

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI
KEPADA NASABAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
SURABAYA**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian

Program Pendidikan Diploma 3

Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

IHDA QORINATUZ ZAKIYAH

NIM: 2017110326

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA**

2020

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Ihda Qorinatuz Zakiyah
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 17 Juni 1999
N.I.M : 2017110326
Program Studi : Perbankan dan Keuangan
Program Pendidikan : Diploma 3
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi
Kepada Nasabah Pada Bank Tabungan Negara Cabang
Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh:

Dosen Pembimbing

Tanggal 12 Agustus 2020

(Dr. Drs. Emanuel Kristijadi, MM.)

NIDN: 0725126003

Ketua Program Studi Diploma 3,

Tanggal 12 Agustus 2020

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

NIDN : 0726117702

**PROCEDURE FOR GRANTING SUBSIDY HOUSE OWNERS CREDIT
TO CUSTOMERS AT BANK TABUNGAN NEGARA BRANCH OF
SURABAYA**

Ihda Qorinatuz Zakiyah

2017110326

Email: 2017110326@students.perbanas.ac.id

ABSTRACT

Bank Tabungan Negara (BTN) is Badan Usaha Milik Negara (BUMN) which is engaged in banking sector. Bank Tabungan Negara (BTN) is committed to being a bank that serves and supports financing in the housing sector through three main products, namely individual banking, business banking and Islamic banking. Subsidized Housing Loans are programs for housing ownership from the Ministry of Public Works and Public Housing of the Republic of Indonesia aimed at Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) with low interest rates and low installments for the purchase of landed houses and high-income housing. The purpose of this study is to find out how the procedure for Kredit Pemilikan Rumah (KPR), the constraints faced and how the solution. This research method uses descriptive analysis method with library research and field research. The research is expected to find several problems related to the procedure for Kredit Pemilikan Rumah (KPR) as well as obstacles and solutions encountered. In the process of Kredit Pemilikan Rumah (KPR) there are several obstacles including incomplete requirements, facing interviews, submission of rejected mortgages, high interest rates and delinquent mortgages.

*Keywords: Bank Tabungan Negara (BTN), Kredit Pemilikan Rumah (KPR),
Procedures*

PENDAHULUAN

Di kehidupan sehari-hari bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang memiliki kegiatan utama untuk menerima simpanan tabungan, giro dan deposito. Selain itu bank juga sebagai lembaga yang memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Kredit

terdiri dari beberapa jenis yaitu kredit konsumsi, kredit modal kerja dan kredit investasi. Produk bank harus dapat memberikan kemudahan serta dapat memenuhi kebutuhan nasabahnya, begitu pula dengan jasa yang dimilikinya. Apabila bank tersebut memberikan layanan yang

memuaskan kepada nasabah maka nasabah akan tertarik.

Namun diantara kegiatan usaha perbankan layanan pemberian kredit merupakan kegiatan perbankan yang beresiko tinggi, meskipun kredit merupakan usaha yang paling utama dan sumber pendapatan terbesar dari seluruh kegiatan bank yang lain dengan mendapatkan bunga serta provisi. Rumah sebagai tempat tinggal memang merupakan sebuah kebutuhan utama atau primer setiap manusia yang harus dipenuhi. Namun dengan harga rumah yang terus naik setiap tahunnya sekarang ini membuat masyarakat merasa semakin kesulitan dan bingung untuk bisa mendapatkan sebuah rumah.

Berdasarkan uraian yang dipaparkan dalam latar belakang yang telah dikemukakan di atas, tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui prosedur pemberian KPR dan mengetahui kendala apa saja yang terjadi serta melihat bagaimana solusi terbaik dalam penyelesaiannya.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Bank

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 2), menyebutkan bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Fungsi Bank

Pandangan fungsi bank secara garis besar sebagai berikut (Susilo, Triandoro dan Santoro, 2018) bahwa bank berfungsi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali pada masyarakat untuk tujuan yang bermacam-macam atau yang biasa dikenal dengan fungsi *Financial Intermediary*.

Jenis-Jenis Bank

Undang Undang perbankan di Indonesia setidaknya telah mengatur beberapa jenis bank di Indonesia berdasarkan fungsi, kepemilikan, status, hingga cara menentukan harga.

