



Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang)

Elfrida Putri Ananda^{1✉}, Ajat Sudrajat²

Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Singaperbangsa Karawang

Email: 2010631020013@student.unsika.ac.id^{1✉}

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur KPR yang diterapkan pada Bank Tabungan Nasional. BTN merupakan salah satu bank pionir dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejak tahun 1976. Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Karawang memberikan kemudahan bagi calon debitur untuk mendapatkan KPR dengan menawarkan prosedur yang mudah, dan KPR bersubsidi dan KPR nonsubsidi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Kajian ini berfokus pada bagaimana Bank BTN khususnya KC Karawang menerapkan sistem dan prosedur pemberian KPR. Hasil kajian menunjukkan bahwa tujuan KPR bersubsidi dan KPR nonsubsidi berbeda. Berdasarkan informasi yang diterima peneliti, ada 4 tahapan dalam prosedur pemberian KPR.

Kata Kunci: *Kredit Pemilikan Rumah (KPR), BTN, Prosedur Pemberian Kredit*

Abstract

The purpose of this study is to find out how the KPR system and procedures are applied to the National Savings Bank. BTN has been one of the pioneer banks in housing loans (KPR) since 1976. The Karawang branch of the State Savings Bank (BTN) makes it easy for prospective debtors to get mortgages by offering easy procedures, subsidized mortgages and non-subsidized mortgages. This study uses a qualitative method with a descriptive approach. This study focuses on how Bank BTN, especially the KC Karawang, implements the system and procedures for granting mortgages. The results of the study show that the objectives of subsidized mortgages and non-subsidized mortgages are different. Based on the information received by researchers, there are 4 stages in the mortgage application procedure.

Keywords: *Home Ownership Loans (KPR), BTN, Credit Granting Procedure*

PENDAHULUAN

Tiga tahun berlalu pandemi Covid-19 melanda bumi ini, semua telah berkembang sehingga menaikkan sektor perekonomian negara. Dengan pendapatan naik kebutuhan manusia semakin banyak bukan hanya makanan dan minuman, rumah menjadi kebutuhan mendasar untuk bertahan hidup. Memiliki rumah merupakan impian bagi setiap orang yang di dalamnya bisa memberikan ketenangan hidup sehingga seseorang bisa melihat status sosial dalam bermasyarakat. Rumah dapat dikatakan sebagai tempat tinggal untuk berlindung bagi umat manusia. Seiring berjalanya waktu definisi rumah semakin luas dan memiliki nilai bagi para investor. Rumah bukan hanya sebuah bangunan yang berdiri di atas tanah, kini rumah termasuk investasi jangka panjang.

Tidak semua orang memiliki rumah sendiri karena membutuhkan banyak waktu dan biaya untuk membangun rumah sendiri dan masalahnya rata-rata pendapatan masyarakat masih UMR (Upah Minimum Regional). Semakin padat kota, semakin sulit mendapatkan tanah untuk membangun rumah sendiri. Akibatnya masyarakat lebih memilih sewa/kontrak rumah daripada harus membangun rumah. Persoalan ini pemerintah mengeluarkan program kredit pemilikan rumah (KPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal demi mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Hal ini menjadi peluang bagi investor untuk berinvestasi di sektor properti. Perusahaan properti kini membuat penawaran dengan berbagai jenis rumah beserta fasilitas untuk menarik perhatian masyarakat dengan rumah yang layak huni serta dana yang dikeluarkan juga rendah.

Opsi ini membuka peluang bagi penyedia jasa keuangan untuk menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank sebagai penyedia jasa keuangan diharapkan menyediakan pembiayaan dan memfasilitasi akad kredit untuk semua lapisan masyarakat. Dengan bantuan program KPR diharapkan keinginan semua pihak terpenuhi. Pemohon mendapatkan rumah dengan angsuran sesuai kemampuan, bank diuntungkan dengan bunga KPR, serta developer memperoleh keuntungan dari tingkat nilai properti tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit dengan jaminan khusus untuk pembelian satu unit rumah. Dalam (KPR) memiliki masalah yang sama dari segi faktor intern pihak bank proses pembiayaan yang sulit dan terjadinya penunggakan pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah dan segi faktor ekstern pihak developer melakukan penipuan properti. Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk unggulan bank konvensional, seiring waktu berjalan bank syariah mengeluarkan produk serupa yang sesuai dengan kaidah agama.

