

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
PADA PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO).Tbk
KANTOR CABANG WARU SIDOARJO**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma 3
Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

ICHA SITI SHOLICHA
NIM : 2016110062

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2019**

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Icha Siti Sholicha
Tempat, Tanggal Lahir : Lamongan, 11 Maret 1998
N.I.M : 2016110062
Program Studi : Perbankan dan Keuangan
Program Pendidikan : Diploma 3
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada
PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk Kantor Cabang Waru
Sidoarjo

Disetujui dan diterima baik oleh:

Dosen Pembimbing,
Tanggal : 29 Agustus 2019


Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M.)
NIDN.0726045503

Ketua Program Studi Diploma 3,
Tanggal : 29 Agustus 2019


(Dr. Kautsar R. Salman, SE. MSA. Ak.)

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
PADA PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO).Tbk
KANTOR CABANG WARU SIDOARJO**

ICHA SITI SHOLICHA

2016110062

e-mail : 2016110062@students.perbanas.ac.id

STIE Perbanas Surabaya

ABSTRACT

This research was carried out at PT Rakyat Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Branch Office Waru Sidoarjo. PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Branch Office Waru Sidoarjo provides one loan product, one of which is a Home Loan.The purpose of this study is to find out the Procedure for Giving Home Loan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Branch Office Waru Sidoarjo.The method used in the research is descriptive method with data collection techniques namely interviews and documentation.Based on the research conducted, it is known that the benefits obtained from home loans are that customers can buy a house, renovate a house, and invest.This mortgage payment by installments or installments, with interest and time period in accordance with the agreement between the customer and the bank.

Keywords: Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Branch Office Waru Sidoarjo, Procedure for Giving Home Loans.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan bangunan untuk tempat tinggal, sarana pembinaan rumah keluarga dan berbagai sarana kebutuhan dasar yang penting bagi kehidupan manusia. Tetapi diluar sana masih banyak masyarakat- masyarakat yang belum memiliki rumah atau tempat tinggal, khususnya bagi masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah yang memiliki penghasilan rendah sedangkan jaman sekarang harga rumah relative tinggi. Oleh karena itu, sekarang masyarakat tidak perlu bersusah payah untuk mendapatkan rumah idaman karena masyarakat dapat menggunakan fasilitas dari Bank yaitu berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR ini adalah salah satu upaya pemerintah untuk memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah yaitu dengan mengadakan kredit tersebut. Rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal bagi masyarakat saja tetapi,

pembelian rumah dapat dikategorikan sebagai investasi walaupun terkadang tidak *liquid* (kadang butuh waktu untuk menjualnya kembali). Tujuan investasi adalah mengumpulkan dan menambah asset. Walaupun investasi rumah secara tidak produktif memberikan hasil langsung kepada pemiliknya, tetapi dengan naiknya harga tanah dan bangunan bisa membuat nilai asset bertambah. Oleh sebab itu, banyak masyarakat yang berinvestasi dalam bentuk rumah dengan menggunakan jasa KPR untuk merealisasinya.

LANDASAN TEORI

Pengertian Bank

Bank merupakan lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dan dengan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat yang kelebihan dana adalah masyarakat yang memiliki dana yang disimpan di bank sedangkan masyarakat yang kekurangan dan adalah masyarakat yang membutuhkan

dan untuk membiayai suatu usaha atau kebutuhan rumah tangga dengan melakukan pinjaman ke bank.

Fungsi Bank

Berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998, fungsi bank di Indonesia sebagai berikut :

1. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro. Fungsi tersebut merupakan fungsi utama bank.
2. Sebagai penyalur dana atau pemberi kredit Bank memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif.
3. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa – jasa keuangan terutama dalam lalu lintas pembayaran baik lokal, nasional, maupun internasional. Misalnya transfer, kliring, atau RTGS
4. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa – jasa yang dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam melakukan transaksi keuangan dengan menciptakan suatu alat atau media pembayaran yang lebih efisien seperti kartu kredit, ATM, atau kartu debit
5. Sebagai lembaga yang memberikan fasilitas dalam menyimpan barang – barang berharga maupun dokumen – dokumen penting agar senantiasa aman dari setiap resiko yang mungkin terjadi seperti hilang, kebakaran, banjir, dan lain – lain
6. Sebagai alat dalam menjaga dan memelihara stabilitas moneter dengan cara mengndalikan dan mengatur besar kecilnya jumlah uang yang beredar.

Tujuan Kredit

Adapun beberapa tujuan kredit menurut Kasmir (2012:115) yaitu sebagai berikut :

1. Mencari keuntungan
2. Membantu usaha bank
3. Membantu pemerintah

Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah sebagai berikut (Kasmir, 2010):

1. Jenis Kredit dari Segi Kegunaan

Adapun beberapa jenis kredit dari segi kegunaan sebagai berikut :

- a. Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membiayai modal kerja usaha, misalnya untuk pembelian barang dagangan. meningkatkan kegiatan operasional suatu usaha agar berjalan lancar.
- b. Kredit Investasi adalah kredit yang diberikan untuk membiayai investasi suatu usaha, misalnya kredit untuk pembangunan pabrik, pembelian mesin dan penyiapan infrastruktur lainnya.

2. Jenis Kredit dari Segi Tujuan Kredit

Adapun beberapa jenis kredit dari segi tujuan kredit sebagai berikut :

- a. Kredit Produktif yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi sehingga dapat menghasilkan sesuatu baik berupa barang atau jasa
- b. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi atau dipakai secara pribadi.
- c. Kredit Perdagangan yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut

3. Jenis Kredit dari Segi Jangka Waktu

Adapun beberapa jenis kredit dari segi jangka waktu sebagai berikut :

- a. Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang berjangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja

- b. Kredit Jangka Menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun dan dapat diberikan untuk keperluan modal kerja
- c. Kredit Jangka Panjang yaitu kredit yang berjangka waktu di atas tiga tahun atau lima tahun dan biasanya digunakan untuk investasi jangka panjang

4. Jenis Kredit dari Segi Jaminan

Adapun beberapa jenis kredit dari segi jaminan sebagai berikut :

- a. Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud.
- b. Kredit Tanpa Jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu dan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan baik dengan kreditur

5. Jenis Kredit dari Segi Sektor Usaha.

Adapun beberapa jenis kredit dari segi sektor usaha sebagai berikut :

- a. Kredit pertanian merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan sektor perkebunan atau pertanian rakyat, dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- b. Kredit peternakan merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan perkembangan hewan yang ditenakan.
- c. Kredit industri merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan pabrik - pabrik atau manufaktur dari segala sector
- d. Kredit pertambangan merupakan kredit yang berikan untuk pembiayaan sektor pertambangan meliputi eksplorasi dan eksploitasi.
- e. Kredit pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan di bidang pendidikan, sekolah, tempat kursus.
- f. Kredit Profesi merupakan kredit yang diberikan kepada kalangan para

professional seperti, dosen, dokter atau pengacara.

