

**ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) Tbk. CABANG SIDOARJO**

Gesang Prayogi¹

Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mahardhika
Surabaya

Email : Bung5Orep5@gmail.com & Bung5shank5@gmail.com

Parwita Setya Wardhani, SE, Msi²

Email :

Dr. Asmirin Noor, SE., MM³

Email : asmirinnoor@stiemahardhika.ac.id

ABSTRACT

The need for shelter is a necessity for every human being. The ownership of the residence can be obtained through housing loans (KPR), one of the banks that has a business focus on mortgages is PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

The notion of credit has various dimensions, starting with the word "credit" which comes from the Greek language (credere) which means "trust" or in Latin that is "creditum" which means "trust in the truth". Definition of credit based on Law no. 14 of 1967 "Credit is the provision of money or bills that can be equated with it, based on an agreement or loan-borrowing agreement between the bank and other parties that require the borrower to repay the debt after a certain period of time with the provision of interest (article 1 paragraph 2)"

The study was conducted by the author at PT. BTN Sidoarjo Branch (Persero), Tbk. . The problem to be examined in this study is regarding the analysis of the procedure for granting mortgages (KPR).

Keywords: PT. BTN Sidoarjo Branch (Persero), Analysis of Procedures for Granting Home Loans (KPR).

PENDAHULUAN

Sebagian besar kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan kredit, melalui pemberian kredit nasabah melakukan pembayaran melalui rekening makin bertambah sehingga tujuan dari pemberian kredit selain untuk mendapatkan hasil yang optimal dari pemberian kredit, juga untuk meningkatkan pendapatan bank karena dana dalam bank akan bertambah dengan sendirinya.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu KPR . KPR adalah kredit perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan rumah.

Dengan adanya KPR , masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang cepat. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan PT. BTN menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit.

Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan diatas merumuskan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini yaitu:

Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo?

Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan pada Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo memiliki tujuan untuk mengetahui :
Mengetahui prosedur pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Sidoarjo

Manfaat Penelitian

1. Manfaat Sosial

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pemahaman mengenai proses pemberian kredit perumahan sehingga dapat dijadikan salah satu referensi pada masyarakat agar mudah mendapatkan kredit KPR dengan menggunakan jasa Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.

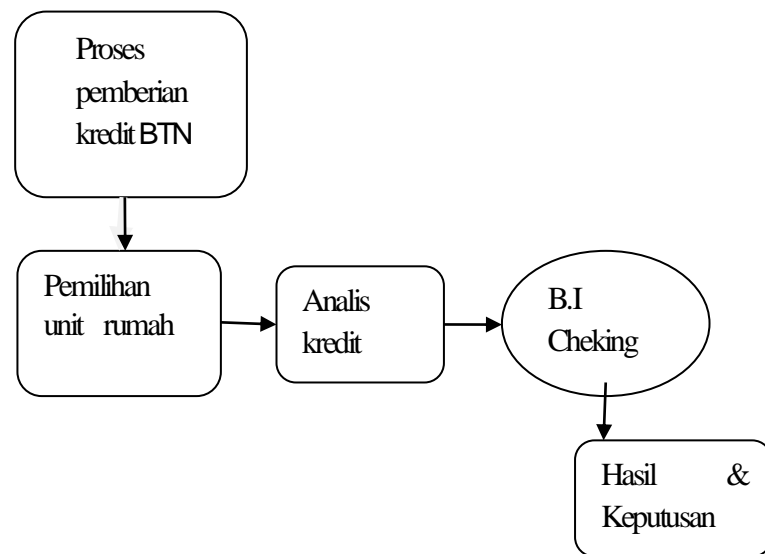
2. Manfaat Teoritis

Dengan melihat hasil dari penelitian ini diharapkan masyarakat mengetahui dan paham terkait dengan syarat-syarat pengajuan KPR di PT. Bank Tabungan Negara.Tbk. dengan mudah dan cepat.

3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dijadikan acuan oleh masyarakat luas sehingga dapat terhindar dari penipuan oleh pihak developer (pengembang) perumahan, pihak PT. Bank Tabungan Negara.Tbk Cabang Sidoarjo dapat memberikan informasi kepada nasabah developer mana saja yang berkompeten dalam hal kualitas perumahan, jadi masyarakat akan terhindar dari penipuan.

Kerangka Berfikir



Kerangka berfikir Analisis proses pemberian kredit pemilikan rumah

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Sidoarjo.

1. Proses pemberian kredit KPR BTN

Melengkapi persyaratan pengajuan KPR BTN terlebih dahulu seperti KTP, KK, SLIP GAJI, SURAT KETERANGAN KERJA.

2. Pemilihan unit rumah

Nasabah akan dipersilahkan memilih perumahan mana yang akan diinginkan.

3. Analisi kredit

Setelah persyaratan sudah dilengkapin, proses selanjutnya adalah pihak analis kredit dari bank tabungan negara akan memverifikasi persyaratan dari nasabah tersebut apakah sudah memenuhi persyaratan dalam pengajuan pinjaman KPR.

4. B.I Cheking

Kemudian pihak bank akan memverifikasi riwayat pembayaran nasabah lewat B.I cheking apakah ada angsuran dibank lain apa tidak.

5. Hasil & Keputusan

Setelah diteliti B.I cheking nasabah tersebut maka pihak bank akan memutuskan apakah nasabah tersebut layak diberikan pinjaman atau tidak.

Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat Kualitatif, menurut Nasution dalam buku Sugiyono “dalam penelitian kualitatif, tidak ada pilihan lain daripada menjadikan manusia sebagai instrumen penelitian utama.” Peneliti menggunakan pendekatan deskriptif, peneliti akan mendeskripsikan atau menggambarkan tentang implementasi pemberian kredit. prosedur pemberian kredit nasabah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo dengan melihat kemampuan nasabah lewat B.I cheking dan dari B.I cheking tersebutlah kita dapat mengetahui kemampuan nasabah dalam hal pembayaran sehingga PT. Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo (Persero) Tbk. Dapat meminimalisir terjadinya kredit macet pada nasabah.

Populasi dan Teknik Sampling

Dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, tetapi oleh Spradley dinamakan “*social situation*” atau situasi sosial yang terdiri atas tiga elemen yaitu : tempat (*place*), pelaku (*actors*), dan aktivitas (*activity*) yang berinteraksi secara sinergis. Karena penelitian kualitatif berangkat dari kasus tertentu yang ada pada situasi sosial tertentu dan hasil kajiannya tidak akan diberlakukan ke populasi, tetapi ditransferkan ke tempat lain pada situasi social yang memiliki kesamaan dengan situasi sosial pada kasus yang dipelajari.

Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Observasi

adalah bagian dalam pengumpulan data langsung dari lapangan. (j.r. raco, 2010: 112). Disini peneliti mengumpulkan data secara langsung dari objek penelitian melalui pengamatan, dicatat dan direduksi kemudian disajikan secara sistematis untuk menggambarkan obyek yang diteliti.

2. Wawancara

adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi atau ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. (Sugioyo, 2011). Jenis wawancara yang akan dipergunakan peneliti dalam penelitian ini adalah wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan. (Sugioyo, 2011) Peneliti akan mewawancarai mengenai manajemen kredit Kupedes yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara kepada nasabah.

Sumber Dan Pengumpulan Data

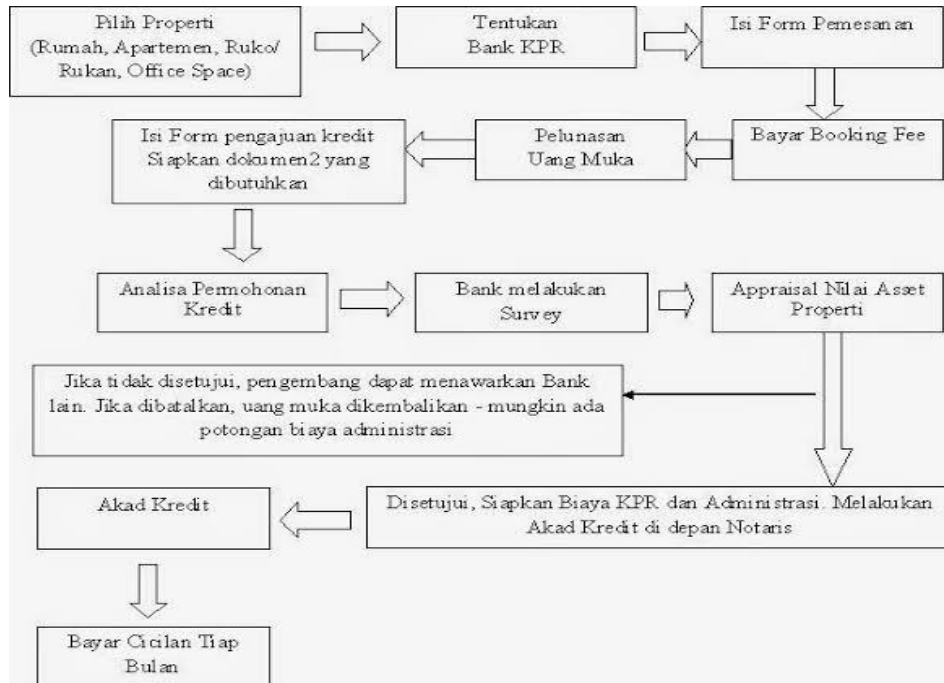
Suatu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dokumen- dokumen, buku-buku, dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan pembahasan penelitian. Dalam hal ini penulis mengumpulkan data-data dengan mempelajari Dokumen-dokumen atau berkas-berkas lainnya yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara Cabang Sidoarjo.

Prosedur pemberian kredit Pemilikan rumah (KPR)

PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo. Penerapan Prosedur pemberian kredit Pemilikan rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah fasilitas kredit perumahan yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Dalam pengajuan kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Sidoarjo ada beberapa tahapan yang

harus dilakukan oleh nasabah. Tahapan – Tahapan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah antara lain sebagai berikut:



a. Pengenalan produk

Pihak bank mengenalkan macam–macam produk kredit yang dimiliki oleh pihak bank kepada calon debitur agar calon debitur dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk yang ditawarkan untuk dijadikan dasar memilih produk kredit yang akan diambil sesuai kebutuhan dan kemampuannya.

b. Penjelasan syarat dan ketentuan pengajuan kredit

Dalam mengajukan Kredit pemilikan Rumah (KPR) ,sebelumnya nasabah harus mengetahui mengenai syarat dan ketentuan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terlebih dahulu. Syarat dan ketentuan akan dijelaskan

Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut :

a) Bagi karyawan/pegawai tetap :

- 1 Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
2. Surat kuasa potong gaji, keterangan instansi.

3. Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
 4. Foto Copy Identitas kerja (Kartu Pegawai, SK, NIP, Slip gaji, keterangan Instansi)
 5. Foto Copy produk Tabungan dari BTN Bagi calon debitur yang belum memiliki tabungan di Bank BTN diharuskan membuka tabungan terlebih dahulu.
- b) Wiraswasta/pegawai tidak tetap
1. Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 2. Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
 3. Foto Copy produk Tabungan dari BTN Bagi calon debitur yang belum memiliki tabungan pada Bank BTN diharuskan membuka tabungan terlebih dahulu.
 4. SIUP/TDP/NPWP
 5. Akta Pendirian perusahaan/Anggaran Dasar Perusahaan
 6. Neraca/laba-rugi/kwitansi penjualan
 7. SPT Tahunan/Surat keterangan penghasilan tidak tetap minimal dari kepala desa. Ketentuan dalam pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR)

Tabel

Nominal Kredit Kepemilikan Rumah, Suku Bunga dan Jangka Waktu Per Desember 2019

Jangka Waktu (Tahun)					
Nilai kredit (Rp)	Bunga	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun	20 Tahun
40.000.000- 75.000.000	12.50%	936.200	602.100	502.600	460.400
80.000.000- 100.000.000	12.50%	18.724.000	1.204.200	1.005.100	920.700
155.000.000- 340.000.000	12.50%	3.627.800	2.333.100	1.947.400	1.783.800
450.000.000- 500.000.000	12.00%	10.402.900	6.637.000	5.506.000	50.205.000

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Sidorjo.

