

**PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH**

**BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG**

**MOJOKERTO**

**TUGAS AKHIR**

Disusun untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Studi Diploma Tiga  
Jurusan Perbankan dan Keuangan



Disusun Oleh :

**CRISTINA AYU ANGGRAINI**

**NIM : 2016110411**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**

**SURABAYA**

**2019**

**PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH**

Nama : Cristina Ayu Anggraini

Tempat, Tanggal Lahir : Mojokerto, 13 April 1998

N.I.M : 2016110411

Program Studi : Perbankan dan Keuangan

Program Pendidikan : Diploma 3

Judul : Prosedur Pelaksanaan Pemberian Kredit  
Pemilikan Rumah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang  
Mojokerto

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Dosen Pembimbing, Co.

Dosen Pembimbing,

Tanggal :

Tanggal:

(Drs. Ec. Mohammad Farid, MM.)

NIDN. 0027115301

(Kartika Marta Budiana, SS., M.Pd)

NIDN. 0713038801

Ketua Program Studi Diploma 3

Tanggal :

(Dr. Kautsar R. Salman, SE. MSA. AK. BKP. SAS. CA. AWP)

## ABSTRACT

### PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH BRI KANTOR CABANG MOJOKERTO

CRISTINA AYU ANGGRAINI

2016110411

[2016110411@students.perbanas.ac.id](mailto:2016110411@students.perbanas.ac.id)

STIE Perbanas Surabaya

## ABSTRACT

*This research was carried out at the BRI Bank Mojokerto branch. BRI Bank Mojokerto branch provides one of the banking products, namely house ownership credit. The purpose of this study is to find out the procedures and implementation of granting home loans to bank customers in the BRI bank Mojokerto branch. The research method used is qualitative and descriptive research with data collection techniques namely interviews and documentation. Based on the research conducted, it is known that the benefits of mortgage products, namely customers do not need to provide large amounts of funds instead only provide advances in accordance with the provisions of BRI Bank. In the process of payment of credit installments carried out every month for a period of time agreed upon between the debtor and creditor.*

Keywords : *BRI Bank Mojokerto branch, House Ownership Credit*

## PENDAHULUAN

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut menciptakan persaingan yang sangat ketat. Di dalam dunia perbankan merupakan industri yang paling pesat perkembangannya, baik dari sisi volume usaha, mobilisasi dana masyarakat maupun pemberian kredit. Hal ini disebabkan adanya

deregulasi pemerintah pada dunia perbankan pada tahun 1983. Akibatnya perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang banyak dari masyarakat. Dengan liberalisasi perbankan tersebut, industri perbankan dapat membuka hambatan yang sebelumnya menimbulkan represi sektor keuangan dan sistem keuangan negara, sehingga

menyebabkan bisnis perbankan berkembang pesat dengan persaingan yang semakin ketat dan semarak.

Dengan bertambahnya jumlah perbankan baik perbankan konvensional atau syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya kemudian disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit produktif maupun konsumtif. Dana dari masyarakat adalah jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank adalah dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri.

Dari dana yang dihimpun dari masyarakat bank akan menyalurkan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Karena kegiatan utama perbankan adalah kredit. Bila diperhatikan dari neraca, sisi aktiva bank akan didominasi oleh besarnya jumlah kredit yang diberikan, sedangkan bila kita perhatikan pula laporan Laba Rugi bank, akan terlihat oleh kita bahwa sisi pendapatan bank akan didominasi oleh besarnya pendapatan dari bunga dan provisi kredit.

Hal tersebut dikarenakan aktivitas perbankan terbesar adalah berhubungan dengan perkreditan. Apalagi saat ini kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan makin meningkat. Kebutuhan masyarakat yang

meningkat mengakibatkan kredit perbankan meningkat.

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

Faktor yang mendasari penulis memilih Bank BRI Kanca Mojokerto sebagai tempat penelitiannya yaitu karena perusahaan ini merupakan cabang bank BRI terbesar di daerah Mojokerto. Sehingga mahasiswa akan memperoleh manfaat besar berupa pengetahuan mengenai perbankan dan dapat mempelajari proses menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat hingga aktivitas kerja karyawan yang memiliki prospek bagus dalam menjalankan kegiatan usaha Bank Pemerintah.

## LANDASAN TEORI

### Pengertian Kredit

Menurut Kasmir (2012:120) dalam sehari-hari kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan ataupun angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.

Menurut Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 kredit 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.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kredit sendiri diartikan sebagai cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Pinjaman uang ini mengharuskan peminjam atau debitur mengangsur setiap bulannya dan jumlahnya sesuai dengan kesepakatan di awal kredit dilakukan sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditor atau pemberi pinjaman) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi

kredit setiap bulannya selama jangka waktu yang telah disepakati oleh pihak debitur dan pihak kreditor.

### Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2014:88) mengemukakan bahwa tujuan dan fungsi kredit adalah sebagai berikut :

- a. Mencari keuntungan  
Bank bertujuan agar mendapatkan keuntungan yang diterima dari nasabahnya dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabahnya.
- b. Membantu usaha nasabah  
Bank bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana. Baik dana investasi maupun dana untuk menambah modal usahanya. Agar usaha nasabahnya bisa berkembang dan semakin luas.
- c. Membantu pemerintah  
Bagi pemerintah banyaknya kredit yang disalurkan oleh bank, maka akan semakin baik. Mengingat semakin banyak kredit yang disalurkan berarti akan ada peningkatan diberbagai sektor.

Kemudian disamping tujuan diatas, fasilitas kredit memiliki fungsi kredit sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang.  
Dengan adanya kredit yang diberikan maka daya guna uang akan semakin meningkat. Maksudnya jika uang

hanya disimpan saja tidak digunakan maka tidak akan menghasilkan apa-apa. Berbeda jika uang tersebut disalurkan oleh penerima kredit maka nanti akan menghasilkan suatu barang atau jasa.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.  
Dengan adanya kredit ini maka daerah yang memiliki kekurangan dana akan bisa memperoleh tambahan dana dari suatu wilayah yang lainnya.
3. Untuk meningkatkan daya guna barang  
Dengan adanya kredit yang diberikan oleh bank ini, debitur dapat menggunakan untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.
4. Meningkatkan peredaran barang  
Dengan adanya kredit yang diberikan ini dapat menambah dan memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya. Sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bisa meningkat.
5. Sebagai alat stabilitas ekonomi  
Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Dan juga kredit dapat membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.
6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik terutama dalam hal untuk meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut akan membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat pula mengurangi pengangguran.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

### **Manfaat Kredit**

Menurut Kasmir (2014 : 95) ada beberapa manfaat kredit bagi berbagai pihak, diantaranya sebagai berikut :

1. Manfaat kredit bagi debitur
  - a. Untuk meningkatkan usaha dengan menggunakan dana kredit sebagai upaya untuk pengadaan dan peningkatan dalam berbagai factor produksi, seperti : tambahan modal, mesin, bahan baku, maupun peningkatan sumber daya manusia dan perluasan pasar.

- b. Relative mudah diperolehnya kredit bank apabila usaha calon debitur layak dibiayai.
  - c. Perbankan menyediakan berbagai macam jenis kredit yang disediakan. Sehingga calon debitur dapat memilih sesuai dengan kebutuhannya.
  - d. Rahasia keuangan debitur terlindungi.
  - e. Jumlah bank di Republik ini relative banyak, sehingga calon debitur lebih mudah memilih bank yang cocok untuk usahanya.
  - f. Calon debitur dapat sekaligus mendapatkan kesempatan untuk memperoleh fasilitas produk dan jasa lainnya. Seperti :transfer bank, jaminan bank, pembukaan letter of credit (L/C), dan lain-lain.
2. Manfaat kredit bagi bank
- a. Bank memperoleh pendapatan berupa bunga yang diterima dari debitur.
  - b. Dapat memasarkan sekaligus produk-produk dan jasa layanan bank lainnya. Seperti giro, tabungan, deposito, dan lain sebagainya.
  - c. Dengan diperoleh pendapatan bunga kredit, maka diharapkan rentabilitas bank akan baik yang tercemin dalam perolehan laba yang meningkat.
  - d. Dengan adanya kegiatan pemberian kredit, maka bank tersebut dapat mendidik dan meningkatkan kemampuan personilnya untuk lebih mengenal secara rinci kegiatan usaha secara rill di berbagai sector ekonomi.
3. Manfaat kredit bagi pemerintah
- a. Kredit bank dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja.
  - b. Dapat meningkatkan pendapatan negara secara tidak langsung yang berasal dari pajak perusahaan yang tumbuh dan berkembang volume usahanya.
  - c. Kredit bank dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun untuk sector tertentu saja.
  - d. Pemberian kredit bank dapat menciptakan dan memperluas pasar, dengan adanya kredit bank maka volume produksi dan konsumsi akan meningkat dan hal ini akan mendorong terciptanya pasar yang telah ada.
  - e. Pemberian kredit bank yang sahamnya di miliki dan pemerintah yang berhasil meningkatkan labanya, akan menambah pendapatan pemerintah yang berupa setoran bagian laba/deviden dari bank yang bersangkutan.
4. Manfaat kredit bagi masyarakat luas
- a. Dengan adanya kredit bank akan mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan tingkat pendapatan masyarakat karena bank mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.
  - b. Memberikan rasa aman dan ketenangan bagi berbagai pihak yang terlibat karena adanya jenis-jenis kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C. Untuk penjaminan suatu proyek tertentu.
  - c. Para pemilik dana yang menyimpan dana di bank, berharap agar kredit bank berjalan dengan lancar, sehingga dana mereka yang digunakan oleh bank dapat diterima

kembali secara utuh beserta bunga sesuai dengan kesepakatan.

