

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT.  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG PEMBANTU  
TULUNGAGUNG**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Penyelesaian

Program Pendidikan Diploma 3

Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh:

**SINTRISNA PERMATA ARUM DANI**

**2017110484**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**

**SURABAYA**

**2020**

## **PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH**

Nama : Sintrisna Permata Arum Dani  
Tempat, Tanggal Lahir : Trenggalek, 14 Juli 1998  
N.I.M : 2017110484  
Program Studi : Perbankan dan Keuangan  
Program Pendidikan : Diploma 3  
Judul :Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT.  
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu  
Tulungagung

**Disetujui dan Diterima baik oleh :**

Dosen Pembimbing,  
Tanggal : 27 Agustus 2020

**(Kartika Marta Budiana., S.S.,M.Pd)**  
**NIDN : 0713038801**

Ketua Program Studi Diploma 3  
Tanggal 27 Agustus 2020

**(Dr. Kautsar R. Salman,SE.MSA.Ak.)**  
**NIDN : 0726117702**

**PROCEDURE FOR GRANTING SUBSIDIZED HOUSING LOANS IN PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG PEMBANTU  
TULUNGAGUNG**

**Sintrisna Permata Arum Dani  
2017110484**

**E-mail : [2017110484@students.perbanas.ac.id](mailto:2017110484@students.perbanas.ac.id)**

**ABSTRACT**

This final project was carried out at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Tulungagung Sub-Branch Office. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Tulungagung Sub-Branch Office provides one of the loan products, namely Subsidized Housing Loans. Subsidized Home Ownership Credit is a product provided by the Bank as part of a government program or Jamsostek, in order to facilitate ownership or purchase of simple healthy houses (RS Sehat / RSH) by low-income people according to the target group. The purpose of this study is to determine the procedure for granting subsidized housing loans at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Tulungagung Sub-Branch Office, starting from the requirements for submitting subsidized housing loans, procedures for granting subsidized housing loans and also calculating the ceiling and also installments of subsidized housing loans. The method used in this research is descriptive method with assignments based on bibliography, conducting interviews and observations. This mortgage payment can be made by installments or installments, interest and time period according to the agreement between the customer and the bank. The results of this research are knowing the requirements for submitting subsidized housing loans (KPR), knowing the procedures for submitting subsidized housing loans (KPR), knowing the calculation of the ceiling and installments for subsidized housing loans (KPR), knowing what obstacles are faced in applying for subsidized mortgages. Subsidized housing (KPR) and solutions to overcome obstacles faced in the provision of subsidized housing loans (KPR) for PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Tulungagung Sub-Branch Office

*Keywords: procedure, subsidized home ownership credit, PT. Bank Tabungan Negara Sub-Branch Office Tulungagung*

**PENDAHULUAN**  
**Latang Belakang**

Definisi Bank menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Kristianto, 2011).

Menurut (Zefriyenni, 2014) KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah.

Terdapat beberapa tahapan dalam prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini yaitu mulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, wawancara, analisa, persetujuan, akad, dan realisasi bagi masyarakat cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit pemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah di pahami.

PT. Bank Tabungan Negara menawarkan masyarakat berbagai jenis pembiayaan kredit perumahan sesuai kebutuhan, salah satunya adalah progam pemerintah yaitu produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) subsidi. Program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia

yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun. Dikutip dari (BTN.co.id, 2020)

### **Rumusan Masalah**

1. Apa saja syarat dan ketentuan yang harus di penuhi calon debitur dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung tersebut ?
2. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung tersebut ?
3. Bagaimana perhitungan plafond dan angsuran rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung tersebut ?
4. Apa saja hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ?
5. Bagaimana solusi mengatasi hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka dapat dijabarkan beberapa tujuan dari penulisan tugas akhir yaitu :

1. Untuk mengetahui apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.
2. Untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung

3. Untuk mengetahui cara perhitungan plafond dan angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.
4. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberianKredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi
5. Untuk mengetahui solusi mengatasi hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

### **Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu antara lain:

#### **Bagi Pembaca**

Manfaat yang mendasar bagi penulis yaitu untuk menyelesaikan tugas akhir guna persyaratan kelulusan dalam program studi D3 Perbankan dan Keuangan di STIE PERBANAS Surabaya. Selain itu berdasarkan tujuan penelitian penulis manfaat yang diperoleh yaitu menambah wawasan dan pengetahuan mengenai :

1. Untuk mengetahui apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.
2. Untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.
3. Untuk mengetahui cara perhitungan plafond , dan angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.
4. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam

pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

5. Untuk mengetahui solusi mengatasi hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Kredit

Menurut (Kasmir, 2012) kredit adalah kepercayaan dan kesepakatan antara bank sebagai *kreditur* dengan nasabah peminjam atau penerima kredit sebagai *debitur* dengan perjanjian yang telah dibuat, tercakup hak dan kewajiban termasuk jangka waktu dan besar bunga, serta masalah sanksi apabila debitur tidak menepati perjanjian yang sudah dibuat bersama. Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah lepas dari masalah kredit bahkan kredit kegiatan utama setiap bank dalam memperoleh laba. Maka perlu adanya manajemen kredit yang dilakukan dengan baik agar bank tidak mengalami kerugian yaitu dengan cara mengelola pemberian kredit, mulai dari kredit diberikan hingga kredit tersebut lunas dengan jangka waktu sesuai perjanjian.

### Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pengertian KPR menurut Undang-undang No. 10 tentang perbankan 1998 KPR adalah kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

### Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Secara umum persyaratan yang di perlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil Kredit Pemilikan Rumah relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya.

Untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pemohon harus melampirkan :

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji
4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
6. SPT PPh pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta)
7. Salinan sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
8. Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan)
9. Salinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan). Dikutip dari (<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, 2020)

### Prosedur Penyaluran Kredit Di Dalam Buku Dasar-Dasar Perbankan

Prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran kredit menurut (Hasibuan, 2007) antara lain :

1. Calon debitur menulis nama, alamat, agunan, dan jumlah kredit yang diinginkan pada formulir permohonan kredit.
2. Calon debitur mengajukan jenis kredit yang diinginkan.
3. Analisis kredit dengan cara mengikuti asas 5C, 7P, dan 3R dari permohonan kredit tersebut.
4. Karyawan analisis kredit menetapkan besarnya plafond kredit atau Legal Lending Limit (L3) atau BMPK-nya.
5. Jika BMPK disetujui nasabah, akad kredit (perjanjian kredit) ditandatangani oleh kedua belah pihak.

### Suku Bunga

Bunga Bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh Bank yang berdasarkan prinsip konvensional nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). (Kasmir, 2014)

## Metode Perhitungan Bunga

Metode perhitungan bunga Secara umum terdapat 2 metode dalam perhitungan bunga yaitu flat dan efektif. Namun dalam prakteknya terdapat modifikasi dari metode efektif yang disebut dengan metode anuitas .

### 1. Metode Perhitungan Bunga Flat.

Perhitungan bunga flat atau bunga rata biasanya diterapkan dalam skema pinjaman kredit konsumtif. Jangka waktu pinjaman yang menerapkan bunga flat biasanya produk kredit dengan jangka waktu pendek. Rumus hitung bunga kredit tetap adalah :

Bunga per bulan = $(P \times i \times t)/b$
Keterangan :
P : pokok pinjaman
i : suku bunga per tahun
t : jumlah tahun jangka waktu kredit
b : jumlah bulan dalam jangka waktu kredit

### 2. Perhitungan Efektif Rate

Bunga efektif banyak diterapkan untuk pinjaman berjangka waktu panjang, salah satunya adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Rumus perhitungan bunga efektif ini tidak sesederhana bunga *flat*. Tapi, bunga efektif relatif lebih menguntungkan debitur bank (konsumen) mengingat bunga dibebankan untuk sisa pokok utang yang belum dibayar oleh debitur (konsumen). Inilah pembeda utama antara metode perhitungan bunga *flat* dan bunga efektif.

Rumus hitungan bunga efektif adalah

$$\text{Bunga per bulan : } SPP \times ix (30/360)$$

Keterangan :

Spp:saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i : suku bunga pertahun

30 : Jumlah hari sebulan

360 : Jumlah hari dalam setahun

### 3. Perhitungan Anuitas Rate

Perhitungan bunga anuitas dalam kredit bank sebenarnya memodifikasi skema

perhitungan bunga efektif. Pihak bank berpendapat bahwa banyak nasabah yang merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran utang dengan nilai berbeda-beda setiap bulan. Rumus hitungan bunga anuitas adalah

$$\text{Bunga per bulan : } SPP \times i \times (30/360)$$

Keterangan :

Spp : saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i : suku bunga pertahun

30 : Jumlah hari sebulan

360 : Jumlah hari dalam setahun

Besar angsuran yang harus dibayar oleh debitur selalu sama setiap bulan. Tetapi porsi bunga dan angsuran pokoknya berbeda-beda.

## HASIL DAN PEMBAHASAN GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Cikal bakal Bank BTN dimulai dengan didirikannya Postspaarbank di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda. Pada 1 April 1942 Postparbank diambil alih pemerintah Jepang dan diganti namanya menjadi *Tyokin Kyoku*. Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintah Indonesia, dan namanya diubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Usai dikukuhkannya, Bank Tabungan Pos RI ini sebagai satu-satunya lembaga tabungan di Indonesia. Pada tanggal 9 Februari 1950 pemerintah mengganti namanya dengan nama Bank Tabungan Pos. Tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank BTN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, maka resmi sudah nama Bank Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan Negara.

Visi :

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

Misi :

Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan.

1. Memberikan layanan yang unggul dalam pembiayaan sector perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melakukan inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis digital.
3. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, professional, dan memiliki integritas yang tinggi.
4. Meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat, sosial, dan sosial secaraberkelanjutan.

#### **Hasil Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung maka akan diuraikan beberapa temuan sesuai dengan tujuan dari penelitian. Temuan pertama mengetahui apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, temuan kedua mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan temuan terakhir mengetahui cara perhitungan plafond dan angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.

#### **Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

Adapun syarat yang harus dipenuhi ketika debitur melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut :

1. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
2. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon s.d 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi :
  - a. Rp.4.000.000 untuk Rumah Sejahtera Tapak
  - b. Rp.7.000.000 untuk Rumah Sejahtera Susun
5. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku
7. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
8. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah. Dikutip dari (BTN.co.id, 2020)

Untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pemohon harus melampirkan dokumen persyaratan umum sebagai berikut :

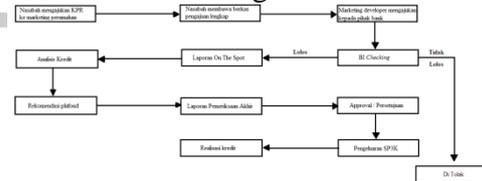
1. Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo pemohon dan pasangan (bila menikah), pas photo pemohon (belum menikah)
2. Foto copy KTP/ e-KTP / kartu identitas

3. Foto copy Kartu Keluarga
4. Foto copy Surat Nikah/Cerai
5. Foto copy bukti Warga Negara Indonesia (WNI)
6. Foto copy Buku Tabungan Batara (Jika tidak mempunyai rekening tabungan Batara dianjurkan untuk membuat terlebih dahulu)
7. Dokumen penghasilan untuk pegawai
  - a. Slip gaji terakhir/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
  - b. Foto copy Surat Keterangan Pengangkatan Pegawai Tetap/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
8. Dokumen penghasilan untuk wiraswasta:
  - a. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)
  - b. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
  - c. Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir
9. Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri :
  - a. Foto Copy izin praktek
10. Rekening Koran 3 bulan terakhir
11. Foto copy NPWP / SPT PPh 21
12. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
13. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat Kartu Tanda Penduduk diterbitkan.
14. Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai Kartu Tanda Penduduk
15. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/POLRI/PNS yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Subsidi ke dua.
16. Bunga 5% pertahun. Dikutip dari (BTN.co.id, 2020)

**Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara**

**(Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

Adapun alur dari prosedur pemberian adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung yang harus di ketahui oleh debitur adalah sebagai berikut :



Sumber : Hasil wawancara dengan bapak Ery Haryanto selaku *Sub Branch Manager* diolah

**Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Adapun uraian dari gambar Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah sebagai berikut :

**1. Nasabah mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke marketing perumahan**

Nasabah lihat lokasi perumahan terlebih dahulu, setelah cocok dengan lokasi baru nasabah ke kantor perumahan untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah subsidi.

**2. Nasabah membawa berkas pengajuan lengkap**

Nasabah melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Nasabah membawa dokumen dokumen yang dibutuhkan serta membayar uang muka sebesar 5% dari harga jual rumah.

**3. Marketing developer mengajukan kepada pihak bank**

Marketing melakukan pengajuan data user kepada pihak bank. *loan service* kemudian melakukan pengecekan data berdasarkan berkas-berkas permohonan kredit.

**4. BI Checking**

*Loan service* melakukan input MEMO nasabah yang kemudian didaftarkan di IDEB (Informasi Debitur) untuk mendapatkan sliik (*BI Checking*). *Loan service* melakukan pengecekan data riwayat hutang pemohon dan apakah nasabah mempunyai riwayat daftar hitam. *BI Checking* ini juga menjadi salah satu faktor penentuan pengajuan di terima atau tidak

#### 5. Surat Penolakan

Apabila calon debitur tidak lolos, maka nanti bagian kredit / *loan service* memberikan surat penolakan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

#### 6. Wawancara

Calon debitur yang lolos pengecekan pada *BI Checking* melakukan wawancara. Wawancara merupakan pencarian informasi mengenai debitur. Wawancara yang dilakukan *loan service* / petugas bagian kredit ini merupakan konfirmasi meliputi seputar ekonomi, pekerjaan, penghasilan mereka, usaha yang dimiliki, kondisi hutang, dan yang lainnya mengenai kondisi dari nasabah.

#### 7. Laporan On The Spot

Laporan ini dibuat oleh pihak bank setelah mereka melakukan wawancara, kemudian pihak bank melakukan *survey* lapangan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) atau bisa melalui telepon. Laporan *On The Spot* dilakukan bagi calon nasabah salah satunya berprofesi sebagai wiraswasta, bekerja di instansi yang diragukan maupun diragukan atas gajinya.

Standar Operasional Prosedur adalah suatu alur/cara kerja yang sudah ter-standarisasi, Standar Operasional Prosedur ini memiliki kekuatan sebagai suatu petunjuk (bersifat : mengikat dan direktif). Hal ini mencakup hal-hal dari operasi yang memiliki suatu prosedur (langkah-langkah) tertulis yang pasti. SOP disusun sesuai dengan kebutuhan, Visi dan Misi masing-masing

perusahaan atau organisasi dengan tujuan yang berbeda-beda. Dikutip dari ([https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur\\_operasi\\_standar](https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur_operasi_standar), 2020)

#### 8. Analisis Kredit

Analisis yang di gunakan sesuai berdasarkan prosedur yang ditetapkan yaitu menggunakan prinsip analisis 5C sebagai berikut:

##### a. Character

*Criteria* yang pertama adalah *Chatacter*, yaitu melihat bagaimana kemampuan dan latar belakang calon debitur yang akan mengajukan kredit. *Criteria character* ini akan dilihat dari wawancara yang dilakukan oleh pihak bank, biasanya bagian *customer service*. Dari *criteria* ini akan dapat dilihat juga bagaimana reputasi calon debitur tersebut, apakah pernah memiliki catatan tindak criminal atau kebiasaan buruk dalam keuangan seperti tidak melunasi pinjaman.

##### b. Capacity (capability)

kriteria yang kedua adalah *capacity* atau kerap disebut dengan *capability* yaitu bagaimana kemampuan calon debitur dalam membayar kreditnya. kriteria ini dilihat dari bagaimana debitur atau nasabah tersebut menjalankan usahanya atau seberapa besar penghasilan yang diperoleh tiap bulannya. Jika pihak bank menilai bahwa nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk membayar kreditnya maka bear kemungkinan kredit yang diterima akan ditolak.

