



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 3949-3962

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Rakyat Indonesia, TBK Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru

Rizka Fadila^{1✉}, Siti Samsiah²

Universitas Muhammadiyah Riau

Email : 190301147@student.umri.ac.id^{1✉}

Abstrak

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank BRI KC Sudirman Pekanbaru. Objek penelitian adalah Bank BRI KC Sudirman Pekanbaru. Alat analisis yang digunakan yaitu Model Analisis Deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan proses yang penting yang harus diperhatikan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan sebagai penentu kelayakan nasabah dalam memperoleh kredit. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disertai pula dengan prinsip-prinsip yang berlaku agar dapat meminimalisir kredit bermasalah/macet di masa mendatang.

Kata Kunci: *Sistem dan Prosedur, Pemberian Kredit*

Abstract

The aim of the study was to find out how the systems and procedures for granting housing loans (KPR) at Bank BRI KC Sudirman Pekanbaru. The object of research is Bank BRI KC Sudirman Pekanbaru. The analytical tool used is the Qualitative Descriptive Analysis Model. The results of the study show that the System and Procedure for Granting Housing Loans (KPR) is an important process that must be considered and carried out in accordance with the provisions that have been determined as a determinant of a customer's eligibility in obtaining credit. The system and procedures for granting housing loans (KPR) are also accompanied by applicable principles in order to minimize non-performing/bad loans in the future.

Keywords: *Systems and Procedures, Credit Granting*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun terus bertambah dan semakin padat, hal ini mendorong para developer untuk terus mengembangkan usahanya dalam bisnis properti. Setiap individu memiliki keinginan untuk dapat mempunyai tempat tinggalnya sendiri, tentunya para developer memutar otak untuk menarik konsumennya dengan berbagai macam penawaran, salah satunya yaitu menyediakan unit dengan harga yang terjangkau. Pihak developer melakukan kerja sama dengan pihak bank untuk memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan kredit pemilikan rumah (KPR). Peran bank disini penting dalam menopang perekonomian rakyat dan menyalurkan dana yang diperoleh dari unit-unit yang memiliki kelebihan modal kepada masyarakat melalui pinjaman kredit. Dari kerjasama ini juga pihak bank merasakan keuntungan antara kreditur dan debitur. Masyarakat juga terbantu dalam menyimpan dananya baik dalam bentuk deposito maupun tabungan.

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) merupakan salah satu perbankan pemerintah yang menawarkan jasa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan suku bunga KPR relatif rendah. KPR BRI merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank BRI kepada perorangan untuk pembelian rumah baru atau bekas, take over, pembangunan dan renovasi, termasuk untuk pembelian ruko, rukan, dan apartemen. Dengan KPR BRI wujudkan rumah idaman dengan aman dan fleksibel dalam waktu singkat. Kredit Pemilikan Rumah atau KPR BRI dapat menjadi opsi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman secara mudah melalui skema cicilan di bank. Banyak bank yang menawarkan skema KPR dengan ketentuan dan syarat yang berbeda-beda. Salah satunya adalah KPR BRI. Saat ini suku bunga efektif KPR BRI 2023 sebesar 5%. KPR BRI ini dapat diajukan bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian berupa rumah tapak, apartemen, condotel, rukan, dan ruko. Pembelian hunian menggunakan pinjaman KPR BRI juga berlaku untuk pembelian baru, bekas, renovasi, *refinancing*, *top up*, pembangunan, atau *take over* dari bank lain.

Kredit atau pinjaman merupakan pendapatan terbesar diantara kegiatan usaha yang dilakukan bank, maka itulah sebabnya kegiatan perbankan yang paling utama adalah kredit. Pemberian kredit dilakukan agar bank mendapatkan keuntungan dalam bentuk bunga sebagai balasan karena telah memberikan kredit kepada nasabah yang memerlukan guna memenuhi kebutuhannya. Hubungan ini saling menguntungkan dimana bank bisa terus melanjutkan kegiatan usahanya dan nasabah bisa menggunakan dana dengan baik untuk kemajuan nasabah itu sendiri. Maka dari itu, sangat diharapkan bahwa kegiatan usaha kredit ini bisa membantu memberikan dana agar nasabah dapat memperoleh barang atau jasa

sehingga kebutuhan primer, sekunder dan tersier mereka dapat terpenuhi. Dengan kebutuhan yang harus dipenuhi itu, maka menjadi alasan meningkatnya permintaan kredit baik itu kredit konsumsi, modal kerja, ataupun investasi. Pasti akan mendorong daya beli, pertumbuhan usaha, dan meningkatkan investasi. Dengan begitu roda perekonomian akan bergerak, sehingga tujuan untuk mengalami kemakmuran dari segi ekonomi bisa tercapai.