### **BATASAN PENELITIAN**

Dalam topik penelitian yang akan dibahas oleh peneliti,peneliti akan menjelaskan mengenai persyaratan untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah. Terdapat beberapa tahap yang akan dibahas oleh peneliti antara lain prosedur kredit pemilikan rumah Bank BRI,pihak-pihak yang terlibat dalam kredit pemilikan rumah,analisa pengajuan kredit pemilikan rumah sampai hingga pelunasan dan pengambilan jaminan kredit oleh debitur kepada pihak Bank yang bersangkutan.

### **DATA DAN METODE PENGUMPULAN DATA**

Metode pengumpulan data menurut Sugiyono (2013:224) metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Untuk mendapatkan data yang lengkap dan sesuai dibutuhkan Metode-metode yang sesuai untuk diterapkan ,yaitu sebagai berikut :

#### **1. Wawancara**

Adalah salah satu cara untuk mendapatkan data dengan cara menanyakan beberapa pertanyaan secara langsung atau mewawancarai subjek yang bersangkutan dengan informasi yang ingin diperoleh yakni

tentang prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan bilamana dalam pertanyaan yang diajukan terdapat hal yang kurang dimengerti maka peneliti akan meminta penjelasan kembali.

#### **2. Dokumentasi**

Merupakan cara yang dilakukan untuk memperoleh data atau informasi yang dicari dengan menggunakan sumber bukti dari suatu karangan atau tulisan dapat berupa buku maupun undang-undang yang berhubungan dengan informasi yang dibutuhkan oleh peneliti.

#### **3. Studi Pustaka**

Pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencatat serta membaca buku-buku yang terdapat di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

### **TEKNIK ANALISA DATA**

Teknik analisa data merupakan suatu langkah yang paling menentukan dari suatu penelitian,karena analisa data berfungsi untuk menyimpulkan hasil dari penelitian. Analisis data dapat dilakukan melaukui beberapa tahap berikut ini :

#### **a. Perencanaan**

Pada tahap ini kegiatan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Peneliti mengumpulkan data berdasarkan masing-masing informasi yang diperoleh

2. Peneliti membuat instrument-instrument penelitian yang akan diteliti lebih mendalam

#### **b. Pelaksanaan**



Pada tahapan ini kegiatan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

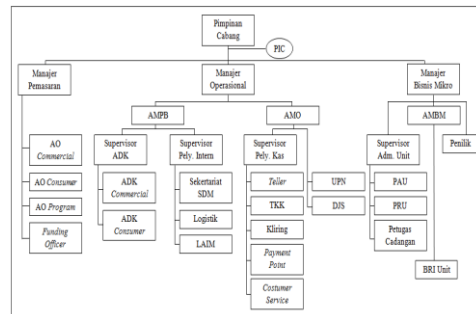
1. Peneliti melakukan pembelajaran pada sampel penelitian
2. Peneliti menyimpulkan beberapa data yang diperoleh
- c. Evaluasi

Pada tahapan ini, kegiatan yang dilakukan adalah menyusun dan melaporkan hasil-hasil penelitian. Peneliti mengevaluasi berdasarkan data yang terdapat pada buku, jurnal, ataupun website yang telah dikunjungi oleh peneliti untuk dievaluasi kembali dengan data yang diperoleh peneliti dari Bank BRI Kanca Mojokerto.

## STRUKTUR ORGANISASI

- a. Struktur Organisasi Kantor Cabang

Secara umum struktur organisasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan untuk memudahkan dalam menyusun pembagian kerja dari pelaksanaan kerja. Agar dapat dilakukan secara efektif dan efisien sesuai dengan tujuan perusahaan tersebut. Didalam struktur organisasi ini menunjukkan suatu garis perintah dan hubungan antar bagian sehingga dapat dilihat bagian itu mempunyai tugas masing-masing. Dibawah divisi-divisi tersebut masih memiliki bawahan lagi yang akan melaksanakan tugasnya sesuai dengan *Job Description*nya masing-masing. Adapun Struktur Organisasi Kantor Cabang Bank BRI JAWA TIMUR adalah sebagai berikut :



Sumber : Kantor Cabang PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK – Bagian Sumber Daya Manusia

Gambar 4.1

Struktur Organisasi Kantor Cabang Bank BRI JAWA TIMUR

## HASIL PENELITIAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto mengenai penelitian tentang salah satu produk pembiayaan (*Lending*) pada bank BRI yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penulis menemukan beberapa hasil penelitian sebagai berikut.

Temuan pertama, terdapat persyaratan administrasi yang harus dipenuhi dan dilengkapi dalam pengajuan KPR oleh calon debitur. Temuan kedua, terdapat beberapa prosedur kredit yang harus diikuti oleh nasabah dari awal dimulai dari kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah hingga analisa yang dilakukan oleh pihak bank sampai penerbitan surat SP3K. Pada bulan selanjutnya nasabah melakukan pembayaran angsuran kredit sampai jangka waktu yang telah disepakati dan melakukan pelunasan kredit. Temuan ke tiga, pihak-pihak yang

terkait dalam pengajuan KPR antara lain calon consumer, marketing property, developer, para pihak bank, dan notaris. Temuan ke empat, terdapat beberapa analisa yang dilakukan Bank BRI dalam proses pengajuan kredit yaitu analisa 5C dan 7P. Temuan kelima, adanya beberapa proses pelunasan dalam KPR dan data yang diperlukan untuk pengambilan surat jaminan antara lain seperti buku tabungan, kartu identitas dan materai 6000 yang harus dibawa oleh debitur. Temuan ke enam, adanya hambatan pada proses pelaksanaan KPR seperti penunggakan pembayaran dan kredit macet. Solusi dari hambatan tersebut pihak bank memberikan SP1 hingga SP3 dan menunggu satu bulan hingga debitur digolongkan sebagai kredit macet dan pihak bank melakukan penyitaan jaminan.

### **SYARAT KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) merupakan salah satu Bank di Indonesia yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disebut dengan KPR kepada masyarakat yang membutuhkan rumah tinggal, yang mana tidak mampu untuk membeli secara tunai. Disini Bank Rakyat Indonesia memberikan kemudahan dengan menghadirkan Kredit Pemilikan Rumah bagi nasabah, nasabah hanya perlu menyediakan uang muka atau plafond untuk pembelian rumah yang diinginkan namun terdapat beberapa

persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank BRI. Adapun persyaratan nasabah pemohon kredit pemilikan rumah adalah sebagai berikut :

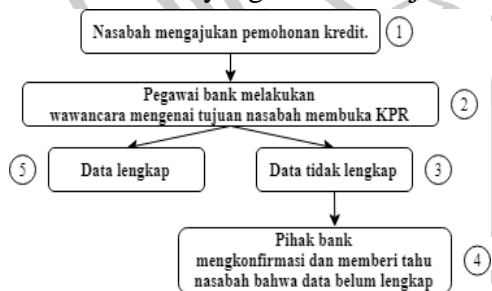
1. Pemohon merupakan warga Negara Indonesia (WNI)
2. Fotocopy KTP/SIM : pemohon atau suami istri
3. Fotocopy Kartu Keluarga
4. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
5. Fotocopy surat nikah (bila sudah menikah)
6. Keterangan penghasilan atau slip gaji
7. Laporan keuangan (wiraswasta)
8. Fotocopy NPWP

Apabila nasabah pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) benar-benar ingin mengajukan kredit pemilikan rumah maka semua persyaratan diatas harus dipenuhi agar dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak Bank, apakah nasabah pemohon layak atau tidak untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah. Selain menyerahkan dokumen- dokumen di atas, Nasabah Pemohon Kredit mengisi form aplikasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah disediakan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan baik dan benar, serta sesuai dengan kartu identitas nasabah pemohon kredit Tersebut. Nasabah wajib untuk memenuhi segala persyaratan dan ketentuan yang berlaku serta wajib mengikuti segala proses pengajuan kredit dari awal hingga akhir.

Apabila nasabah pemohon kredit tidak dapat memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank BRI maka pengajuan kredit nasabah tidak akan diproses ataupun disetujui. Biasanya pihak bank memberikan kesempatan nasabah untuk melengkapi persyaratan-persyaratan yang diajukan oleh pihak bank dengan jangka waktu tertentu, dan apabila nasabah tidak dapat melengkapi persyaratan tersebut maka nasabah dianggap gugur atau tidak berminat mengajukan kredit.

**PROSEDUR PROSES PENGAJUAN KREDIT**

Terdapat beberapa prosedur yang harus dipatuhi oleh calon debitur apabila akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia (BRI) kantor cabang Mojokerto, calon debitur diwajibkan memberikan jaminan untuk kredit yang akan diajukan.



Gambar 4.3

Skema Prosedur Proses Pengajuan Kredit Rumah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto

Berikut merupakan penjelasan skema prosedur pengajuan kredit di Bank

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto:

1. Calon debitur datang ke bank untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah dengan membawa persyaratan atau dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengajuan kredit, pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Mojokerto mewajibkan calon nasabah membuka rekening di bank BRI guna untuk melakukan pembayaran angsuran perbulannya. Dokumen-dokumen yang harus diserahkan pada bank untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah yaitu :

- a) Pemohon merupakan warga Negara Indonesia (WNI)
- b) Fotocopy KTP/SIM : pemohon atau suami istri
- c) Fotocopy Kartu Keluarga
- d) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- e) Fotocopy surat nikah (bila sudah menikah)
- f) Keterangan penghasilan atau slip gaji
- g) Laporan keuangan (wiraswasta)
- h) Fotocopy NPWP

2. Pegawai bank memastikan terlebih dahulu apakah calon debitur termasuk dalam daftar hitam BI atau daftar pinjaman BI atau tidak, apabila tidak maka proses selanjutnya dapat dilaksanakan. Pegawai bank memeriksa kelengkapan, keaslian atas data dan dokumen yang telah diberikan oleh calon debitur, apabila pihak bank menemukan ketidakcocokan data maka akan dikembalikan pada calon debitur.