##### c. Capital

Kriteria ketiga adalah *capital* atau modal yang dimiliki calon debitur yang khususnya diberlakukan nasabah yang meminjam untuk usaha atau bisnisnya. Dengan mengetahui modal atau asset yang dimiliki usaha

##### d. Collateral

Kriteria keempat merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang berfungsi sebagai pelindung bank

dari resiko kerugian. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

e. *Condition*

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

Analisis kredit ini nantinya dilakukan oleh pihak kantor cabang. Adapun tahapan yang harus dilakukan pihak bank bagian kredit (*Loan Service*) kantor cabang pembantu adalah pertama, menscan semua dokumen debitur beserta hasil dari *BI Checking* dan catatan pada memo nasabah di situs resmi bank yaitu *e-loan Consumer*, kemudian nanti pihak kantor cabang yang melakukan analisis.

**9. Rekomendasi Plafond**

Loan service juga memberi pilihan kepada debitur / pemohon / nasabah dikeluarkan sebuah rekomendasi plafond, jangka waktu dan angsurannya.

**10. Laporan Pemeriksaan Akhir**

Laporan Pemeriksaan Akhir yang sudah dibuat oleh pihak bagian kredit yang sudah disetujui oleh pimpinan selanjutnya akan di rekomendasikan kepada analis sebelum pimpinan cabang menyetujui kredit tersebut.

**11. Approval / Persetujuan**

pimpinan cabang akan memberikan persetujuan atas kredit yang diajukan.

**12. Pengeluaran SP3K**

Pengeluaran Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) oleh *loan service* ini berisi tentang berapa plafond yang diberikan, diperuntukkannya untuk beli rumah di mana, bunga berapa, jangka waktu berapa lama dan berapa angsurannya tiap bulan.

**13. Realisasi Kredit**

Realisasi kredit ini pihak bank melibatkan notaris yang bertujuan Untuk penandatanganan jual-beli

peralihan hak yang nantinya akan di bantu oleh Notaris, baru bisa dilakukan peralihan hak dari sertifikat penjual ke atas nama dari pembeli atau debitur.

**Perhitungan Plafond dan Angsuran Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

Sebelum melakukan perhitungan angsuran Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, pihak bank harus melakukan perhitungan plafond terlebih dahulu. Adapun perhitungan plafond dan angsuran rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut :

**a. Simulasi Perhitungan Plafond**

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Membiayai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sebesar 95% dari harga jualnya, sehingga debitur menyediakan sisanya 5% dari harga jual rumah tersebut. Pembayaran uang muka 5% merupakan standart yang diberikan kepada debitur apabila memenuhi rasio angsuran. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. saat membiayai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini harus mengacu kepada hasil analisa dari pihak bank, sehingga pengajuan debitur belum tentu di terima seluruhnya dengan kata lain pihak bank bisa menerima / accept dibawah pengajuan. Baru nanti user atau debitur harus siap memberi tambahan uang muka.

Contoh :
Harga rumah sebesar Rp. 150 juta, pembeli memberikan uang muka sebesar 5% dari harga jual rumah tersebut yaitu sebesar Rp 7.500.000 sehingga plafond yang diberikan bank kepada debitur sisanya sebesar Rp. 142.500.000 .
Adapun Perhitungan sebagai berikut :
Diketahui : Harga Beli rumah : Rp 150.000.000
Uang muka debitur : 5%

Plafond yang diberikan bank sebesar : 95%
Dijawab : Harga Beli rumah x persentase uang muka
$150.000.000 \times \frac{5}{100} = 7.500.000$
Plafond yang diberikan bank adalah :
Harga Beli – uang muka debitur
$150.000.000 - 7.500.000 = 142.500.000$ , sehingga dana plafond yang diberikan bank kepada debitur sebesar Rp. 142.500.000 dan uang muka yang harus diberikan debitur sebesar Rp. 7.500.000

### b. Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menggunakan metode perhitungan bunga anuitas (*Anuitas rate*). Sistem perhitungan bunga anuitas adalah sistem dimana angsuran pokok setiap bulan semakin besar tetapi perhitungan bunga akan semakin mengecil. Jangka waktu yang kredit 1 sampai 15 tahun sejak penandatanganan kredit. Suku bunga yang di berikan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. adalah *fixed rate* atau tetap sampai akhir angsuran. Adapun rumus menghitung angsuran serta bunga kredit adalah sebagai berikut :

Angsuran : $P \times \left( \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$
Angsuran : $\frac{\text{Bunga Sisa pinjaman pokok} \times \text{bunga}}{12}$
Keterangan :
P : pokok pinjaman
i : suku bunga pertahun
t : Lama kredit dalam bulan

### c. Simulasi Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

#### Contoh Kasus :

Pak Ahmad merupakan nasabah dari Bank Tabungan negara (Persero) Tbk. yang ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk pembelian

rumah sebesar Rp. 150.000.000 ( seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 12 tahun dengan suku bunga 5% pertahun. Berapakah angsuran yang harus dibayar pak Ahmad setiap bulannya?