Sebagai pemegang peranan penting bagi perekonomian, kredit dalam pemberiannya tentu tidak serta merta dilakukan dengan sembarangan. Pasti ada persyaratan, proses dan juga sistem yang harus dilakukan. Sebagai konsumen atau calon nasabah yang menerima kredit diharuskan melalui proses pengajuan kredit serta proses pemberian kredit. Sistem dan prosedur pemberian kredit juga sudah ditetapkan dan harus ditaati oleh nasabah jika ingin melakukan peminjaman kredit di bank, khususnya di Bank BRI Kanca sudirman pekanbaru. Sistem dan prosedur pemberian kredit diperlukan sebagai alat untuk mempermudah langkah-langkah apa saja yang harus dilakukan agar berjalan sesuai arah, ini juga bisa menjadi sebuah penjamin bagi pihak bank untuk dapat mempercayai nasabahnya sebagai penerima kredit. Bank akan menilai apakah kredit tersebut layak untuk diberikan hingga pencairan kredit itu terealisasi. Pemberian kredit itu sendiri harus memalui beberapa proses, yaitu pengajuan berkas, penyelidikan berkas, wawancara, on the spot, analisa kredit, keputusan kredit, penandatanganan akad kredit, dan yang terakhir adalah realisasi kredit. Dalam hal ini dimaksudkan bahwa pemberian kredit harus dilaksanakan dengan baik dan terpadu oleh penerima dan pemberi kredit.

Namun pada saat ini tidak jarang, untuk memuluskan niat segera memiliki rumah, pemohon atau calon nasabah memanipulasi data persyaratan KPR. Misalnya saja nominal gaji yang tertera pada slip gaji direkayasa sedemikian rupa sehingga lebih tinggi dibandingkan penghasilan sebenarnya. Padahal, hal ini berpotensi merugikan nasabah sendiri kedepannya. Meskipun ada kemungkinan kebohongan ini tidak terdeteksi mata pihak bank, nasabah bisa mengalami kesulitan membayar cicilan karena mesti mengeluarkan dana di luar batas kemampuannya. Pasalnya, bukan tanpa alasan jika bank menetapkan aturan maksimal angsuran sebesar 30-40% dari gaji, karena batas tersebut dianggap paling aman bagi kondisi keuangan nasabah nantinya.

Dalam beberapa kasus, rekayasa data saat pengajuan ke pihak bank dapat berakibat lebih serius. Contohnya saja mengaku masih *single* padahal sudah menikah. Hal ini bisa saja dilakukan pemohon yang berada dalam kondisi tertentu, misalnya memiliki pasangan yang harus bepergian ke luar kota dalam jangka waktu lama sehingga menyulitkan dalam proses akad KPR. Manipulasi pun dilakukan dengan mengaku masih belum menikah agar

penandatanganan bisa dilakukan tanpa kehadiran pasangan. Walaupun terlihat tidak berisiko pada awalnya, jika ketahuan suatu hari nanti, pihak bank bisa saja melaporkan atas tuduhan penipuan. Hal ini karena bank merasa dirugikan jika sewaktu-waktu terjadi kredit macet. Di mana pasanganmu bisa saja menyangkal pernah menyetujui adanya perjanjian KPR rumah tersebut. Dasar hukumnya ada pada Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berisi "Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun."

Bank sebagai pihak pemberi kredit tentunya memiliki tugas untuk memberikan informasi mengenai bagaimana sistem dan prosedur pemberian kredit secara terperinci, jelas dan terarah. Sebagai kegiatan usaha yang paling penting, maka dibutuhkan penilaian yang sangat baik terhadap nasabah, sehingga unsur resiko akan sedikit berkurang dikarenakan nasabah tidak mampu membayar sejumlah pinjaman kredit yang diberikan, ini disebut dengan pengamanan kredit. Karena masih belum jelasnya seperti apa yang akan terjadi di masa depan maka ada ketidakpastian dalam kegiatan pemberian kredit ini, maka memang diharuskan untuk meningkatkan kualitas pengamanan agar unsur resiko ini bisa diperkecil atau bahkan dihilangkan. Jika ketidakmampuan membayar kredit ini terjadi, pastinya akan menyebabkan kredit macet. Alat untuk mengukur apakah nasabah tersebut mampu atau tidak membayar kredit adalah dengan sistem dan juga prosedur pemberian kredit. Kredit bermasalah akan berakibat pada kerugian bank, yaitu kerugian karena tidak diterimanya kembali dana yang telah disalurkan, maupun pendapatan bunga yang tidak dapat diterima. Artinya, bank kehilangan kesempatan mendapat bunga, yang berakibat pada penurunan pendapatan secara total.

Sistem dan prosedur pemberian kredit telah ditetapkan oleh lembaga penyaluran kredit. Terkadang tingkat sistem dan prosedur pemberian kredit lebih mudah dari standar biasanya atau bahkan sebagian ada yang lebih sulit. Namun, sistem pemberian kredit memiliki tujuan yaitu memberi kemudahan untuk nasabah yang hendak mengajukan kredit, dan memiliki pedoman yang jelas mengenai syarat-syarat pengajuan kredit yang diberikan. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka yang menjadi masalah pokok pada penelitian ini adalah, Bagaimanakah Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BRI Kanca Sudirman Pekanbaru.

Landasan Teori

Pengertian Bank

Berdasarkan pada pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito, kemudian bank juga lebih dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran rekening listrik, telepon, handphone, rekening air, dan setoran pajak dan pembayaran lainnya.

Dilihat dari fungsi, berbagai macam definisi tentang bank itu dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu: Pertama bank dilihat dari sebagai penerima kredit. Dalam pengertian ini bank menerima uang serta dana-dana lainnya dari masyarakat dalam bentuk:

1. Simpanan atau tabungan bisa yang diminta/diambil kembali setiap saat.
2. Deposito berjangka, yang merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah ditentukan.
3. Simpanan dalam rekening koran/giro atas nama si penyimpan giro, yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan menggunakan cek, bilyet giro atau perintah tertulis dari bank.

a. Pengertian Kredit

Menurut Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, (2004:2). Kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang, yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau buruh/tenaga kerja, dengan jalan menukarkannya dengan suatu janji untuk membayarnya di suatu waktu yang akan datang. Menurut Malayu Hasibuan (1996) Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan pendapat ahli di atas, dapat peneliti simpulkan bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan dengan janji untuk membayarnya kembali bersama bunganya di suatu waktu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

b. Pengertian Sistem Pemberian Kredit

Menurut Yuliana, EW. Hesti. (2015) "Sistem pemberian kredit adalah rangkaian dari cara dan prosedur dalam pemberian kredit yang mencakup tahapan permohonan kredit sampai dengan pencapaian kredit yang membentuk suatu sistem yang berurutan dan berkaitan erat dalam pelaksanaan pemberian kredit."

c. Pengertian Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2012:143) mengatakan bahwa "Prosedur pemberian kredit adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk mempermudah

koperasi dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.” Menurut Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti (2004:6) “Prosedur pemberian kredit adalah kegiatan suatu perusahaan untuk menetapkan/memilih nasabah yang paling tepat pula dari calon-calon yang dapat diberikan kredit.” Berdasarkan pendapat ahli diatas, dapat disimpulkan bahwa prosedur pemberian kredit adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui sebelum pemberian kredit dan merupakan kesempatan untuk perusahaan menetapkan, memilih, dan menilai nasabah atas kelayakan dalam pemberian kredit.