Bank Tabungan Negara (BTN) salah satu bank pelopor penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejak 1976 yang memiliki hubungan yang baik dengan investor yang membuat

banyak developer memilih bekerja sama dengan BTN daripada bank konvensional lain. Bank Tabungan Negara (BTN) kantor cabang Karawang memberikan kemudahan dengan proses yang mudah bagi pemohon pengajuan KPR.

METODE PENELITIAN

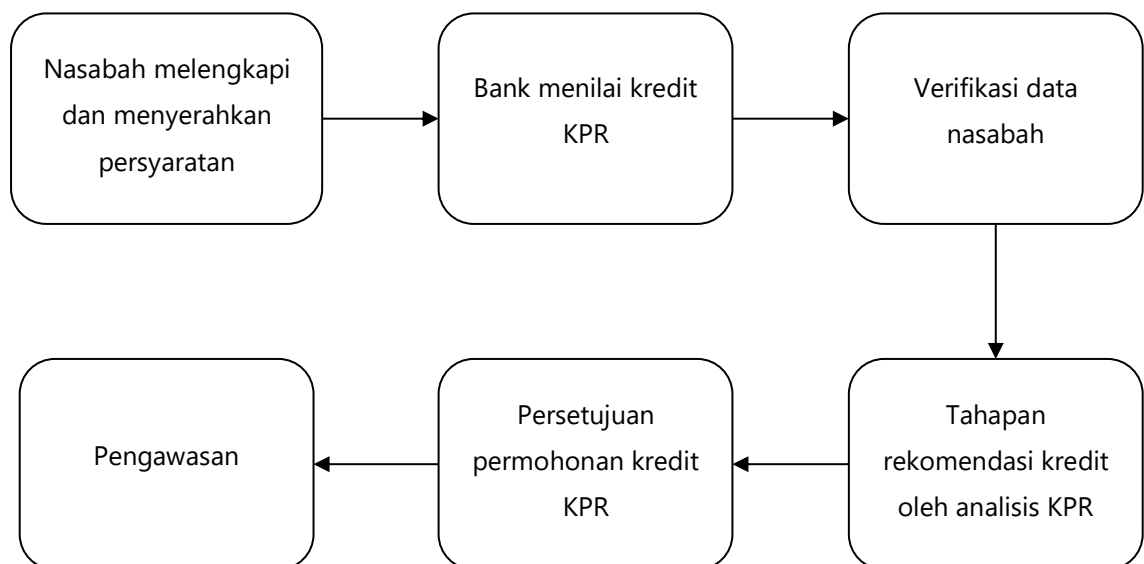
Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian Kualitatif cenderung mengumpulkan data dari lapangan dimana subjek berperilaku dan bertindak sebagai karakteristik utama dari penelitian kualitatif (Creswell, 2018). Selama penelitian berlangsung dari bulan Februari - Juni 2023 di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Karawang dilakukan pengumpulan data melalui sejarah, visi, misi BTN KC Karawang, wawancara staff BCLU, pemohon kredit, observasi, dokumentasi serta data dari internet. Subjek dalam penelitian ini merupakan staff Consumer Loan Marketing di Bank BTN KC Karawang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Produk Kredit Bank Tabungan Negara KC Karawang

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, Kredit Pemilikan Rumah Non-subsidi, Kredit Agunan Rumah (KAR), Kring (Kredit Ringan), Kredit Ruko, serta Kredit Pemilikan Apartement (KPA). Dalam pemberian KPR BTN cabang Karawang memiliki gambaran proses dijelaskan dibawah ini :



Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi merupakan produk program pemerintah diperuntukan kalangan yang mempunyai penghasilan rendah dalam pembelian rumah

sederhana. Secara umum kredit yang diberikan berdasarkan penghasilan pemohon dan maksimum kredit dengan plafond di bawah Rp 500.000.00,00 dengan suku bunga flat.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi : (1) WNI, (2) tidak memiliki kolektibitas 1-5, memiliki E-KTP, (3) memiliki NPWP,(4) memiliki SPT tahunan, (5) belum pernah mendapatkan subsidi berupa rumah, Idan (6) berpenghasilan dibawah Rp 5.000.000,00.

Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi wajib melampirkan pemohon (karyawan) : (1) Dokumen pemohon, (2) Slip gaji pemohon, (3) surat pertanyaan debitur, (4) BAST (Berita Acara Serah Terima) rumah sejahtera tapak/ rumah satuan sejahtera susun, (5) PK rumah susun bersubsidi, (6) Surat pemesanan rumah (SPR), (7) Laporan pemeriksaan akhir (LPA), (8) foto dokumentasi akad kredit pemohon Kredit Pemilik Rumah (KPR) BTN bersubsidi. Bagi pemohon wirausaha melampirkan : (1) dokumen pemohon, (2) surat keterangan usaha (SKU), (3) nomor induk berusaha (NIB), (4) foto usaha (berupa produk fisik maupun jasa, tempat usaha), (5) laporan keuangan selama kurang dari 6 bulan terakhir, (6) surat pemesanan rumah (SPR), (7) berita acara serah terima (BAST) rumah sejahtera tapak/rumah satuan sejahtera susun, (8) PK rumah susun bersubsidi, (9) laporan pemeriksaan akhir (LPA), (10) foto dokumentasi akad kredit pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN bersubsidi.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non-subsidi adalah produk yang tidak berhubungan pemerintah dengan rumah idaman pembelian dari pihak develeloper maupun non developer baik pembelian rumah siap huni (ready stock) atau rumah belum jadi (indent). Keunggulan produk ini memiliki perlindungan asuransi jiwa serta asuransi kebakaran dengan plafond di atas Rp 500.000.00,00.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah non – subsidi : (1) WNI, (2) Tidak memiliki kolektibitas 1-5, (3) memiliki E-KTP, (4) memiliki NPWP,(5) memiliki SPT tahunan, (6) pada saat pelunasan usia pemohon tidak melebihi usia 65 tahun, (7) surat pengangkatan bagi karyawan/ lama bekerja lebih dari 3tahun, (8) penghasilan di atas RP 5.000.000,00, (9) memiliki tabungan batara.

Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non subsidi pemohon karyawan bagi yang belum menikah melampirkan : (1) Dokumen pemohon, (2) Slip gaji pemohon, (3) PK rumah belum jadi (indent) / rumah siap huni (ready stock), (4) berita acara serah terima (BAST) bagi pemohon yang belum menikah, (5) surat pemesanan rumah (SPR), (6) laporan pemeriksaan akhir (LPA), (7) rekening koran selama 6 bulan. Bagi pemohon karyawan yang sudah menikah : (1) dokumen pemohon, (2) surat nikah, (3) kartu keluarga (KK), (4) slip gaji pemohon, (5) pk rumah belum jadi (indent) / rumah siap huni (ready stock), (6) berita acara serta terima (BAST) bagi pemohon yang sudah menikah, (7) surat pemesanan rumah (SPR),

(8) laporan pemeriksaan akhir (LPA), (9) rekening koran selama 6 bulan. Selanjutnya bagi pemohon wirausaha wajib melampirkan : (1) dokumen pemohon, (2) surat keterangan usaha (SKU), (3) nomor induk berusaha (NIB), (4) foto usaha (berupa produk fisik maupun jasa, tempat usaha), (5) laporan keuangan selama kurang dari 6 bulan terakhir, (6) surat pemesanan rumah (SPR), (7) berita acara serah terima (BAST) yang belum/ sudah menikah, (8) PK rumah belum jadi (indent) / rumah siap huni (ready stock), (9) laporan pemeriksaan akhir (LPA), (10) rekening koran selama 6 bulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Karawang tujuan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan Kredit Pemilikan rumah (KPR) non subsidi memiliki perbedaan dari segi target. KPR subsidi tidak memiliki prioritas karena ditujukan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sedangkan KPR non-subsidi memiliki target dengan menargetkan kalangan masyarakat kelas atas yang berpenghasilan besar serta memiliki keinginan dalam inventasi jangka panjang berupa rumah. Berdasarkan informasi peneliti, data tersebut diolah sebagai bahan pertimbangan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Karawang terdiri dari 4 tahapan :