- g. Kredit Perumahan merupakan kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelan perumahan

Pengertian Analisa Kredit

Analisis kredit merupakan suatu cara yang digunakan oleh *account officer* untuk menghitung kelayakan perusahaan, kelayakan nasabah, kebutuhan kredit, kemampuan menghasilkan laba, sumber pelunasan kredit serta jaminan yang tersedia untuk mengcover permohonan kredit

Tujuan Analisa Kredit

Tujuan dalam analisis kredit adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah layak untuk dibiayai atau tidak, apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan untuk memenuhi kewajibannya secara baik dalam pembayaran kreditnya.

Prinsip Analisa Kredit

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5 C, analisis 7 P dan studi kelayakan (Kasmir, 2010):

a. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C, yaitu:

1. *Character*

Pengertian *character* adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur yang merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya dan bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capacity (capability)*

Merupakan kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.

3. *Capital*

Merupakan sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang berfungsi sebagai pelindung bank dari resiko kerugian. Jaminan yang akan digunakan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

5. *Condition*

Pemberian kredit juga dinilai melalui keadaan ekonomi, politik, sosial, ekonomi, budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha di masa tertentu.

b. Sedangkan penilaian kredit dengan metode 7 P adalah sebagai berikut:

1. *Personality*

Personality yaitu suatu cara untuk menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu yang dimilikinya.

2. *Party*

Party merupakan suatu pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Purpose*

Purpose merupakan suatu cara untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. *Prospect*

Prospect merupakan suatu cara untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

5. *Payment*

Payment merupakan suatu cara untuk mengukur bagaimana nasabah mengembalikan kredit

yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya.

6. *Profitability*

Merupakan suatu cara untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection*

Merupakan suatu tujuan untuk menjaga kredit yang diberikan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.

Adapun penilaian kredit dengan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum

Dalam aspek ini, tujuannya adalah untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit. Penilaian ini juga dimaksudkan agar jangan sampai dokumen yang diajukan palsu atau dalam kondisi sengketa, sehingga menimbulkan masalah. Contoh dokumennya seperti dokumen dari notaris.

2. Aspek Pemasaran

Merupakan aspek untuk menilai prospek usaha nasabah sekarang dan di masa yang akan datang. Contohnya seperti analisa pesaing, penentuan harga jual, distribusi, dan promosi.

3. Aspek Keuangan

Merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.

4. Aspek Operasi atau Teknis

Merupakan aspek untuk menilai lokasi usaha dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari sarana dan prasarana yang dimiliki perusahaan atau individu.

5. Aspek Manajemen

Merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas yang dimilikinya.

6. Aspek Ekonomi atau Sosial

Merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat.

7. Aspek Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

rasian seluruh dokumen dan data yang diperoleh atau ada mulai dari tahap inisiasi. Pada tahap ini segala sesuatu yang menyangkut dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses kredit harus diperiksa ulang kebenarannya untuk proses pengikatannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh *credit comitte*.

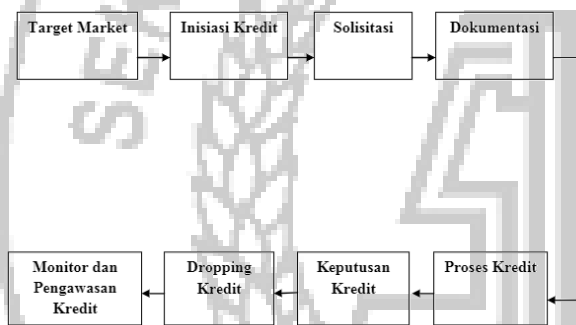
5. Proses kredit merupakan suatu sarana yang diperlukan untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi perusahaan serta tingkat resiko yang mungkin akan terjadi sehubungan dengan fasilitas kredit yang akan diberikan.

6. Keputusan kredit adalah penentuan layak atau tidak permohonan kredit calon debitur. Negosiasi merupakan perundingan antara nasabah dan bank untuk mempertemukan kepentingan nasabah dan bank terhadap fasilitas yang dibutuhkan. *Approval* merupakan proses persetujuan kredit yang dilakukan melalui lembaga yang disebut *Credit Comitte*.

7. *Dropping* fasilitas kredit setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan selesai dan semua pembayaran-pembayaran yang ditetapkan oleh jaminan selesai dan semua pembayaran-pembayaran yang ditetapkan oleh *credit comitte* telah dipenuhi, maka akan dilakukan *dropping* fasilitas kredit.

8. Monitoring kredit merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap *Account Manager* untuk memonitor dan mengendalikan kegiatan debitur atau nasabah dalam arti yang seluas-luasnya.

Flow Chart Pemberian Kredit



Sumber : Taswan. (2010). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPNN STIM YKPN Yogyakarta

Prosedur dan Proses Kredit :

1. *Target Market* merupakan bidang-bidang usaha tertentu yang ditetapkan oleh bank untuk dibiayai dan dikembangkan beserta criteria nasabah untuk bidang usaha tersebut.
2. Inisiasi merupakan tahap proses dilakukannya untuk mendapatkan potensial customer sesuai dengan target market yang telah ditetapkan.
3. Solisitasi merupakan dilakukannya usaha-usaha untuk menarik potensial customer yang menjadi efektif *customer*.
4. Dokumentasi merupakan kegiatan pengumpulan dan pengadministrasi

Syarat dan Ketentuan Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) terdapat syarat dan ketentuan pengajuan KPR menurut Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebagai berikut :

a. Persyaratan Dokumen

- 1) Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani)
- 2) Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy NPWP pribadi / SPT PPh 21
- 5) Foto copy rekening giro / tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/Suami/Istri
- 6) Asli Slip Gaji dan surat keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
- 7) Foto copy Surat ijin Praktek / Sk Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja professional.
- 8) Foto copy bukti/ akta nikah atau surat/ akta cerai.
- 9) Foto copy dokumen rumah.
- 10) Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.

b. Ketentuan Umum

1. Plafond Kredit

Plafond kredit maksimal Rp. 5 Milyar. Pemberian Kredit dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

a. Objek yang akan dibiayai terletak dikota-kota dengan harga tanah termahal di Indonesia, yaitu : Jakarta, Tangerang, Depok, Bekasi, Bogor, Bandung, Surabaya, Semarang, Manado, Balikpapan, Samarinda, Kendari, Medan, dan Denpasar.

b. Pembayaran KPR dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar diluar kota-kota tersebut dapat dilayani untuk properti yang terletak didalam lingkungan komplek perumahan, sentra bisnis, dan jalan utama dikota yang bersangkutan dan harga property disekitar objek yang

akan dibiayai relative sama dan setara.

c. Pemberi kredit harus meyakini bahwa apabila kredit menjadi beemmasalah, objek KPR akan mudah dieksekusi/ dijual/ dialihkan.