Kesimpulan

Bank tabungan Negara merupakan bank pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang papan (perumahan). Bank BTN merupakan bank no 5 pemberi kredit perbankan terbesar dalam dunia perbankan di Indonesia. Salah satunya pada Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan di sekitar Sidoarjo. PT. BTN (persero), Tbk. telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat Sidoarjo dengan segala pelayanannya yang terbaik dari segi pendanaan dan perkreditan.

Prosedur pemberian kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan berbagai developer perumahan diberbagai wilayah sekitar Sidoarjo.

Kelebihan produk KPR yang lebih banyak dari pada kekurangannya menarik masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu dibawah untuk mengajukan kredit perumahan dilihat dari suku bunga rendah, angsuran yang ringan, kemudahan persyaratan, dan realisasi kredit

Saran

Jadi Dalam penyaluran KPR PT. BTN (persero), Tbk menyalurkan pada pihak yang tepat, yaitu masyarakat yang berpenghasilan rendah dibawah dan masih produktif untuk menghindari keterlambatan angsuran akan tetapi, alangkah baiknya tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Dalam pelayanan terhadap nasabah hendaknya pihak Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Sidoarjo lebih memberikan pelayanan yang sepenuh hati dan tulus sesuai prinsip 3 A yaitu *Attitude, attention, dan action* sebagai wujud pelayanan prima.

Untuk unit yang menangani tentang survey debitur sebaiknya melengkapi data pendukung seperti alamat rumah sesuai KTP, alamat KTP orang tua, dan alamat tempat kerja debitur (kantor) untuk mengurangi resiko menghindarnya nasabah dari tanggung jawab pembayaran KPR.

Dan untuk para nasabah dalam pengambilan KPR diajarkan agar mematuhi persyaratan dan aturan Bank Tabungan Negara agar senantiasa tertib dalam melakukan pembayaran yang tergolong cepat.

Daftar Pustaka

- Abdullah, M. Faisal. 2003. Manajemen Perbankan : *Teknik Analisis Kinerja Keuangan Bank*, Edisi Revisi, UMM Press. Malang.
- Anggraeni (2011) *Analisis pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) sejahtera tapak*.
- Anindika, Raditya, 2009. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Besarnya Pengambilan Kredit Oleh Masyarakat*.
- Bank Indonesia. (2016). *Statistik Ekonomi Keuangan*.
- Bank Tabungan Negara 2014 *Kredit KPR*.
- Budi, Mulyo. (2009). *Analisis Permintaan Rumah Ekonomi*.
- Firdaus, Rachmat. (2001). *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Alfabeta.
- Ismail, 2010, *manajemen perbankan edisi pertama*, Jakarta : Kencana.
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2002. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- , 2002. *Manajemen Perbankan*, edisi 1, cetakan 3. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- . 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- . 2012. *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kuncoro dan Suhardjono. 2002. *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Cetakan Pertama. Yogyakarta: BPF.
- Martono. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta : Ekonisia.
- . (2002). *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Ekonisia. Yogyakarta.
- PBI No. 7/2/PBI Pasal 1 butir 25 Tahun 2005.
- No.7/2/PBI Pasal 52 Tahun 2005.
- Pratama (2010) *Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kebijakan Penyaluran Kredit Perbankan*.
- Sari (2013) tentang *Faktor-Faktor yang Memengaruhi Penyaluran Kredit Bank Umum di Indonesia*.
- Somantri, Ating., & Muhidin, Sambas. (2006). *Aplikasi Statistik Dalam Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.Press.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung:

Afabeta.

Utami, Pratiwi. J. (2013). *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit
pemilikan rumah*

UU Perbankan No. 10 tahun 1998.