Jawaban :
Diketahui : Pinjaman:Rp.150.000.000
Jangka Waktu (Tenor):12 tahun = 144 bulan
Bunga Pertahun:5% ( <i>fixed rate</i> )
Provisi:0.50%
=Rp.150.000.000x 0.50%= 750.000
Biaya Administrasi : Rp. 250.000

### Hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Adapun hambatan yang terjadi pada saat pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut :

#### a. Kelengkapan Dokumen

Penyertaan dokumen-dokumen yang kurang akan mengakibatkan kesulitan pihak Bank untuk segera memproses pemberian kredit itu sendiri, misalnya yaitu slip gaji dan pekerjaan tetap. Tidak semua orang memiliki slip gaji dan juga pekerjaan tetap

#### b. Wawancara

Tidak sedikit calon nasabah yang gagal dalam wawancara, hal ini dikarenakan cara menjawab calon debitur yang ragu dan berbelit-belit. Ini alasan kenapa bank akhirnya meragukan jawaban dari calon debitur.

#### c. Nasabah Melakukan Wanprestasi

Melakukan wanprestasi masih menjadi salah satu kendala yang dilakukan debitur pada saat pembayaran angsuran, padahal nasabah sudah melakukan perjanjian kredit dengan pihak bank tentang cara dan waktu pembayaran pada saat tanggal akhir jatuh tempo, akan tetapi debitur telah melakukan

keterlambatan dan atau tidak bisa membayar sesuai perjanjian antara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan di awal.

### **Solusi Mengatasi Hambatan Yang Dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Berikut adalah solusi yang bisa dilakukan bagian kredit ketika menemui beberapa hambatan :

- a. Pada saat rekomendasi plafond nasabah harus melengkapi dokumen yang belum lengkap atau calon debitur yang tidak memiliki slip gaji harus menyertakan buku tabungan yang memuat penghasilan debitur setiap bulan.
- b. Sebelum memulai melakukan *interview* atau wawancara, bagian kredit bisa member tahu kepada calon debitur untuk menjawab dengan jujur .hal ini justru nantinya mendapatkan respon yang baik dari pihal bank.
- c. Cara mengatasi nasabah yang melakukan wanprestasi adalah adalah sebagai berikut :
  1. Diberi Denda  
Apabila nasabah belum membayar tagihan setelah lewat jatuh tempo, maka nasabah akan dianggap telat bayar. Sanksi bagi kasus telat bayar biasanya berupa denda yang akan diberlakukan pada tagihan nasabah. Denda ini cukup besar, bahkan hingga 0,5% per hari yang dihitung dari besarnya cicilan bulanan.
  2. Diberi Surat Teguran  
Langkah kedua yang biasa dilakukan Bank untuk mengingatkan bahwa nasabah telat bayar adalah dengan mengirimkan surat teguran. Surat teguran tersebut berisi pernyataan agar debitur segera melunasi cicilan KPR ditambah dengan denda yang berlaku. Apabila masih tidak ada

tanggapan dari pihak debitur setelah surat peringatan kedua dilayangkan, maka surat peringatan ketiga dikirimkan.

### 3. Penyitaan Rumah

Cara ketiga ini merupakan langkah akhir yang akan ditempuh bagian kredit apabila ketiga surat teguran diabaikan oleh pihak debitur. Bank juga akan melakukan proses negosiasi dengan beberapa alternatif solusi sebagai berikut ini:

- a) Negosiasi untuk penjadwalan ulang (*rescheduling*).
- b) Menawarkan proses pengalihan kredit (*over-credit*) pada debitur baru.
- c) Dilakukan penyitaan rumah untuk dilelang.

### **Pembahasan**

#### **Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

Adapun syarat yang harus dipenuhi ketika debitur melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut :

1. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
2. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon s.d 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.

Ketentuan gaji pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
  - a) Rp.4.000.000 untuk Rumah Sejahtera Tapak
  - b) Rp.7.000.000 untuk Rumah Sejahtera Susun
5. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku
7. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
8. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah
9. Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri :
  - a. Foto Copy izin praktek
  10. Rekening Koran 3 bulan terakhir
  11. Foto copy NPWP / SPT PPh 21
  12. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
  13. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat Kartu Tanda Penduduk diterbitkan
  14. Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai Kartu Tanda Penduduk
  15. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/POLRI/PNS yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Subsidi ke dua.
  16. Bunga 5% pertahun. Dikutip dari (BTN.co.id, 2020)

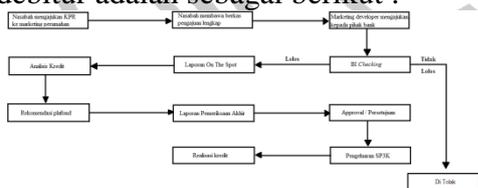
Untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pemohon harus melampirkan dokumen persyaratan umum sebagai berikut :

1. Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo pemohon dan pasangan (bila menikah), pas photo pemohon (belum menikah)
  2. Foto copy KTP/ e-KTP / kartu identitas
  3. Foto copy Kartu Keluarga
  4. Foto copy Surat Nikah/Cerai
  5. Foto copy bukti Warga Negara Indonesia (WNI)
  6. Foto copy Buku Tabungan Batara (Jika tidak mempunyai rekening tabungan Batara dianjurkan untuk membuat terlebih dahulu)
  7. Dokumen penghasilan untuk pegawai :
    - a. Slip gaji terakhir/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
    - b. Foto copy Surat Keterangan Pengangkatan Pegawai Tetap/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
  8. Dokumen penghasilan untuk wiraswasta :
    - a. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
    - b. Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir
    9. Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri :
      - a. Foto Copy izin praktek
      10. Rekening Koran 3 bulan terakhir
      11. Foto copy NPWP / SPT PPh 21
      12. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
      13. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat Kartu Tanda Penduduk diterbitkan
      14. Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai Kartu Tanda Penduduk
      15. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/POLRI/PNS yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Subsidi ke dua.
      16. Bunga 5% pertahun. Dikutip dari (BTN.co.id, 2020)
- Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menurut Otoritas Jasa Keuangan adalah :
1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
  2. Kartu Keluarga
  3. Keterangan penghasilan atau slip gaji
  4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
  5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
  6. SPT PPh pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta)
  7. Salinan sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
  8. Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan)
  9. Salinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).
- Kesimpulan berdasarkan perbandingan syarat dan ketentuan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menurut PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan data di