2. Bentuk Kredit

Bentuk kredit adalah persekot *annuitet* dengan angsuran pokok bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat sekali tarik, dimana penarikan dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodik dalam angsuran yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.

3. Perhitungan maksimum Besar Pinjaman

Untuk menghitung maksimum angsuran per bulan menggunakan rumus perhitungan seperti berikut :

$$\text{Angsuran per bulan} = P / t$$

$$\text{Bunga per bulan} = P \times i / 12$$

$$\text{Total yang harus dibayar} = P + i$$

Keterangan :

P : Pokok Pinjaman

i : Suku Bunga Pertahun

t : Lama Kredit dalam Bulan

4. Jangka Waktu Kredit

a. Jangka waktu kredit maksimal 20 (dua puluh) tahun atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku

b. Maksimal 10 (sepuluh) tahun khusus untuk pemberian KPR kepada karyawan/pegawai dengan status Perjanjian Kerja Waktu Tententu (PKWT)

5. Suku Bunga

Besar suku bunga mengacu kepada keputusan ALCO (*Asset and Liability Managemen Committee*) atau suku bunga program khusus yang berlaku.

6. Denda / Pinalty
50% (lima puluh) persen dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga.
7. Angsuran Kredit
Untuk menetapkan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT.Bank rakyat Indonesia Kantor Cabang Waru Sidoarjo yaitu dimana angsuran cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

Adapun jurnal pembukuan pada saat Realisasi Kredit adalah sebagai berikut :

- a. Db. Pinjaman KPR Rp. XXX
Cr.Kas/ Rekening Pak Anto Rp. XXX
- b. Db. Kas/ rekening pak anto Rp. XXX
Cr.Pendapatan Provisi Rp. XXX
Cr.Pendapatan Administrasi Rp. XX
Cr.Pendapatan AsuransiRp. XXX
Cr. Pendapatan Notari Rp. XXX
- c. Pembukuan angsuran perbulan
Db.Kas / rekening pak anto Rp. XXX
Rekening KPR
Cr. Pokok Rp. XXX
Cr. Bunga Rp. XXX

METODE PENELITIAN

Desain Penelitian

Menurut Sugiyono (2015: 53) pengertian deskriptif adalah :

“ Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keberadaan variable mandiri, baik hanya pada satu variable atau lebih tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variable lainnya (variabel mandiri adalah variabel yang berdiri sendiri, bukan variabel independen, karena kalau independe selalu dipasangkan dengan variabel dependen”

Batasan Penelitian

Adapun batasan batasan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain :

1. Pemahaman mengenai Tahapan mengenai syarat dan ketentuan KPRPT.Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk Kantor Cabang Waru Sidoarjo.
2. Tahapan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
3. Pihak – pihak yang terlibat dalam proses pemberian KPR

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penulisan tugas akhir ini terdiri dari beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode Data Primer
Penelitian primer membutuhkan data atau informasi dari sumber pertama, biasanya disebut dengan responden. Data atau informasi diperoleh dari pertanyaan tertulis dengan menggunakan kuesioner atau lisan dengan metode wawancara yaitu dengan Pejabat Bank BRI KC Waru Sidoarjo
2. Metode Data Sekunder
Penelitian sekunder ini menggunakan bahan yang bukan dari sumber pertama sebagai sarana untuk memperoleh data atau informasi untuk menjawab masalah yang diteliti. Penelitian ini juga dikenal dengan penelitian yang menggunakan studi kepustakaan yaitu buku-buku literature, jurnal yang diterbitkan oleh bank yang diteliti atau jurnal – jurnal yang terkait dengan judul Tugas Akhir penulis.

Teknik Analisa Data

Berikut ini langkah – langkah yang dilakukan penulis dalam menganalisis data adalah sebagai berikut :

1. Mencatat semua data alamiah dan menyimak kata – kata yang dikemukakan oleh narasumber yaitu pejabat bank pada saat melakukan

wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan.

2. Data yang didapat dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif.
3. Mengidentifikasi pernyataan dan penjelasan dari narasumber pada saat melakukan wawancara.
4. Memeriksa kembali data yang sudah diperoleh.
5. Membuat kesimpulan akhir dari data yang telah diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Subyek Penelitian

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau "Bank Bantuan dan Simpanan Milik KaumPriyayi Purwokerto", suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi).

Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI. Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang - Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang masih digunakan hingga sampai saat ini.

Visi :

Menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.

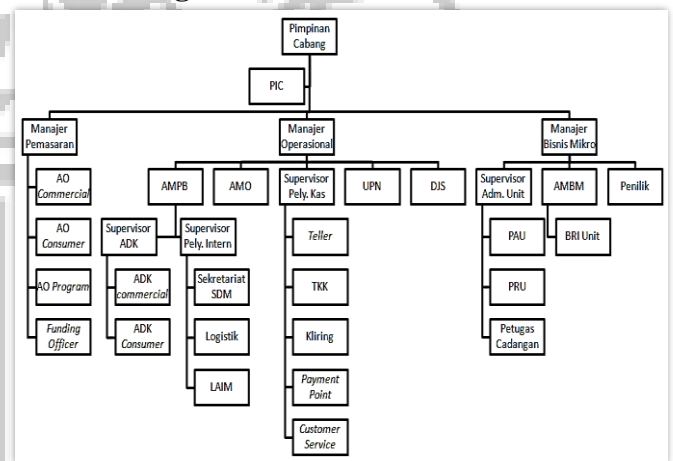
Misi :

1. Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil

dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.

2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen risiko serta praktek *Good Corporate Governance (GCG)* yang sangat baik.
3. Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*).

Struktur Organisasi



Sumber : wawancara

Struktur Organisasi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk

Profil Usaha

A. Produk Simpanan

Adapun produk simpanan yang dimiliki BRI antara lain :

1. Tabungan

Adapun jenis – jenis produk tabungan BRI yang dimiliki antara lain :

- a. Tabungan BRI Britama
- b. Tabungan BRI Simpedes Impian
- c. Tabungan Britama Bisnis
- d. Tabungan Britama Dollar
- e. Tabungan Britama Junio
- f. Tabungan Britama Muda
- g. Tabungan Britama Valas
- h. Tabungan Haji BRI
- i. Tabungan Simpedes
- j. Tabungan Simpedes TKI

k. Tabunganku BRI

2. Deposito

Adapun beberapa jenis produk deposito yang dimiliki BRI antara lain :

- a. Deposito Rupiah
- b. Deposito Valas.
- c. Deposito on call

3. Giro

Adapun jenis- jenis giro yang dimiliki oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah sebagai berikut :

1. Giro Rupiah
2. Giro Valas

B. Produk Investasi

Adapun jenis produk investasi yang dimiliki oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut :

1. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Bank Rakyat Indonesia (DPLK BRI)
2. Reksadana
3. Obligasi Negara Ritel (ORI) dan Sukuk Produk Pinjaman

Adapun jenis produk pinjaman yang dimiliki oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut :

1. BRIGUNA
2. Kredit investasi
3. Kredit Modal Kerja.
4. Kredit Usaha Rakyat (KUR) BRI
5. Kupedes
6. Kredit Pinjaman Rumah (KPR) merupakan

C. Produk Jasa

Adapun beberapa jenis jasa yang dimiliki oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. antara lain :

1. Bank Garansi.
2. Kliring
3. *Bill Payment*
4. Transfer dan LLG. Layanan Transfer merupakan
5. Layanan (LLG) Lalu Lintas Giro
6. *STANBY L/C (Bank Guarantee)*

Hasil penelitian

A. Tujuan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI

Pemberian KPR BRI dapat dilakukan untuk tujuan antara lain :

1. Pembelian Baru (*Primary*)
2. Pembelian Rumah Bekas (*Secondary*)
3. *Take Over/ Take Over Top Up*
4. Pembangunan
Fasilitas KPR pembangunan adalah kredit yang diberikan kepada calon debitur yang akan melakukan pembangunan rumah dari tahap pertama pembanguna hingga selesai.
5. Renovasi
6. *Refinancing*
7. *Top Up*

B. Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR BRI

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) terdapat syarat dan ketentuan pengajuan KPR sebagai berikut :

a. Syarat dan ketentuan pengajuan KPR-BRI.

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA)

Pemberian KPR BRI kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA *Fixed income* dengan ketentuan sertifikat objek, KPR-BRI harus atas nama suami/istri yang bersatus WNI dan jatuh tempo fasilitas KPR-BRI maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memiliki perjanjian pra nikah (*prenuptial agreement*).

- 2) Usia Calon Debitur (perorangan) minimal 21 Tahun atau sudah menikah.

- 3) Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun yang dibuktikan dengan hasil BI *Checking* yaitu pemeriksaan ke bank Indonesia mengenai riwayat debitur terkait keuangan. Bagi calon debitur BI *Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan

- pasangan menikah, sedangkan untuk calodebitur badan usaha.
- 4) Debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
 - 5) Setiap pelayanan KPR BRI kepada calon debitur dipersyaratkan dokumen tambahan berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas pengajuan permohonan baik di BRI maupun di Bank lainnya.
 - 6) Lokasi pembiayaan KPR harus berada pada unit kerja terdekat kecuali untuk calon debitur yang telah bekerja sama dengan unit kerja pemrakarsa.
- b. Persyaratan Dokumen
- 1) Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani)
 - 2) Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
 - 3) Foto copy Kartu Keluarga
 - 4) Foto copy NPWP pribadi / SPT PPh 21
 - 5) Foto copy rekening giro / tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/Suami/Istri
 - 6) Asli Slip Gaji dan surat keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
 - 7) Foto copy Surat ijin Praktek / Sk Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja profesional.
 - 8) Foto copy bukti/ akta nikah atau surat/ akta cerai.
 - 9) Foto copy dokumen rumah.
- 10) Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.
- c. Ketentuan Umum
1. Plafond Kredit
Plafond kredit maksimal Rp. 5 Milyar. Pemberian Kredit dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar hanya dapat dilakukan apabila memenuhi criteria sebagai berikut :
 - a. Objek yang akan dibiayai terletak dikota-kota dengan harga tanah termahal di Indonesia, yaitu : Jakarta, Tangerang, Depok, Bekasi, Bogor, Bandung, Surabaya, Semarang, Manado, Balikpapan, Samarinda, Kendari, Medan, dan Denpasar.
 - b. Pembayaran KPR dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar diluar kota-kota tersebut dapat dilayani untuk properti yang terletak didalam lingkungan komplek perumahan, sentra bisnis, dan jalan utama dikota yang bersangkutan dan harga property disekitar objek yang akan dibiayai relative sama dan setara.
 - c. Pemberi kredit harus meyakini bahwa apabila kredit menjadi beemalalah, objek KPR akan mudah dieksekusi/ dijual/ dialihkan.
 2. Bentuk Kredit
Secara umum bentuk kredit adalah persekot *annuitet* dengan angsuran pokok bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat sekali tarik, dimana penarikan dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodic dalam angsuran

yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.

3. Perhitungan maksimum Besar Pinjaman

a. Untuk menghitung maksimum angsuran per bulan menggunakan rumus perhitungan seperti berikut:

$$\text{Angsuran per bulan} = \frac{P}{t}$$

$$\text{Bunga per bulan} = \frac{P \times i}{12}$$

$$\text{Total yang harus dibayar} = P + i$$

Keterangan :

P : Pokok Pinjaman

i : Suku Bunga Pertahun

t : Lama Kredit dalam Bulan

4. Jangka Waktu Kredit

a. Jangka waktu kredit maksimal 20 (dua puluh) tahun atau mana yang tercapai terlebih dahulu dengan batas usia dan atau usia pensiun sebagaimana tersebut dibawah ini :

i. Untuk calon debitur *fixed income*

Jangka waktu kredit maksimal sampai dengan usia pensiun calon debitur

ii. Untuk calon debitur *non fixed income*

a. wiraswasta/pengusaha kredit harus lunas pada saat debitur usia 65 tahun.

b. Professional kredit harus lunas pada saat usia debitur 70 tahun (max 20 tahun) atau sesuai maksimal usia untuk masing – masing profesi (misalnya : ketentuan pembatasan usia notaries yang dikeluarkan oleh depkumham)

c. Maksimal 10 (sepuluh) tahun khusus untuk pemberian KPR

kepada karyawan/pegawai dengan status Perjanjian Kerja Waktu Tententu (PKWT)

5. Suku Bunga

Besar suku bunga mengacu kepada keputusan ALCO (*Asset and Liability Managemen Committee*) atau suku bunga program khusus yang berlaku. Pada saat melakukan penelitian suku bunga yang berlaku di bank BRI KC Waru Sidoarjo yaitu 9,5% -10% pertahun

6. Denda / Pinalty

50% (lima puluh) persen dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga.