Kredit

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

Kredit Kepemilikan Rumah

KPR BTN Subsidi ialah sebuah fasilitas kredit pemilikan rumah milik Bank BTN yang merupakan program kerjasama bersama dua lembaga negara yakni Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (www.btn.co.id). Yang diberikan secara khusus pada masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah dan belum memiliki rumah tinggal. Dengan *rated suku bunga* yang cukup rendah, yang sebesar 5%

fixed selama jangka waktu kredit berlangsung.

Kredit ini diperuntukan kepada seseorang yang memiliki penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta (untuk pembelian rumah tapak) dan juga tidak lebih dari 7 juta (untuk pembelian rumah susun). Kredit ini memiliki beberapa keunggulan, antara lain sebagai berikut:

- a. Uang muka ringan mulai dari 1% dari nilai kredit,
- b. Suku bunga 5% tetap,
- c. Jangka waktu kredit yang panjang dan bisa disesuaikan dengan kemampuan (maksimal 20 tahun),
- d. Dilengkapi dengan perlindungan asuransi yang cukup memadai baik asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan gempa bumi,
- e. Bekerja sama dengan developer yang tersebar luas hingga keseluruh pelosok Indonesia.

METODE PENELITIAN

Desain Penelitian

Rancangan penelitian yang digunakan oleh peneliti untuk mengerjakan Tugas Akhir dengan judul “Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Kepada Nasabah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya” adalah penelitian deskriptif. Menurut wikipedia, penelitian deskriptif adalah salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai setting sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan

sejumlah variabel yang berkenan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji.

Sumber Dan Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan dua metode antara lain yaitu:

1. Riset Kepustakaan
2. Riset Lapangan

Teknik Analisis Data

Analisa Deskriptif yaitu deskripsi hasil bahasan secara keseluruhan data yang diperoleh dari:

- a. Pertanyaan yang diajukan kepada pihak bank.
- b. Jawaban yang telah diberikan oleh pihak bank.
- c. Melakukan identifikasi atas data yang telah diperoleh

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sayap Bank BTN pun makin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial).

Visi :

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

Misi:

- 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- 4) Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

PRODUK DAN JASA

Di bawah ini merupakan macam-macam produk yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara, sebagai berikut :

1. Produk Dana
2. Kredit Konsumer
3. Kredit Komersil
4. E-Channel
5. Jasa dan Layanan
6. Program

7. Suku Bunga Dasar Kredit

Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan suatu kegiatan untuk mempermudah dalam penyusunan kerja serta pembagian kerja. Agar perusahaan dapat mencapai tujuannya secara efektif dan efisien. Struktur organisasi pada BTN Cabang Surabaya terdiri sebagai berikut:

1. *Branch Manager*
2. *DBM Bussiness*
3. *Commercial Lending Unit*
4. *Mortage Consumer Lending Unit*
5. *Commercial Consumer Funding Unit*
6. *BTN Prioritas*
7. *SQU*
8. *DBM Supporting*
9. *Operation Uni*
10. *Teller Service*
11. *General Administration*
12. *Transaction Processing*
13. *Load Administration and Document*
14. *Accounting Control Unit*

Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan pada Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya berkaitan dengan salah satu produk pinjaman yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) untuk keperluan pemberian rumah dari developer atau non developer, baik pembelian rumah baru atau rumah *second*, rumah siap huni atau rumah belum jadi, atau *take over* kredit dari bank lain

Di bawah ini merupakan beberapa syarat dan ketentuan, hak, kewajiban, larangan, sanksi, kelengkapan dokumen serta cara mendaftar KPR. Syarat dan Ketentuan :

- a. 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, usia pemohon s.d. 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo
- 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 :
 - a) Rp.4.000.000 untuk Rumah Sejahtera Tapak
 - b) Rp.7.000.000 untuk Rumah Sejahtera Susun
- e. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
- g. Pengembangan wajib terdaftar di kementerian PUPR
- h. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah

Sanksi diberikan jika pemohon :

- a. Memberikan data/dokumen tidak benar pada saat

mengajukan permohonan KPR BTN Subsidi

- b. Tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun
- c. Berpenghasilan melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran
- d. Rumah yang dibeli melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri
- e. Pemohon menyewakan atau mengalihkan kepemilikan rumah
- f. Pemohon pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah, dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas

Sanksi berupa :

- a. Penghentian Bantuan atau kemudahan KPR BTN Subsidi
- b. Pengembalian Bantuan atau kemudahan KPR BTN Subsidi yang telah diterima
- c. Wajib membayar PPN Wajib membayar PPN terutang sesuai peraturan perundang-undangan

Kelengkapan Dokumen :

- 1) Kelengkapan Dokumen Pribadi
- 2) Persyaratan Dokumen Jaminan

Cara Mendaftar :

- a. Pemohon mencari lokasi rumah yang akan diinginkan, atau bisa mendapatkan info melalui link www.btnproperti.co.id, info di Outlet BTN, pameran property dan lain sebagainya
- b. Siapkan dokumen yang lengkap
- c. Berkas permohonan akan di proses oleh Bank BTN, diantaranya adalah Sistem Layanan Informasi Keuangan (SILK), verifikasi data dan analisa
- d. Jika permohonan disetujui, Pemohon mempersiapkan d
- e. Kecukupan dana di Tabungan BTN
- f. Melakukan Akad Kredit
- g. Dan mulai proses pencairan permohonan

Proses Analisis Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

Dalam proses analisis pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diterapkan beberapa prinsip 5C, yaitu :

1. *Character*
2. *Capital*
3. *Capacity*
4. *Condition*
5. *Collateral*

Selain prinsip tersebut, juga dilengkapi dengan Prinsip 7P, antara lain:

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

Proses Pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah



Penjelasan gambar diatas adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke bank untuk melakukan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- b. Pihak bank menginformasikan kepada nasabah dokumen apa saja yang dibutuhkan, maka nasabah harus melengkapi dokumen tersebut.
- c. Jika dokumen sudah lengkap maka pihak bank akan melakukan *BI Checking* yaitu, pengecekan terhadap nasabah apakah nasabah tersangkut pinjaman lain atau tidak seperti *leasing*, koperasi atau yang lainnya.
- d. Wawancara yaitu pihak bank akan mencari informasi mengenai nasabah. Mengkonfirmasi bagaimana kehidupan mereka dalam bentuk ekonomi, pekerjaan mereka, penghasilan, tanggungan dan melakukan penjelasan bagaimana perumahan subsidi KPR tersebut.
- e. Laporan *OTS (On The Spot)* ini merupakan laporan yang di buat oleh pihak bank

setelah mereka melakukan wawancara dan melakukan survei lapangan, dalam melakukan OTS ini pihak bank akan membuat laporan tersebut lalu di kirim kepada pimpinan setempat.

- f. Laporan LPA (Laporan Pemeriksaan Akhir), setelah laporan OTS disetujui maka pihak bank akan membuat laporan LPA ini dan pihak bank akan merekomendasikan laporan ini kepada analisis, analisis lah yang menindak lanjuti laporan ini sebelum pihak bank menyetujui kredit tersebut.
- g. Kertas Kerja Analisis, pihak bank akan membawa seorang akuntan untuk menilai hasil dari laporan LPA dan hasil OTS. Dari hasil keputusan analisis lah pihak bank baru bisa menentukan apakah kredit pemohon di setujui atau di tolak, jika di setujui maka developer akan memproses para nasabah.

KESIMPULAN

Dalam melakukan proses prosedur pemberian kredit tentunya terdapat kendala dalam proses pemberian kpr, antara lain:

- a. Persyaratan yang kurang lengkap
- b. Menghadapi *interview*
- c. Bunga yang tinggi
- d. KPR menunggak

DAFTAR PUSTAKA

Alanshari, F., & Marlius, D. (2018).
Prosedur pemberian kredit

bersubsidi KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi.

BTN. (2019).Laporan Tahunan Bank BTN. Diakses dari:
<https://www.btn.co.id/>

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 2). Jakarta : Penerbit Erlangga.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 3). Jakarta : Penerbit Erlangga.

Standar Akutansi Keuangan (PSAK) Nomor 31

Susilo, Triandoro dan Santoro. (2000). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : Salemba Empat.

Transikom.com. (2016). *Pengertian Studi Kepustakaan*. Diakses dari :
<https://www.transikom.com/2016/03/pengertian-studi-kepuustakaan.html>