

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA, Tbk. KCP. MAROS**

**Ummul Chair**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muslim Maros  
ummul@umma.ac.id

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui Prosedur yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros dan untuk mengetahui alur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros.

Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. harus sesuai dengan prosedur yang ada. Dimana keuntungan yang diambil adalah mempermudah pemberian kredit, sehingga diharapkan pemberian kredit yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi permasalahan kredit. Disamping kelebihan tersebut ternyata ada beberapa kelemahan dalam dilaksanakannya prosedur pemberian kredit tersebut yaitu, dalam tahap permohonan kredit banyak sekali calon nasabah melakukan kesalahan dalam penulisan Form Permohonan Kredit yang menyebabkan banyaknya penolakan pada permohonan pengkreditan. Selain itu terjadi pada tahapan analisis kredit dimana dalam proses wawancara tidak dilakukannya secara maksimal mengenai informasi dari calon pemohon kredit tersebut yang mengakibatkan adanya informasi yang tidak lengkap dan jelas yang akan mempengaruhi tahap keputusan kredit. Akan berdampak pada permasalahan pada tahap berikutnya yaitu tahap penyelesaian kredit yang tidak akan terpenuhi.

**Kata Kunci:** Prosedur Pemberian Kredit

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Perkembangan dunia usaha dan bisnis saat ini sangat pesat. Perkembangan tersebut menciptakan persaingan yang sangat ketat. Perbankan merupakan industri yang paling pesat perkembangannya, baik dari sisi usaha, *mobilisasi* dana masyarakat maupun pemberian kredit. Hal ini disebabkan adanya kebijakan pemerintah pada dunia perbankan. Akibatnya perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam

menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang banyak dari masyarakat.

Pada *liberalisasi* perbankan tersebut, industri perbankan dapat membuka hambatan yang sebelumnya menimbulkan penekanan dalam sektor keuangan dan sistem keuangan negara, sehingga menyebabkan bisnis perbankan berkembang pesat dengan persaingan yang semakin ketat.

Bertambahnya perbankan baik konvensional atau syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya kemudian disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit produktif maupun konsumtif. Dana dari masyarakat adalah jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank adalah dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri. Dana dari masyarakat yang ada dalam dunia perbankan mencapai delapan puluh persen hingga sembilan puluh persen (90%), sedangkan modal internal sekitar sepuluh persen (10%) hingga dua puluh persen (20%). Dana dari masyarakat dalam bank berbentuk deposito, tabungan dan giro dan dana pihak ketiga yang diterima oleh bank.

Dari dana yang dihimpun dari masyarakat akan disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Karena kegiatan utama perbankan adalah kredit. Karena bila dilihat dari neraca, sisi aktiva bank di dominasi oleh besarnya jumlah kredit yang di berikan dan pada laporan Laba Rugi bank, akan terlihat bahwa pendapatan bank didominasi oleh pendapatan bunga dan provisi kredit.

Sebagian kegiatan ekonomi masyarakat membutuhkan kredit, melalui pemberian kredit nasabah melakukan pembayaran melalui rekening makin bertambah sehingga tujuan pemberian kredit untuk memberikan hasil optimal dari pemberian kredit, juga untuk meningkatkan pendapatan bank.

Dalam memenuhi kredit yang diminta oleh para calon nasabah baik

dari bank swasta maupun dari bank pemerintahan berusaha untuk memberikan kredit kepemilikan rumah yang disesuaikan dengan gaji para calon nasabahnya dan rumah yang akan dibelinya. Sehingga untuk mendapatkan bantuan kredit pemilikan rumah yang diinginkan nasabah tidak sulit memprosesnya, nasabah bisa dengan mudah meminjam dana berupa kredit bank tersebut.

Pemberian kredit pemilikan rumah adalah dimana kredit pemilikan rumah termasuk dalam golongan kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai pembelian atau barang-barang yang dapat memberikan kepuasan langsung pada calon nasabah sehingga dalam kredit pemilikan rumah merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh pihak bank pada nasabah untuk memenuhi kebutuhan para calon nasabahnya serta juga menyangkut kepercayaan antara kedua belah pihak yaitu pihak pemberi (bank) dengan pihak penerima kredit (nasabah) dimana dari kedua belah pihak tersebut melakukan perjanjian, sehingga dipihak bank memberikan persyaratan kepada nasabahnya untuk menyetujui persyaratan yang telah di buat oleh pihak bank dan pada jangka waktu tertentu debitur wajib membayar kewajibanya yaitu pokok dan bunga yang telah ditentukan oleh pihak bank.

Dalam memenuhi kebutuhan nasabah dalam hal rumah, PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. mengeluarkan produk kredit perumahan (KPR) di solusi kredit bagi Keluarga Indonesia untuk memiliki rumah idaman.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka mahasiswa tertarik untuk memilih objek Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros sebagai tempat penelitian dengan judul “**Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros**”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah **Apa Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros?**

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan-tujuan yang ingin di dapatkan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Mengetahui Prosedur yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros.
- b. Mengetahui Alur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Kredit**

Dalam Pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dana dari pihak yang memiliki dana ke pihak yang memerlukan dana. Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” yang berarti kepercayaan akan kebenaran dalam praktek sehari-hari. Pengertian

Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah disepakati.

Berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

### **B. Prosedur**

Menurut Ida (2008:35), Prosedur adalah urutan langkah-langkah (atau pelaksanaan-pelaksanaan pekerjaan), di mana pekerjaan tersebut dilakukan, berhubungan dengan apa yang dilakukan, bagaimana melakukannya, bilamana melakukannya, di mana melakukannya, dan siapa yang melakukannya.”

Menurut Mulyadi (1997:6), Prosedur adalah suatu urutan pekerjaan, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

### **C. Kredit Kepemilikan Rumah**

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/permen/ 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, Kredit pemilikan rumah Sederhana Sehat (KPRSH) adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh

Lembaga Penerbit atau pembiayaan yang meliputi KPR bersubsidi, KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Rasuna Bersubsidi, berdasarkan prinsip

### **METODE ANALISIS**

Metode analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu wawancara dari sumber-sumber yang berhubungan dengan penelitian, observasi, melalui pengamatan dan dokumentasi untuk melengkapi data hasil wawancara. Analisis data pada

### **HASIL PENELITIAN**

Pemberian kredit akan efektif apabila langkah-langkah tersebut

Alur prosedur pemberian kredit yang dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Maros dibagi dalam beberapa tahap, yaitu:

#### **1. Surat Permohonan Kredit KPR**

Calon debitur mengajukan permohonan kredit pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. *Customer Service* akan memberikan Formulir permohonan kredit perorangan dan akan menjelaskan mengenai petunjuk pengisian formulir tersebut beserta data yang diperlukan.

Persyaratan kredit yang harus dipenuhi oleh calon debitur adalah sebagai berikut :

#### **a. Wiraswasta/ Pengusaha**

- 1) Foto copi KTP pemohon dan pasangan
- 2) Foto copi kartu keluarga
- 3) Foto copi surat nikah/ keterangan belum menikah/ akta cerai

syariah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

penelitian deskriptif kualitatif merupakan suatu pengolahan data dengan mempelajari hasil yang diperoleh pada saat pencarian data, kemudian melakukan reduksi data dengan membuat rangkuman dan di peroleh kesimpulan hasil penelitian. Data yang di peroleh berdasarkan hasil kenyataan tanpa di ubah.

dilaksanakan dengan baik oleh semua pihak, baik pihak bank maupun calon debitur.

- 4) Foto copi NPWP pemohon dan pasangan
  - 5) Foto 3x4 pemohon dan pasangan
  - 6) Siapkan materai 6000 sebanyak 2 lembar
  - 7) Rekening Koran 6 bulan terakhir pemohon dan pasangan
  - 8) Foto copi surat izin usaha
  - 9) Membuka tabungan BTN
- #### **b. Karyawan/ PNS**
- 1) Foto copi KTP pemohon dan pasangan
  - 2) Foto copi kartu keluarga
  - 3) Foto copi surat nikah/ keterangan belum menikah/ akta cerai
  - 4) Foto copi NPWP pemohon dan pasangan
  - 5) Foto 3x4 pemohon dan pasangan
  - 6) Siapkan materai 6000 sebanyak 2 lembar
  - 7) Surat keterangan bekerja pemohon dan pasangan (surat pegawai tetap)
  - 8) Surat keterangan penghasilan/ slip

gaji pemohon dan pasangan

9) Rekening Koran 6 bulan terakhir pemohon dan pasangan

10) Membuka tabungan BTN

Setelah formulir diisi oleh pemohon, formulir tersebut diserahkan kepada petugas *Loan service* beserta data-data yang diperlukan untuk diperiksa mengenai kelengkapannya. Apabila persyaratan tersebut telah terpenuhi maka Petugas *Loan service* akan mencatat atau meregister data permohonan kedalam File Informasi Pemohon (FIP) dan petugas akan mencetak slip skedul wawancara sebanyak 2 (dua) rangkap, yaitu :

1. Lembar 1 diserahkan kepada pemohon untuk dibawa pada saat akan wawancara.
2. Lembar 2 diserahkan kepada petugas wawancara beserta map berkas permohonan.

## 2. Jadwal Permohonan Wawancara

Sekitar satu atau dua minggu setelah *booking fee* pihak Bank Tabungan Negara akan melakukan wawancara terhadap debitur yang akan melakukan kredit KPR. Debitur datang dan menyerahkan slip jadwal wawancara, kemudian dilakukan wawancara antara pihak Bank BTN dengan calon debitur. Tujuannya pihak Bank BTN melakukan wawancara ini adalah untuk mendapatkan informasi mengenai keadaan yang sebenarnya debitur sebagai bahan pertimbangan dan pencocokan antara data pada formulir permohonan dengan keadaan yang sebenarnya.

Tahap-tahap yang dilakukan pada saat proses wawancara , yaitu:

a. Petugas wawancara wajib memberikan informasi yang optimal sehubungan dengan kredit yang akan diberikan kepada pemohon, baik dari formulir permohonan, kelengkapan data, hak dan kewajiban pemohon, tingkat suku bunga serta ketentuan pengembalian kredit.

b. Petugas wawancara akan mengajukan beberapa pertanyaan yang bertujuan untuk meneliti data formulir permohonan kredit yang telah diisi oleh pemohon, pertanyaan tersebut akan difokuskan untuk mendapatkan keyakinan mengenai :

- 1) Keberadaan data pemohon
- 2) Keberadaan penghasilan pemohon
- 3) Apakah pemohon mempunyai kewajiban lain yang harus dibayar setiap bulannya.

Setelah wawancara dilakukan, petugas wawancara akan memberikan tanda pengesahan pada slip jadwal wawancara sebanyak 2 (dua) lembar yang menjelaskan bahwa kegiatan wawancara telah dilaksanakan. Setelah wawancara selesai dilakukan, petugas wawancara akan melakukan analisa kredit terhadap hasil wawancara dengan maksud agar kredit yang diberikan mencapai tujuan yaitu aman dan terarah.

Tujuan utama dari analisis permohonan kredit adalah untuk memperoleh keyakinan bahwa calon debitur mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank secara teratur, baik pembayaran pokok

maupun bunganya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Setelah proses analisis tersebut dilakukan, petugas akan menyerahkan formulir hasil wawancara ke *Loan service* akan memperbaharui data pada File Informasi Permohonan (FIP)

### 3. Revisi kelengkapan berkas wawancara

Kelengkapan berkas yang paling utama harus di penuhi dimana data, identitas pemohon berkas di revisi oleh pihak bank BTN untuk di periksa kekurangan dan kesalahan pada pengisian formulir dan pengajuan KPR pada pihak bank.

Berkas yang tidak lengkap secara prosedur langsung di tolak oleh pihak bank, dikarenakan pihak memohon tidak mengikuti prosedur yang di inginkan pihak bank BTN.

### 4. Pengecekan Berkas

Setelah berkas di revisi dan memenuhi prosedur persyaratan KPR berkas di input pihak Bank BTN untuk dimasukkan data dan identitas pihak pemohon. Data yang di input oleh pihak Bank BTN akan di analisa secara detail kebenarannya. Pihak Bank BTN akan melakukan survei kondisi lapangan : yaitu pendapatan perbulan, status sosial, status pendidikan, Aset yang dimiliki, dan identitas keluarga tidak serumah.

### 5. Pengecekan riwayat kredit Ideb, menggunakan sistem OJK (Otoritas Jasa Keuangan)

Pihak Bank BTN melakukan riwayat kredit ideb. Ideb merupakan sistem yang digunakan untuk mengecek riwayat kredit atau kredit seseorang yang sementara berjalan. Riwayat kredit ideb

seseorang dapat diketahui dengan menggunakan OJK, dimana riwayat kredit seseorang dapat diketahui apakah masih ada tunggakan kredit lain, baik pada Bank BTN maupun Bank lain.

### 6. File di scan kemudian hasil wawancara ideb (identitas debitur) diteruskan ke analisa kantor cabang makassar

Data yang telah di input dari berkas pemohon dan hasil survei lapangan telah terampung dalam sebuah file kemudian pihak Bank BTN melakukan Scan file dimana file tersebut akan dikirim ke kantor cabang makassar untuk melakukan analisa kepada pihak pemohon yang akan melakukan kredit KPR.

File yang sudah discan akan diteruskan ke kantor cabang makassar melalui via email.

### 7. Analisa Dari Kantor Cabang

Makassar Hasil Wawancara Ideb di serahkan Ke Kepala Kantor Cabang Pembantu Maros

Pada kantor cabang Makassar pihak bank BTN melakukan analisa data pada pihak pemohon dimana analisa tersebut sebagai keputusan untuk persetujuan apakah pihak pemohon layak disetujui atau di tolak secara berkas.