7. Angsuran Kredit

Untuk menetapkan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT.Bank rakyat Indonesia Kantor Cabang Waru Sidoarjo yaitu dimana angsuran cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

Berikut merupakan contoh

Pak anto adalah seorang karyawan di PT Maju Mundur ingin membeli rumah dari seorang developer bernama ibu annisa. Karena kurangnya dana, pak Anto ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank Rakyat Indonesia KC Waru. Harga rumah tersebut sebesar Rp. 300.000.000.Suku bunga kredit 10% pertahun. Jangka waktu yang diajukan oleh pak anto adalah 5 Tahun. Berikut perhitungan besarnya pinjaman dan angsuran Pak Anto perbulan :

1. Perhitungan Pokok Kredit dan angsuran per bulan

$$\text{Pokok pinjaman} =$$

$$\text{Harga Unit} - \text{Down Paymen (20\%)}$$

- =Rp.300.000.000–
 (20% xRp. 300.000.000)
 = Rp, 240.000.000
2. Angsuran pokok perbulan
 = Rp. 240.000.000 / 60
 = Rp. 4.000.000
3. Suku bunga per tahun 10%
 Bunga yang harus
 dibayarkan
 = Rp. 240.000.000 x 10%
 /12
 = Rp. 24.000.000 / 12
 = Rp. 2.000.000
4. Jumlah yang harus dibayar
 perbulan
 = Rp.4.000.000 + Rp.
 2.000.000
 = Rp.6.000.000
5. Perhitungan biaya saat akad
 kredit
 Pada saat akad kredit bank
 membebankan biaya kredit
 kepada nasabah yang
 meliputi biaya administrasi,
 biaya provisi, biaya
 asuransi jiwa dan kerugian,
 serta biaya notaris.
 Berikut perhitungan biaya-
 biaya tersebut
 Biaya provisi = sebesar
 1% dari plafond kredit
 = 1% x Rp. 240.000.000
 = Rp. 2.400.000
 Biaya Administrasi = Rp.
 500.000
 Biaya Asuransi Jiwa &
 kerugian = Rp. 4.000.000
 Biaya Notaris = Rp.
 5.000.000
 Total Biaya Kredit
 =Rp.2.400.000+
 Rp.500.000 + Rp.4.000.000
 + Rp. 5.000.000
 = Rp.11.900.000
 Ketika akad kredit Pak
 Anto harus membayar
 angsuran perbulan
 ditambah biaya kredit yaitu
 sebesar :

Rp.6.000.000 + Rp.
 11.900.000 = Rp.
 17.900.000

6. Jurnal pembukuan pada
 saat Realisasi Kredit

a. Db.Pinjaman KPR Rp.
 6.000.000
 Cr.Kas/ Rekening Pak
 Anto Rp. 6.000.000

b. Db.Kas/ rekening pak anto
 Rp. 11.900.000
 Cr. Pendapatan Provisi Rp.
 2.400.000
 CrPendapatan
 AdministrasiRp. 500.000
 Cr.Pendapatan Asuransi
 Rp. 4.000.000
 Cr.Pendapatan Notaris
 Rp. 5.000.000

c. Pembukuan angsuran
 perbulan
 Db.Kas / rekening pak anto
 Rp. 6.000.000
 Cr. Pokok Rp.
 4.000.000
 Cr. Bunga Rp.
 2.000.000

C. Proses Analisis Pengajuan Kredit

Dalam melakukan proses analisis
 diterapkan beberapa prinsip pemberian
 kreditdengan analisis 5 C, yaitu:

1. Character
2. Capacity (capability)
3. Capital
4. Collateral
5. Condition

Adapun penilaian dengan 7 P adalah
 sebagai berikut:

1. Personality
2. Party
3. Purpose
4. Prospect
5. Payment
6. Profitability
7. Protection

PEMBAHASAN

Syarat dan Ketentuan Pemberian Kredit KPR Bank BRI KC Waru Sidoarjo

- a. Syarat dan ketentuan pengajuan KPR-BRI.
 1. Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) Pemberian KPR BRI kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA *Fixed income* dengan ketentuan sertifikat objek, KPR-BRI harus atas nama suami/istri yang bersusah WNI dan jatuh tempo fasilitas KPR-BRI maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memiliki perjanjian pranikah (*prenuptial agreement*).
 2. Usia Calon Debitur (perorangan) minimal 21 Tahun atau sudah menikah.
 3. Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun yang dibuktikan dengan hasil BI *Checking* yaitu pemeriksaan ke bank Indonesia mengenai riwayat debitur terkait keuangan. Bagi calon debitur BI *Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan pasangan menikah, sedangkan untuk calodebitur badan usaha, BI *Checking* dilakukan terhadap badan usaha dan seluruh pengurus badan usaha.
 4. Debitur harus membuka rekening simpanana di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
 5. Setiap pelayanan KPR BRI kepada calon debitur dipersyaratkan dokumen tambahan berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas pengajuan permohonan

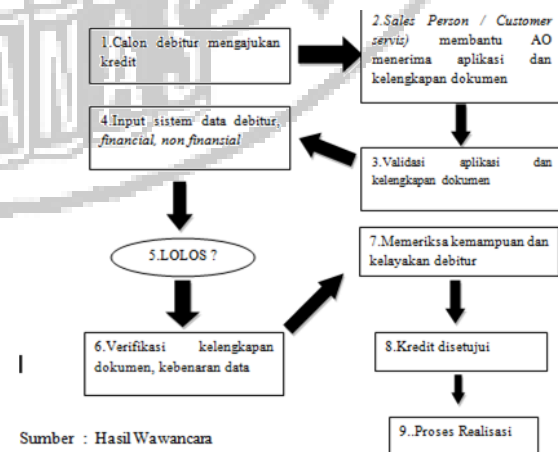
baik di BRI maupun di Bank lainnya.

6. Lokasi pembiayaan KPR harus berada pada unit kerja terdekat kecuali untuk calon debitur yang telah bekerja sama denan unit kerja pemrakarsa.

b. Persyaratan Dokumen

- 1) Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani)
- 2) Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy NPWP pribadi / SPT PPh 21
- 5) Foto copy rekening giro / tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/Suami/Istri
- 6) Asli Slip Gaji dan surat keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
- 7) Foto copy Surat ijin Praktek / Sk Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja professional.
- 8) Foto copy bukti/ akta nikah atau surat/ akta cerai.
- 9) Foto copy dokumen rumah.
- 10) Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.

Prosedur pemberian kredit KPR Bank BRI KC Waru Sidoarjo



Sumber : Hasil Wawancara

Prosedur pemberian kredit KPR Bank BRI KC Waru Sidoarjo

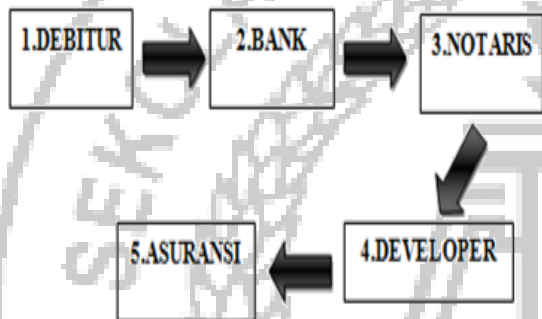
Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Calon debitur mengisi formulir permohonan dan menyerahkan seluruh berkas yang dipersyaratkan.
2. Formulir diterima oleh sales person kemudian diserahkan kepada bagian *Account Officer*
3. *Account Officer* pemrakarsa melakukan hal- hal sebagai berikut:
 - a. Memastikan bahwa seluruh foto copy dokumen-dokumen yang diberikan tersebut telah dicocokkan dengan dokumen asli dan seluruh dokumen masih berlaku.
 - b. Melakukan *on the spot (OTS)* yaitu mendatangi lokasi untuk memvalidasi kebenaran seluruh data yang sudah disampaikan oleh debitur.
 - c. Melakukan penilaian agunan bagi debitur, khusus untuk KPR *primary* (pembiayaan properti baru), penilaian agunan dapat menggunakan daftar harga yang dikeluarkan oleh developer / pengembang.
 - d. Melakukan analisis dalam aplikasi pinjaman berdasarkan hasil *On The Spot (OTS)*
 - e. Melakukan perhitungan kredit, maksimal angsuran, plafond, input data agunan, input data angsuran, struktur dan syarat kredit.
4. Aplikasi permohonan yang telah lengkap dan lolos analisis diteruskan ke bagian administrasi kredit.
5. Administrasi kredit melakukan hal- hal sebagai berikut :
 - a. Memeriksa kelengkapan, kebenaran dan keabsahan berkas pinjaman dari *Account Officer (AO)* pemrakarsa pemeriksaan kelengkapan berkas harus dituangkan dalam *check list* dokumen dan ditandatangani oleh petugas administrasi kredit (*maker*) dan *supervisor ADK (checker and signer)*.
 - b. Apabila terdapat dokumen yang belum lengkap, jajaran administrasi kredit harus membuat catatan untuk memastikan dokumen tersebut akan dipenuhi sebelum pelaksanaan akad perjanjian kredit.
 - c. Memastikan seluruh hasil entry account officer pada aplikasi pinjaman sudah benar sesuai dengan dokumen sumbernya yang terdapat dalam berkas pinjaman.
 - d. Apabila calon debitur telah menjadi debitur BRI (sudah memiliki pinjaman lain di BRI), memastikan seluruh kredit yang sudah dan yang akan diberikan harus di total eksposur untuk menetapkan total resiko bagi BRI.
 - e. Kredit yang dinyatakan lolos akan ditandatangani oleh pemutus sesuai limit PDWK, sedangkan kredit yang tidak lolos akan dicatat kedalam permohonan ditolak dan didokumentasi sesuai ketentuan. Calon debitur akan diberikan surat penolakan kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
6. Setelah kredit diputus jajaran ADK melakukan hal- hal sebagai berikut:
 - a. Menyiapkan dokumen-dokumen perjanjian kredit dan pengikatan, atau berkoordinasi dengan notaris apabila perjanjian kredit dibuat secara notarill.
 - b. Untuk membuktikan kebenaran sharing dana dalam memenuhi ketentuan yang berlaku, calon debitur wajib menyerahkan bikti pelunasan DP (*Down Payment*) pembelian unit dan diserahkan kepada BRI sebelum akad kredit.
 - c. Memastikan bahwa para pihak yang menandatangani perjanjian kredit pengikatan adalah para pihak yang berwenang (memperlihatkan Anggaran Dasar, KTP, Kartu Keluarga, Pas Foto)
 - d. Sebelum melakukan pencairan, jajaran ADK harus memastikan