3. Pegawai bank melakukan wawancara mengenai data dan dokumen yang diberikan oleh calon debitur untuk mengetahui tujuan debitur untuk mendapatkan kredit.
4. Setelah pihak bank melakukan pengecekan data dan kelengkapan data maka dapat dilihat apakah data tersebut sudah lengkap atau belum, apabila data masih belum lengkap ataupun kurang maka pegawai bank akan memberitahukan kepada calon debitur untuk dapat segera melengkapi persyaratan kredit.

Untuk dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto nasabah harus memenuhi persyaratan untuk pengajuan kredit, apabila persyaratan dan data yang dibutuhkan telah lengkap sesuai dengan kebijakan bank barulah permohonan kredit calon debitur dapat diproses oleh pihak bank.

#### **Jaminan Kredit Pemilikan Rumah**

Jaminan dalam kredit merupakan salah satu syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit calon debitur. Apabila debitur oleh karena suatu sebab tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya maka pihak Bank dengan bebas dapat menjual jaminan dan menutup hutang itu dari hasil penjualan.

Dengan demikian fungsi dari jaminan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan dari barang-

barang jaminan apabila debitur cidera janji (wanprestasi) dan membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Rakyat Indonesia yang dijadikan sebagai jaminan yaitu sertifikat Hak Milik Rumah Debitur yang dibeli oleh debitur dari Developer, selain itu juga disertakan pula surat IMB (Surat Ijin Mendirikan Bangunan) serta sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sehingga apabila debitur tidak melakukan kewajiban pembayaran maka selama itu pula pihak Bank berhak untuk menyita jaminan debitur tersebut.

Pengikatan jaminan antara debitur dan kreditur dilakukan bersamaan pada saat pengikatan perjanjian kredit dengan melibatkan notaris sebagai saksi perikatan hukum antara nasabah dan pihak Bank. Pengikatan dilakukan dengan penandatanganan akta pemberian hak tanggungan yang akan menjadi hak tanggungan.

Apabila nasabah telah selesai menyelesaikan segala kewajibannya kepada pihak Bank sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak Bank akan mengembalikan sertifikat Hak Milik Rumah dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada debitur tersebut dan menyatakan bahwa rumah yang disita Bank telah

sepenuhnya menjadi hak milik dari nasabah.

### **Pihak yang Terkait dalam KPR**

Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan Kredi Pemilikan Rumah (KPR), antara lain :

#### 1. Calon Konsumen

Calon Konsumen mencari dan menentukan Pilihan Rumah yang akan di KPRkan yang tentunya nanti akan bertemu dengan Marketing Property yang memasarkan Unit yang Calon Konsumen inginkan untuk mendapat informasi detail perihal Rumah tersebut.

#### 2. Marketing Property

Marketing Property memberikan Informasi perihal Property yang dipasarkannya ke Calon Konsumen mulai dari Spesifikasi Unit, Cara pembayaran dan informasi-informasi lain yang diperlukan sehingga Calon Konsumen akhirnya menentukan pilihan untuk membeli Rumah tersebut.

#### 3. Developer

Developer sebagai Pengembang Perumahan yang membangun Perumahan dan dipasarkan oleh Marketing Property akan menyiapkan Berkas-berkas yang diperlukan untuk Transaksi KPR.

#### 4. Para Pihak Bank Pemberi Kredit

Pihak Bank yang akan memberikan Fasilitas Pinjaman KPR ke Calon Konsumen yang menurut Penilaian Pihak Bank memenuhi syarat sesuai ketentuan yang ditentukan oleh Pihak Bank.

##### a) *Account Officer (AO)*

Memeriksa dan mensurvei jaminan kredit yang akan diajukan oleh nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

##### b) *Bagian kredit*

Memeriksa data nasabah dan mencocokkannya, memeriksa kelengkapan persyaratan pengajuan KPR.

##### c) *Commite Credit*

Mengevaluasi tentang data nasabah pengajuan KPR layak atau tidak diberikan pinjaman.

