjian KPR Sejahtera dapat dilaksanakan apabila terdapat pernyataan dari pelaku pembangunan bahwa :
1. Bersedia menyelesaikan jalan lingkungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perjanjian / akad pembiayaan KPR Sejahtera; dan

2. Bersedia menyerahkan jaminan kepada Bank berupa dana yang ditahan paling sedikit Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per unit rumah yang dibiayai BAGI.
- d. Setiap debitur Debitur KPR Sejahtera memiliki Hak untuk mendapatkan rumah yang layak dan sesuai dengan yang ditawarkan pihak pelaku pembangunan yang memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI).
 - e. BAGI wajib melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan Kelompok Sasaran KPR Sejahtera terdiri dari :
 1. Pengecekan administrasi kelengkapan terhadap seluruh dokumen persyaratan.
 2. Analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur / membayar debitur pemohon KPR Sejahtera.
 3. Pengecekan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum (PSU).
 - f. Bank wajib memberikan tanda berupa stiker atau plat atas setiap unit rumah yang dihuni oleh Debitur KPR Sejahtera yang menyatakan bahwa unit rumah tersebut diperoleh atas bantuan pemerintah melalui KPR Sejahtera (Stiker atau plat tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI Nomor 4 Tahun 2014).
 - g. Untuk melindungi Debitur dan mengurangi risiko BAGI atas tidak tertagihnya pembayaran kredit KPR Sejahtera, BAGI dapat bekerjasama dengan perusahaan asuransi kredit. Ketentuan kerjasama

dengan perusahaan asuransi kredit akan diatur secara tersendiri dengan pihak perusahaan asuransi kredit.

2. Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan

- a. Untuk proses pengajuan fasilitas KPR – FLPP, seluruh dokumen yang dipersyaratkan harus lengkap dan tidak diperkenankan deviasi dalam bentuk apapun (check list dokumen).
- b. Apabila fasilitas kredit pemilikan rumah telah disetujui oleh pejabat BAGI sesuai kewenangannya, maka aplikasi kredit yang telah disetujui tersebut wajib diajukan ke PPDPP Kemenpuera untuk disetujui pencairannya.
- c. Apabila pengajuan persetujuan pencairan fasilitas kredit tidak disetujui oleh PPDPP Kemenpuera, maka atas pengajuan fasilitas kredit pemilikan rumah tersebut harus direview ulang sesuai ketentuan yang berlaku dan wajib diajukan persetujuan kembali oleh pejabat sesuai kewenangannya.
- d. Penyaluran dana KPR-FLPP dilakukan dengan menggunakan pola executing yaitu pola penyaluran dengan risiko tidak tertagihnya atau debitur wanprestasi maka seluruh kewajiban debitur yang tertunggak menjadi risiko / beban BAGI.

3. Suku Bunga dan biaya-biaya KRP-FLPP

- a. Suku bunga kredit : 5% fixed selama jangka waktu
- b. Harga rumah tapak FLPP disesuaikan dengan ketentuan Kementerian PU dan Perumahan Rakyat. Harga rumah bebas PPN.

c. Biaya denda keterlambatan membayar angsuran 5% per bulan dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak.

d. Biaya Bank

- Provisi : 0,5 % flat dari plafond kredit
- Administrasi : Rp. 250.000,-

e. Biaya Non Bank

- Notaris
- Materai dan lain-lain

Biaya-biaya tersebut dibayar oleh debitur selambat-lambatnya pada saat Pengikatan Kredit ditandatangani.

4. Pelunasan Dipercepat

a. Denda pelunasan dipercepat 2% dari sisa outstanding pinjaman debitur atau dari yang dilunasi sebagian.

b. Melaporkan kepada pihak PPDPP paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak pengakhiran kredit/pembiayaan.