Pengertian KPR

Menurut Kasmir (2012), Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Menurut Wangsawidjaja (2012), bahwa Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang digunakan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Menurut Bank Indonesia ada dua jenis KPR di Indonesia yaitu :

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukan kepada nasabah atau masyarakat menengah kebawah dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumahnya. Bentuk subsidi yang diberikan yaitu meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap nasabah atau masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh masing-masing bank yang bersangkutan, sehingga penentuan besarnya kredit ataupun suku bunga yang diberikan berbeda-beda sesuai dengan kebijakan pihak bank yang bersangkutan.

a. Berdasarkan Agunan, KPR terdiri atas :

- 1) KPR Pembelian KPR Pembelian adalah KPR yang menggunakan rumah yang akan dibeli sebagai agunannya.
- 2) KPR Multiguna atau KPR Refinancing KPR Multiguna atau KPR Refinancing adalah KPR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunannya.

b. Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga, KPR terdiri atas :

- 1) KPR Bersubsidi KPR Bersubsidi adalah KPR yang disediakan oleh pihak bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana oleh masyarakat yang memiliki penghasilan rendah sesuai dengan kelompok sasarannya.
- 2) KPR Konvensional atau KPR Non Subsidi KPR Konvensional atau KPR Non Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga regular yang ditetapkan oleh pihak bank yang bersangkutan.
- 3) KPR Syariah KPR Syariah merupakan jenis KPR yang tidak jauh berbeda dengan KPR Non Subsidi, akan tetapi cara transaksinya menggunakan prinsip akad jual beli (murabahah) atau kerjasama sewa (musyarakah mutanaqishah). Sejumlah bank baik bank milik pemerintah ataupun bank milik swasta telah memiliki produk KPR Syariah.
- 4) Inhouse KPR Istilah ini digunakan oleh sebagian orang untuk membedakan antara KPR produk lembaga keuangan dan KPR internal yang disediakan pengembang. Jenis KPR ini memiliki nama lain dari pembelian properti dengan cicilan secara bertahap sebagai fasilitas yang telah disediakan oleh pengembang.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini penulis menggunakan analisa data kualitatif, dimana metode kualitatif menggambarkan, memahami dan menjelaskan data yang diteliti selama penelitian berlangsung mengenai pelaksanaan prosedur kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank BRI Kanca Sudirman Pekanbaru, Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa observasi langsung selama beberapa waktu selama magang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Persyaratan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru

Pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dapat diberikan kepada nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah secara kredit dan sudah memiliki penghasilan tetap. Tujuan dari pemberian kredit ini sendiri ialah untuk mendapatkan keuntungan dari suku bunga yang didapatkan setiap angsuran perbulannya, dan selain itu untuk membantu nasabah yang ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah. Namun, sebelum mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebagai calon debitur, yaitu sebagai berikut:

- a. Merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) ataupun Warga Negara Asing (WNA), dengan syarat pemberian kredit kepada WNA hanya diberikan kepada WNA fixed income dengan ketentuan sertifikat objek, dan KPR BRI harus atas nama suami/istri yang berstatus WNI, serta jatuh tempo KPR BRI maksimal 1 tahun sebelum masa kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memiliki perjanjian pra-nikah (prenuptial agreement).
- b. Usia calon debitur minimal 21 tahun, atau telah menikah.
- c. Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun, dibuktikan dengan BI Checking. Ini merupakan pemeriksaan pada Bank Indonesia tentang riwayat nasabah mengenai keuangan
- d. Nasabah atau debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan menyerahkan Surat Kuasa bermaterai untuk mendebet rekening simpanan nasabah yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
- e. Dipersyaratkan dokumen tambahan yaitu surat pernyataan yang memuat paling tidak keterangan mengenai fasilitas pengajuan permohonan, baik di BRI maupun di Bank lainnya.
- f. Lokasi pembiayaan KPR harus di unit kerja terdekat, terkecuali untuk nasabah yang bekerja sama dengan unit kerja pemrakarsa.

Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru.

Pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru, sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan sebagai berikut:

- a. Nasabah terlebih dahulu mengisi formulir untuk mendaftarkan diri sebagai permohonan kredit serta memberikan berkas-berkas yang menjadi persyaratan permohonan kredit.
- b. Sales Person kemudian menerima formulir serta berkas-berkas yang sudah disiapkan yang kemudian akan diserahkan kepada Account Officer.
- c. Account Officer selanjutnya memproses formulir dan berkas-berkas yang sudah diterima yaitu dalam proses sebagai berikut:
 1. Memeriksa keaslian dari foto copy dokumen-dokumen yang telah nasabah serahkan, yaitu mencocokkannya dengan dokumen asli yang masih berlaku.
 2. Melaksanakan pemantauan (On The Spot) ke lokasi untuk memastikan kesesuaian setiap data-data yang disampaikan nasabah.
 3. Melakukan penilaian agunan / jaminan bagi nasabah.

4. Menganalisis aplikasi pinjaman sesuai dengan hasil dari pemantauan (On The Spot) yang telah dilakukan.
 5. Menghitung kredit, maksimal angsuran, plafond, input data angsuran, input data agunan, syarat dan struktur kredit.
- d. Permohonan yang telah sesuai dan dinyatakan lolos kemudian akan diserahkan ke Administrasi Delegasi Kredit Konsumer.
- e. Setelah menerima berkas-berkas yang menjadi permohonan tadi, ADK Konsumer kemudian memproses berkas tersebut yaitu sebagai berikut:
1. Memastikan setiap kelengkapan, keabsahan dan kebenaran berkas yang diberikan oleh Account Officer (AO), pemeriksaan kelengkapan tersebut dicatat dalam check list dokumen dan ditandatangani oleh Administrasi Delegasi Kredit (ADK) selaku pembuat (maker), dan supervisor ADK sebagai pemeriksa dan pengesah (checker and signer).
 2. Jika ditemukan dokumen yang belum lengkap, ADK kemudian membuat catatan untuk mengisyaratkan bahwa dokumen tersebut harus segera dilengkapi sebelum akad kredit.
 3. Memeriksa hasil entry account officer apakah semuanya sudah sesuai dengan dokumen sumber yang terdapat di dalam berkas pinjaman.
 4. Jika nasabah memiliki atau pernah melakukan peminjaman di BRI, maka kredit yang diberikan harus di total eksposur untuk menentukan total resiko bai BRI.
 5. Apabila kredit dinyatakan lolos, selanjutnya akan ditandatangani oleh pemutus berdasarkan limit PDWK, sedangkan kredit yang tidak lolos harus dicatat di permohonan ditolak dan didokumentasi berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan.
- f. Setelah pemutusan kredit, maka selanjutnya ADK akan melakukan sebagai berikut:
1. Mempersiapkan dokumen-dokumen perjanjian dan pengikatan kredit, jika perjanjian dibuat secara notarill maka ADK akan mengkoordinasikannya dengan notaris yang berkaitan.
 2. Nasabah harus menyerahkan bukti pelunasan Down Payment (DP) dan diserahkan kepada BRI sebelum dilakukannya agar kredit, yang kemudian nantinya akan diperiksa kebenarannya oleh ADK.
 3. Memeriksa dan memastikan bahwa setiap yang menandatangani perjanjian dan pengikatan kredit adalah pihak-pihak yang berwenang.
 4. Sebelum dilakukannya pencairan, ADK harus memeriksa kecukupan dari biaya-biaya yang telah dicadangkan oleh nasabah.

5. Memverifikasi putusan, kemudian menyiapkan Overing Letter (OL), OL adalah surat penawaran untuk nasabah tentang beberapa program KPR tersebut, dan ADK juga membuat Instruksi Pencairan Kredit (IPK).
- g. Pemberitahuan kepada nasabah mengenai penerbitan OL, apabila nasabah setuju maka proses pemberian kredit akan dilanjutkan, namun apabila nasabah tidak setuju maka akan dilakukan perundingan mengenai putusan dan akan dikembalikan kepada pemutus.
- h. Akad kredit atau pengikatan kredit, sembari dilakukan dokumentasi dan dilanjutkan dengan pencairan kredit.
- i. Tahap realisasi kredit.
- j. Nasabah kemudian akan melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan persetujuan dan Akad Jual Beli (AJB) serta suku bunganya. Prosesnya dilakukan dengan penarikan langsung dari rekening BRI nasabah oleh pihak bank sesuai tanggal jatuh tempo dan tagihan kreditnya. Nasabah hanya melakukan setoran ke teller seperti pada umumnya ke dalam rekening yang sudah dikhususkan untuk pembayaran kredit tersebut. Nasabah juga bisa melakukan penyetoran melalui transfer ke dalam rekening tersebut untuk lebih mempermudah proses pengansuran.

Prinsip-prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif, yaitu mendeskripsikan Standar Operasional Prosedur (SOP) dari Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Konsumtif pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru. Pada kali ini akan menjelaskan prinsip-prinsip yang diterapkan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah.

- a. Hasil Wawancara Peneliti dengan Account Officer (AO) Konsumer bagian Devisi Kredit, sebagai informan utama kredit konsumen pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti dengan informan utama mengenai pentingnya penerapan prinsip pada pemberian kredit konsumen. Informan menjawab sebagai berikut: "Penting supaya kita bisa mencegah lebih awal hal-hal merugikan, seperti itu misalnya tidak bisa angsur kreditnya, nanti jadi macet kreditnya. Jadi memang harus dinilai betul-betul dulu sebelum dikasi kreditnya." (wawancara, 20 Agustus 2023)

Kemudian peneliti kembali bertanya mengenai pentingnya penerapan prinsip-prinsip dalam pemberian kredit konsumen. Informan menjawab sebagai berikut: "Penerapan prinsip

itu penting sekali untuk diterapkan. Karena kita sebagai AO punya berbagai apa ya, pertimbangan begitu. Kayak sebelum diberikan kreditnya kan kita harus pastikan dulu apakah nasabah ini bisa dipercayai untuk dikasi kredit, terus harus diperkirakan apakah nasabah ini nantinya sanggup untuk bayar kredit, apalagi sebagai AO yang secara langsung berkaitan dengan nasabah. Kita yang secara langsung tau dan kenal bagaimana latar belakang nasabah itu. Jadi sebelum dan selama pemberian kredit itu wajib sekali diterapkan prinsipnya." (wawancara, 20 Agustus 2023) Kemudian peneliti kembali mengajukan pertanyaan lebih dalam yaitu prinsip apa sajakah yang diterapkan dalam pemberian kredit tersebut. Informan menjawab sebagai berikut: "Kita terapkan prinsip 5C, tau kan ya 5C nya itu apa saja. Sudah termasuk karakternya nasabah, bagaimana kondisi ekonomi nasabah, jaminan yang diberikan nasabah, dan ya yang lain-lainnya. Kita juga pakai prinsip 7P sebagai pertimbangan." (wawancara, 20 Agustus 2023)

Kemudian peneliti bertanya mengenai penerapan prinsip 5C pada pemberian kredit KPR. Informan menjawab sebagai berikut: "Prinsip 5C itu ada character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy. Untuk karakter, kita perhatikan latar belakangnya nasabah, sifat nasabah juga termasuk. Capacity itu kapasitas, maksudnya kemampuan bayarnya nasabah itu bagaimana, kita nilai juga. Terus capital, capital itu modal, disini itu maksudnya DP-nya si nasabah. Baru collateral, itu artinya jaminannya, itu kayak pegangannya bank toh misalnya hal-hal tidak diinginkan terjadi. Terus yang terakhir kondisi ekonomi, jadi diperhatikan juga kondisi ekonominya, entah itu nasabah atau kondisi ekonomi secara luas." (wawancara, 20 Agustus 2023)

Kemudian peneliti menggali informasi lebih dalam mengenai penerapan prinsip 7P pada pemberian kredit KPR. Informan menjawab sebagai berikut: "Prinsip 7P itu, personality, party, apa lagi ya. Saya agak lupa bahasa inggrisnya tapi prinsip 7P itu yang pertama kita nilai bagaimana personality-nya nasabah, bagaimana sifatnya. Terus party itu artinya kita bagi atau golongan nasabah itu berdasarkan modalnya, karakternya, itu lah. Terus kita cari tau juga apa tujuan nasabah ini mau ambil kredit. Kita juga ukur bagaimana nasabah ini nanti bayar angusrannya, terus diselidiki juga bagaimana nasabah ini cari uang. Kira-kira seperti itu." (wawancara, 20 Agustus 2023)

Kemudian peneliti bertanya lagi mengenai apa saja yang menjadi jaminan nasabah sebelum diberikan kredit oleh pihak bank, dan akankah dengan jaminan itu sudah mutlak mengantisipasi kredit bermasalah. Informan menjawab sebagai berikut: "Menurutku belum mutlak, karna kita Cuma jadikan jaminannya itu pegangan untuk mempercayakan nasabah dikasi kreditnya. Tapi kan dengan agunannya di kita belum tentu angusrannya tidak bakalan macet nanti, misalnya nasabah itu ada kendala tiba-tiba dalam pembayarannya. Jadi belum

mutlak bisa diatasi kredit macet hanya dengan jaminan. Oh iya, yang jadi jaminannya itu SHM, SHGB, SHT, AJB, IMB, ya kira-kira itu. Sebenarnya ada lagi, kayak surat-surat dari notaris.” (wawancara, 20 Agustus 2023).

Penerapan prinsip pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru terlaksana dengan baik dan sesuai dengan prinsip pemberian kredit, yaitu prinsip 5C, selain itu prinsip 7P juga digunakan untuk mempertimbangkan pemberian kredit tersebut. Pihak bank, baik itu Account Officer (AO), Administrasi Delegasi Kredit (ADK) Konsumer, hingga Non Performing Loan, benar-benar memperhatikan setiap prinsip pemberian kredit yang diterapkan dan sangat menghindari adanya kredit macet ataupun kredit bermasalah yang mungkin akan terjadi. Yang memegang peranan paling penting dalam prinsip pemberian kredit ini ialah Account Officer (AO) sebagai karyawan bank yang berhubungan dan berkomunikasi secara langsung dengan nasabah, namun prinsip ini tidak lepas juga oleh karyawan bank dibagian lainnya seperti pada ADK dan NPL, karena tugas dari AO mengenai pemberian kredit nantinya akan diteruskan kepada mereka. Penerapan prinsip 5C pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru ialah sebagai berikut:

- a. Character (Karakter) Pihak bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan bagaimana karakter atau sifat, latar belakang, dan sejarah perkreditan nasabah. Ini dilakukan untuk memastikan dan memprediksi bagaimana nasabah akan menyikapi pembayaran kreditnya. Prinsip ini diterapkan sebagai harapan bahwa di masa depan nasabah tidak akan menyulitkan pihak bank.
- b. Capacity (Kapasitas) Pihak bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam membayar atau mengansur kreditnya. Ini dilakukan dengan melihat seperti apa pekerjaan atau usaha yang dimiliki nasabah. Manajemen keuangan dari nasabah juga ikut dipertimbangkan dalam prinsip ini.
- c. Capital (Modal) Pihak bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan keseluruhan dari posisi keuangan nasabah sehingga pihak bank bisa memprediksi dan memastikan kemampuan permodalan nasabah saat melunasi kreditnya.
- d. Collateral (Jaminan) Pihak bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan jaminan yang diberikan oleh nasabah. Nilai dari jaminan itu sendiri sebaiknya melebihi dari jumlah kredit yang akan diberi. Saat menerima jaminan tersebut pun harus diteliti dan diperiksa dengan baik untuk memastikan keaslian dari jaminan tersebut sehingga apabila hal yang tidak diinginkan terjadi, jaminan yang disimpan dapat dipergunakan.
- e. Condition of Economy (Kondisi Ekonomi) Pihak bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan kondisi ekonomi di masa sekarang dan juga di masa depan. Kondisi

ekonomi itu pun dinilai berdasarkan sektornya masing-masing. Ini dilakukan untuk mencegah dan mengurangi kemungkinan terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari.