- bahwa seluruh biaya-biaya sudah dicadangkan oleh calon debitur dalam jumlah yang cukup.
- e. ADK memverifikasi putusan, menyiapkan *Overing Letter* (OL) yaitu surat penawaran kepada calon debitur mengenai beberapa program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut diatas, dan menyiapkan Instruksi Pencairan Kredit (IPK)
7. Penyampaian OL kepada debitur, jika setuju maka akan proses kredit akan dilanjutkan, jika tidak maka negosiasi putusan dikembalikan ke pemutus.
 8. Perjanjian akad kredit dengan debitur, dokumentasi kredit untuk kemudian dilakukan pencairan
 9. Realisasi
Adapun hal- hal yang dilakukan pada saat pencairan dana kredit yaitu :
 - a. Pembelian objek kredit pemilikan rumah melalui pengembang / developer. Pencairan dilakukan 100% ke rekening *escrow* (pihak ketiga sementara untuk menunggu kontrak dipenuhi) / penampungan pengembang/ developer di BRI dan pembayaran kepada pengembang / developer melalui *overbooking* (pemindahbukuan antar rekening pada bank yang sama) sesuai tahapan pembangunan objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRI
 - i. apabila developer sedang mendapatkan fasilitas kredit konstruksi di BRI maka pembayaran ditransfer (*overbooking* ke rekening giro operasional developer BRI
 - ii. apabila developer sedang mendapatkan fasilitas kredit konstruksi di bank lain dengan sertifikat induk sebagai agunan kredit, maka pencairan kredit debitur wajib ditransfer ke rekening *escow* di BRI. Selanjutnya dapat dipindahbukukan kereking giro operasional di bank pemberian kredit konstruksi sebesar hak pengembang.
 - b. Pembelian objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak melalui pengembang/ *developer* atau diluar lingkungan yang dibangun pengembang/ *developer*. Pencairan harus dilakukan ke rekening simpanana penjual (pemilik objek properti yang dibiayai dengan KPR.)
 - c. Untuk KPR Pembangunan / Renovasi
 - i. Pencairan dilakukan 100% ke rekening *escrow*/ penampung debitur di BRI dan ditahan sesuai tahapan pembangunan proyek.
 - ii. Pencairan tahap 1 dilakukan sesuai kebutuhan debitur maksimum sebesar 40% dari *Plafond* kredit
 - iii. Pencairan tahap selanjutnya dilakukan berdasarkan hasil kunjungan *Account Officer* pemrakarsa yang dituangkan dalam Laporan Keuangan Nasabah (NKL) yang dilengkapi dengan dokumentasi dan disetujui oleh Pejabat Pemutus sesuai limit setinggi-tingginya Pimpinan Cabang serta berdasarkan kualitas kredit debitur selama kredit berjalan
 - d. Untuk KPR- *Take Over*
Pencairan sebesar pelunasan KPR di Bank asal dan harus dilakukan setor tunai ke rekening pinjaman debitur di bank asal. Apabila terdapat selisih lebih atau tambahan dana , maka selisih lebih tersebut di transfer ke rekening simpanan calon debitur di BRI setelah proses *Take Over* selesai
 10. Pembayaran angsuran oleh debitur
Pembayaran angsuran oleh debitur dilakukan sesuai Akad Jual Beli (AJB) dan suku bunga yang berlaku saat itu. Proses pembayaran tersebut dilakukan dengan cara autodebet yaitu pihak bank langsung menarik sejumlah uang

dari rekening BRI debitur sesuai jumlah tagihan dan tanggal jatuh tempo. Jadi debitur hanya perlu melakukan setoran ke rekeningnya sendiri seperti setoran tabungan yang dilakukan nasabah lainnya melalui *teller*. Debitur dapat juga melakukan transfer untuk menambah saldo rekening di BRI untuk kemudian di autodebet oleh bank sebagai bentuk pembayaran angsuran KPR.

Pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian KPR Bank BRI KC Waru Sidoarjo



Hasil wawancara

Pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian KPR

Ada beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mana pihak – pihak ini sangat berkaitan satu sama lainnya :

- 1) Debitur (nasabah Pemohon Kredit)
Nasabah pemohon kredit merupakan pihak yang menerima pinjaman dari bank dalam hal ini kredit/pinjaman dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang bertujuan memenuhi kebutuhan nasabah yang mempunyai rumah hunian pribadi yang layak tinggal dan nyaman sesuai dengan keinginan pemohon kredit
- 2) Pihak Bank
Pihak yang memberikan pinjaman kepada debitur / nasabah pemohon kredit. Dalam hal ini pihak bank memberikan fasilitas pinjaman dana kepada masyarakat atau nasabah berupa kredit pemilikan rumah agar nasabah

dapat memiliki rumah tinggal yang layak dan aman.

Pihak bank sangat berhati- hati dalam memberikan suatu pinjaman kredit karena pihak bank perlu pertimbangan yang sangat kuat dalam pemberian kredit kepada nasabah, hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya kredit macet.

- 3) Notaris
Notaris merupakan pihak yang mengikat perjanjian antara bank dengan pihak nasabah pemohon kredit. Selain itu juga notaris sebagai pihak yang membantu proses pemberian kredit
- 4) *Developer*
Pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan, yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit. *Developer* dalam hal ini bekerjasama dengan BRI agar proyek rumah yang mereka bangun dapat terjual kepada nasabah yang kurang mampu membeli rumah secara tunai, melalui *developer* bank berharap nasabah dapat mengajukan kredit sehingga dapat membeli rumah yang mereka inginkan.
- 5) Asuransi
Pihak yang memberikan ganti rugi kepada Bank rakyat Indonesia (BRI), apabila terjadi hal-hal yang tidak dapat diprediksi sebelumnya. Misalnya saja nasabah pemohon kredit terkena musibah atau bencana, maka pihak asuransi yang akan membayar, tetapi sebelumnya rumah yang nasabah belipun harus diasuransikan terlebih dahulu.

Kendala-kendala yang dihadapi Bank BRI KC Waru Sidoarjo

Ada beberapa hambatan yang seringkali dihadapi oleh PT. Bank rakyat Indonesia (Persero). Tbk Kantor Cabang Waru Sidoarjo yaitu sebagai berikut:

1. Kredit bermasalah yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 3 bulan

2. Kredit Macet yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama lebih dari 9 bulan

Solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Bank BRI KC Waru Sidoarjo

Ada beberapa tindakan penyelesaian kredit bermasalah yang biasanya diambil oleh PT. Bank Rakyat Indonesia yaitu sebagai berikut :

1. Penyelesaian kredit bermasalah
Jika nasabah menunggak pembayaran selama beberapa bulan, maka bank akan memberikan denda dan surat peringatan kepada nasabah, jika setelah diberi surat nasabah masih saja tidak bisa membayar maka bank akan melakukan beberapa tindakan yaitu :
 - a. *Rescheduling* adalah perpanjangan waktu yang diberikan kepada nasabah untuk membayar tunggakan angsurannya.
 - b. Bank juga memberikan keringanan kepada nasabah yaitu hanya maembayar angsurannya saja untuk bunganya bisa dibayar pada waktu belakangan sampai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh bank.
2. Penyelesaian kredit macet

Apabila setelah diberikan kelonggaran nasabah masih belum melunasi kewajibannya maka bank dapat melalui jalur hukum. Pengadilan atau kantor lelang berhak untuk menyita rumah nasabah yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang sebagaimana telah ditetapkan dalam persyaratan bersama diawal pengajuan kredit maka akan diterbitkannya surat paksa untuk penagih sekaligus. Namun jika surat paksa tidak dipenuhi oleh debitur maka selanjutnya akan dilakukannya penyitaan atas asset atau barang yang menjadi jaminan debitur. Asset tersebut yang berupa rumah akan disegel oleh pihak bank atau aparat

hukum, dan nasabah harus mengosonkan segera rumah tersebut. Sebelum dilakukan penyegelan nasabah akan diberikan surat peningatan pengosongan rumah.

Penyitaan jaminan debitur ini dilakukan oleh PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) untuk dapat mengosongkan objek lelang yang dimiliki oleh debitur atau pihak lain pengadilan negeri mengharuskan pemenang lelang eksekusi PUPN mengajukan perdata.

Menurut Undnag - Undang Pasal 1 angka 16 “penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidikan untuk mengambil alih dan atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak ataupun tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan”.

PENUTUP

Untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Rakyat Indonesia (BRI), nasabah Harus memenuhi sejumlah persyaratan yang telah ditentukan Oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI), adapun kesimpulan dari Laporan Tugas Akhir ini yaitu :

1. Persyaratan Dokumen
 - a. Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani)
 - b. Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
 - c. Foto copy Kartu Keluarga
 - d. Foto copy NPWP pribadi / SPT PPh 21
 - e. Foto copy rekening giro / tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/Suami/Istri
 - f. Asli Slip Gaji dan surat keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir

- g. Foto copy Surat ijin Praktek / Sk Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja professional.
 - h. Foto copy bukti/ akta nikah atau surat/ akta cerai.
 - i. Foto copy dokumen rumah. Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.
- Dari hasil penelitian pada bank BRI KC Waru Sidoarjo syarat dan ketentuannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sudah diterapkan dengan baik oleh bank BRI kepada nasabahnya.
2. Pihak yang terlibat dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu:
 - a. Debitur
 - b. Bank
 - c. Developer
 - d. Notaris
 - e. Asuransi
 3. Nasabah akan melewati beberapa prosedur pemberian KPR. Berikut adalah beberapa prosedur mengajukan KPR di Bank Rakyat Indonesia (BRI), yaitu mengisi formulir dan melengkapi persyaratan, kemudian oleh pihak bank akan dilakukan *Checking BI* dan memeriksa kelengkapan dokumen, apabila dokumen yang diberikan nasabah sudah lengkap maka akan dilakukan proses validasi aplikasi dan kelengkapan dokumen. Selanjutnya apabila dinyatakan memenuhi persyaratan maka pihak bank akan melakukan verifikasi kengkapan dokumen, kebenaran data, memeriksa kemampuan, dan kelayakan data. Setelah melalui beberapa proses berkas kredit akan di acc setelah anaalisis menyatakan bahwa nasbah tersebut bisa diberikan kredit, maka selanjutnya akan dikeluarkan surat persetujuan kredit dan realisasi kredit pun terlaksana.
 4. Beberapa hambatan yang sering kali dihadapi oleh PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) yaitu sebagai berikut :
 - a. Kredit bermasalah yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 3 bulan
 - b. Kredit Macet yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama lebih dari 9 bulan
 5. Beberapa tindakan penyelesaian kredit bermaslah yang biasanya diambil oleh PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) adlaah sebagai berikut :
 - a) Penyelesaian kredit bermasalah
Jika nasbah menunggak pembayaran selama beberapa bulan, maka bank akan memberikan denda dan surat peringatan kepada nasabah, jika setelah diberi surat nasabah masih saja tidak bisa membayar maka bank akan melakukan beberapa tindakan yaitu :
 1. *Rescheduling*
 2. Bank juga memberikan keringanan kepada nasabah yaitu hanya mambayar angsurannya saja untuk bunganya bisa dibayar pada waktu belakangan sampai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh bank.
 - b) Penyelesaian kredit macet
Apabila setelah diberikan kelonggaran nasabah masih belum bisa melunasi kewajibannya maka bank melalui pengadilan atau kantor lelang berhak untuk menyita rumah atau asset nasabah yang dijadikan sebagai jaminan.

Saran

Ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan dengan maksud untuk membantu memperlancar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut :

1. Apabila dikemudian hari terdapat peneliti lain yang ingin melakukan penelitian dengan judul yang serupa dengan Kredit Pemilikan Rumah maka diharapkan kepada peneliti tersebut untuk mencari tempat penelitian yaitu Bank yang lain supaya ada yang memebedakan prosedur dan pelaksanaan dilakukan oleh bank tersebut.

2. Apabila ingin melakukan penelitian pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Waru Sidoarjo agar melakuakan penelitian dengan judul yang lain seperti Kredit Modal Kerja, Kredit Usaha Rakyat , atau judul yang lainnya karena PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Waru Sidoarjo mempunyai Profil usaha yang baik.

Implikasi

Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan terdapat hambatan yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Rakyat Indonesia KC Waru agar kredit yang pada PT. Bank Rakyat Indonesia KC Waru dapat berjalan dengan baik dan meminimalisir hambatan yang terjadi mungkin dapat membantu dalam kelancaran pelaksanaan KPR. Adapun saran yang diberikan adalah sebagai berikut :

1. Menjalin komunikasi jangka panjang dengan debitur yang telah memperoleh KPR PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan cara sesekali menelpon atau mengunjungi debitur agar tercipta suasana keakraban.
2. Sebaiknya pihak bank mengingatkan kepada debitur bahwa tiga atau lima hari sebelum tanggal jatuh tempo untuk pembayaran angsuran pinjaman agar segera dibayar, dan agar debitur tidak terlambat membayar angsuran pokok dan bunga atas pinjaman yang diberikan oleh debitur.
3. Sebaiknya pihak Bank BRI memberikan apresiasi kepada debitur yang menjalankan kredit secara disiplin ataupun menyelesaikan kredit dengan baik , sehingga debitur dapat terpacu untuk berusaha selalu menjalankan kewajibannya tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi Hazar Mazah.2014.*Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Surabaya*.STIE Perbanas Surabaya.
- Hasibuan, Malayu SP. 2011. *Dasar-Dasar Perbankan*. Cetakan 9. Jakarta : Bumi Aksara.
- Ismail, 2011, *Manajemen Perbankan*.Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana
- Kasmir. 2012. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir (2010). *Manajemen Perbankan*. Edisi ke 9. Rajawali Pers. Jakarta.
- (2012). *Dasar-dasar Perbankan*. Edisi Revisi. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Situs Bank Rakyat Indonesia Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI :<https://bri.co.id/>
- Peraturan Bank Indonesia No 9/7/PBI/2007 Tentang pengertian Bank Umum
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta.
- Taswan.(2010). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPNN STIM YKPN Yogyakarta
- Taswan. 2012. *Managemen Perbankan*. UPNN STIM YKPN, Yogyakarta.
- Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan