

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Di Tengah pertumbuhan ekonomi secepat sekarang selama periode globalisasi, harga komoditas naik secara global. Hal tersebut berbanding lurus dengan kebutuhan manusia yang semakin kompleks, salah satunya kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal. Rumah menjadi kebutuhan primer serta merupakan suatu kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung serta berlangsungnya kegiatan keluarga, sekaligus sebagai barang investasi. Rumah juga menjadi tempat seseorang mendapat pendidikan keluarga. Kualitas generasi penerus bangsa Indonesia dimasa yang akan datang salah satunya dipengaruhi oleh kondisi dan kualitas perumahan dan permukiman. Dalam kutipan UU Republik Indonesia Nomor tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada pasal 1 butir 7 disebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Berdasarkan UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana, sedang permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Pemenuhan permukiman dan perumahan sebagai salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar serta langkah-langkah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat. Hal tersebut disebutkan dalam UUD 1945 pasal 28 h ayat 1 dikatakan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Sedangkan dalam UU Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan

Pemukiman yang menyatakan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat aman, serasi, dan teratur. Berdasarkan pernyataan-pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa rumah adalah kebutuhan mendasar bagi manusia, hal ini menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah dengan masyarakat.

Kemampuan finansial setiap masyarakat berbeda-beda, terlebih dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Masyarakat umumnya ingin mempunyai rumah yang memiliki lokasi strategis. Masyarakat di Indonesia banyak yang berpenghasilan rendah dan merupakan golongan ekonomi lemah, bagi mereka untuk mewujudkan rumah yang layak, yakni sarat akan kesehatan, keamanan, dan kenyamanan akan sulit didapat. Usaha pemerintah dalam menyelenggarakan program pembiayaan perumahan yang ditujukan kepada masyarakat menengah ke bawah dapat mendorong tercapainya pemenuhan kebutuhan perumahan yang dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat. Pemerintah menyediakan rumah subsidi dengan biaya yang wajar dan secara mencicil sebagai salah satu jawabannya. Diharapkan masyarakat ekonomi menengah maupun masyarakat berpenghasilan rendah dapat segera memiliki rumah. Sebab, berdasarkan proyeksi Badan Pusat Statistik tahun 2016, kesenjangan antara permintaan dan pasokan perumahan di Indonesia kini mencapai 11,4 juta rumah. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah belum memenuhi kebutuhan perumahan 11,4 juta orang. Bentuk kepedulian pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat menengah kebawah tersebut adalah dalam pemberian subsidi, yang mana dalam hal ini pemerintah bekerja sama dengan pihak perbankan dalam bentuk pembiayaan rumah bersubsidi.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pemberian pembiayaan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan adalah jenis

kegiatan perusahaan yang menerima sebagian besar pendanaan bank. Sumber utama laba perbankan berasal dari penyaluran pembiayaan dengan pemberian bunga. Pembiayaan yang diberikan oleh bank dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Umumnya, syarat pemberian pembiayaan jangka pendek lebih bersifat lunak dibanding pembiayaan jangka panjang. Dalam meningkatkan kualitas serta layanannya, perbankan bekerjasama dengan pemerintah dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR terbagi menjadi dua yaitu KPR bersubsidi dan KPR nonsubsidi. KPR bersubsidi adalah jenis pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah untuk menutupi biaya perumahan atau peningkatan properti yang sudah dimiliki. KPR bersubsidi adalah pinjaman yang diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah untuk membantu dalam membayar kebutuhan perumahan atau melakukan perbaikan rumah yang mereka miliki saat ini. Rumah yang dibangun ini merupakan kategori rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau lebih sering disebut sebagai rumah subsidi. Sehingga, diharapkan semua Pegawai Negeri Sipil (PNS), masyarakat ekonomi menengah maupun masyarakat berpenghasilan rendah, seperti buruh dapat segera memiliki rumah. Pemerintah memberikan pembebasan pembiayaan dan subsidi untuk mengumpulkan uang untuk pembangunan atau pemeliharaan rumah. Tidak semua orang memenuhi syarat untuk mengajukan pembiayaan bersubsidi FLPP karena penerimanya tunduk pada peraturan pemerintah. Pendapatan pemohon dan jumlah pembiayaan maksimum biasanya merupakan dua batasan yang ditempatkan oleh pemerintah ketika menawarkan subsidi. KPR non subsidi adalah KPR yang ditawarkan ke semua masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga jumlah pembiayaan dan suku bunga ditentukan sesuai dengan kebijakan bank terkait.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Syariah (Bank Jateng Syariah) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Daerah yang melayani masyarakat di bidang pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR). Bank Jateng Syariah memiliki produk pembiayaan perumahan yaitu KPR Sejahtera dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). KPR Sejahtera dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program pembiayaan pemilikan rumah yang bekerjasama dengan perumahan rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan. Produk KPR tersebut merupakan komitmen Bank Jateng Syariah, membantu peningkatan akses ketersediaan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sekaligus percepatan pelaksanaan Program Sejuta Rumah oleh pemerintah. Dalam programnya, meskipun Bank Jateng bukan merupakan Bank rujukan dari pemerintah, namun setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan jumlah pembiayaan KPR FLPP. Menurut data yang diperoleh dari pihak Bank Jateng KCS Pekalongan, terhitung dari tahun 2021 ke 2022 mengalami peningkatan. Berikut lampiran datanya:

Tabel 1.1 jumlah pembiayaan KPR FLPP Bank Jateng KCS Pekalongan Pada tahun 2021 dan 2022

Tahun	Jumlah
2021	Rp.3.300.000.000
2022	Rp.4.100.000.000

Berdasarkan tabel 1.1 mengenai jumlah pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan Tahun 2021 dan 2022, dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan KPR FLPP mengalami kenaikan sejumlah Rp.800.000.000,00 atau 24%. Hal tersebut menunjukkan kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Sehingga meningkatkan pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik melakukan penelitian pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Jateng) Kantor Cabang Syariah Pekalongan dengan judul “Analisis Prosedur Pembiayaan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Bank Jateng KCS Pekalongan”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Fungsi-fungsi apa saja yang terkait dengan prosedur pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?
2. Apa saja persyaratan serta dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?
3. Catatan-catatan akuntansi apa saja yang diperlukan dalam prosedur pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?
4. Bagaimana sistem pengendalian internal dalam prosedur pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?
5. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?
6. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan?

1.3. Tujuan Tugas Akhir

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, guna mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Fungsi yang terkait dengan sistem pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan
2. Dokumen yang diperlukan dalam pengajuan pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan
3. Catatan apa saja yang dilakukan oleh perbankan dalam pembiayaan KPR FLPP

4. Sistem pengendalian internal yang terjadi di Bank Jateng KCS Pekalongan dalam pembiayaan KPR FLPP
5. Prosedur pengajuan pembiayaan KPR FLPP dalam Bank Jateng KCS Pekalongan
6. Kendala yang dihadapi dalam pembiayaan KPR FLPP pada Bank Jateng KCS Pekalongan

1.4. Kegunaan Tugas Akhir

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, penulis berharap penelitian ini akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Akademik

Menjadi tolak ukur kesesuaian teori yang diberikan saat mata kuliah dengan kenyataan di dunia kerja guna menyiapkan lulusan SDM yang unggul serta berkualitas. Sebagai bahan evaluasi untuk memberikan kurikulum yang lebih baik untuk masa yang akan datang serta dapat menjalin kerjasama dengan bank Jateng KCS Kota Pekalongan selaku tempat PKL serta sumber penelitian Laporan akhir mahasiswa

2. Bagi Penulis

Memberikan wawasan serta ilmu pengetahuan mengenai perbankan syariah, membantu mengimplementasikan ilmu yang didapat selama bangku kuliah serta kesempatan kepada mahasiswa untuk merasakan dunia kerja yang sesungguhnya guna mengevaluasi diri menjadi SDM yang lebih berkualitas dan menyiapkan diri agar dapat bersaing di dunia kerja setelah lulus dari bangku kuliah.

3. Bagi perusahaan

Membantu perbankan sebagai bahan evaluasi, baik dari administrasi, sistem, maupun pelayanan yang ada di perbankan syariah serta sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dalam memperbaiki kinerja sehingga dapat berjalan lebih baik.

1.5. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang relevan dan akurat sebagai dasar penyusunan tugas akhir, metode yang saya gunakan sebagai berikut:

1. Sasaran Tugas Akhir

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada analisis prosedur pembiayaan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Jateng KCS Pekalongan sebagai objek penelitian.

2. Lokasi Tugas Akhir

Penelitian ini dilakukan di Bank Jateng Kantor Cabang Syariah Pekalongan, yang beralamatkan di Jl. Imam Bonjol No.38, Kergon, Kec. Pekalongan Bar., Kota Pekalongan, Jawa Tengah

3. Jenis Tugas Akhir

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini akan sangat diuntungkan dengan pemanfaatan lapangan (field research). Ketika melakukan penelitian lapangan, peneliti mengumpulkan data dengan menangkap dan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, serta melalui memperoleh informasi dari orang-orang yang relevan dengan penelitian prosedur pembiayaan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Jateng KCS Pekalongan selaku objek penelitian.

b. Pendekatan Penelitian

Menggunakan pendekatan kualitas, penelitian pembiayaan KPR FLPP ini. Informasi dikumpulkan sebagai konsekuensi dari perilaku yang diamati dan data deskriptif dalam bentuk kata-kata tertulis atau lisan dari sumber yang relevan. Menggunakan informasi tangan pertama yang diperoleh dari individu yang terhubung ke pembiayaan KPR FLPP dengan cara melakukan wawancara kepada para karyawan.

4. Metode pengumpulan data

a. Metode Survei

Teknik penelitian survei, atau teknik penelitian kuantitatif, digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data tentang pandangan, sikap, dan sifat perilaku untuk menguji dari pertanyaan atas suatu Sampel. Teknik pengumpulan data dengan pengamatan (wawancara). Dalam hal ini mewawancarai karyawan bank Jateng syariah KCS Kota Pekalongan.

b. Metode observasi

Metode penelitian Observasi adalah teknik yang digunakan untuk mengamati dan meninjau secara cermat dan langsung atas objek yang sedang dikaji.

c. Metode dokumentasi

Peneliti menggunakan tindakan mengumpulkan informasi melalui pemeriksaan catatan, arsip, dan tulisan lain yang masih berkaitan dengan perumusan subjek penelitian, khususnya mengenai Analisis Prosedur Pembiayaan KPR FLPP Pada Bank Jateng KCS Pekalongan.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam Penulisan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Prosedur Pengajuan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Bank Jateng KCS Pekalongan” disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

1.2. Rumusan Masalah

1.3. Tujuan Tugas Akhir

1.4. Kegunaan Tugas Akhir

1.5. Metode Penelitian

1.6. Sistematika Penulisan

Bab II Pembahasan Umum

2.1. Pengertian Sistem dan Prosedur

2.2. Pengertian dan Unsur-unsur Sistem Akuntansi

2.3. Pengendalian Internal

2.4. Perbankan Syariah

2.5. Jenis Pembiayaan

2.6. Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Bab III Gambaran Umum perusahaan

3.1. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan

3.2. Filosofi

3.3. Struktur Organisasi

3.4. Aktivitas Perusahaan

Bab IV Hasil dan Pembahasan

4.1. Fungsi Yang Terkait Dengan Sistem Pembiayaan KPR FLPP

4.2. Persyaratan dan Dokumen Yang Diperlukan

4.3. Catatan Akuntansi Yang Diperlukan Dalam Proses Pembiayaan KPR FLPP

4.4. Prosedur Pembiayaan KPR FLPP Pada Bank Jateng KCS pekalongan

Bab V Kesimpulan dan Saran

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran