

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KEPADA
PNS/POLRI/TNI PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian
Program Pendidikan Diploma 3
Program Studi Keuangan dan Perbankan



Oleh :
ELVI OCHTAVIA ANGGRAENI
NIM : 2015110900

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Elvi Ochtavia Anggraeni
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 12 Oktober 1996
N.I.M : 2015110900
Program Studi : Perbankan dan Keuangan
Program Pendidikan : Diploma 3
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Kepada
PNS/Polri/TNI Pada Bank Tabungan Negara Cabang
Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing
Tanggal: 07 SEPTEMBER 2018



Dr. Drs. M. Nadjib Usman MM.

Ketua Program Studi Diploma Perbankan dan Keuangan
Tanggal : 07 SEPTEMBER 2018



Drs. Ec. Mochammad Farid, MM.

THE PROCEDUR OF GRANTING KREDIT PEMILIKAN RUMAH TO PNS/POLRI/TNI/BANK TABUNGAN NEGARA SURABAYA BRANCH

Elvi Ochtavia Anggraeni
STIE Perbanas Surabaya
E-mail : 2015110900@students.perbanas.ac.id

M.Nadjib Usman
STIE Perbanas Surabaya
E-mail : nadjib_usman@perbanas.ac.id

Jl. Nginden Semolo 34-36 Surabaya

ABSTRACT

In this era of globalization the world of banking and finance is growing by adjusting the times. The Bank is a financial institution whose activities lead to public funds and channel the funds back into the community and provide other bank services. The purpose of this research is to know the process of giving special employment credit for PNI Polri PNS at Bank Tabungan Negara Surabaya branch. Data collection techniques using interviews. The results showed that the procedure of house ownership credit at the State Bank Tabungan Surabaya branch. The advice given based on the research is to give the mortgage credit well so it needs to be maintained

Keywords : procedure, House ownership credit

PENDAHULUAN

Di era globalisasi seperti sekarang ini dunia perbankan atau keuangan semakin berkembang dengan menyesuaikan zamannya, dengan adanya peserta perkembangan ekonomi dalam rangkalah pembangunan nasional. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Kemudian menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangkalah meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Kasmir, 2012). Secara umum, rumah dapat diartikan sebagai tempat untuk berlindung atau

bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya (Hujan, Matahari, dll) Serta merupakan tempat beristirahat setelah bertugas untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dan untuk memiliki tempat tinggal atau rumah memerlukan biaya yang sangat besar. Beberapa orang mungkin mampu untuk membeli secara tunai kepada pihak developer namun ada pula orang yang tidak mampu untuk membelinya secara tunai. Oleh karena itu, dibutuhkan pihak yang dapat membantu untuk meringankan beban pembayaran pembelian rumah. Pihak yang dimaksud adalah bank, akan memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tujuan membantu meringankan nasabah yang memerlukan dana untuk memiliki rumah. Pihak bank dapat membayar terlebih dahulu biaya pembelian rumah kepada developer, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah dengan

cara kredit dalam jangka waktu yang telah disepakati di awal oleh pihak bank dan nasabah sesuai dengan prosedur pemberian kredit yang telah tercantum pada perjanjian KPR.

TINJAUAN PUSTAKA

Bagi masyarakat yang hidup di negara-negara maju, seperti di negara-negara di Eropa, Amerika dan Jepang, mendengar kata bank sudah bukan merupakan barang yang asing. Bank sudah merupakan mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan mereka. Bank dijadikan tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti, tempat mengamankan uang, melakukan investasi, pengiriman uang, melakukan pembayaran atau melakukan penagihan.

Disamping itu peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, kemajuan suatu bank di suatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Arti keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah :

1. Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, maksudnya dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat menyimpan uang biasanya adalah untuk keamanan uangnya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran.
2. Menyalurkan dana ke masyarakat, maksudnya adalah bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan. Dengan kata lain, bank menyediakan dana bagi

masyarakat bagi yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagai dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah. Tentu saja sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai apakah kredit tersebut layak atau tidak. Penilaian ini dilakukan agar terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pinjaman yang disalurkan dengan berbagai sebab.

3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya, seperti pengiriman uang (*transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (*inkaso*), *letter of credit* (L/C), *safe deposit box*, bank garansi, bank notes, *travellers cheque* dan jasa lainnya.

Bank merupakan lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat kelebihan dana maksudnya adalah perangkat yang memiliki dan yang disimpan di bank atau masyarakat yang memiliki dana dan akan digunakan untuk investasi di bank. Dana yang disimpan di bank aman karena terhindar dari kehilangan atau kerusakan. Penyimpanan uang di bank disamping aman juga menghasilkan bunga dari uang yang disimpannya. Oleh karena dana masyarakat disalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana.

Kegiatan Usaha Bank

Sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan. Sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas. Kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit.

Dalam praktiknya kegiatan bank dibedakan sesuai dengan jenis bank tersebut. Setiap jenis bank memiliki ciri

dan tugas tersendiri dalam melakukan kegiatannya, misal dari fungsi segi bank, yaitu antara kegiatan bank umum dengan Bank Pengkreditan Rakyat, jelas memiliki tugas atau kegiatan yang berbeda.

a. Kegiatan bank umum

Kegiatan bank umum secara lengkap meliputi kegiatan sebagai berikut.

1. Menghimpun dana (*funding*)
Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Contohnya seperti simpanan giro (*demand deposit*), simpanan tabungan (*saving deposit*), simpanan deposito (*time deposit*)
2. Menyalurkan dana (*lending*)
Menyalurkan dana masyarakat kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat. Contohnya seperti kredit
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*)
Jasa-jasa bank lainnya merupakan kegiatan penunjang untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun atau menyalurkan dana.

Kegiatan Bank Pengkreditan Rakyat

Kegiatan BPR pada dasarnya sama dengan kegiatan bank umum, hanya yang menjadi perbedaan jumlah jasa bank yang dilakukan BPR jauh lebih sempit. Dalam praktiknya kegiatan BPR adalah sebagai berikut :

1. menghimpun dana hanya dalam bentuk :
 - simpanan tabungan
 - simpanan deposito
2. menyalurkan dana dalam bentuk :
 - kredit investasi
 - kredit modal kerja
 - kredit perdagangan

b. kegiatan bank campuran dan bank asing

Bank-bank asing dan bank campuran yang bergerak di Indonesia adalah jelas bank umum. Kegiatan bank asing dan bank campuran, memiliki tugasnya sama dengan bank umum lainnya. Yang membedakan

kegiatannya dengan bank milik Indonesia adalah mereka lebih di khususkan dalam bidang-bidang tertentu dan ada larangan tertentu pula dalam melakukan kegiatannya.

Jenis-jenis Bank

Bank di Indonesia dibagi menjadi beberapa jenis. Jenis bank dapat dibedakan sesuai dengan fungsi, kepemilikan, status.

Jenis bank berdasarkan fungsinya

Bank sesuai fungsinya dibedakan menjadi bank sentral, bank umum dan bank perkreditan rakyat.

1. Bank Sentral

Bank Sentral merupakan bank yang berfungsi sebagai pengatur bank-bank yang ada di dalam suatu negara. Bank Sentral hanya ada satu di setiap negara dan mempunyai kantor yang hampir di setiap provinsi. Bank Sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia. Tujuan Bank Indonesia, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 adalah untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah.

2. Bank Umum

Menurut Ismail (2013:15) bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPR tidak dapat memberikan pelayanan dalam lalu lintas pembayaran atau giral. Fungsi BPR pada umumnya terbatas pada hanya memberikan pelayanan jasa dalam menghimpun dana dari masyarakat dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat.

a. Jenis Bank berdasarkan kepemilikannya

Bank berdasarkan kepemilikannya maksudnya siapa saja yang memiliki bank tersebut.

1. Bank milik pemerintah

Merupakan bank yang akte pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintahan pula.

Kemudian bank Pemerintah daerah (BPD) terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Modal BPD sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah daerah masing-masing tingkatan.

2. Bank milik swasta nasional

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Kemudian akte pendirinya pun didirikan oleh swasta, begitu pula dengan pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain :

- Bank Bumi Putra
- Bank Central Asia
- Bank Danamon
- Bank Internasional Indonesia
- Bank Lippo
- Bank Mega
- Bank Muamalat
- Bank Niaga
- Bank Universal

3. Bank milik koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank jenis ini adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

4. Bank milik asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya pun jelas dimiliki oleh pihak asing (Luar negeri).

Contoh bank asing antara lain :

- ABN AMRO Bank
- American Express Bank
- Bank of America
- Bank of Tokyo
- Bangkok Bank
- City Bank

5. Bank milik campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Indonesia. Contoh bank campuran antara lain :

b. Jenis Bank berdasarkan segi status

Dilihat dari segi status kemampuannya melayani masyarakat, bank dapat dibagi menjadi dua jenis

1. Bank devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *letter of credit* dan transaksi lainnya.

2. Bank non devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa.

c. Jenis Bank berdasarkan cara menentukan harga

Dari segi ini cara dalam menentukan harga, baik harga jual ataupun harga beli terbagi dalam dua kelompok yaitu :

1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu :

- Menentukan bunga sebagai harga, untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito.

- Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional (barat) menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau presentase tertentu.

2. Bank yang berdasarkan prinsip syari'ah (islam)

Bank berdasarkan prinsip syari'ah belum lama berkembang di Indonesia. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah dalam penentuan harga produk sangat berbeda dengan bank prinsip konvensional.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah adalah sebagai berikut :

- 1) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah)
- 2) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah)
- 3) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah)
- 4) Pembiayaan berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah)
- 5) Atau dengan adanya pilihan pemindah kepemilikan atau barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).

Dalam bahasa latin kredit disebut "*credere*" yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dulu bank mengadakan analisis kredit . analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usaha, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi masalah diberikan. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakibat sulit untuk ditagih alias macet. Namun, faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kesalahan dalam pengelolaan usaha yang dibiayai.

Pengertian kredit menurut undang-undang Perbankan Nomor 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian di atas dapatlah disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan yang dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Contohnya berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang tetapi rumah, karena bank membayar langsung ke developer dan nasabah bank hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesempatan antara bank (kreditor) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian

yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula, dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.

Fungsi Kredit

Fungsi kredit secara luas tersebut antara lain :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang
Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dalam satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh tambah uang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dapat memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya. Sebagai contoh seorang pengusaha di pulau bangka memperoleh kredit dari salah satu bank di Singapura sebanyak 1 miliar dolar Singapura, maka dengan demikian ada pertambahan peredaran uang dari

singapura ke bangka sebesar 1 miliar dolar Singapura.

3. Untuk meningkatkan daya guna
Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk mengelola barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Sebagai contoh seorang pengusaha memperoleh kucuran dana dari salah satu bank untuk mengelola limbah plastik yang sudah tidak dipakai menjadi barang-barang rumah tangga. Biaya pengolahan barang tersebut diperoleh dari bank. Dengan demikian , fungsi kredit dapat meningkatkan daya guna barang dari barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

Manfaat Kredit

1. Manfaat kredit bagi debitur

- a. Untuk meningkatkan usahanya maka debitur dapat menggunakan dana kredit untuk pengadaan atau peningkatan berbagai factor produksi, baik berupa tambahan modal kerja (money), mesin (machine), bahan baku (material), maupun peningkatan sumber daya manusia (man), metode (method), perluasan pasar (market)
- b. Kredit bank relative mudah di peroleh apabila usaha debitur layak untuk di biyai
- c. Terdapat berbagai macam, jenis, tipe, kredit yang di sediakan oleh perbankan, sehingga calon debitur dapat memilih jenis uang paling sesuai
- d. Rahasia keuangan debitur terlindungi
- e. Jumlah bank yang ada di republic ini relative banyak, sehingga calon debitur lebih mudah memilih bank yang cocok dengan usahanya
- f. Dengan memperoleh kredit dari bank, biasanya debitur tersebut sekaligus membuka kesempatan untuk menikmati produk atau jasa lainnya seperti transfer bank, jaminan bank,

pembukuan letter of kredit (L/C), dan lain sebagainya.

2. Manfaat kredit bagi bank

- a. Bank memperoleh pendapatan berupa bunga yang diterima dari debitur.
- b. Dengan pemberian kredit dari bank sekaligus dapat memasarkan produk-produk atau jasa-jasa lainnya seperti giro, tabungan, deposito, dan lain sebagainya
- c. Dengan diperolehnya pendapatan bunga kredit, maka diharapkan rentabilitas bank akan baik yang tercermin dalam perolehan laba yang meningkat
- d. Dengan adanya kegiatan pemberian kredit, maka bank dapat mendidik dan meningkatkan kemampuan para personilnya untuk lebih mengenal secara rinci kegiatan usah secara riil di berbagai sector ekonomi,

3. Manfaat kredit bagi pemerintah

- a. Kredit bank dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja
- b. Secara tidak langsung pemberian kredit bank dapat meningkatkan pendapatan Negara yang berasal dari pajak perusahaan yang tumbuh dan berkembang volume usahanya
- c. Kredit bank dapat di gunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun untuk sektor tertentu saja

4. Manfaat kredit bagi masyarakat luas

- a. Dengan adanya kredit bank yang mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, maka akan mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan tingkat pendapatan masyarakat
- b. Adanya jenis-jenis kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C, akan memberikan rasa aman dan ketenangan bagi pihak yang terlibat seperti contoh, impinan proyek, kontraktor /para penjual yang terlibat di dalamnya

Unsur-unsur Kredit

- a. Kepercayaan yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren. Penyelidikan ini dilakukan untuk mengetahui kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
- b. Kesepakatan yaitu kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit yang dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Jangka waktu masa pengembalian kredit yang telah disepakati bersama. Jangka waktu tersebut dapat berupa jangka waktu yang pendek, menengah ataupun jangka panjang.

Prinsip-prinsip pemberian

analisis dengan 5c adalah sebagai berikut:

- A. Character suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari 12 latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi
- B. Capacity untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuanketentuan pemerintah.
- C. Capital untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi

likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya.

- D. Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik
- E. Condition dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang di jalankan.

menurut kasmir (2014) penilaian kredit dengan metode analisis 7 p adalah sebagai berikut:

- A. Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya
- B. Party yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya
- C. Perpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah
- D. Prospect yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.
- E. Payment merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit
- F. Profitability untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba
- G. Protection adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Jenis-jenis Kredit

a. Dilihat dari segi kegunaan

1. Kredit Investasi Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk periode yang lebih lama.
2. Kredit modal kerja Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Dilihat dari segi tujuan kredit

1. Kredit Produktif Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.
2. Kredit Konsumtif Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang atau jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan oleh konsumen untuk tujuan konsumtif misalnya pembelian kendaraan bermotor, renovasi rumah, pembelian tanah.
3. Kredit Perdagangan Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

c. Dilihat dari segi jangka waktu

1. Kredit Jangka Pendek Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun, dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya kredit untuk peternakan ayam.
2. Kredit Jangka Menengah Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kredit berkisar antara 1 tahun sampai

dengan 3 tahun, dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3. Kredit Jangka Panjang Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. Misalnya kredit untuk perkebunan karet, manufaktur atau kredit konsumtif seperti pembangunan perumahan.

d. Segi Jaminan

1. Kredit dengan jaminan Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau jaminan tersebut harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.
2. Kredit tanpa jaminan Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

e. Dilihat dari segi sektor usaha

1. Kredit Pertanian Merupakan kredit untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.
2. Kredit peternakan Merupakan kredit jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang untuk peternakan sapi.
3. Kredit industri Merupakan kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
4. Kredit pertambangan Merupakan kredit untuk membiayai jenis usaha pertambangan seperti tambang emas, minyak, atau timah yang memiliki jangka waktu panjang.
5. Kredit pendidikan Merupakan kredit untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan.

Prosedur pemberian

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi pembeda mungkin terletak hanya terletak pada prosedur dan persyaratan yang ditetapkan. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif. Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut :

1. Pengajuan berkas-berkas.

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain :

- 1) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
- 2) Maksud dan tujuan Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru, perluasan serta tujuan lainnya.
- 3) Besarnya kredit dan jangka waktu
- 4) Cara pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam pengembalian kreditnya apakah dari hasil penjualan ataukah yang lainnya.
- 5) Jaminan kredit. Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik dengan unsur kesengajaan atau dengan tanpa unsur kesengajaan.

- Akte Notaris Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT atau yayasan.
 - T.D.P (Tanda Daftar Perusahaan) Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan dan biasanya berlaku 5 (lima) tahun.
 - N.P.W.P (nomor pokok wajib pajak) Nomor pokok wajib pajak dimana sekarang ini setiap pemberian kredit harus dipantau oleh Bank Indonesia adalah nomor pokok wajib pajaknya.
 - Neraca dan laporan laba rugi terakhir
 - Bukti diri dari pimpinan perusahaan
 - Foto kopi sertifikat jaminan Selanjutnya dilakukan penilaian kuantitatif pada neraca dan laporan laba rugi oleh pihak Account Officer.
2. Penyelidikan berkas pinjaman
Tujuannya untuk mengetahui apakah berkas pinjaman sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak bank semua persyaratan telah terpenuhi maka pemberian kredit dapat dilanjutkan dan apabila belum dan setelah pemberitahuan berkas belum juga dilengkapi maka pemberian kredit dibatalkan.
 3. Wawancara I
Wawancara ini merupakan kegiatan bank untuk mengetahui keinginan sebenarnya calon nasabah mengajukan kredit.
 4. *On the Spot*
Merupakan kegiatan pemeriksaan langsung ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I. Pada saat melakukan *on the spot* hendaknya tidak memberi tahu calon nasabah sebelumnya.
 5. Wawancara ke II
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin terdapat kekurangankekurangan pada saat telah dilakukan *on the spot* dilapangan.
 6. Keputusan Kredit
Keputusan Kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya, yang mencakup :
 - Jumlah uang yang diterima
 - Jangka waktu kredit
 - Dan biaya-biaya yang harus dibayar.
 7. Penandatanganan akad kredit
Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.
 8. Realisasi Kredit
Realisasi diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank bersangkutan.
 9. Penyaluran/penarikan dana
Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu :
 - Sekaligus atau
 - Secara bertahap
- Kredit Pemilikan Rumah**
pengertian KPR pertama-tama dapat dipahami dari kepanjangan KPR itu sendiri. KPR merupakan kependekan dari Kredit Pemilikan Rumah. Jadi secara tata bahasa, kepanjangan KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah, Cuma di bolak balik saja. Adapun pengertian KPR secara istilah yaitu kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan misalkan (bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Suku bunga

Faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya suku bunga adalah sebagai berikut :

1. Kebutuhan dana
Apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan peminjaman meningkat, maka yang di lakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Peningkatan bunga simpanan secara otomatis akan pula meningkatkan bunga pinjaman. Namun, apabila dana yang ada simpanan banyak sementara permohonan simpanan sedikit, maka bunga simpanan akan turun.
2. Persaingan
Dalam memperebutkan bunga simpanan, maka disamping faktor promosi, yang paling utama pihak perbankan harus memperhatikan pesaing. Dalam arti jika untuk bunga simpanan rata-rata 16%, maka jika hendak membutuhkan dana cepat sebaiknya bunga simpanan kita naikan diatas bunga pesaing misalnya 16%. Namun, sebaliknya untuk bunga pinjaman kita harus berada di bawah bunga pesaing.
3. Kebijakan pemerintah
Dalam arti baik untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman kita tidak boleh melebihi bunga yang sudah di tetapkan pemerintah.
4. Target laba yang di inginkan
Sesuai dengan target laba yang di inginkan, jika laba yang di inginkan besar, maka bunga pinjaman ikut besar dan sebaliknya.
5. Jangka waktu
Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka semakin tinggi bunganya hal ini di sebabkan besarnya kemungkinan resiko di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya jika pinjaman berjangka pendek, bunganya relatif lebih rendah.
6. Kualitas jaminan
Semakin likuid jaminan yang di berikan, semakin renda bunga kredit yang diberikan dan sebaliknya. Sebagai contoh jaminan sertifikat deposito berbeda dengan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah dalam pencairan jaminan apabila kredit yang di berikan bermasalah. Bagi jaminan yang lekuid seperti sertifikat deposito atau rekening giro yang di bekukan akan lebih mudah di cairkan jika di bandingkan dengan jaminan tanah.
7. Reputasi perusahaan
Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangan menentukan suku bunga yang akan di bebaskan nantinya, karena perusahaan yang bonafit kemungkinan resiko macet di masa mendatang relatif kecil dan sebaliknya.
8. Produk yang kompetitif
Maksudnya adalah produk yang di biyai tersebut laku di pasaran. Untuk produk yang kompetitif bunga produk yang di berikan relatif rendah jika di bandingkan dengan produk yang kurang kompetitif.
9. Hubungan baik
Biasanya bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (skunder). Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank.nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank sehingga dalam penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa.
10. Jaminan pihak ketiga
Dalam hal ini pihak yang memberikan jaminan kepada penerima kredit. Biasanya jika pihak yang memberikan jaminan bonafit, baik dari segi kemampuan membayar, maka bunga yang dibebankan pun berbeda. Demikian pula sebaliknya jika penjamin pihak ketiga nya kurang bonafit atau tidak dapat di percaya, maka mungkin tidak dapat dipercaya, maka mungkin tidak dapat digunakan

sebagai jaminan pihak ketiga oleh pihak perbankan.

GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

Pemerintah Hindia Belanda melalui *koninklijk* Besluit No. 27 TANGGAL 16 Oktober 1897 mendirikan POSTSPAARBANK, yang kemudian harus hidup dan berkembang serta tercatat memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya, dan Makasar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat (rush). Namun demikian keadaan keuangan POSTSPAARBANK pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan POSTSPAARBANK dan mendirikan TYOKIN KYOKU sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana dari masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. TYOKIN KYOKU hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta. Proklamasi kemerdekaan RI 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambil alihan TYOKIN KYOKU dari pemerintah Jepang ke RI dan terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh pemerintah RI menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949. Saat KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN POS RO,

lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan. Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang paling substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkan UU Darurat No. 9 tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950 yang mengubah nama "POSTSPAARBANK IN INDONESIA" berdasarkan staatblat No. 295 tahun 1941 menjadi BANK TABUNGAN POS dan memindahkan induk kementerian dari Kementerian Perhubungan ke Kementerian Keuangan dibawah menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama BANK TABUNGAN POS, tetapi tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal lahir Bank Tabungan Negara. Nama Bank Tabungan Pos menurut UU Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No. 36 tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. Perubahan dari nama BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA didasarkan pada PERPU No. 4 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No. 2 tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964. Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik Negara ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (Sejak Tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BI unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1987) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU No. 7

TAHUN 1992 bentuk hukum BTN berubah menjadi perusahaan perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name bank BTN. Berdasarkan kajian konsultan *independent, Price, Waterhouse Coopers*, Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat No. S-544/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002, memutuskan Bank BTN sebagai bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

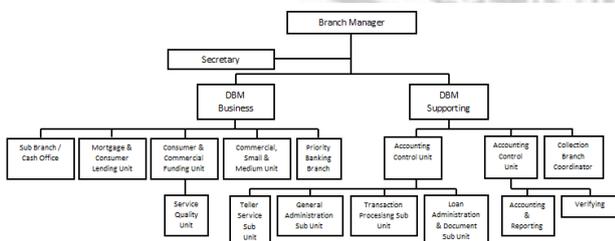
Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara

Visi : Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan.

Misi :

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance untuk meningkatkan Shareholder Value.
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Struktur Organisasi



Sumber : hasil wawancara diolah

Gambar 1
STRUKTUR ORGANISASI PT. BANK
TABUNGAN NEGARA

Profil Usaha

Nama Instansi :PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk KC Surabaya

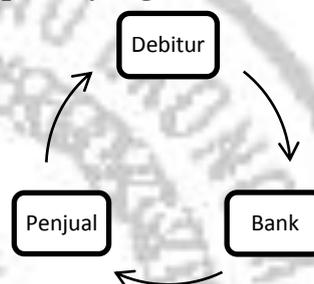
Alamat : Jalan pemuda no 50 surabaya

No.Telepon : (031) 5353513

PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pembahasan hasil penelitian menjelaskan tentang tujuan dari rumusan masalah adapun penjelasan secara umum sebagai berikut.

Pihak-pihak yang terkait dalam KPR

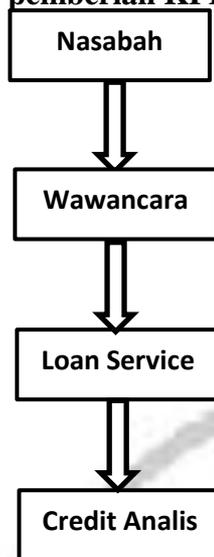


Gambar 2
PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT
DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Berikut adalah pihak-pihak yang terkait dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara yaitu :

- Debitur merupakan pihak atau calon nabasah yang akan mengambil kredit pemilikan rumah (KPR) ke Bank Tabungan negara.
- Bank merupakan pihak kreditur yang akan memdanai calon debitur yang akan mengambil kredit pemilikan rumah (KPR)
- Penjual merupakan pihak ketiga antara kreditur dan debitur yang mempunyai rumah yang akan dibeli oleh debitur dan yang akan didanai oleh kreditur.

Prosedur pemberian KPR



Gambar 3
PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH

Berikut adalah proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara yaitu :

- **Nasabah**

Nasabah yang ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) datang ke bank Bank Tabungan Negara dengan membawa persyaratan berupa dokumen yang harus diserahkan kepada pihak kredit di Bank Tabungan Negara.

Adapun dokumen-dokumen yang harus diserahkan kepada pihak Bank Tabungan Negara, yaitu :

1. Copy bukti diri : KTP/SIM
 - Pemohon
 - Istri/suami
2. Copy kartu keluarga (KSK)
3. Copy surat nikah (bila sudah menikah)
4. Copy bukti WNI
5. Copy buku tabungan batara
6. Copy NPWP (khusus untuk kredit mulai 50 juta keatas)
7. NIP/NRP/Nomor pegawai
8. Surat keterangan perusahaan/instansi
9. Slip gaji/perincian gaji terakhir asli

Setelah dokumen serta persyaratan terpenuhi, maka selanjutnya pihak bank akan mengecek apakah nasabah/pemohon masuk daftar hitam Bank Indonesia (BI), jika nasabah masuk dalam daftar hitam BI maka nasabah tersebut tidak layak mendapatkan kredit. Karena dapat membawa kerugian bagi Bank Tabungan Negara, dan sebaliknya jika nasabah tidak masuk dalam daftar hitam BI maka kredit dapat diteruskan.

- **Wawancara**

Wawancara merupakan tahap selanjutnya setelah berkas lengkap dan salah satu bagian terpenting dalam kredit, karena dari wawancara bank dapat menilai karakter dari calon nasabah tersebut.

Selanjutnya pihak bank akan melakukan pertimbangan data dan hasil wawancara dari calon nasabah tersebut.

- **Loan service**

Loan service yang akan menangani dalam pengajuan melayani kredit kepemilikan rumah – ACC (realisasi) dari perorangan / developer dan yang akan menangani asuransi jiwa dan kebakaran untuk mengajukan kredit.

- **Credit Analisis**

Credit Analisis akan menganalisis data yang diperoleh di lokasi peninjau serta dari dokumen nasabah, maka oleh analis kredit semua data akan dianalisis apakah calon nasabah layak atau tidak untuk mendapatkan kredit.

Credit analysis akan menganalisis melalui prinsip 5C menurut (Kasmir, 2014), yaitu

1. **Character** suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang

bersifat pribadi seperti : cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi, dan sosial standingnya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

Character dari prinsip ini dapat dilihat dari kepribadian calon nasabah melalui wawancara antara calon nasabah dan pihak bank.

2. **Capacity** Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

Capacity dari prinsip ini dapat menilai nasabah dalam kemampuan untuk membayar kredit.

3. **Capital** untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. **Capital** juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini. **Capital** prinsip ini dapat dilihat dari kondisi aset dan kekayaan

yang dimiliki oleh calon nasabah. Seberapa besar bantuan kredit yang akan diberikan oleh Bank Tabungan Negara.

4. **Collateral** Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Collateral dari prinsip ini perlu diperhatikan bagi calon nasabah ketika tidak mampu membayar maka pihak bank akan meyita aset yang telah dijanjikan.

5. **Condition** Kondisi ekonomi pada masa sekarang dan yang akan datang harus dinilai sesuai dengan sektor masing-masing. Prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh nasabah juga harus dinilai. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Condition dari prinsip ini dapat dilihat dari kondisi politik, sosial ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.

Syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi

- Persyarat dalam pengajuan kredit
Pemohon mengajukan permohonan kredit dengan melampirkan :
 1. Copy bukti diri : KTP/SIM
 - Pemohon
 - Istri/suami
 2. Copy kartu keluarga (KSK)
 3. Copy surat nikah (bila sudah menikah)
 4. Copy bukti WNI
 5. Copy buku tabungan batara
 6. Copy NPWP (khusus untuk kredit mulai 50 juta keatas)
 7. NIP/NRP/Nomor pegawai
 8. Surat keterangan perusahaan/instansi
 9. Slip gaji/perincian gaji terakhir asli
- ketentuan
 - Suku bunga 8% per tahun
 - Agunan berupa :
 1. sertifikat tanah
 2. IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 3. AJB (Akte Jual Beli)

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PNS, POLRI, dan TNI pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pihak apa saja yang terkait dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah
2. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian KPR di bank BTN cabang Surabaya
3. Untuk mengetahui apa saja syarat dan ketentuan yang harus di penuhi oleh calon debitur saat pengajuan KPR
4. Untuk mengetahui cara perhitungan plafon dan angsuran kredit kepemilikan rumah
5. Untuk mengetahui apa saja hambatan dan solusi dalam

mengatasi kredit kepemilikan rumah

Dalam prosedur pemberian kredit di Bank BTN Cabang Surabaya kredit pemilikan rumah untuk PNS, POLRI, dan TNI. Pihak yang terkait yaitu debitur, bank dan penjual, lalu prosedur pemberian KPR dengan cara nasabah mendatangi bank lalu melakukan wawancara setelah itu bagian *loan service* dan diteruskan oleh kredit analis. Syarat dan ketentuannya sudah dijelaskan pada bab IV, dalam pengambilan KPR ada beberapa suku bunga yang dapat dipilih dalam pengambilan kredit pemilikan rumah yaitu *sliding rate*, *flate rate*, dan *floating rate*. Jadi saat mengajukan kredit pemilikan rumah pada PNS, Polri, dan TNI sangat jauh berbeda dengan swasta. Sumber yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode wawancara/interview secara langsung kepada pegawai Bank Tabungan Negara cabang Surabaya pada bagian kredit/*loan service*

Saran

Bagi Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian ini adalah agar Bank Tabungan Negara selalu memberikan kredit kepemilikan rumah dengan baik sehingga perlu dipertahankan dan hendaknya memberikan layanan kepada nasabah yang belum pernah mengajukan Kredit Pemilikan Rumah lebih memberikan penjelasan yang mendalam sehingga nasabah akan benar-benar paham tentang prosedur Kredit Pemilikan Rumah.

Bagi Peneliti Selanjutnya

Adapun saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah dapat memperluas wilayah. Sebaiknya melakukan penelitian terhadap prosedur pemberian kredit pemilikan rumah secara fokus agar laporan ini dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya

DAFTAR RUJUKAN

- BTN, B. (n.d.). *Bank BTN*. Retrieved from Bank BTN: <https://www.btn.co.id/>
- Indonesia, b. (2013). *uu-bi*. Retrieved maret 15, 2018, from bank indonesia: www.bi.go.id
- Kasmir. (2008). Bank dan Lembaga KeuanganLainnya. Dalam Kasmir, *Bank dan Lembaga KeuanganLainnya* (hal. 108). Jakarta: Pt. RajaGrafindo Persada.
- Kasmir, D. (2012). dasar-dasar perbankan. In D. kasmir, *dasar-dasar perbankan* (pp. 3-4). indonesia: PT RajaGrafindo Persada.
- 1992, U. n. (1992, Juli 12). *UU no 7 tahun 1992*. Retrieved Agustus 28, 2018, from UU no 7 tahun 1992: <http://www.lps.go.id/documents/10157/182852/1UU+No+7+Th+1992+ttg+Perbankan.pdf>
- UU Darurat no 9 tahun 1950*. (1950, Februari 9). Retrieved Juli 15, 2018, from UU Darurat no 9 tahun 1950: www.jdih.pn-bangkinang.go.id
- Undang-undang no 10 tahun 1998*. (1998, oktober 1). Retrieved Agustus 20, 2018, from Undang-undang no 10 tahun 1998: <http://peraturan.go.id/uu/nomor-10-tahun-1998.html>