Adapun prinsip lainnya yang diterapkan pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru ialah prinsip 7P, sebagai hal-hal yang harus pihak bank pertimbangkan dalam pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ialah sebagai berikut:

- a. Personality (Kepribadian) Proses untuk menilai calon nasabah melalui kepribadian, sifat, atau tingkah lakunya, entah itu di kesehariannya ataupun di masa lalu. Ini juga termasuk dengan sikap nasabah, dan tindakan nasabah saat menghadapi suatu masalah yang ada.
- b. Party (Golongan) Proses untuk menilai calon nasabah dengan mengelompokkannya dalam golongan tertentu sesuai dengan karakter, modal, dan loyalitasnya.
- c. Purpose (Tujuan) Proses untuk menilai calon nasabah dengan memahami tujuan dari nasabah yang ingin mengambil kredit, seperti jenis kredit apa yang akan mereka ambil. Karena kredit terdiri atas beberapa jenis dengan tujuan yang berbedabeda.
- d. Prospect (Penilaian) Proses untuk menilai calon nasabah dengan menilai pekerjaan atau usaha calon nasabah di masa sekarang maupun di masa depan. Ini bertujuan untuk memperkirakan apakah pekerjaannya atau usahanya akan menguntungkan nantinya.
- e. Payment (Pembayaran) Proses untuk menilai calon nasabah dengan mencari tahu bagaimana calon nasabah akan melunasi kreditnya. Bisa dikatakan untuk mengetahui sumber dana dari calon nasabah tersebut yang akan digunakan untuk melunasi kreditnya.
- f. Profitability (Profitabilitas) Proses untuk menilai calon nasabah dengan memahami kemampuan calon nasabah dalam hal mencari laba. Hal ini diukur pada setiap periode yang ada, untuk memastikan apakah kemampuannya dalam mencari laba masih tetap sama atau bahkan semakin meningkat.
- g. Protection (Perlindungan) Proses untuk menilai calon nasabah dengan jaminan yang diberikan. Jaminan tersebut sebagai perlindungan untuk pihak bank dan sebagai bentuk rasa percaya kepada calon nasabah untuk diberikan kreditnya.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, peneliti dapat menyimpulkan beberapa hal mengenai sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Kantor Sudirman Pekanbaru, yaitu sebagai berikut:

- a. Dengan memperhatikan setiap proses, prosedur, dan prinsip yang ada pada pemberian kredit maka dapat menjadi penentu kelayakan cabang calon nasabah dalam memperoleh kredit.
- b. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Sudirman Pekanbaru selalu memperhatikan dan melaksanakan setiap prosedur, aturan, dan ketentuan yang berlaku, terutama dalam sistem dan prosedur pemberian kredit, serta prinsip-prinsip pemberian kredit konsumtif.
- c. Pelaksanaan pemberian kredit akan berjalan dengan baik dengan menerapkan sistem, prosedur, dan prinsip-prinsip yang berlaku sesuai dengan aturan yang ada.
- d. Dengan memperhatikan setiap sistem, prosedur, dan prinsip yang ada dalam pemberian kredit juga akan meminimalisir kredit bermasalah/macet di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Wangsawidjaja Z. 2012.Pembiayaan Bank Syariah Implementasi Teori dan Praktek. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- BRI.co.id. 2023. "Tentang BRI." Diakses pada 29 Juli 2023, dari <https://keuangan.kontan.co.id/news/begini-peran-kredit-perbankan-terhadapertumbuhan-pdb-indonesia>
- Firdaus dan Ariyanti. 2004. Manajemen Perkreditan Bank Umum. Bandung: Alfabeta.
- Hasibuan, Malayu S.P., 1996, Manajemen Dasar, Pengertian dan Masalah, Edisi Kedua, Jakarta: PT Toko Gunung Agung.
- Kasmir, 2012,Analisa Laporan Keuangan, Cetakan kelima, PT. Grafindo Persada, Jakarta
- Mulyono Teguh Pudjo, 2007 "Manajemen Perkreditan", Edisi Keempat, Yogyakarta : BPFE, Gadjah Mada.
- Silvanita, Ktut, 2009 "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" , Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama.
- Suyatno. Thomas, 2003;12 "Dasar-dasar Perkreditan", Edisi Keempat, Cetakan Keempat, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Yuliana, E. W., & Widiyanti, H. (2015).Sistem pemberian kredit pada unit simpan pinjam KUD Karya Mina Kota Tegal. *Monex: Journal of Accounting Research*, 3(1).