5. Pembayaran dan Pengembalian Dana FLPP serta Pembayaran Tarif KPR Sejahtera

a. Pencairan dana KPR-FLPP ke rekening a/n (debitur) untuk selanjutnya di overbooking ke rekening penjual. Pencairan kredit sesuai dengan syarat-syarat dalam kerjasama KPR FLPP antara Kreditur dengan Developer dan ketentuan KPR FLPP Kreditur.

b. Permintaan pembayaran dana FLPP oleh Bank Pelaksana kepada PPDPP disampaikan secara tertulis dan harus dilengkapi dengan:

1. Surat permintaan pembayaran dana FLPP yang ditandatangani oleh pejabat Bank Pelaksana yang berwenang;
 2. Surat pernyataan verifikasi;
 3. Daftar rekapitulasi debitur/nasabah KPR Sejahtera;
 4. Surat tanda terima uang dan jadwal angsuran dari Bank Pelaksana terhadap pembayaran dana FLPP periode sebelumnya; dan
 5. Dokumen lain yang dipersyaratkan diatur dalam perjanjian kerjasama operasional antara Bank Pelaksana dengan PPDPP;
- c. PPDPP melakukan pengujian terhadap dokumen permintaan pembayaran dana FLPP sebagaimana dimaksud pada huruf b dan hasil pengujian dituangkan dalam lembar hasil pengujian.
- d. Pengujian sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah dokumen permintaan pembayaran dana FLPP dalam bentuk dokumen digital (*softcopy*) diterima lengkap dan benar oleh PPDPP yang dibuktikan dengan konfirmasi dari PPDPP.
- e. Berdasarkan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada huruf c, PPDPP melakukan pembayaran dana FLPP ke rekening program FLPP KPR Sejahtera.
- f. Pembayaran dana FLPP dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah hasil pengujian.
- g. Dalam hal dokumen permintaan pembayaran dana FLPP disampaikan dalam bentuk dokumen digital (*softcopy*), maka dokumen cetak (*hardcopy*) harus disampaikan Bank paling lambat 5 (lima) hari kerja

setelah dokumen digital (*softcopy*) diterima lengkap dan benar oleh PPDPP.

c. Fungsi yang terkait dalam Pemberian Kredit pada PT Bank Artha Graha International, Tbk.

Fungsi-fungsi yang berkaitan dalam pemberian kredit KPR-FLPP, yaitu : pimpinan perusahaan, kepala bagian kredit, admin kredit, kepala kantor layanan, marketing dan karyawan-karyawan yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran yang lengkap.

d. Dokumen yang terkait dalam Pemberian Kredit pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk.

Berikut ini beberapa dokumen yang digunakan dalam pemberian kredit yaitu :

1. Dokumen pemohon
2. Dokumen penghasilan (apabila pemohon pegawai)
3. Dokumen khusus pemohon wiraswasta/pekerja mandiri
4. Surat pernyataan debitur
5. Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah sejahtera tapak
6. Dokumen permohonan SBUM
7. Surat pernyataan penyelesaian prasarana,sarana, dan utilitas perumahan, Surat pemesanan rumah
8. Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA)
9. Foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR-FLPP bersubsidi
10. Foto dokumentasi stiker bersubsidi yang telah terpasang
11. Format pengajuan Pra Pengujian
12. Offering Letter KPR FLPP
13. Data debitur yang diajukan subsidi

14. Surat Pernyataan Verifikasi
 15. Form Hasil Verifikasi Rumah
 16. Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung
 17. Lampiran Pendukung Surat Pernyataan Kualitas Bangunan
- e. Prinsip-prinsip pemberian kredit pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk.**

Merupakan tahap analisa oleh marketing secara langsung terhadap nasabah untuk mengetahui secara lebih spesifik tentang nasabah sesuai 5C dan 7P. Dalam tahap ini marketing melakukan tanya jawab yang berkaitan tentang usaha yang dimiliki calon debitur dan melakukan pendekatan untuk mendapatkan informasi lebih banyak mengenai calon debitur. Pada tahap ini marketing harus jeli untuk mengetahui apakah nasabah memiliki kriteria yang baik dan layak mendapatkan kredit. Pada tahap wawancara juga akan dijelaskan mengenai lebih lanjut mengenai ketentuan pengajuan Kredit KPR-FLPP dan cara perhitungan bunga yang dipakai oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk.

4.1.6. Hasil Wawancara

Adapun wawancara yang dilakukan oleh salah satu pihak marketing bagian landing yaitu:

1. Bagaimana prosedur KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk ??
 - Prosedur pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dimana bank telah berkerjasama dengan pemerintahan untuk membantu masyarakat

yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal mereka, sehingga prosedur yang diterapkan sesuai dengan peraturan dari pemerintah yang berlaku.

2. Siapa saja pihak (bagian) yang terkait atas pemberian KPR-FLPP ?
 - Pihak-pihak yang terkait atas pemberian KPR-FLPP adalah bagian head landing, marketing landing, appraisal, admin kredit, dan bagian pinjaman.
3. Apakah pelaksanaan prosedur KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk sesuai dengan prosedur KPR-FLPP yang telah ditetapkan ?
 - Pelaksanaan prosedur KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk seharusnya berjalan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Akan tetapi, ada beberapa pelaksanaan prosedur yang tidak berjalan dengan baik yang menyebabkan terjadinya kredit macet. Beberapa prosedur yang tidak berjalan sesuai dengan yang telah ditetapkan:
 - a. Adanya debitur yang pada saat proses pengajuan kredit dan diwawancara saat mengajukan permohonan kredit debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima KPR-FLPP dan mampu membayar angsuran yang telah disepakati dengan pihak bank. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan debitur sakit sehingga debitur tidak lagi mampu membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya. Dan faktor ini salah satu penyebab terjadinya kredit macet.
 - b. Kurangnya ketelitian dalam menilai kelayakan debitur yang mengajukan permohonan KPR-FLPP yang menyebabkan adanya debitur yang ternyata pada saat pengajuan sudah disetujui, debitur telah memiliki rumah, sehingga pengajuan yang telah disetujui tersebut

dibatalkan dan debitur tidak berhak untuk mendapatkan kredit KPR-FLPP tersebut.

- c. Adanya debitur pada saat mengajukan kredit debitur berhak menerima KPR-FLPP karena debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima kredit tersebut. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan pihak debitur tidak lagi memiliki pekerjaan sehingga debitur mengalami penurunan ekonomi dalam hal ini debitur tidak lagi mampu membayar angsuran KPR-FLPP yang telah disepakati sebelumnya sehingga menyebabkan kredit macet. Hal ini terjadi karena kurangnya ketelitian marketing dan bagian appraisal dalam meninjau lebih dalam mengenai kemampuan debitur yang mengajukan kredit tersebut.
 - d. Adanya kesalahan dalam melakukan penilaian terhadap karakter seorang debitur yang menyebabkan debitur yang dengan sengaja tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati walaupun sebenarnya debitur mampu membayar angsuran.
4. Upaya apa yang dilakukan oleh PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk untuk menyelesaikan masalah tersebut ?
- Adapun upaya yang dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan masalah tersebut adalah :
 - a. Dalam upaya ini pihak bank melakukan penagihan terhadap debitur yang mengalami penunggakan (kredit macet), jika debitur belum lagi membayar tagihan tersebut maka pihak bank memberikan surat peringatan yang terdiri dari :

Surat Peringatan I (SP-I), Surat Peringatan II (SP-II), dan Surat Peringatan III (SP-III).

b. Jika surat peringatan I, II, dan III telah diberikan kepada debitur namun debitur masih saja belum melunasi tagihannya maka pihak bank akan menindak lanjuti pada upaya selanjutnya yaitu akan dilakukan pelelangan. Ini merupakan upaya terakhir yang dilakukan pihak bank untuk mengatasi debitur yang mengalami kredit macet.

5. Apa saja kelebihan dan kekurangan pada program KPR-FLPP ini ?

a. Kelebihan Program KPR-FLPP

Adanya kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan ini sangat membantu masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk bisa mendapatkan rumah dengan harga yang relatif murah dengan bunga yang rendah yaitu 5 %, harga rumah yang relatif murah sekitar ± Rp 100.000.000,00 dan lain-lain.

b. Kekurangan Program KPR-FLPP

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan program KPR-FLPP sehingga pada saat nasabah datang ke bank, *customer service* atau *marketing* harus menjelaskan secara detail kepada nasabah, lokasi perumahan yang sedikit jauh dari kota dan fasilitas umum dan kualitas bangunan yang cenderung kurang memuaskan masyarakat karena memang harga jual yang diatur oleh pemerintah rendah sehingga membuat pihak pengembang (developer) membangun perumahan secara kurang maksimal.

4.2. Pembahasan

Pada bagian ini penulis membuat beberapa data primer dari hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada objek penelitian. Objek penelitian adalah pihak internal (Bagian marketing selaku khusus landing) PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan dan hasil wawancara dalam bentuk deskriptif.

1. Analisis Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR-FLPP) pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwa prosedur pemberian kredit KPR-FLPP mulai dari proses pengajuan, verifikasi yang dilakukan bank terhadap nasabah yang mengajukan, perjanjian/akad kredit, pihak-pihak yang terkait, dokumen yang terkait dalam pemberian kredit, dan prinsip-prinsip dalam pemberian kredit pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan dapat disimpulkan dari hasil data yang diperoleh bahwa telah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dan data pendukung dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan. PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat dengan segala pelayanan yang terbaik dari segi pendanaan dan perkreditan. Prosedur pemberian kredit pada PT Bank Artha Graha International, Tbk Cabang Medan mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan *developer* perumahan diberbagai wilayah sekitar Medan.

2. Analisis Pelaksanaan Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR-FLPP) pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan

Setelah dilakukannya wawancara dengan pihak yang terkait atas pemberian kredit KPR-FLPP maka dapat di simpulkan bahwa dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan ada beberapa prosedur yang tidak dilaksanakan/dijalankan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Adapun pelaksanaan prosedur yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan adalah :

- a. Kurangnya ketelitian dalam menilai kelayakan debitur yang mengajukan permohonan KPR-FLPP yang menyebabkan adanya debitur yang ternyata pada saat pengajuan sudah disetujui, debitur telah memiliki rumah, sehingga pengajuan yang telah disetujui tersebut dibatalkan dan debitur tidak berhak untuk mendapatkan kredit KPR-FLPP tersebut.
- b. Pihak debitur tidak lagi memiliki pekerjaan sehingga debitur mengalami penurunan ekonomi dalam hal ini debitur tidak lagi mampu membayar angsuran KPR-FLPP yang telah disepakati sebelumnya sehingga menyebabkan kredit macet. Hal ini terjadi karena kurangnya ketelitian marketing dan bagian appraisal dalam meninjau lebih dalam mengenai kemampuan debitur yang mengajukan kredit tersebut.
- c. Adanya kesalahan dalam melakukan penilaian terhadap karakter seorang debitur yang menyebabkan debitur yang dengan sengaja tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati walaupun sebenarnya debitur mampu membayar angsuran.

3. Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah yang timbul pada program kredit KPR-FLPP

- a. Dalam upaya ini pihak bank melakukan penagihan terhadap debitur yang mengalami penunggakan (kredit macet), jika debitur belum lagi membayar tagihan tersebut maka pihak bank memberikan surat peringatan yang terdiri dari : Surat Peringatan I (SP-I), Surat Peringatan II (SP-II), dan Surat Peringatan III (SP-III). Surat peringatan ini untuk memperingati debitur agar membayar tagihannya, dan dengan adanya surat peringatan dari pihak bank diharapkan dapat memberikan waktu kepada debitur agar bisa melunasi tagihannya.
- b. Jika surat peringatan I, II, dan III telah diberikan kepada debitur namun debitur masih saja belum melunasi tagihannya maka pihak bank akan menindak lanjuti pada upaya selanjutnya yaitu akan dilakukan pelelangan. Dalam hal ini pihak bank akan melelang rumah yang telah dimiliki debitur setelah surat peringatan I, II, dan III telah diterima oleh debitur namun debitur tetap tidak membayar tagihannya. Ini merupakan upaya terakhir yang dilakukan pihak bank untuk mengatasi debitur yang mengalami kredit macet.

4. Kelebihan dan Kekurangan Kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

- a. Kelebihan kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

Dengan adanya program kredit KPR-FLPP ini di kalangan masyarakat, telah membuat maraknya minat masyarakat untuk memperoleh kredit tersebut. Adanya kerjasama pemerintah dengan bank terutama pada PT Bank Artha Graha

Internasional, Tbk Cabang Medan membuat para developer dan masyarakat tertarik untuk mengambil kredit tersebut. Hal tersebut dapat terlihat dari banyaknya developer yang ingin berkerjasama dan masyarakat yang datang untuk mengambil kredit KPR-FLPP tersebut. Adanya kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan ini sangat membantu masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk bisa mendapatkan rumah dengan harga yang relatif murah. Banyaknya *developer* dan debitur yang terkait dalam pembuatan perumahan dengan program KPR-FLPP menunjukkan bahwa program tersebut memiliki banyak keunggulan dibandingkan dengan sistem KPR yang tidak menggunakan KPR Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan seperti KPR Graha. Kelebihan dari KPR-FLPP PT. Bank Artha Graha International, Tbk Cabang Medan adalah :

- a. Suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit
- b. Gaji/ pendapatan dibawah Rp 4.000.000,-
- c. Biaya provisi bank 0,5%
- d. Uang muka 1%
- e. Jangka waktu sangat *flexible* s.d. 20 tahun
- f. Biaya Administrasi Rp 250.000,-
- g. Biaya Notaris sesuai ketentuan
- h. Cicilan ringan
- i. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- j. Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia

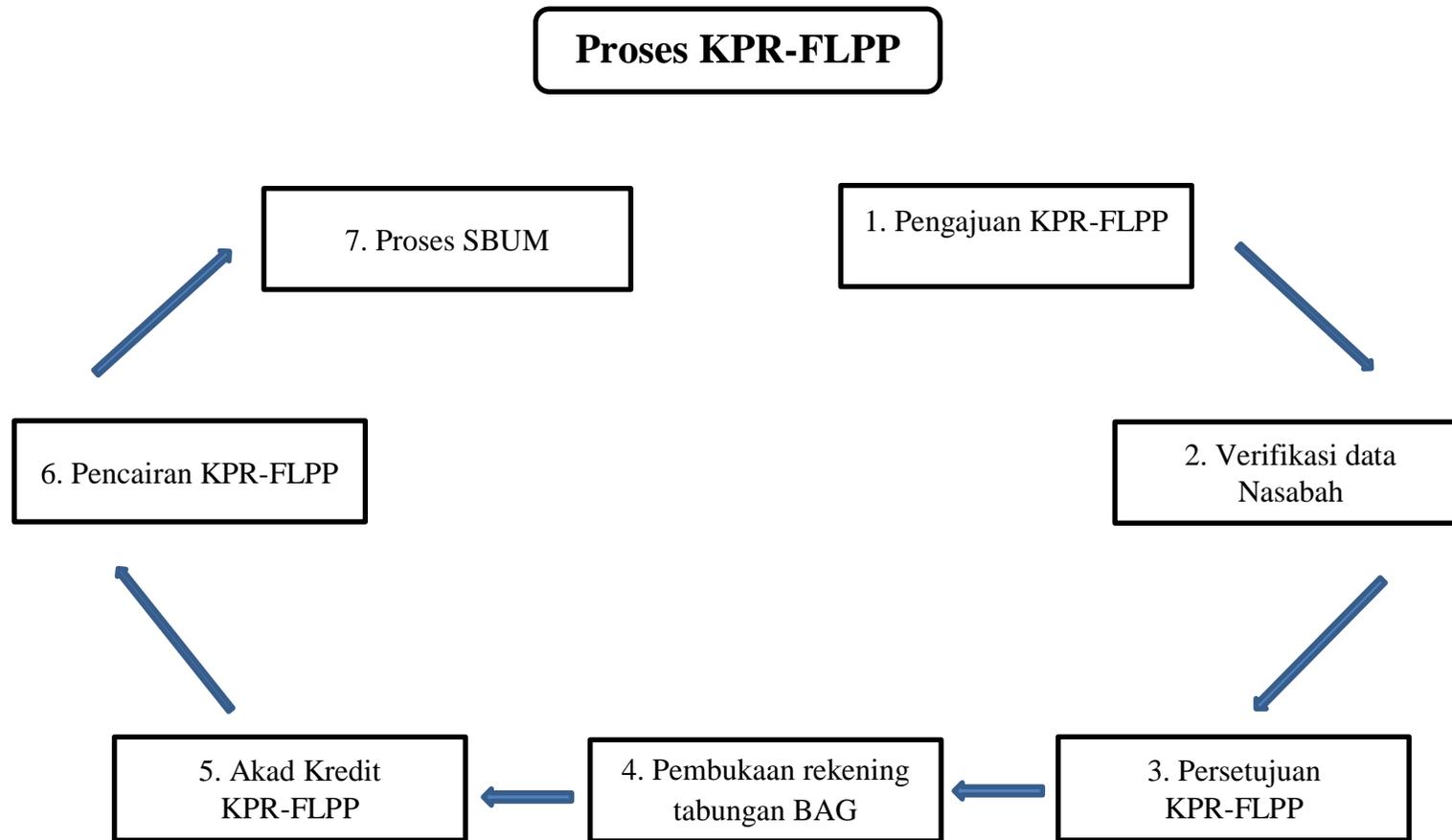
Selain dari subsidi tersebut, pemerintah juga punya program bantuan uang muka bagi peserta FLPP. Besarannya per orang mencapai Rp 4.000.000,-.

- b. Kekurangan kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

Setiap program pasti memiliki kelebihan dari setiap program, begitu juga dengan program kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (KPR-FLPP) yang di buat oleh pemerintahan. Akan tetapi, program tersebut bukan hanya memiliki suatu kelebihan, tetapi juga memiliki kekurangan. Adapun kekurangan program kredit KPR-FLPP ini adalah :

- a. Terbatasnya pengetahuan masyarakat terhadap informasi produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) mengenai prosedur dan tata cara pengajuan kredit karena tidak banyak masyarakat yang *update* pada situs resmi PT.Bank Artha Graha Internasional, Tbk dan masyarakat harus mendatangi secara langsung untuk menanyakan program tersebut ke bank bersangkutan.
- b. Lokasi perumahan yang sedikit jauh dari kota dan fasilitas umum.
- c. Kualitas bangunan yang cenderung kurang memuaskan masyarakat karena memang harga jual yang diatur oleh pemerintah rendah sehingga membuat pihak pengembang (developer) membangun perumahan secara kurang maksimal.
- d. Tidak semua masyarakat dapat dilayani untuk mendapatkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) karena harus sesuai aturan Pemerintah dan PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

- e. Lamanya pengurusan sertifikat tanah, bangunan dan surat lainnya oleh pengembang



Gambar 4.2

Mekanisme Proses KPR-FLPP

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dari data-data yang telah didapat dan hasil yang telah di paparkan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Dalam penelitian yang telah dilakukan bahwa prosedur pemberian kredit KPR-FLPP mulai dari proses pengajuan, verifikasi yang dilakukan bank terhadap nasabah yang mengajukan, perjanjian/akad kredit, pihak-pihak yang terkait, dokumen yang terkait dalam pemberian kredit, dan prinsip-prinsip dalam pemberian kredit pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan dapat disimpulkan dari hasil data yang diperoleh bahwa telah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, KEMEKEU, Undang – Undang Dasar, dan data pendukung dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.
2. Dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit KPR-FLPP pada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan ada beberapa prosedur yang tidak dilaksanakan/dijalankan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan seperti kurangnya ketelitian dalam menilai kelayakan/kemampuan debitur yang mengajukan permohonan KPR-FLPP, kurangnya ketelitian marketing dan bagian appraisal dalam meninjau lebih dalam mengenai kondisi debitur yang mengajukan kredit tersebut, dan adanya kesalahan dalam melakukan

penilaian terhadap karakter seorang debitur yang akan mengajukan kredit KPR-FLPP hal tersebut menyebabkan terjadinya kredit macet.

3. Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) lebih banyak daripada kekurangannya. Kelebihan ini menarik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu yang memiliki gaji/pendapatan maksimal Rp 4.000.000,00 untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dapat dilihat dari tingkat suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun. Sehingga produk ini tergolong sangat dapat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk dapat mempunyai rumah. Sedangkan kekurangan produk KPR-FLPP ini adalah terbatasnya pengetahuan masyarakat terhadap informasi produk KPR-FLPP, lokasi perumahan yang sedikit jauh dari kota dan fasilitas umum dan kualitas bangunan yang cenderung kurang memuaskan.

5.2. Saran

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis ingin memberikan saran agar dapat lebih meningkatkan kinerja sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada PT Bank Artha Graha International, Tbk Cabang Medan. Maka penulis ingin memberikan saran sebagai berikut:

1. Agar setiap pihak yang terkait dalam pemberian kredit KPR-FLPP terutama bagian marketing dan appraisal karena berhubungan langsung dengan

nasabah yang mengajukan kredit, lebih teliti dalam menilai karakter, menilai lebih dalam kemampuan debitur untuk membayar angsuran, dan menilai kondisi setiap debitur yang akan mengajukan. Sehingga dalam pelaksanaan prosedur program kredit kepemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (KPR-FLPP) dapat berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan.

2. Untuk mengurangi kredit macet yang terjadi dikarenakan faktor kesengajaan yang dilakukan pihak debitur yang tidak ingin membayar angsurannya, maka sebaiknya pihak PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Medan membuat syarat khusus bagi para pemohon kredit yang memiliki gaji tetap dari tempat kerja diwajibkan untuk angsurannya di potong langsung dari gaji debitur tersebut, membuat sanksi tegas bagi debitur yang termasuk dalam kredit macet, sanksi berupa tidak akan memberikan kredit dalam bentuk apapun kepada debitur yang tidak melunasi angsurannya atau debitur yang mengalami kredit macet. Sehingga dengan adanya syarat dan sanksi ini dapat memperkecil kemungkinan terjadinya kredit macet terutama kredit macet yang disebabkan oleh faktor karakter debitur yang dengan sengaja tidak membayar angsuran meskipun debitur sebenarnya mampu membayarnya.
3. Diharapkan penelitian selanjutnya menggunakan indikator yang lebih lengkap dari penelitian ini, sehingga memperoleh hasil yang lebih baik di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adil, E., Nasution, M. D. T. P., Samrin, S., & Rossanty, Y. (2017). Efforts to Prevent the Conflict in the Succession of the Family Business Using the Strategic Collaboration Model. *Business and Management Horizons*, 5(2), 49-59.
- Andika, R. (2018). Pengaruh Kemampuan Berwirausaha dan Kepribadian Terhadap Pengembangan Karir Individu Pada Member PT. Ifaria Gemilang (IFA) Depot Sumatera Jaya Medan. *JUMANT*, 8(2), 103-110.
- Anwar, C., Saregar, A., Hasanah, U., & Widayanti, W. (2018). The effectiveness of islamic religious education in the universities: The effects on the students' characters in the era of industry 4.0. *Tadris: Jurnal Keguruan Dan Ilmu Tarbiyah*, 3(1), 77-87.
- Arnita, V. (2018). Pengaruh Orangtua Terhadap Mahasiswa Akuntansi Dalam Pemilihan Karir Menjadi Profesi Akuntan. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntansi*, 4(2), 19-23.
- Aspan, H., I. M. Sipayung, A. P. Muharrami, and H. M. Ritonga. (2017). "The Effect of Halal Label, Halal Awareness, Product Price, and Brand Image to the Purchasing Decision on Cosmetic Products (Case Study on Consumers of Sari Ayu Martha Tilaar in Binjai City)". *International Journal of Global Sustainability*, ISSN 1937-7924, Vol. 1, No. 1, pp. 55-66.
- Dewi, A. 2013. Peranan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Bagi Pengembangan UMKM Di Kota Medan (Studi Kasus Bank BRI). *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*.
- Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, diakses dari <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum>, diakses pada 9 november 2019 Pukul 15.50.
- Fariad, A. I. (2018). KETERHUBUNGAN POLA PENGAMBILAN KEPUTUSAN EFEKTIF, STRUKTUR DAN BUDAYA ORGANISASI DI UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN. *JUMANT*, 8(2), 1-12.
- Fitrianingsih, Ryana. 2017. "Penerapan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Dalam Upaya Mengantisipasi Terjadinya Tunggalan Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK.Cabang Kediri". *Artikel Simki-Economic*. Volume 01, Nomor 02.
- Gelinas, J.U., Dull, Richard B., Wheeler, Patrick R. 2012. *Accounting Information Systems. South Western: Cengage Learning*
- Guru Pendidikan.com, diakses dari <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-bank-menurut-para-ahli/>, diakses pada 17 Oktober 2019 Pukul 21.05.

- Hasibuan, H. A., Purba, R. B., & Siahaan, A. P. U. (2016). Productivity assessment (performance, motivation, and job training) using profile matching. SSRG Int. J. Econ. and Management Stud, 3(6).
- Hasibuan, Malayu SP. 2011. *Dasar-Dasar Perbankan*. Cetakan 9. Jakarta : Bumi Aksara.
- Ismail. 2013. *Manajemen Perbankan*. Edisi Ketiga. Kencana. Jakarta.
- Kasmir. 2012. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Rajawali Pers.
- _____. 2013. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Maisyarah, R. (2018). Analysis of the Determinants Competition Oligopoly Market Telecommunication Industry in Indonesia. KnE Social Sciences, 760-770.
- Mesra, B. (2018). Factors That Influencing Households Income And Its Contribution On Family Income In Hamparan Perak Sub-District, Deli Serdang Regency, North. Int. J. Civ. Eng. Technol, 9(10), 461-469.
- Mulyadi. 2016. *Sistem Akuntansi*. Edisi Keempat. Salemba Empat. Jakarta.
- Nasution, D. A. D. (2018). Analisis pengaruh pengelolaan keuangan daerah, akuntabilitas dan transparansi terhadap kinerja keuangan pemerintah. Jurnal Studi Akuntansi & Keuangan, 2(3), 149-162.
- Novalina, A. (2018). Kemampuan BI 7-Day Repo Rate (BI7DRR) Dalam Menjaga Stabilitas Ekonomi Indonesia (Pendekatan Transmisi Moneter Jangka Panjang). Jurnal Abdi Ilmu, 10(2), 1874-1885.
- Republik Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 Tentang Pengertian Bank Umum.
- _____, Peraturan Menteri Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
- _____, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- _____, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 2 Tentang Perbankan.

_____, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

_____, Undang-Undang Perbankan RI No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Romney, Marshall B. dan Paul John Steinbart. 2015. *Accounting Information Systems. 13th ed. England: pearson educations Limited.*

Saraswati, D. (2018). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Belanja Modal terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Dana Perimbangan sebagai Pemoderasi di Kabupaten/Kota Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 8(2), 54-68.

Sari, M. N. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Underpricing Saham pada Saat Initial Public Offering di Bursa Efek Indonesia.

Sari, Putri Puspita. 2013. "Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah". *Jurnal Universitas Negeri Surabaya*.

Sebayang , Immanuel Edy Suranta. 2018. " Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Setiabudi Medan". *Jurnal Amik MBP*.

Takalamingan, Hibatullah Fauzan, David P.E. Saerang, dan Meily Y.B Kalalo. 2018. "Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado". *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 13(4).

Wijaya, Lukman Denda, Soetatwo. 2011. *Manajemen Perbankan*. Edisi 2. Jakarta : Ghalia Indonesia. Universitas Lampung.

Wikipedia, diakses dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Bank>, diakses pada 17 Oktober 2019 Pukul 21.00.

_____, diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, diakses pada 9 November 2019 Pukul 15.40.