Apabila pihak kantor cabang makassar telah melakukan analisa data hasil wawancara dan pihak Bank BTN Cabang Makassar akan meyerahkan kepada Kepala Bank BTN KCP Maros untuk melakukan persetujuan dan melakukan pencairan kredit KPR. Keputusan dari Kepala Bank BTN KCP Maros apakah pihak pemohon layak disetujui atau ditolak.

Perlakuan Bank BTN terhadap pemohon yang pengajuan kreditnya di tolak Melakukan kredit KPR pada Bank BTN banyak prosedur yang harus dilengkapinya demi terpenuhinya persyaratan yang di inginkan pihak bank BTN. Adapun berkas yang di tolak akan dikembalikan kepada pihak pemohon. Berkas yang dikembalikan dibuatkan surat penolakan dari pihak Bank. Faktor-faktor yang menyebabkan pengajuan KPR di tolak sebagai berikut.

1. Riwayat kredit tidak baik pada bank lain
2. Penghasilan tidak cukup
3. Usia pensiun maksimal 6 tahun kerja

Dari pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis maka dapat dilihat bahwa Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. sudah sesuai dengan prosedur yang ada. Keuntungan yang dapat diambil adalah mempermudah dalam pemberian kredit karena prosedur yang ada di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. sudah memenuhi syarat pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), sehingga diharapkan kredit yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi permasalahan kredit.

Disamping kelebihan tersebut ternyata ada beberapa kelemahan dalam dilaksanakannya prosedur pemberian kredit tersebut yaitu, dalam revisi kelengkapan berkas banyak sekali calon nasabah melakukan kesalahan dalam penulisan Form Permohonan Kredit yang menyebabkan banyaknya penolakan pada permohonan pengkreditan. Selain itu terjadi pada

tahap analisis kredit dimana dalam proses wawancara tidak dilakukannya secara maksimal mengenai informasi dari calon pemohon kredit tersebut yang mengakibatkan adanya informasi yang tidak lengkap dan jelas yang akan mempengaruhi tahap keputusan kredit. Dan akan berdampak pada permasalahan pada tahap berikutnya yaitu tahap penyelesaian kredit yang tidak akan terpenuhi.

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan tersebut, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. harus sesuai dengan prosedur yang ada. Dimana keuntungan yang diambil adalah mempermudah pemberian kredit, sehingga diharapkan pemberian kredit yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi permasalahan kredit.

Disamping kelebihan tersebut ternyata ada beberapa kelemahan dalam dilaksanakannya prosedur pemberian kredit tersebut yaitu, dalam tahap permohonan kredit banyak sekali calon nasabah melakukan kesalahan dalam penulisan Form Permohonan Kredit yang menyebabkan banyaknya penolakan pada permohonan pengkreditan. Selain itu terjadi pada tahapan analisis kredit dimana dalam proses wawancara tidak dilakukannya secara maksimal mengenai informasi dari calon pemohon kredit tersebut yang mengakibatkan adanya informasi yang

tidak lengkap dan jelas yang akan mempengaruhi tahap keputusan kredit. Akan berdampak pada permasalahan pada tahap berikutnya yaitu tahap penyelesaian kredit yang tidak akan terpenuhi.

Dari simpulan yang telah diuraikan tersebut, maka dapat disarankan sebagai berikut:

Dalam prosedur pemberian kredit terkadang banyak sekali kesalahan dalam pengisian Form Permohonan kredit oleh pemohon, maka dari itu pihak Bank Tabungan Negara lebih menjelaskan secara menyeluruh atau adanya sosialisasi agar tidak terdapat lagi kesalahan dalam penulisan Form Permohonan yang akan mengganggu aktivitas pemberian kredit.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Awaluddin, Muh. Reski, 2015, *Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Maros*, Tugas Akhir 2015 STIM Yapim, Maros.

[bicaraproperti.com/2010/pengertian-kprdiakses](http://bicaraproperti.com/2010/pengertian-kprdiakses) pada Selasa, 8 Juli 2018

Ida, Nuraida. 2008. *Manajemen Administrasi Perkantoran*. Kanisius: Yogyakarta.

Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Kasmir, 2014. *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta.

Mulyadi, 1997, *Sistem Akuntansi*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN : Yogyakarta

Suyanto, 1997. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi IV*, Gramedia : Jakarta

Wardhani, Anita. Indri, 2004, *Pelaksanaan Prosedur Administrasi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cabang Jember*, Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

[www.wikipedia.com/kpr.html](http://www.wikipedia.com/kpr.html) diakses pada Selasa, 10 juli 2018.

[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id) diakses pada 8 juli 2018.