- (1) Permohonan dan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pemohon menyerahkan seluruh dokumen dan persyaratan kepada pihak Account Officer Sales yang bertugas membantu proses pengecekan serta memastikan bahwa dokumen pemohon sudah lengkap. Analisis dokumen akan dilaksanakan pada bagian loan officer menggunakan aspek 5C : (1) Character, dalam hal ini pihak bank dapat melihat bagaimana keseriusan pemohon, serta riwayat kredit yang dimiliki pemohon menggunakan sistem informasi debitur (SID), (2) Capacity, dari dokumen yang telah diberikan oleh pemohon loan officer memastikan kearutan dengan menghubungkan kotak yang terkait dengan pemohon, (3) Capital, pada aspek ini pihak bank seberapa tingkat kemampuan pemohon dalam melakukan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), (4) Collateral, pihak bank menilai aspek rumah yang akan menjadi pembiayaan pemohon dengan menilai luas tanah, kondisi fisik bangunan serta fasilitas sekitar, (5) condition of economy, pihak bank melakukan pengecekan usaha yang dilakukan, penghasilan usaha pemohon serta siapa saja yang bekerja sama dengan pemohon. Setelah melaksanakan analisis loan services mengecek data BI Checking di OJK Slik dan menginput data pemohon pada sistem E-loan.
- (2) Prosedur Keputusan atas Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah melalui proses diatas maka account officer merekomendasikan pengajuan kredit kepada Branch

Manager. Jika pengajuan kredit ditolak maka pemohon dapat mengambil keseluruhan berkas, tetapi jika pengajuan kredit diterima bank akan menginformasikan serta mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) kepada pemohon.

- (3) Prosedur Realisasi Kredit Pemilikan Rumah dalam pelaksanaannya terdapat perikatan antara pemohon dan pihak bank dengan perjanjian di atas materai sehingga pemohon mengalokasikan dana untuk biaya lainnya.
- (4) Prosedur Pembayaran Angsuran dan Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dilakukan dengan 6 cara : (1) angsuran dipotong gaji, (2) pembayaran langsung ke bank, (3) pembayaran melalui ATM Batara, (4) pembayaran transfer melalui Aplikasi BTN Mobile, (5) pembayaran melalui pos serta (6) pembayaran transfer bank.

Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik subsidi maupun subsidi memiliki masalah yang sama terjadinya kredit macet. Kredit macet terjadi karena berbagai alasan dari pihak pemohon yang kehilangan pekerjaan, pihak developer melakukan penipuan serta karakter pemohon. Maka dari itu pihak Bank BTN Kantor Cabang Karawang memiliki upaya : (1) Penagihan, pihak bank melakukan penagihan dengan mengeluarkan surat peringatan, (2) Lelang, pihak bank akan melelang agunan rumah jika pemohon tetap tidak membayar tagihan setelah mengeluarkan surat peringatan ke tiga kali.

SIMPULAN

Simpulan dari penelitian ini berdasarkan data diatas serta hasil yang dipaparkan bahwa Bank Tabungan Negara cabang Karawang mengimplementasikan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non-subsidi sudah berjalan sesuai standar operasional prosedur dengan program yang terstruktur serta memiliki otoritas yang jelas. Dalam pemberian KPR terjalin hubungan komunikasi yang baik antara pihak bank, debitur, developer dan notaris. Kemudian dengan adanya sistem E-loan membuat proses pemberian kredit lebih efektif dan efisien. Usulan meminimalisir kredit macet apabila BTN cabang Karawang membelakukan syarat khusus bagi pemohon yang menerima gaji dari tempat kerja diwajibkan memotong angsuran langsung dari gaji tersebut serta memberikan sanksi dengan masuk daftar hitam dari Bank Tabungan Negara cabang Karawang

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani Simatupang, E. R. (2021). MANAJEMEN KREDIT PEMILIKAN RUMAH UNTUK MEMINIMALISIR KREDIT MACET PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi dan Kewirausahaan*, 13-25.

- Dewi, R. A. (2016). Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Tabungan Negara). *Jurnal Ilmiah*, 3-14.
- Fatmasari, N. (2015). ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN KPR BANK KONVENSIONAL DAN PEMBIAYAAN KPRS BANK SYARIAH (STUDI KASUS BANK BTN DENGAN BANK MUAMALAT). *Jurnal Ilmiah*, 1-25.
- Hendri Wira, W. A. (2023). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN. *Jurnal Akuntansi, Bisnis dan Ekonomi Indonesia*, 174-183.
- Hibatullah Fauzan Takalamingan, D. P. (2018). ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MANADO. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 830-840.
- Sri Kumala Dewi, H. A. (2023). Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 983-992.
- Yahya, A. (2015). ANALISI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN NASABAH MEMILIH KREDIT PEMILIKAN (KPR) SYARIAH (STUDI PADA KPR SYARIAH BANK BTN SYARIAH CABANG MALANG). *Jurnal Ilmiah*, 3-17.