##### d) *Diseujui oleh Head Credit*

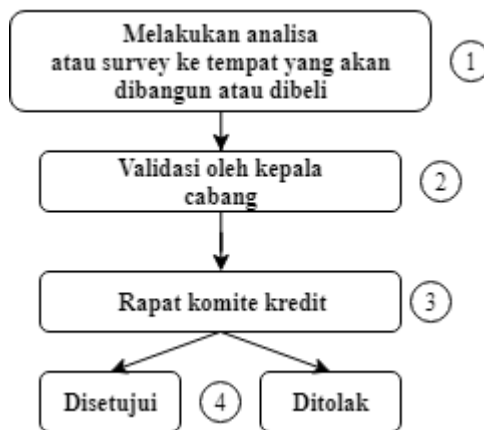
Setelah dianalisis dan semua data nasabah sudah valid, lengkap dan benar maka berkas kredit tersebut akan kembali ke bagian head credit dan di setujui setelah di seujui maka akan diterbitkan SP3K (Surat penegasan persetujuan pemberian kredit).

#### 5. Notaris

Notaris melakukan tugasnya paling akhir yang dalam hal ini melegalkan jual-beli antara calon konsumen dengan Developer yang melibatkan Bank sebagai Pemberi Kredit.

## Analisa Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Analisa pengajuan kredit disini sangat diperlukan oleh bank untuk dapat menilai bagaimana keadaan calon debitur, hal ini diperlukan oleh bank untuk dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya kredit macet dan resiko lain karena kredit. Berikut beberapa tahapan analisa kredit:



Gambar 4.4

Skema Analisa Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto

Berikut merupakan tahapan dalam proses analisa kredit yang dilakukan oleh pihak bank :

- a) Setelah memperoleh kebenaran mengenai data dan dokumen yang diberikan maka pegawai bank (AO) akan segera melakukan kunjungan ke lokasi rumah yang akan menjadi jaminan kredit debitur dan melakukan wawancara kepada nasabah.
- b) Setelah data telah lengkap maka bagian kredit memberikan ke kepala cabang untuk memeriksa kembali dan melakukan

persetujuan apakah kredit tersebut layak untuk disetujui atau tidak.

- c) Apabila kredit yang diajukan oleh calon debitur dirasa cocok maka akan segera diteruskan ke bagian komite kredit, disini akan dibahas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan keputusan dan pertimbangan untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah tersebut biasanya pihak bank disini menganalisis menggunakan metode 5C dan 7P.
- d) Setelah rapat dilakukan kita dapat mengetahui apakah permohonan kredit disetujui atau ditolak.

### Penentuan Plafond

Untuk menetapkan plafond kredit yang akan diberikan kepada nasabah maka setiap dalam pemberian suatu Kredit Pemilikan Rumah diharuskan adanya uang muka yang besarnya adalah 10% dari total kredit yang diajukan oleh debitur.

Semisal calon debitur mengajukan kredit ke Bank BRI sebesar Rp. 200.000.000 maka calon debitur harus memberikan uang muka 10% dari kredit yang diajukan yaitu sebesar Rp. 20.000.000 sehingga plafond kredit yang diberikan kepada nasabah sebesar Rp.180.000.000.

### **Jangka Waktu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Mojokerto yaitu berkisar 5<sup>th</sup> hingga 25<sup>th</sup> sesuai dengan keinginan dan kemampuan membayar oleh calon debitur.

### **Angsuran Kredit KPR**

Untuk menetapkan angsuran Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto yaitu menggunakan perhitungan bunga floating rate yaitu dimana angsuran cicilan setiap bulan sama sampai 5 th jangka waktu angsuran pembayaran dan selanjutnya dikenakan tingkan suku bunga yang berbeda sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku.

Berikut merupakan contoh perhitungan KPR pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Mojokerto :

Debitur C mengajukan Kredit kepada Bank BRI sebesar Rp 100.000.000,- selama 5 dengan ketentuan tingkat bunga 10% per tahun floating rate dan dengan ketetapan yang ada pada Bank BRI bawasannya nasabah diharuskan membayar uang muka 10% dari nilai kredit KPR yang diajukan, dan plafond yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Kantor Cabang Mojokerto yaitu sebesar Rp. 90.000.000,-.

Pl = plafond kredit

i = suku bunga per tahun

n = jangka waktu kredit (tahun)

Tot Bunga =  $Pl \times i \times n$

$$= Rp. 90.000.000 \times 10\% \times 5$$

Bunga per thn =  $Pl \times i$

$$= Rp. 90.000.000 \times 10\%$$

Tot Bunga Perbln

$$= \text{Tot. Bunga Perthn} : 12$$

$$= Rp. 9.000.000 : 12$$

$$= Rp. 750.000$$

Seperti yang tertera maka kewajiban pembayaran kredit bagi debitur setiap bulannya selama 5<sup>th</sup> yaitu sebesar Rp. 2.417.000 dan besar bunga yang harus dibayar oleh debitur Rp.45.000.000. Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Mojokerto dapat menggunakan dua alternatif pembayaran yaitu pembayaran dapat dilakukan dengan Automatic Fund Transfer (AFT) ataupun dengan menggunakan Automatic Grab Fund (AFG) yang otomatis akan mendebet rekening tabungan debitur setiap bulannya sesuai tanggal kewajiban pembayaran debitur.

### **Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah**

Setelah nasabah sudah selesai memenuhi kewajibannya dalam melunasi pinjaman kredit berupa angsuran pokok dan bunga selanjutnya nasabah sudah dapat untuk memiliki rumah sepenuhnya. Prosedur penutupan Kredit Pemilikan Rumah inilah tahapan proses terakhir dari awal Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Mojokerto.

Proses penutupan kredit ini adalah dengan pelunasan kredit, yang artinya apabila semua angsuran kredit KPR telah dilunasi oleh nasabah, maka Bank akan mengeluarkan Syarat Pelunasan utang dan sertifikat asli kepemilikan rumah yang merupakan jaminan pada saat nasabah mengajukan kredit pemilikan rumah tersebut.

Dengan adanya penutupan kredit ini maka terdapat beberapa syarat-syarat pelunasan Kredit Kepemilikan Rumah sebagai berikut :

1. Berkas yang harus dibawah oleh nasabah
  - a. Buku tabungan BRI
  - b. KTP asli dan fotocopi
  - c. Materai 6000
2. Berkas yang diperoleh nasabah
  - a) Sertifikat hak milik
  - b) Akta jual beli
  - c) Bukti Kredit Pemilikan Rumah
  - d) Ijin Mendirikan Rumah

Berkas-berkas tersebut merupakan berkas yang harus dibawah oleh nasabah kepada Bank BTN karena itu merupakan salah satu persyaratan dalam mengambil sertifikat rumah. Kemudian nasabah yang telah melunasi berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati diawal perjanjian Kredit Pemilikan Rumah akan memperoleh bukti pelunasan kredit tersebut.

### **Hambatan dan Solusi**

Setiap kegiatan yang dilakukan pasti tidak luput dari adanya hambatan ataupun masalah yang ada dalam proses kegiatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Mojokerto memiliki beberapa hambatan dalam pelaksanaannya. Berikut beberapa hambatan dan solusi penanganan hambatan tersebut :

### **Hambatan yang ada Dalam Kredit Pemilikan Rumah**

Begitu banyak masyarakat yang menginginkan hunian rumah yang cocok dan nyaman bagi mereka namun tidak dapat untuk membeli secara tunai, maka masyarakatpun lebih memilih untuk kredit karena mereka tidak perlu menyetor dana dengan jumlah besar. Hal ini membuat bank harus lebih hati-hati karena dalam pemberian kredit kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan. Sebab akan ada permasalahan ataupun hambatan



yang terjadi apabila bank tidak hati-hati dalam pemberian kredit.

Beberapa hambatan yang sering dialami oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Mojokerto yaitu sebagai berikut :

- a. Terjadinya penunggakan pembayaran angsuran  
Dimana nasabah tidak membayar kewajibannya kepada pihak bank Denda dihitung secara harian, perharinya debitur dikenakan denda Rp.1000 terhitung sejak lewatnya jatuh tempo pembayaran.
- b. Terjadinya kredit macet dimana nasabah tidak membayar angsuran lebih dari 4 bulan.

#### **Solusi dari Hambatan Kredit Pemilikan Rumah**

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Mojokerto harus segera menyelesaikan segala permasalahan yang dihadapi agar tidak mengalami kerugian akibat kredit bermasalah.

Beberapa tindakan yang diambil oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor cabang Mojokerto dalam penyelesaian kredit bermasalah yaitu sebagai berikut :

- a. Penyelesaian kredit bermasalah  
Jika nasabah menunggak pembayaran selama beberapa bulan, maka bank akan memberikan surat

peringatan kepada nasabah sesuai penggolongan kriteria nasabah dalam tabel 4.3

Tabel 4.3  
Penggolongan kredit bermasalah

Penggolongan Kredit	Hari
Dalam Perhatian Khusus	90
Kurang Lancar	120
Diragukan	121-180
Kredit Macet	> 210

Apabila setelah diberikan surat peringatan nasabah masih saja tidak membayar maka pihak bank akan melakukan beberapa tindakan, yaitu :

1. Penunggakan pembayaran selama satu hingga dua bulan.

Apabila nasabah menunggak melakukan pembayaran selama satu hingga dua bulan maka debitur dikenakan denda dan diberikan SP 1. Dengan rincian perhitungan denda :

$$\begin{aligned} \text{Denda} &= \text{Denda harian} \times 30 \text{ hri} \\ &\text{perjatu tempo angsuran} \\ &= \text{Rp.1000} \times 30 \\ &= \text{Rp.30.000} \end{aligned}$$

2. Apabila nasabah masih belum dapat melakukan kewajiban pembayaran angsuran selama 2 minggu setelah diterimanya SP 1 maka debitur akan langsung diberikan surat SP 2 dan dikenakan denda dengan perhitungan :

$$\begin{aligned} \text{Denda} &= \text{Denda sebelumnya} + 2 \\ &\text{minggu (jangka waktu pembayaran)} \\ &= \text{Rp.30.0000} + \text{Rp.14.0000} \end{aligned}$$

= Rp. 44.000

3. Apabila setelah dua minggu diterimanya SP2 dan nasabah belum melakukan kewajiban pembayaran maka nasabah akan langsung dikenakan SP3 dan denda. Perhitungan denda yang harus dibayarkan nasabah sebesar.

Denda = denda sebelumnya + 2 minggu (jangka waktu pembayaran)  
= Rp. 44.000 + Rp.14.000  
= Rp. 58.000

4. Apabila setelah diterbitkannya SP 3 dan nasabah belum melakukan kewajiban pembayaran selama jangka waktu 2 minggu maka pihak AO akan mendatangi nasabah untuk mengkonfirmasi apakah nasabah masih sanggup melakukan angsuran kredit atau tidak apabila nasabah tidak sanggup melakukan angsuran kredit maka bulan berikutnya nasabah sudah akan digolongkan kredit macet. Dan denda yang harus dibayar nasabah sebesar :

Denda = denda sebelum + jangka waktu AO mengkonfirmasi kenasabah (2 minggu) + 1 bln sebelum ditetapkannya sebagai kredit macet  
= Rp. 58.000 + Rp. 14.000 + Rp. 30.000  
= Rp. 102.000

Jadi denda yang harus dibayar nasabah hingga digolongkan sebagai kredit macet sebesar Rp. 102.000

- b. Penyelesaian Kredit Macet

Apabila setelah diberikan kelonggaran nasabah masih belum juga bisa melunasi kewajibannya

maka bank dapat melalui pengadilan ataupun kantor lelang berhak untuk menyita rumah nasabah yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

Bilamana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam persyaratan bersama diawal pengajuan kredit maka akan diterbitkannya surat paksa untuk penagihan sekaligus. Namun jika surat paksa tidak dipenuhi oleh debitur maka selanjutnya akan dilakukannya penyitaan atas barang jaminan debitur atau agunan kredit yaitu rumah tersebut akan disegel oleh pihak bank dan aparat hukum. 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 Undang-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”.

Setelah bank menjual rumah tersebut, maka hasil penjualan atas rumah tersebut diunakan untuk

menutupi tunggakan kredit yang terdapat di bank. Apabila masih ada kelebihan sisa penjualan rumah tersebut maka bank wajib mengembalikan sisa dari hasil penjualan kepada pihak debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Kasmir(2012).*dasar-dasar perbankan,Edisi revisi.* Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Kasmir(2014).*Dasar-dasar perbankan.*Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Kasmir. (2008). *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya.* Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Kasmir,(2010). *Manajemen Perbankan.*Edisi Revisi 9. Jakarta: Rajawali Pers
- Gunawan, I. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif.* Jakarta: Bumi aksara.
- Semiawan, C. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif, jenis,karakteristik dan Keunggulan.* Jakarta: Gramedia.
- Yusuf, M. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif,Kualitatif & Penelitian Gabungan.* Jakarta: KENCANA.
- Sekretariat Negara (1998). UU No. 10 tahun 1998, *Tentang perubahan terhadap UU No.7 tahun 1992,Pasal 1. No.9.* Jakarta
- Situs Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Kajian perlindungan konsumen kredit kepemilikan rumah.* Diakses tanggal 24 Maret 2019. Dengan alamat website <https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF>
- Situs Bank BRI. (2019). *Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia (Persero).* Diakses tanggal 15 Februari 2019. Dengan alamat website <https://bri.co.id/sejarah>
- Situs Bank BRI. (2018). *Kredit Pemilikan Rumah BRI.* Diakses tanggal 22 Maret 2019. Dengan alamat website <https://bri.co.id/kpr>
- Situs Bank BRI. (2018). *Persyaratan KPR BRI.* Diakses tanggal 19 Maret 2019. Dengan alamat website <https://www.moneysmart.id/kredit-perumahan-bri-cuma-6-persen-ini-persyaratannya/>
- Situs Otoritas Jasa Keuangan.2019.*Kredit Pemilikan Rumah.*Diakses pada tanggal 20 Maret 2019.Dengan alamat website <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>
- Ragam biaya yang timbul dalam proses pengajuan KPR.* (2013). Diunduh pada tanggal 20 Maret, 2019 alamat website <https://www.simulasikredit.com/ragam-biaya-yang->

timbul-dalam-proses-  
pengajuan-kpr/

Situs Bank BRI. (2018). Kredit  
Pemilikan Rumah BRI.  
Diakses tanggal 16 juni 2019.  
Dengan alamat Website  
<https://bri.co.id/kpr1>

Sekretariat Negara (2009). UU RI  
Pasal 1 No.16 Tentang  
penyitaan jaminan.