Otoritas Jasa Keuangan bahwa dari 8 (delapan) kriteria syarat yang ada adalah KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah), Kartu Keluarga, keterangan penghasilan atau slip gaji, laporan keuangan (untuk wiraswasta), NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta), SPT PPh pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta), salinan sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer), Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan) dan salinan IMB, dikutip dari (<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, 2020) pada 9 April 2020 pada situs resmi dari Otoritas Jasa Keuangan ada 6 (enam) syarat yang sama. Itu artinya data yang di berikan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung sudah sesuai dengan syarat-syarat dari Otoritas Jasa Keuangan .

### **Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

Adapun alur dari prosedur pemberian adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung yang harus di ketahui oleh debitur adalah sebagai berikut :



Sumber : Hasil wawancara dengan bapak Ery Haryanto selaku *Sub Branch Manager* kemudian diolah

### **Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Adapun uraian dari gambar 4.7 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke marketing perumahan
2. Nasabah membawa berkas pengajuan lengkap
3. Marketing developer mengajukan kepada pihak bank
4. BI *Checking*
5. Surat Penolakan
6. Wawancara
7. Laporan *On The Spot*
8. Analisis Kredit
9. Rekomendasi Plafond

Loan service juga memberi pilihan kepada debitur / pemohon / nasabah dikeluarkan sebuah rekomendasi plafond, jangka waktu dan angsurannya.

10. Laporan Pemeriksaan Akhir  
Laporan Pemeriksaan Akhir yang sudah dibuat oleh pihak bagian kredit yang sudah disetujui oleh pimpinan selanjutnya akan di rekomendasikan kepada analis sebelum pimpinan cabang menyetujui kredit tersebut.
11. Approval / Persetujuan  
pimpinan cabang akan memberikan persetujuan atas kredit yang diajukan.
12. Pengeluaran SP3K  
Pengeluaran Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) oleh loan service ini berisi tentang berapa plafond yang diberikan, diperuntukkannya untuk beli rumah di mana, bunga berapa, jangka waktu berapa lama dan berapa angsurannya tiap bulan.
13. Realisasi Kredit

Realisasi kredit ini pihak bank melibatkan notaris yang bertujuan Untuk penandatanganan jual-beli peralihan hak yang nantinya akan di bantu oleh Notaris, baru bisa dilakukan peralihan hak dari sertifikat penjual ke atas nama dari pembeli atau debitur.

menurut Malayu S.P. Hasibuan (2008:91) prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran kredit antara lain :

1. Calon debitur menulis nama, alamat, agunan, dan jumlah kredit yang diinginkan pada formulir permohonan kredit.
2. Calon debitur mengajukan jenis kredit yang diinginkan.
3. Analisis kredit dengan cara mengikuti asas 5C, 7P, dan 3R dari permohonan kredit tersebut.
4. Karyawan analisis kredit menetapkan besarnya plafond kredit atau Legal Lending Limit (L3) atau BMPK-nya.
5. Jika BMPK disetujui nasabah, akad kredit (perjanjian kredit) ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Kesimpulan mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung sudah sesuai dengan ketentuan prosedur pemberian kredit di dalam buku Dasar-Dasar Perbankan Karya Malayu S.P Hasibuan yang berisi : 1) Calon debitur menulis nama, alamat, agunan, dan jumlah kredit yang diinginkan pada formulir permohonan kredit, 2) Calon debitur mengajukan jenis kredit yang diinginkan, 3) analisis kredit dengan cara mengikuti asas 5C, 7P, dan 3R dari permohonan kredit tersebut, 4) Karyawan analisis kredit menetapkan besarnya plafond kredit atau Legal Lending Limit (L3) atau BMPK-nya. 5. Jika BMPK disetujui nasabah, akad kredit (perjanjian kredit) ditandatangani oleh kedua belah pihak. Malayu S.P. Hasibuan (2008:91)

**Perhitungan Plafond Dan Angsuran Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung**

**Perhitungan Plafond Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Contoh :

Harga rumah sebesar Rp. 150 juta, pembeli memberikan uang muka sebesar 5% dari harga jual rumah tersebut yaitu sebesar Rp 7.500.000 sehingga plafond yang diberikan bank kepada debitur sisanya sebesar Rp. 142.500.000 .
Adapun Perhitungan sebagai berikut :
Diketahui :
Harga Beli rumah : Rp 150.000.000
Uang muka debitur : 5%
Plafond yang diberikan bank sebesar : 95%
Dijawab : Harga Beli rumah x persentase uang muka
$150.000.000 \times \frac{5}{100} = 7.500.000$
Plafond yang diberikan bank adalah :
Harga Beli – uang muka debitur
$150.000.000 - 7.500.000 = 142.500.000$ , sehingga dana plafond yang diberikan bank kepada debitur sebesar Rp. 142.500.000 dan uang muka yang harus diberikan debitur sebesar Rp. 7.500.000

**Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Adapun rumus menghitung angsuran serta bunga kredit *anuitas rate* adalah sebagai berikut :

$\text{Angsuran} : P \times \left( \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$
Angsuran : $\frac{\text{Sisa pinjaman pokok} \times \text{bunga}}{12}$
Keterangan :
P : pokok pinjaman
i : suku bunga pertahun
t : Lama kredit dalam bulan
12 : 1 tahun = 12 bulan

**Perhitungan Bunga Menurut Otoritas Jasa Keuangan**

Dalam rumus perhitungan bunga anuitas, besar cicilan setiap bulan akan bernilai sama. Akan tetapi, komposisi pokok pinjaman dan bunga utang akan berubah-ubah setiap bulan. Selama jangka waktu kredit, porsi bunga pinjaman akan dibebankan lebih banyak di awal-awal

periode angsuran. Sedangkan porsi pembayaran pokok utang dibebankan lebih banyak di belakang.

Rumus hitungan bunga anuitas adalah

$$\text{Bunga per bulan : } SPP \times i \times (30/360)$$

Keterangan :

Spp : saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i : suku bunga pertahun

30 : Jumlah hari sebulan

360 : Jumlah hari dalam setahun

Kesimpulan dari perhitungan dari bunga anuitas (*anuitas rate*) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung sudah sesuai dengan pemilik regulasi yaitu Otoritas Jasa Keuangan yang berisi sebagai berikut : Didalam rumus perhitungan bunga anuitas, besar cicilan setiap bulan akan bernilai sama. Akan tetapi, komposisi pokok pinjaman dan bunga utang akan berubah-ubah setiap bulan. Selama jangka waktu kredit, porsi bunga pinjaman akan dibebankan lebih banyak di awal-awal periode angsuran. Sedangkan porsi pembayaran pokok utang dibebankan lebih banyak di belakang.

#### **Hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Adapun hambatan yang terjadi pada saat pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut :

- Kelengkapan Dokumen
- Wawancara
- Nasabah Melakukan Wanprestasi

#### **Hambatan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menurut Otoritas Jasa Keuangan**

Adapun hambatan yang dihadapi pihak bank dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah sebagai berikut :

- Nasabah melakukan wanprestasi

2. Kelengkapan dokumen

3. Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

4. Debitur tidak dapat melanjutkan angsuran karena meninggal dunia. Dikutip dari

<https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF>, 21 Agustus 2020

Kesimpulan dari hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sudah sesuai dengan pemilik regulasi yaitu Otoritas Jasa Keuangan yang berisi sebagai berikut : nasabah melakukan wanprestasi, kelengkapan dokumen, jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur tidak dapat melanjutkan angsuran karena meninggal dunia.

#### **Solusi Mengatasi Hambatan Yang Dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi**

Berikut adalah solusi yang bisa dilakukan bagian kredit ketika menemui beberapa hambatan :

- Pada saat rekomendasi plafond nasabah harus melengkapi dokumen yang belum lengkap atau calon debitur yang tidak memiliki slip gaji harus menyertakan buku tabungan yang memuat penghasilan debitur setiap bulan.
- Sebelum memulai melakukan *interview* atau wawancara, bagian kredit bisa memberi tahu kepada calon debitur untuk menjawab dengan jujur .hal ini justru nantinya mendapatkan respon yang baik dari pihak bank.
- Cara mengatasi nasabah yang melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut :

- Diberi Denda
- Diberi Surat Teguran
- Penyitaan Rumah

Adapun beberapa alternatif solusi sebagai berikut ini:

- a) Negosiasi untuk penjadwalan ulang (*rescheduling*).
- b) Menawarkan proses pengalihan kredit (*over-credit*) pada debitur baru.
- c) Dilakukan penyitaan rumah untuk dilelang.

### **Solusi Mengatasi Hambatan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menurut Otoritas Jasa Keuangan**

Beberapa solusi dalam menghadapi hambatan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik untuk nasabah maupun bank adalah sebagai berikut :

1. Prinsip transparansi yaitu
2. Hak untuk mendapatkan informasi
3. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum Dikutip dari [https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDP\\_LK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF](https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDP_LK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF) , 21 Agustus 2020

Kesimpulan dari solusi mengatasi hambatan yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sudah sesuai dengan pemilik regulasi yaitu Otoritas Jasa Keuangan yang berisi sebagai berikut : Prinsip transparansi yaitu berupa pemberian informasi mengenai produk atau layanan kepada konsumen secara jelas, lengkap, dengan bahasa yang mudah dimengerti

#### **Kesimpulan**

Kesimpulan dari Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah, b. usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, c. pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak

memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas, d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 8.000.000 baik untuk Rumah Sejahtera Tapak maupun Rumah Sejahtera Susun, e. memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil, f. memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, g. pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR, h. spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah, i. formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo pemohon dan pasangan (bila menikah), pas photo pemohon (belum menikah), j. foto copy KTP/ e-KTP / kartu identitas, k. foto copy Kartu Keluarga, l. foto copy Surat Nikah/Cerai, m. foto copy bukti Warga Negara Indonesia (WNI), n. foto copy Buku Tabungan Batara (Jika tidak mempunyai rekening tabungan Batara dianjurkan untuk membuat terlebih dahulu) , o. dokumen penghasilan untuk pegawai, p. slip gaji terakhir/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi), q. foto copy Surat Keterangan Pengangkatan Pegawai Tetap/ Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi) dan bunga 5% pertahun.

2. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut 1. nasabah mengajukan kredit pemilikan rumah (kpr) ke marketing perumahan, 2. nasabah membawa berkas pengajuan lengkap, 3. marketing developer mengajukan kepada pihak bank, 4. bi *checking* , 5. wawancara, 6. laporan *on the spot*, 7. analisis kredit, 8. rekomendasi plafond, 9. laporan pemeriksaan akhir, 10. approval / persetujuan, 11. pengeluaran sp3k, 12. realisasi kredit.

3. Perhitungan Plafond dan Angsuran Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah Membiayai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sebesar 95% dari harga jualnya, sehingga debitur menyediakan sisanya 5% dari harga jual rumah tersebut. Pembayaran uang muka 5% merupakan standart yang diberikan kepada debitur apabila memenuhi rasio angsuran. Adapun rumus menghitung angsuran serta bunga kredit adalah sebagai berikut :

Angsuran : $P \times \left( \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$	
Angsuran	Bunga
$\frac{\text{Sisa pinjaman pokok} \times \text{bunga}}{12}$	
Keterangan :	
P : pokok pinjaman	
i : suku bunga pertahun	
t : Lama kredit dalam bulan	

4. Hambatan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Tulungagung adalah sebagai berikut : a. kelengkapan dokumen, b. wawancara, c. nasabah melakukan wanprestasi
5. Solusi Mengatasi Hambatan Yang Dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah sebagai berikut : a. Pada saat rekomendasi plafond nasabah harus melengkapi dokumen yang belum lengkap atau calon debitur yang tidak memiliki slip gaji harus menyertakan buku tabungan yang memuat penghasilan debitur setiap bulan, b. Sebelum memulai melakukan *interview* atau wawancara, bagian kredit bisa member tahu kepada calon debitur untuk menjawab dengan jujur . hal ini justru nantinya mendapatkan respon

yang baik dari pihak bank, c. diberi denda

### Saran

Adapun beberapa saran ini ditujukan untuk mahasiswa/i yang akan melakukan penelitian selanjutnya yang bermaksud agar memperlancar dalam penyelesaian penelitian, sebagai berikut :

1. Apabila melakukan penelitian maka diharapkan dari saat mencari tempat magang mahasiswa/i bisa menanyakan apakah pada bank tersebut mengizinkan anak magang melakukan penelitian sekaligus, hal ini bertujuan agar mempermudah dalam melakukan penelitian.
2. Apabila ingin melakukan penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung agar melakukan penelitian dengan judul yang lain seperti Kredit Modal Kerja, Kredit Usaha Rakyat , atau judul yang lainnya terkait *Teller* atau *Customer Service* karena pada bank ini memiliki profil usaha yang baik dan pihak bank yang siap membantu.
3. Apabila melakukan penelitian jangan lupa memaksimalkan dalam mencari informasi, hal ini sangat bermanfaat.

### Implikasi

Implikasi dari Tugas Akhir ini adalah agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Tulungagung khususnya produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi semakin di ketahui oleh masyarakat terutama yang membaca tugas akhir ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Alhadeff, David A., 1951, The Market Structure of Commercial Banking in the United States. The Quarterly Journal of Economics Vol 65 No 1 (Feb., 1951), pp 62-86. The MIT Press. [BTN.co.id](http://BTN.co.id) diakses pada 24 Maret 2020.
- Hamidu(2013). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Pertumbuhan

- Laba pada Perbankan di BEI. Jurnal EMBA Vol 1 No 3 ISSN: 2303-1174
- Hasibuan. H. Melayu S. P. (2007). Dasar-dasar Perbankan, Jakarta : PT. Bumi Aksara
- <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/MS/Category/43> pada Selasa, 4 April 2020
- <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/MS/Category/47> pada 9 April 2020
- <https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF> pada 10 April 2020
- [https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur\\_operasi\\_standar](https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur_operasi_standar) pada 26 April 2020
- Kasmir. 2012. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: Rajawali Pers
- Kasmir. (2014). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi, Cetakan keempatbelas, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kristianto. (2011). Psikologi Pemasaran, Buku Seru: Yogyakarta.
- Nurul, F. (2012). Analisis Kebijakan Pemberian Kredit Dan Pengaruh NonPerforming Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Rantau, Aceh Tamiang. (Periode 2007-2011). Jurnal Ekonomi Dan Keuangan, 1(1), 88–101
- Punaji Setyosari. 2010. Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan. Jakarta : Kencana.
- Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen*, 2, 3.
- Sudjana, Nana. & Ibrahim. 1989. Penelitian dan Penilaian Pendidikan. Bandung: Sinar Baru
- Setyosari 2010. Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan. Jakarta: Kencana
- Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998
- Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Jakarta
- Undang-undang No. 10 tentang perbankan 1998
- [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) pada 31 Maret 2020
- Zefriyenni Ira. (2014). Kebijakan Pemberian Kredit Terhadap Penetapan Jumlah Kredit ( Studi Khusus Pada Ued-Sp Amanah Sejahtera Sungai Buluh Kecamatan Singingi Hilir Kabupaten Kuantan Singingi Propinsi Riau ). Jurnal Edik Informatika, 1.