



**EVALUASI PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT KPR BERSUBSIDI
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk CABANG
JEMBER**

Laporan Tugas Akhir

*Di Ajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Gelar Amd [Ahli Madya]
Pada Program Studi D3 Manajemen Perbankan Dan Keuangan*

Diajukan Oleh :

Maulidina Fajry Wisnu Putri

NIM :1610116

**PROGRAM STUDI D3 MANAJEMEN PERBANKAN DAN KEUANGAN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI MANDALA JEMBER**

2019

LEMBAR PENGESAHAN

NAMA : MAULIDINA FAJRY WISNU PUTRI
NIM : 1610116
PROGRAM STUDY : DIPLOMA 3
MINAT STUDY : MANAJEMEN KEUANGAN DAN
PERBANKAN
MATA KULIAH DASAR : LAPORAN TUGAS AKHIR
JUDUL TUGAS AKHIR : EVALUASI PROSEDUR PEMBERIAN
KREDIT KPR BERSUBSIDI PADA PT.BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG
JEMBER

Disetujui oleh :

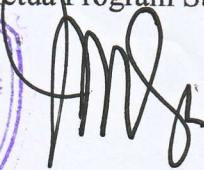
Dosen Pembimbing



DRS. BAGUS QOMARUZZAMAN RATU EDI M.P

NIDN 0716116003

Ketua Program Studi



DRS. BAGUS QOMARUZZAMAN RATU EDI M.P

NIDN 0716116003

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : MAULIDINA FAJRY WISNU PUTRI
NIM : 1610116
JURUSAN : EKONOMI
MINAT STUDDT : MANAJEMEN KEUANGAN DAN
PERBANKAN

Menyatakan dengan ini sebenar-benamya bahwa tugas akhir yang berjudul " Evaluasi Prosedur Pemberian Kredit (KPR) Bersubsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember" Merupakan Tugas Akhir yang dibuat sendiri.

Apabila terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya siap menanggungresiko di batakannya laporan tugas akhir yang telah saya buat.

Demikian surat pemyataan ini saya buat sebenamya dan sejujumya.

Jember, 08 Agustus 2019

Yang membuat pemyataan



LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI MANDALA JEMBER

EVALUASI PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT KPR BERSUBSIDI PADA PT.BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk CABANG JEMBER

Telah dipertahankan Tim Penguji Tugas Akhir pada :

Hari / Tanggal : Kamis , 08 Agustus 2019

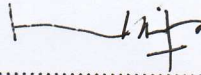
Jam : 08 : 00 WIB

Tempat : Ruang Auditorium STIE Mandala

Disetujui Oleh Tim Penguji Tugas Akhir :

Dra Haifa ,MM

Ketua Penguji



Drs.Bagus Qomaruzzaman Ratu Edi M.P

Anggota Penguji



Mengetahui,

Ketua Program Studi,

Diploma 3

Ketua,

STIE Mandala Jember



Drs.Bagus Qomaruzzaman Ratu Edi M.P

NIDN 0716116003



Dra. Agustin HP ,MM

NIDN 0717086201

MOTTO

“Pengalaman adalah apa yang kita dapatkan ketika kita mendapatkan apa yang kita inginkan”

(Enio Carvalho)

“Ambilah kebaikan dari apa yang dikatakan ,jangan melihat siapa yang mengatakannya”

(Nabi Muhammad SAW)

Pandanglah hari ini ,kemarin adalah mimpi ,dan esok hari hanyalah sebuah visi .
Tetapi hari ini yang sungguh nyata ,menjadikan kemarin sebagai mimpi bahagia ,dan setiap hari esok sebagai visi harapan”

(Alexander Pope)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT karena rahmat dan karunia-Nya-lah penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini tepat pada waktunya dengan judul “EVALUASI PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT KPR BERSUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk CABANG JEMBER” Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Diploma III di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mandala Jember, selama mengikuti penyelesaian Tugas Akhir, berbagai pihak telah memberikan fasilitas, membantu, membina dan membimbing penulis untuk itu Khususnya Kepada :

1. Ibu Dra Agustina HP.,MM selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mandala Jember.
2. Bapak Drs.Sugiantono,AR,MM selaku Ketua Prodi Diploma III Manajemen Keuangan Dan Perbankan Di STIE Mandala Jember.
3. Bapak Drs.Bagus Qomaruzzaman Ratu Edi,MP Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan pengarahan dan bimbingannya.
4. Semua staff STIE MANDALA JEMBER, karena telah membimbing saya dalam studi D3 selama ini
5. Ibu Dra.Haifa.MM selaku Ibu kedua di STIE MANDALA JEMBER yang telah memberi motivasi untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini
6. Ibu dan Bapak tercinta yang selalu memberikan dukungan dan doa baik secara spiritual dan material

7. Teman – Teman dan sahabat – sahabatku d Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi
Mandala Jember.

Pada dasarnya penulis menyadari penyusunan Tugas Akhir ini masi jauh dari kesempurnaan, oleh karna itu penulis menghapkan saran dan kritik yang membangun. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat bermamfaat bagi pihak pihak yang membutuhkan.

Jember, 26 Juni 2019

Penulis .

Maulidina

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 3 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 4 |
| 1.5 Batasan Masalah | 5 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1 Penelitian terdahulu yang relevan | 6 |
| 2.2 Kajian teori | 12 |
| 2.2.1 Manajemen Keuangan | 12 |
| 2.2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan | 12 |
| 2.2.1.2 Fungsi Manajemen Keuangan | 12 |
| 2.2.2 Bank | 14 |
| 2.2.2.1 Pengertian Bank | 14 |
| 2.2.2.2 Jenis jenis Bank | 14 |
| 2.2.3 Prosedur | 16 |
| 2.2.3.1 Pengertian Prosedur | 16 |

| | |
|---|----|
| 2.2.3.2 Fungsi Prosedur | 17 |
| 2.2.4 Kredit | 18 |
| 2.2.4.1 Pengertian Kredit | 18 |
| 2.2.4.2 Unsur Unsur Kredit | 18 |
| 2.2.4.3 Tujuan Kredit | 20 |
| 2.2.4.4 Fungsi Kredit | 20 |
| 2.2.5 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) | 21 |
| 2.2.6 Subsidi | 22 |
| 2.3 Kerangka Konseptual | 23 |
| 2.4 Definisi Konsepsional | 23 |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| 3.1.Lokasi dan Waktu Penelitian | 26 |
| 3.1.1 Sejarah Singkat BTN | 26 |
| 3.1.2 Visi Misi dan Budaya Perusahaan | 27 |
| 3.1.3 Aerti Lambang BTN | 29 |
| 3.1.4 Struktur Organisasi | 30 |
| 3.1.5 Uraian Tugas Perusahaan | 31 |
| 3.1.6 Kegiatan Perusahaan | 37 |
| 3.2 Jenis Penelitian | 51 |
| 3.3 Definisi Variabel Penelitian | 52 |
| 3.4 Metode Pengumpulan Datanya | 52 |
| 3.5 Metode Analisis Data | 53 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN | |
| 4.1 Hasil Penelitian | 55 |
| 4.2 Analisis Hasil Penelitian | 55 |

| | | |
|------------------|-------|----|
| 4.3 Interpretasi | | 89 |
|------------------|-------|----|

BAB V. PENUTUP

| | | |
|--------------|-------|----|
| 5.1 Simpulan | | 91 |
|--------------|-------|----|

| | | |
|---------------|-------|----|
| 5.2 Implikasi | | 92 |
|---------------|-------|----|

| | | |
|-----------|-------|----|
| 5.3 Saran | | 93 |
|-----------|-------|----|

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

HALAMAN

| | |
|---------------------------------------|----------|
| 2.1 Penelitian Terdahulu Yang Relevan | 17 |
|---------------------------------------|----------|

DAFTAR GAMBAR

| | HALAMAN |
|-------------------------------|----------------|
| 2.3 Kerangka Konseptual | 17 |
| 3.1 Arti Lambang BTN | 23 |
| 3.2 Struktur Organisasi | 24 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota besar. Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk memndirikan sebuah rumah. Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para *developer* berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya di bidang perumahan. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah tempat tinggal. Dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para *developer* memutar otak untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara. Salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga terjangkau. Menurut Zefriyenni Ira, (2014) KPR atau Kredit Kepemilikan 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. Pihak *developer* bekerja sama dengan pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu 2 dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unitunit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit. Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Kredit Pemilikan

Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaanya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang di perlukan KPR adalah rumah yang akan di beli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki. Menurut Nurul, (2012) Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah ditentukan bersama. Menurut pasal 8 UU No. 7 tahun 1992 dalam memberikan pinjaman, perusahaan mampu meyakini atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai yang disepakati. Dari ketentuan tersebut dapat di simpulkan bahwa bank harus hati-hati dalam memberikan kredit pada calon debiturnya, untuk meminimalkan risiko kerugian dari pemberian kredit, maka bank dalam melaksanakan tugas harus selalu berpedoman pada kebijakan dan prosedur penerapan manajemen risiko yang ditetapkan dan dilandaskan pada prinsip kehati-hatian atau *prudential principal*.

Salah satu bank yang beroperasi di Jember yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Jember adalah salah satu bank yang bekerja sama dengan pihak *developer* untuk memudahkan kepada calon debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah. PT. Bank Tabungan Negara selama ini dikenal masyarakat dengan produk kredit kepemilikan rumah. PT. Bank

Tabungan Negara memberikan prosedur yang mudah, bunga yang rendah dan angsuran yang terjangkau dalam kredit kepemilikan rumah. Hal ini terbukti dengan penghargaan yang diterima oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena prestasinya dalam pemberian produk kredit pemilikan rumah. Salah satu produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (persero) yaitu KPR Subsidi. KPR Subsidi adalah yang mempunyai tipe rumah maksimal dengan harga jual maksimal Rp 150.000.000. KPR lebih di minati oleh masyarakat karena harga jual rumah dan suku bunga yang rendah. Dalam pelaksanaannya, KPR mempunyai suatu masalah yaitu timbulnya penunggakan pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet. Hal ini disebabkan oleh faktor intern dan faktor ekstern, faktor intern yaitu pihak bank dan debitur, sedangkan faktor ekstern yaitu lingkungan.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang saya ambil yaitu di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember. Latar belakang masalah diatas mendasari rumusan masalah dalam penelitian yang dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian kredit (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember.

1.4.Mamfaat Penelitian

A. Bagi penulis

1. Bagi Penulis merupakan alat untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang penulis dapatkan selama berada di bangku kuliah dan memperluas ilmu pengetahuan.

B. Bagi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mandala Jember

1. Sebagai bahan bagi mahasiswa Sekola Tinggi Ilmu Ekonomi Mandala Jember untuk menambah wawasan mengenai tata cara pemberian KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember.

C.Bagi Perbankan

1. Bagi bank penelitian ini dapat dijadikan sebagai suatu bukti yang mendukung dalam mengetahui mengenai pengendalian kredit dalam upaya menciptakan bank yang sehat dan dapat juga sebagai bahan kajian lainnya. Dan terakhir penelitian ini juga berguna bagi pihak lain yang tidak terlibat langsung dalam penelitian. Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai referensi untuk melakukan penelitian yang lain.

1.5. Batasan Masalah

Agar penelitian ini menjadi terarah dan sekaligus untuk menghindari kemungkinan pembahasan yang menyimpang dari pokok permasalahan yang ditentukan, maka perlu adanya pembatasan masalah. Dalam hal ini penulis membatasi mengenai prosedur pemberian KPR di PT. Bank Tabungan

Negara (Persero) Tbk Cabang Jember. yang mencakup prosedur, ketentuan yang berlaku, serta syarat - syaratnya

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian terdahulu yang Relevan

1. Cahyono, (2015)

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah yang diterapkan pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang dalam mendukung pengendalian intern. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berupaya mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu fenomena maupun peristiwa yang terjadi. Analisa dilakukan terhadap aspek-aspek mulai dari tahap permohonan pembiayaan, tahap pencairan pembiayaan, dan tahap pengawasan pembayaran. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan system dan prosedur KPR Syariah yang dijalankan PT. BTN Syariah Cabang Jombang terutama dalam aspek petugas yang kompeten. Oleh karena itu, PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih perlu mengadakan perbaikan dalam sistem dan prosedur yang diterapkan agar dapat mendukung pengendalian intern dengan baik

2. Atmawati, (2015)

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui : (1) tentang sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri, (2) menganalisis efektivitas dari sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam

rangka mengurangi Non Performing Loan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian yang menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, dengan data dari hasil wawancara dengan karyawan. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian diketahui bahwa sistem pemberian kredit sudah cukup baik dengan melihat dari hasil NPL, namun masih kurangnya dokumen – dokumen yang digunakan untuk memperjelas dalam penginformasian sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan ada ketidaksesuaian karyawan dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

3. Nasir dan Sululing (2014)

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah. Penelitian ini termasuk jenis penelitian terapan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik dokumentasi dan kepustakaan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder serta metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah. Di dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk bertindak

sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Selain itu, terdapat perbedaan antara bunga bank konvensional dan bank syariah yaitu bank konvensional menentukan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung, sedangkan bank syariah penentuan besarnya rasio/bagi hasil dibuat waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.

4. Marissa Ardiyana (2011)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan rasio bank dinyatakan sehat. Nilai rasio bank Mandiri Tbk lebih unggul dari pada bank Syari'ah Mandiri, namun untuk pertumbuhan rasio, bank Syari'ah Mandiri lebih unggul dari pada bank Mandiri Tbk. Pada Uji beda yang mengalami perbedaan yang signifikan adalah pada rasio CAR, ROA, dan LDR. Pada masa krisis global Bank Syari'ah Mandiri mampu mempertahankan nilai maupun pertumbuhan rasionya dibandingkan Bank Mandiri Tbk.

2.2 Tabel Persamaan dan Perbedaan penelitian Terdahulu

| > | Nama | Hasil | Persamaan | Perbedaan |
|---|---------------------|---|---|---|
| 1 | Cahyono, (2015) | .Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan system dan prosedur KPR Syariah yang dijalankan PT.Bank Syariah Jombang terutama dalam aspek petugas yang kompeten .Oleh karena itu masih perlu mengadakan perbaikan dalam sistem dan prosedur yang diterapkan agar dapat mendukung pengendalian intern yang baik. | Persamaan dengan penelitian yang saya lakukan adalah sama sama menjelaskan prosedur KPR | Penelitian yang saya lakukan adalah membahas prosedur pemberian kredit KPR BTN cabang jember sedangkan penelitian yang Cahyono lakukan membahas pembiayaan kredit KPR |
| 2 | Atmawati dkk (2015) | Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa sistem kredit sudah cukup baik dengan melihat hasil NPL,namun masih kurang dokumen dokumen yang untuk memperjelas dalam penginformasikan sistem pemberian kredit KPR dan tidak kesesuaian karyawan dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. | Penelitian ini memiliki persamaan yaitu membahas sistem pemberian kredit KPR | Perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan adalah membahas tidak kesesuaian karyawan dalam melaksanakan tanggung jawabnya |

| No | Nama | Hasil | Persamaan | Perbedaan |
|----|---------------------------|--|--|--|
| 3 | Nasir dan Sululing (2014) | Dari hasil penelitian tersebut peneliti mengumpulkan data dengan teknik pengumpulan data dokumentasi dan kepustakaan ,data yang digunakan data primer dan sekunder .metode yang digunakan metode deskripf kualitatif | Penelitian ini menggunakan data dokumnetasi dan kepustakaan ,metode yang digunakan kualitatif | Penelitian ini membahas pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Cabang Luwuk sedangkan penelitian yang saya lakukan membahas pemberian kredit KPR BTN cabang Jember |
| 4 | Marissa Ardiyana (2011) | Dari hasil peneltian menunjukkan bahwa secara keseluruhan rasio bank dinyatakan sehat.Nilai rasio bank mandiri lebih unggul dari pada bank syariah mandiri . | Penlitian yang peneliti lakukan dengan yang saya lakukan sama sama melakukan perbandingan Kredit KPR | Perbedaan dengan yang saya lakukan adalah penelitian yang Marissa Ardiyana lakukan adalah Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah |

Berdasarkan penelitian ini, bahwa perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yang dilakukan oleh penulis yaitu terletak pada tempat dan tujuan dari penelitian tersebut .penulis melakukan penelitian untuk mengevaluasi prosedur pemberian kredit KPR di BTN cabang Jember yang bertujuan untuk mengetahui perbedaan prosedur pemberian kredit KPR bersubsidi BTN cabang Jember dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.12/38/DPNP. Selain itu penulis juga ingin mengetahui Sesuai atau tidak sesuai dengan peraturan Bank Indonesia (SE BI No.12/38/DPNP)

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Manajemen Keuangan

2.2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan adalah suatu proses dalam pengaturan aktivitas atau kegiatan keuangan dalam suatu organisasi, di mana di dalamnya termasuk kegiatan perencanaan, analisis, dan pengendalian terhadap kegiatan keuangan yang biasanya dilakukan oleh manajer keuangan. Manajemen keuangan dapat diartikan juga sebagai seluruh aktivitas atau kegiatan perusahaan yang berhubungan dengan upaya untuk mendapatkan dana perusahaan dengan meminimalkan biaya dan upaya penggunaan serta pengalokasian dana tersebut secara efisien dalam memaksimalkan nilai perusahaan yaitu harga dimana calon pembeli siap atau bersedia membayarnya jika suatu perusahaan menjualnya.

2.2.1.2 Fungsi Manajemen Keuangan

Fungsi Manajemen Keuangan Secara umum kegiatan utama atau fungsi keuangan terbagi dua kelompok yaitu : 1. Kegiatan mencari dana 2. Kegiatan menggunakan dana Pengelompokan ini didasarkan pada banyaknya keputusan yang harus diambil dan berbagai aktivitas yang harus dilakukan oleh manajer keuangan.

Jadi, fungsi manajemen keuangan terdiri dari tiga keputusan utama yang harus dilakukan oleh suatu perusahaan, yaitu :

1. Keputusan Investasi Keputusan investasi adalah merupakan keputusan yang diambil oleh manajer keuangan dalam allocation of

fund atau pengalokasian dana kedalam bentuk investasi yang dapat menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Keputusan investasi ini akan tergambar dari aktiva perusahaan, dan mempengaruhi struktur kekayaan perusahaan yaitu perbandingan antara current assets dengan fixed asset.

2. Keputusan Pendanaan Keputusan pendanaan adalah merupakan keputusan manajemen keuangan dalam melakukan pertimbangan dan analisis perpaduan antara sumber-sumber dana yang paling ekonomis bagi perusahaan untuk mendanai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan operasional perusahaannya. Keputusan pendanaan akan tercermin dalam sisi pasiva perusahaan, dengan melihat baik jangka pendek atau jangka panjang maka perbandingan yang terjadi disebut dengan struktur finansial. Dan jika yang diperhatikan adalah hanya dana investasi dalam jangka panjang saja maka perbandingannya disebut struktur modal. Dalam keputusan pendanaan mempengaruhi baik struktur modal maupun struktur finansial.
3. Keputusan Dividen Dividen merupakan bagian dari keuntungan suatu perusahaan yang dibayarkan kepada para pemegang saham. Keputusan dividen adalah merupakan keputusan manajemen keuangan dalam menentukan dalam besarnya proporsi laba yang akan dibagikan kepada para pemegang saham dan proporsi dana

yang akan disimpan di perusahaan sebagai laba ditahan untuk pertumbuhan perusahaan.

2.2.2 Bank

2.2.2.1 Pengertian Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dana mengeluarkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak” (Undangundang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan). “Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (financial intermediaries), yang menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana pada waktu yang ditentukan” (Lukman Dendawijaya, 2003: 25).

2.2.2.2 Jenis jenis bank

1. Jenis-jenis bank berdasarkan fungsinya

- A. Bank Umum Menurut Undang-undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan “Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Kegiatankegiatan yang dilakukan bank umum antara lain:
- a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan.
 - b. memberikan kredit.
 - c. menerbitkan surat pengakuan hutang.

- d. membeli, menjual, menjamin resiko sendiri maupun kepentingan dan atas perintah nasabahnya.

B. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Menurut Undang-undang RI No. 10 Tahun 1998 Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Jenis-jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya Menurut Kasmir (2008 b: 36-37) jenis-jenis bank berdasarkan kepemilikannya dibedakan menjadi dua yaitu bank milik pemerintah dan bank milik swasta.

- a. Bank Milik Pemerintah Bank milik pemerintah adalah bank yang seluruh atau sebagian modalnya dan akte pendiriannya didirikan oleh pemerintah.

- b. Bank Milik Swasta Bank milik pemerintah adalah bank yang seluruh atau sebagian modalnya dan akte pendiriannya didirikan oleh swasta.

3. Jenis-jenis Bank Berdasarkan Status Jenis-jenis bank berdasarkan status dibedakan menjadi dua yaitu bank devisa dan bank non devisa (2008 b: 39-40).

- a. Bank Devisa Bank devisa adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dapat memberikan pelayanan lalu lintas pembayaran dalam dan luar negeri dan sudah mendapat izin dari Bank Indonesia.

- b. Bank Non Devisa Bank non devisa adalah bank yang belum mendapat izin dari Bank Indonesia untuk memberikan pelayanan lalu lintas pembayaran dalam dan luar negeri seperti bank devisa.

2.2.3 Prosedur

2.2.3.1 Pengertian Prosedur

Prosedur merupakan rangkaian atau langkah-langkah yang dilaksanakan untuk menyelesaikan kegiatan atau aktivitas, sehingga dapat tercapainya tujuan yang diharapkan secara efektif dan efisien, selain itu prosedur juga dapat memudahkan para pekerja dalam menyelesaikan suatu masalah secara terperinci sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan sebelumnya.

Ada berbagai pendapat telah dikemukakan oleh para ahli tentang pengertian prosedur. Setiap ahli memberikan pengertian yang beragam berdasarkan ilmu yang mereka pelajari. Seperti pengertian prosedur yang dikemukakan oleh Mulyadi (2001:5) Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang. Didalam suatu sistem, biasanya terdiri dari beberapa prosedur dimana prosedur-prosedur itu saling terkait dan saling mempengaruhi. Akibatnya jika terjadi perubahan salah satu prosedur, maka akan mempengaruhi prosedur prosedur yang lain.

Sedangkan menurut Zaki Baridwan (1990:3) Prosedur merupakan urutan pekerjaan klerikal yang melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian

atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi yang sering terjadi, dan menurut Richard F. Neuschel (1971) yang dikutip oleh Yogyanto (1996:4) Suatu prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal (tulis menulis), biasanya melibatkan beberapa orang di dalam satu atau lebih departemen, yang diterapkan untuk menjamin penanganan yang seragam dari transaksi-transaksi bisnis yang terjadi.

Dari pengertian prosedur diatas maka dapat disimpulkan prosedur adalah suatu rangkaian aktivitas yang melibatkan beberapa orang dalam suatu lembaga atau lebih agar terjadi suatu penanganan yang seragam atas segala kegiatan yang berlangsung secara berulang-ulang dalam lembaga itu sendiri

2.2.3.2 Fungsi Prosedur

Adapun fungsi prosedur, yaitu :

1. Lebih memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan kegiatandimasa yang akan datang
2. Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja.
3. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana.
4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.

5. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan-perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing.

2.2.4 Kredit

2.2.4.1 Pengertian Kredit

Menurut Fahmi (2010) , Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*”, yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau “*credo*” yang berarti saya percaya. Kredit atau kepercayaan (*trust*) adalah ibarat sekeping mata uang logam yang tidak dapat dipisahkan, karena tidak akan mungkin adanya pemberian pinjaman tanpa adanya bangunan kepercayaan disana dan kepercayaan itu adalah sesuatu yang mahal harganya.

2.2.4.2 Unsur-Unsur Kredit

Fahmi (2010) mengklarifikasikan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

a. Kepercayaan.

Kepercayaan (*trust*) adalah sesuatu yang paling utama dari unsur kredit yang harus ada karena tanpa ada rasa saling percaya antara kreditur dan debitur maka akan sangat sulit terwujud suatu sinergi kerja yang baik. Karena dalam konsep sekarang ini kreditur dan debitur adalah mitra bisnis..

b. Waktu.

Waktu (*time*) adalah bagian yang paling sering dijadikan kajian oleh pihak analis *finance* khususnya oleh analis kredit. Ini dapat dimengerti karena bagi pihak kreditur saat ia menyerahkan uang kepada debitur

maka juga harus yang diperhitungkan juga saat pembayaran kembali yang akan dilakukan oleh debitur itu sendiri, yaitu limit waktu yang tersepakati dalam perjanjian yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Jangka waktu

Setiap kredit yang di berikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah di sepakati.

c. Resiko

Risiko di sini menyangkut persoalan seperti *degree of risk*. Di sini yang paling dikaji adalah pada keadaan yang terburuk yaitu pada saat kredit tersebut tidak kembali atau timbulnya kredit macet. Ini menyangkut dengan persoalan seperti lamanya waktu pemberian kredit yang menyebabkan naiknya tingkat risiko yang timbul, karena para pebisnis menginginkan adanya ketepatan waktu dalam proses pemberian kredit ini

Balas jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu.

d. Prestasi

Prestasi yang dimaksud di sini adalah prestasi yang dimiliki oleh kreditur untuk diberikan kepada debitur. Pada dasarnya bentuk atau objek dari kreditur itu sendiri adalah tidak selalu dalam bentuk uang tapi juga boleh dalam bentuk barang dan jasa (*good and service*).

2.2.4.3 Tujuan Kredit

Faisal (2003) mengklasifikasikan tujuan kredit adalah sebagai berikut:

1. Tujuan kredit dalam pendekatan mikro ekonomi, yaitu untuk memberikan kredit guna mendapatkan suatu nilai tambah baik bagi nasabah sebagai debitur maupun bagi bank sebagai kreditur
2. Tujuan kredit bagi nasabah, yaitu sebagai debitur dengan mendapatkan kredit dapat mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendapatan di masa depan.
3. Tujuan kredit dalam pendekatan makro ekonomi, yaitu pemberian kredit merupakan salah satu instrument untuk menjaga keseimbangan jumlah uang beredar di masyarakat.

2.2.4.4 Fungsi kredit

Adapun fungsi kredit perbankan dalam aktivitas perekonomian suatu negara adalah sebagai berikut : (Fahmi, I:2010)

- a. Fungsi kredit untuk berusaha memposisikan uang sebagai alat pertukaran yang efektif kredit tidak lancar.
- b. Fungsi kredit sebagai penyalur dana dan pembina bagi dunia usaha.
- c. Fungsi kredit sebagai pengawas moneter
- d. Fungsi kredit sebagai bagian untuk menghindari pemusatan finansial.
- e. Fungsi kredit untuk menciptakan suatu pemerataan pendapatan.
- f. Fungsi kredit sebagai salah satu alat dalam mengairahkan bisnis internasional.
- g. Fungsi kredit untuk meningkatkan aktivitas penggunaan barang dan jasa.

h. Fungsi kredit sebagai pendorong dan pencipta stabilitas ekonomi.

2.2.5 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

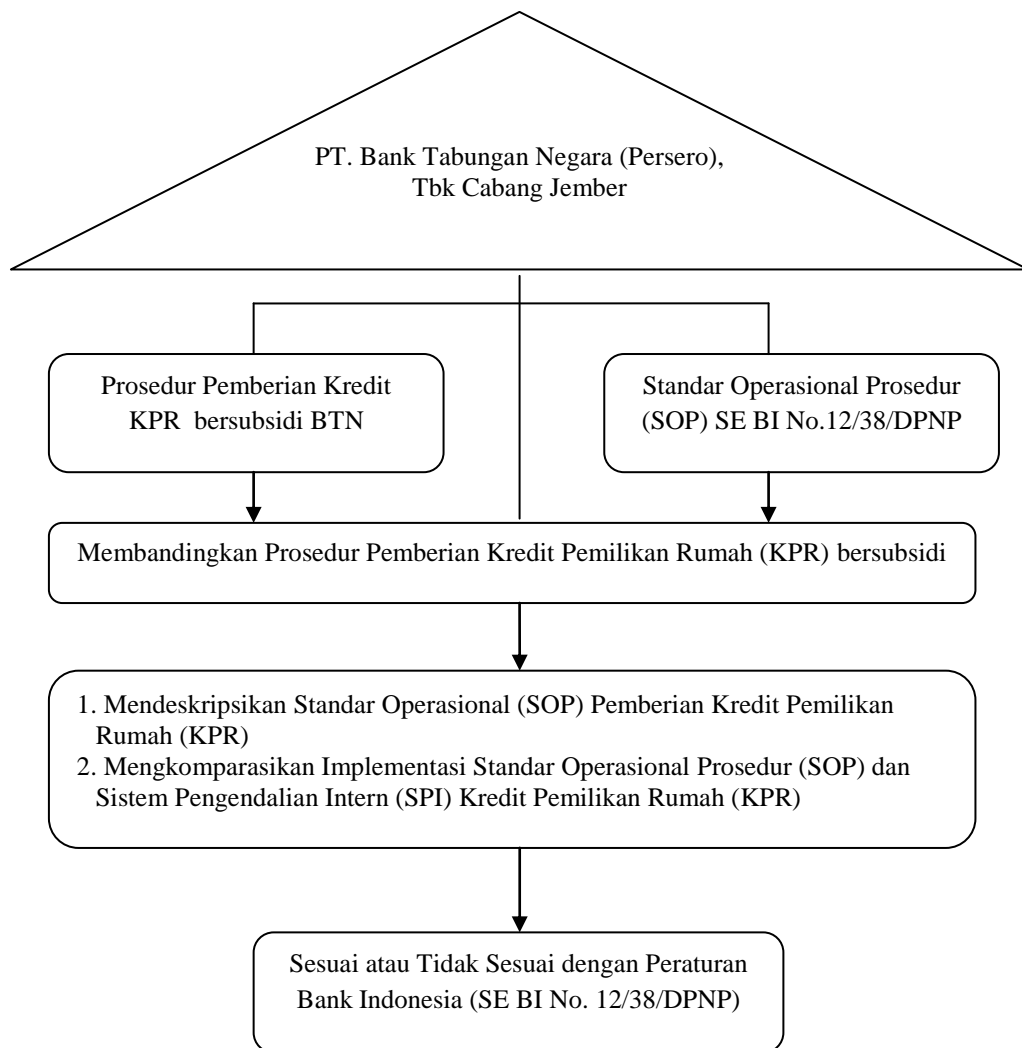
Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Kepemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan Bank kepada Debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Kepemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi, Bank wajib memiliki kebijakan, sistem dan prosedur dalam menyelenggarakan administrasi KPR yang paling kurang mencakup kebijakan yang mengatur mengenai penetapan unit organisasi dan pegawai Bank dalam rangka penyelenggaraan proses administrasi KPR sejak dari tahap organisasi sampai dengan KPR disekuritisasi, kebijakan dan prosedur pinata usaha dokumen KPR, kebijakan dalam rangka pengembangan sistem aplikasi untuk pemrosesan data dan atau informasi berbasis teknologi dan kebijakan dalam rangka pengembangan sistem aplikasi untuk laporan kinerja Debitur KPR

2.2.6 Subsidi,

Subsidi adalah sebuah pembayaran oleh pemerintah untuk produsen , distributor dan konsumen bahkan masyarakat dalam bidang tertentu. Misalnya untuk mencegah penurunan dari industri (misalnya, sebagai hasil dari operasi yang tidak menguntungkan terus menerus) atau kenaikan harga produknya atau hanya untuk mendorong untuk mempekerjakan tenaga kerja yang lebih (seperti dalam kasus subsidi upah). Secara umum pengertian subsidi merupakan suatu pemberian uang dari pemerintah yang dimaksudkan untuk membantu dan mempergiat perkembangan usaha kelompok tani yang dianggap penting sekali bagi kepentingan umum dan yang tidak sanggup berjalan tanpa bantuan pemerintah. Subsidi dapat diartikan sebagai dana bantuan sosial yang merupakan transfer uang atau barang yang diberikan kepada masyarakat guna menjaga ketahanan pangan. Subsidi dapat berbentuk kebijakan proteksionisme atau hambatan perdagangan (trade barrier) dengan cara menjadikan barang dan jasa domestik bersifat kompetitif terhadap barang dan jasa impor. Subsidi dapat dikategorikan dengan berbagai macam cara, tergantung alasan di balik subsidi, pihak penerima, dan sumber pembiayaan subsidi (bisa dari pemerintah, konsumen, penerimaan pajak, dan lain-lain).

2.3. Kerangka Konseptual Evaluasi Prosedur Pemberian Kredit KPR bersubsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember



Sumber : <https://eprints.uns.ac.id/10392/1/205651611201110441.pdf>

2.4 Definisi Konsepsional

Definisi konsepsional adalah merupakan suatu bagian dari penulisan untuk mendefinisikan konsep yang sangat penting untuk mengarahkan

permasalahan dan pembahasan penelitian ini. Definisi konseptual yang diberikan sesuai dengan arah objek kajian yang akan dikaji yaitu

1. Evaluasi adalah suatu proses yang ditempuh seseorang untuk memperoleh informasi yang berguna untuk menentukan mana dari dua hal atau lebih yang merupakan alternatif yang diinginkan (Menurut Uzer 2003 : 120)
2. Evaluasi adalah suatu proses yang ditempuh seseorang untuk memperoleh informasi yang berguna untuk menentukan mana dari dua hal atau lebih yang merupakan alternatif yang diinginkan (Menurut Uzer 2003 : 120)
3. Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang, yang dibuat untuk menjamin penanganan yang terjadi berulang-ulang (Menurut Mulyadi, 2016:4).
4. Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya Bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil (Menurut Kasmir, 2012:85)
5. Subsidi adalah cadangan keuangan dan sumber-sumber daya lainnya untuk mendukung suatu kegiatan usaha atau kegiatan perorangan oleh pemerintah . (Menurut Habib Nazir 2004)
6. Standar Operasional Prosedur merupakan suatu perencanaan, untuk menyelesaikan suatu tugas secara sistematis dan terkendali. Untuk melaksanakan kewajiban tersebut para pengusaha harus menjalankan manajemen yang baik dan sehat, agar tercapai tujuan organisasi. Peraturan Bank Indonesia Nomor 1/6/PBI/1999 tentang Penugasan Direktur Kepatuhan

dan Penerapan Standar Pelaksanaan Fungsi Audit Intern Bank Umum, Pengendalian Intern adalah setiap tindakan yang diambil oleh manajemen untuk memastikan tercapainya tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan (Penelitian Saptono, 2008).

7. Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumahkantor dan toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan Bank kepada Debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1.Lokasi dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian dalam penelitian ini yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember, Jl.Jendral Ahmad Yani kp.Using, Kapatihan, Patrang, Kab Jember, Jawa Timur 68118. Pada Tanggal 22-23 April 2019

3.1.1 Sejarah Singkat BTN

Berdirinya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sekitar 1897 dengan nama POSTPAARBANK, kemudian pada tahun 1947 Tyokin Kyouku yang berasal dari Jepang membekukan kegiatan POSTPAARBANK dan kemudian menggantikannya dengan nama TYOKIN KYOKU. Pada tahun 1950an terjadi perubahan nama menjadi Bank Tabungan Pos berdasarkan Undang-undang darurat No 9 Tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950. Pada tahun 1963 terjadi adanya perubahan nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara berdasarkan Perpu No 4 Tahun 1963 dan UU No 2 Tahun 1954 kemudian pada tahun 1968 Bank BTN diresmikan sebagai Bank Milik Negara berdasarkan Undang-undang No 20 Tahun 1968.

Pada tahun 1974 Bank BTN ditugaskan untuk memberikan pelayanan KPR sesuai Surat Menkeu No 8-49/MK/IV//I/1974 tanggal 29 Januari 1974 dan realisasi KPR pertama yaitu pada tanggal 10 Desember 1976. Pada tahun 1989 Bank BTN beroperasi sebagai Bank Umum dan mulai menerbitkan obligasi kemudian pada tahun 1994 Bank BTN mendapatkan ijin untuk menjadi Bank Devisa. Pada tahun 2002 Bank BTN dijadikan Bank Umum

dengan fokus pinjaman tanpa subsidi untuk perumahan berdasarkan Surat Menteri BUMN No 5-554/M/MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002, kemudian pada tahun 2005 Bank BTN membuka unit usaha Syariah. Pada tahun 2009 Bank BTN menjadi Bank Pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi Kontark Investasi Kolektif Efek Beragunan Aset (KIK-EBA) di Bursa efek Indonesia. Pada tahun yang sama Bank BTN melepaskan 2.360.057.000 lembar saham setara dengan 27,08% dari total saham Bank BTN, dan tercatat sebagai emisi IPO terbesar di tahun 2009 dengan nilai saham sebesar Rp. 1,88 Triliun. Pada tahun 2010 Bank BTN meletakkan dasar-dasar pertumbuhan berkelanjutan dengan melakukan perubahan struktur organisasi SDM, IT dan penerapan GCG seiring dengan perkembangan produk dan layanan serta adanya perluasan jaringan.

3.1.2 Visi , Misi , dan Budaya Perusahaan

a) Visi

Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan

b) Misi

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah
2. keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.

4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance untuk meningkatkan Shareholder Value.
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

c) Budaya Perusahaan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk memiliki budaya yang dikenal dengan POLA PRIMA. Pola Prima ini merupakan rangkuman dari 6 nilai Dasar dan 12 Perilaku Utama di terapkan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Enam (6) Nilai Nilai Dasar yaitu :

1. Pelayanan Prima
2. Inovasi
3. Keteladanan
4. Profesionalisme
5. Integritas
6. Kerja Sama

Dua belas (12) Perilaku Utama yaitu :

1. Ramah, sopan dan bersahabat
2. Peduli, pro aktif dan cepat tanggap
3. Berinisiatif melakukan penyempurnaan
4. Berorientasi menciptakan nilai tambah
5. Menjadi contoh dalam berperilaku baik dan benar
6. Memotivasi penerpana nilai-nilai budaya kerja
7. Kompeten dan bertanggungjawab

8. Bekerja cerdas dan tuntas
9. Konsisten dan disiplin
10. Jujur dan berdedikasi
11. Tulus dan terbuka
12. Saling percaya dan menghargai

3.1.3 Arti Lambang BTN



Gambar 3.1 Arti Lambang BTN

a) Makna Simbol

Simbol Primer dalam identitas Brand Bank BTN yang berbentuk atap rumah merepresentasikan misi utama Bank BTN sebagai pelaksana KPR bagi masyarakat Indonesia. Dua buah pola segi enam tersebut terdiri atas ukuran besar dan kecil yang melambangkan makna “yang besar yang melindungi dan menumbuhkan yang kecil”. Hal ini sangat disadari oleh Bank BTN sebagai sebuah Bank yang tumbuh dan berkembang berdasarkan falsafah dan pandanganhidup bangsa Indonesia. Simbol sekunder yang berbentuk guratan garis berwarna merah memberi makna kepercayaan.

b) Makna Warna

Biru BTN

Melambangkan kematangan Bank BTN sebagai Bank yang berpengalaman dalam mengelola bisnis perbankan dan kebijaksanaan dalam mengemban misi utama pembangunan nasional.

c) Emas BTN

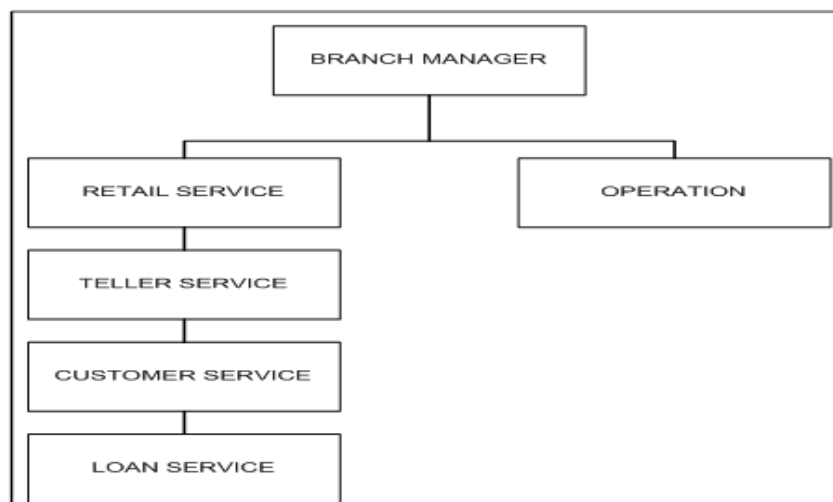
Melambangkan kredibilitas Bank BTN sebagai Bank yang solid dalam membuktikan dirinya sebagai Bank yang mendapat kepercayaan masyarakat.

d) Merah BTN

Melambangkan kepercayaan diri Bank BTN yang tangguh dalam menjalankan roda bisnis perbankan di Indonesia.

3.1.4 Struktur Organisasi

Adapun struktur organisasi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Samarinda sebagai berikut :



Gambar 3.2 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara cabang Jember

3.1.5 Uraian Tugas Perusahaan di PT. Bank Tabungan Negara (persero)

Tbk

1. *Branch Manager* (Kepala Cabang) adalah seorang pejabat pimpinan yang diberikan tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang.

Tugas dari Kepala Cabang Pembantu adalah :

- a. Memimpin cabang dikedudukannya dan bertindak untuk dan atas nama direksi, baik didalam maupun diluar pengadilan dalam hubungannya dengan pihak lain atau pihak ke tiga diwilayah kerjanya yang berkaitan dengan usaha bank berdasarkan surat kuasa umum dan surat khusus dari direksi.
- b. Mengelola keuangan, harta kekayaan bank, dan seluruh kegiatan kantor cabang berdasarkan prinsip-prinsip ketatalaksanaan yang sehat dan tertib administrasi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ditetapkan direksi.
- c. Pengadaan dan pemeliharaan perlengkapan dan peralatan kerja untuk menunjang operasional kantor cabang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Pemeliharaan hubungan kedinasan dalam rangka kerjasama antar instansi pemerintahan maupun swasta ataupun lembaga perbankan atau non perbankan diwilayah kantor cabang untuk memperlancar kegiatan usaha bank.
- e. Mengoptimalisasi pendayaan tenaga kerja dan peralatan guna meningkatkan motifasi kerja, keahlian dalam bidangnya dan hubungan

kerja sama yang baik sesuai karyawan sehingga tercapai kerja yang maksimal.

- f. Bertanggung jawab atas kebenaran penyusunan laporan secara berkala maupun insidental dan laporan lainnya yang berhubungan dengan kantor cabang.
- g. Mengusahakan pengembalian kredit yang telah diberikan dengan cara yang dapat dipertanggung jawabkan.
- h. Mengadakan koordinasi dan pengawasan terhadap tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dengan mengadakan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas tersebut.

2. *Retail Service (Layanan Ritel)* Bagian ini merupakan kelompok kerja yang kegiatannya melayani nasabah yang datang ke loket kantor cabang pembantu dan mengadministrasikan transaksi loket. Layanan Ritel terdiri dari satu kepala unit Ritel yang membawahi tiga unit Ritel lainnya (*Teller, Customer Service, dan Loan Service*), berikut ini uraiannya:

1. Kepala Unit Ritel (Supervisor)

Adapun tugas dari Kepala Unit Ritel :

A. Memastikan realisasi target dana dan kredit KCP Kopo tercapai :

1. Produk Dana :

- a. Giro
- b. Tabungan
- c. Deposito Berjangka

2. Produk Kredit :

- a. KPR RSH
- b. KGU
- c. KGU Platinum
- d. KGM
- e. Kredit lainnya

B. Mengontrol transaksi Kas Besar awal hari dan akhir hari fisik uang dan rincian kas besar telah cocok tidak ada selisih.

C. Melakukan supervise atas layanan transaksi tunai dan non tunai sesuai standar layanan frontliner.

D. Melakukan supervisi atas administrasi pelayanan produk dan jasa serta pengkinian data cif sesuai ketentuan PBI tentang KYC.

E. Mensupervisi & memastikan proses persetujuan KPR/Non KPR 7 hari kerja setelah berkas diterima lengkap.

F. Mensupervisi proses kliring telah sesuai dengan aturan Bank Indonesia dan BTN

3. *Teller service (Layanan Teller)*

Teller mempunyai tugas :

- a. Bertanggung jawab atas penerimaan kas awal hari
- b. Bertanggung jawab atas penyerahan kas akhir hari
- c. Bertanggung jawab atas transaksi tunai dan non tunai nasabah melalui loket

- d. Bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan entry data transaksi tunai dan non tunai melalui loket
 - e. Bertanggung jawab terhadap penerapan fungsi Prinsip mengenai nasabah (PBI No.3/10/PBI/2001)
 - f. Bertanggung jawab atas kesesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi dan hasil entry transaksi
 - g. Bertanggung jawab atas terbebasnya kas dari uang palsu/tidak sah, dan bila ada laporkan ke Head Teller
 - h. Bertanggung jawab atas pencetakan laporan transaksi harian
 - i. Bertanggung jawab atas penyortiran uang
 - j. Bertanggung jawab atas pelaksanaan pelayanan sesuai dengan standar pelayanan front liner
4. *Customer service* (Layanan Nasabah)

Customer service mempunyai tugas:

- a. Bertanggung jawab atas pelayanan nasabah baik yang datang melalui telepon atau surat
- b. Bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data master statis seluruh aplikasi loket
- c. Bertanggung jawab atas pelayanan permohonan blokir dan pembukaan blokir
- d. Bertanggung jawab terhadap penerapan prinsip mengenai nasabah (PBI No. 3/10/PBI/2001)
- e. Bertanggung jawab atas pemeliharaan rate khusus

- f. Bertanggung jawab bertanggung jawab atas pelaksanaan pengkinian data CIF/Nasabah
- g. Bertanggung jawab atas dilaksanakannya proses scanner tanda tangan giran
- h. Bertanggung jawab atas pelaksanaan seluruh aplikasi pembukaan rekening
- i. Bertanggung jawab atas pemeliharaan data CIF
- j. Bertanggung jawab atas pelaporan perkembangan penggabungan data CIF
- k. Bertanggung jawab atas pemberian Quality Service Level terhadap nasabah prima
- l. Bertanggung jawab atas pelayanan administrasi ATM, termasuk pemberian ATM kepada nasabah Kredit
- m. Bertanggung jawab atas updating rate counter
- n. Bertanggung jawab atas monitoring kecukupan brosur

5. *Loan service* (Layanan Kredit)

Loan service mempunyai tugas:

- a. Bertanggung jawab atas layanan informasi kredit, pelunasan kredit dan penyelesaian klaim debitur yang berkualitas
- b. Bertanggung jawab atas layanan permohonan pembayaran extra dan advance payment
- c. Bertanggung jawab atas layanan penerimaan permohonan klaim asuransi kredit

- d. Bertanggung jawab atas kelengkapan dan kebenaran data pelunasan dan klaim debitur
- e. Bertanggung jawab atas penyerahan dokumen pokok bagi debitur yang melunasi kredit dengan benar
- f. Bertanggung jawab atas penatausahaan seluruh berkas yang terkait ruang lingkup ruang lingkup pekerjaannya.
- g. Bertanggung jawab terhadap pencetakan Rekening Koran (RK) kredit yang untuk keperluan internal.

6. *Operation* (Operasional)

Bagian *operasioanal* merupakan suatu kelompok kerja yang bertanggung jawab terhadap proses pemberian kredit, mulai dari usaha menjaga dana sampai dana ditransfer ke *developer* dan dari debitur sampai akad kredit serta pemupukan dana dari masyarakat.

Bagian operasional mempunyai unit kerja sebagai berikut :

1. Transaction Processing (Pemrosesan transaksi)

Tugas dari bagian ini adalah memproses transaksi-transaksi yang dilakukan oleh bagian kredit dan dana, selain itu juga bertugas melayani pemrosesan tabungan baru, permintaan tabungan, peng-entry-an data hasil transaksi, penyimpanan kartu contoh tanda tangan dan pemrosesan transaksi manual. 24

2. Loan Administration (Administrasi kredit)

Tugas dari bagian ini adalah melakukan penilaian terhadap calon debitur atau pemohon kredit, melakukan realisasi dan

mengadministrasi kredit yang diberikan, memelihara dokumen kredit, serta hal-hal yang berkaitan dengan asuransi.

3. General Branch Administration (Administrasi Umum)

Tugas dari bagian ini adalah bertanggung jawab terhadap administrasi pekerjaan kantor yang berkaitan dengan kepegawaian dan rumah tangga kantor yang meliputi gaji karyawan, melayani tamu yang datang ke kantor, pengolahan anggaran kantor cabang logistic, serta bertanggung jawab dalam pemeliharaan gedung dan keamanan kantor.

3.1.6 Kegiatan Perusahaan di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan Bank Umum yang mempunyai kegiatan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui produk-produknya. Berikut ini merupakan produk dan jasa yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk:

A. Produk Dana

1. Tabungan Batara

Kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan menabung yang sangat terbatas namun tidak sensitif terhadap bunga dan fitur-fitur layanan.

Manfaat:

- a. Mendapatkan kartu ATM untuk bertransaksi diseluruh jaringan bank BTN (ATM link dan ATM bersama).

- b. Kartu Debit BTN yang berfungsi sebagai kartu ATM dan dapat digunakan untuk berbelanja dan pembayaran lainnya di merchant – merchant yang berlogo VISA baik di dalam maupun di luar negeri dan Penyetoran dapat dilakukan di seluruh loket Bank BTN dan Kantor Pos Online.
 - a. Penarikan di seluruh kantor cabang bank BTN secara online real time.
 - b. Bunga bersaing.
 - c. Fasilitas rekening bersama (joint account).
 - d. Fasilitas auto debit untuk pembayaran KPR, tagihan telepon, listrik dan telepon seluler.
 - e. Fasilitas auto transfer (transfer antar rekening) ke rekening Bank BTN dan Bank lain.
 - f. Fasilitas asuransi jiwa bebas premi untuk penabung perorangan.

Persyaratan :

- a. Penabung perorangan atau lembaga.
- b. Berlaku untuk warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing.
- c. Fotokopi KTP atau KITAS/paspor untuk WNA.
- d. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening.

2. Tabungan e-Batara Post

Manfaat :

- a. Mendapatkan kartu ATM untuk bertransaksi diseluruh jaringan Bank BTN. (ATM link dan ATM bersama).
- b. Penyetoran dapat dilakukan diseluruh loket Bank BTN dan Kantor Pos Online.
- c. Penarikan diseluruh kantor cabang Bank BTN secara online real time.
- d. Bunga bersaing.
- e. Fasilitas rekening bersama (joint account).
- f. Fasilitas auto debit untuk pembayaran KPR, tagihan telepon, listrik dan telepon seluler.
- g. Fasilitas auto transfer (transfer antar rekening) ke rekening bank BTN dan bank lain.
- h. Fasilitas asuransi jiwa bebas premi untuk penabung perorangan.

Persyaratan :

- a. menabung perorangan atau lembaga.
- b. Berlaku untuk warga Negara Indonesia.
- c. Fotokopi KTP atau identitas lainnya.
- d. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening.

3. Tabungan Batara Prima

Manfaat :

- a. Penyetoran dapat dilakukan diseluruh loket Bank BTN dan Kantor Pos Online.
- b. Penarikan diseluruh kantor cabang bank BTN secara online real time.
- c. Bunga bersaing.
- d. Fasilitas rekening bersama (joint account).
- e. Memperoleh bonus bunga apabila tidak menarik dana selama 2 bulan.
- f. Fasilitas point reward yang dapat ditukarkan dengan hadiah langsung untuk perorangan.
- g. Fasilitas asuransi jiwa bebas premi untuk penabung perorangan.

Persyaratan :

- a. Penabung perorangan atau lembaga.
- b. Fotokopi KTP atau KITAS/paspor untuk WNA.
- c. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening.

4. Tabungan Batara Junior

Manfaat :

- a. Diperuntukkan bagi pelajar dan mahasiswa dengan setoran awal ringan.
- b. Bebas biaya administrasi rekening bulanan.
- c. Fasilitas kartu ATM yang dapat difungsikan sebagai kartu pelajar.

Persyaratan :

- a. Berlaku untuk warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing.
- b. Dapat dilakukan penabungan secara kolektif .
- c. Melampiran fotocopy kartu identitas (KTP,SIM,kartu identitas lainnya dari Orang tua/ Wali)

5. Giro Rupiah

Manfaat :

- a. Sarana penyimpanan uang yang aman dan terpercaya
- b. Menunjang aktivitas usaha dalam pembayaran dan penerimaan
- c. Memudahkan aktivitas kebutuhan keluarga/pribadi/usaha
- d. Mendapatkan jasa giro yang menarik
- e. Dapat dibuka dalam mata uang Rupiah dan Valas

Persyaratan :

- a. Perorangan: umur minimal 18 tahun/sudah dewasa menurut hokum, copy kartu identitas diri, tidak termasuk dalam daftar hitam bank Indonesia, surat refrensi dan NPWP.
- b. Lembaga: copy akta pendirian perusahaan, anggaran dasar, izin usaha, NPWP, surat kuasa khusus untuk bertindak atas nama perusahaan, cap perusahaan, surat refrensi dan tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.
- c. Untuk giro valuta asing dapat dibuka diseluruh kantor cabang devisa.

6. Deposito Berjangka

Manfaat :

- a. Dapat dijadikan sebagai jaminan kredit
- b. Bunga deposito dapat dikapitalisasikan kedalam pokok
- c. Bunga deposito dapat dipindah bukukan untuk pembayaran angsuran listrik, telepon dan kredit
- d. Jangka waktu penempatan bervariasi mulai dari 1,3,6,12, hingga 24 bulan
- e. Bunga menarik
- f. Dapat dibuka dalam mata uang Rupiah dan Valas

Persyaratan :

- a. Dapat dibuka atas nama perorangan atau lembaga.
- b. Berlaku untuk warga Negara Indonesia maupun untuk warga Negara asing.
- c. Untuk deposito valuta asing dapat dibuka diseluruh kantora cabang devisa.

7. Tabungan Haji Nawaitu

Manfaat :

- a. Memperoleh nomor alokasi porsi keberangkatan ibadah haji baik BPIH (biaya pemberangkatan ibadah haji) maupun BPIH khusus.
- b. Dapat dibuka diseluruh kantor bank BTN yang sudah tersambung dengan siskohat Departemen Agama.

- c. Setoran lanjutan dan penarikan dapat dilakukan diseluruh kantor bank BTN.

Persyaratan :

- a. Penabung perorangan.
- b. Berlaku untuk warga Negara Indonesia.
- c. Fotokopi KTP atau identitas lainnya.
- d. Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening.

B. Jasa dan Layanan

1. ATM Batara

- a. Layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui mesin ATM.
- b. Untuk penarikan uang tunai, transfer antar rekening di Bank BTN dan antar bank anggota ATM bersama.
- c. Untuk pembayaran angsuran KPR, tagihan listrik, telepon, telepon seluler, dan voucher telepon isi ulang.

2. Kiriman uang

1. Dalam negeri dengan sarana :

- a. Surat mail (mail transfer).
- b. Telex/telepon.
- c. Real Time Gross Settlement (RTGS).
- d. Online.

2. Luar negeri dengan sarana :

- 1. KU Keluar.

- a. Mail transfer
 - b. Telex.
 - c. Draft.
 - d. SWIF
2. KU Masuk.
1. Warkat IGGO BSN Malaysia.
 2. Warkat AMBB.
 3. Mail transfer.
 4. Telex.
 5. SWIFT
3. Money Changer
- Layanan jual/beli mata uang asing tertentu yang mempunyai catatan kurs pada Bank Indonesia.
4. Safe Deposit Box
- Sarana penyimpanan barang/surat-surat berharga yang aman dan terjaga dari resiko kebakaran, kejahatan, bencana alam.
5. Bank Garansi
- a. Pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah untuk menjamin risiko tertentu yang timbul apabila nasabah tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik kepada pihak yang menerima jaminan.
 - b. Digunakan untuk melaksanakan order pekerjaan dari pemerintah atau swasta, pembongkaran barang-barang dari

kapal sebelum asli konsumen (bill of loading) datang serta pembelian/penebusan barang-barang dari penjual dengan pembayaran kewajiban tertentu kepada Negara (ditjen bea cukai).

c. Pemohon adalah koperasi atau badan usaha dan telah menjadi nasabah bank BTN.

d. Jaminan berupa uang tunai, tanah, bangunan, deposito, dan cek

6. RTGS (Real Time Gross Settlement)

System transfer dana online antar bank dalam mata uang Rupiah yang penyelesaiannya dilakukan per transaksi secara individual.

7. Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah haji (BPIH)

a. Member (Nomor) anggota kepastian keberangkatan ibadah haji melalui sistem online SISKOHAT.

b. Dilakukan dengan penyetoran BPIH dengan melampirkan surat pendaftaran pergi haji dari kandepag setempat.

c. BPIH dilunasi sekaligus sesuai ketentuan departemen agama.

8. SMS Batara

a. Layanan perbankan yang dapat diakses langsung oleh nasabah melalui telepon seluler dengan mengetik sms ke 3555.

b. Untuk informasi saldo tabungan, sisa kredit, dan sisa bunga, dll.

c. Pemindahbukuan antar rekening di bank BTN.

d. Pembayaran KPR, tagihan telepon, listrik, telepon seluler paska bayar, dan isi ulang.

9. Batara Payroll

a. Layanan bagi pengguna jasa (perusahaan, perorangan, dan lembaga) dalam mengelola pembayaran gaji, THR dan bonus serta kebutuhan financial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan pengguna jasa.

b. Fasilitas kredit ringan tanpa agunan bagi karyawan peserta batara payroll.

c. Pengguna jasa memiliki giro aktif di bank BTN dan karyawan penerima gaji memiliki rekening tabungan atau giro di bank BTN.

10. Payment point

a. Penerimaan pembayaran berbagai tagihan secara online yaitu tagihan telepon, listrik, air, tagihan telepon seluler, dan pulsa isi ulang telepon seluler.

b. Penerimaan pembayaran pajak secara online dengan ditjen pajak melalui loket bank BTN untuk berbagai jenis pajak yaitu PPh, PPn, dan pajak lainnya.

c. Pembayaran dapat dilakukan melalui ATM batara, pemindahbukuan, auto debet dari rekening di bank BTN dan loket bank BTN secara tunai.

11. SPP Online

- a. Layanan bagi perguruan tinggi atau sekolah dalam menyediakan delivery channel menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.
- b. Mahasiswa dapat melakukan pembayaran secara online, cepat, tepat, mudah, aman, dan nyaman.
- c. Persyaratan perjanjian kerjasama antara perguruan tinggi dan bank BTN.

C. Produk Kredit

1. KPR bersubsidi

- a. Kredit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk pembelian rumah yang dibeli dari pengembang.
- b. Jangka waktu maksimal 20 tahun.
- c. Sistem bunga anuitas.
- d. Maksimal kredit tidak melebihi $\frac{1}{3}$ kali gaji.
- e. Bagi masyarakat berpenghasilan maksimal Rp 2.500.000,- baru pertama kali memiliki rumah dan bersubsidi.

2. KPR Griya Utama

- a. Kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, ready stock, maupun indent.
- b. Jangka waktu maksimal 15 tahun.
- c. Sistem bunga anuitas.

- d. Maksimal kredit s/d 90% untuk debitur kolektif dan 80% untuk debitur non kolektif, dari harga jual setelah diskon harga pasar wajar berdasarkan taksasi appraisal.
 - e. Maksimal angsuran/bulan 70% dari penghasilan bersih setelah dipotong biaya hidup.
3. KPR Platinum
- a. Kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, ready stock, maupun indent, dengan maksimal kredit lebih dari 150 juta.
 - b. Jangka waktu maksimal 15 tahun.
 - c. Sistem bunga anuitas.
 - d. Maksimal kredit s/d 90% untuk debitur kolektif dan 80% untuk debitur non kolektif, dari harga jual setelah diskon atau harga pasar wajar berdasarkan taksasi appraisal.
 - e. Maksimal angsuran/bulan sebesar 70% dari penghasilan bersih setelah dipotong biaya hidup.
4. Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)
- Fasilitas kredit untuk membeli apartemen jadi (baru/bekas), apartemen indent atau take over dari bank lain.
5. Kredit Pemilikan Ruko (KP Ruko)
- a. Kredit dengan peruntukan pembelian rumah toko, rumah usaha, rumah kantor, dan kios.
 - b. Nilai kredit bebas.

- c. Jangka waktu maksimal 15 tahun.
 - d. Sistem bunga anuitas.
 - e. Maksimal kredit s/d 70% dari harga jual setelah diskon atau harga pasar wajar berdasarkan taksasi appraisal.
 - f. Maksimal angsuran/bulan sebesar 70% dari penghasilan bersih setelah dipotong biaya hidup.
6. Kredit Griya Multi
- a. Kredit untuk memenuhi segala keperluan debitur.
 - b. Nilai kredit bebas.
 - c. Jangka waktu maksimal 10 tahun.
 - d. Sistem bunga anuitas.
 - e. Maksimal kredit 75% untuk rumah tinggal, 60% untuk rumah usaha dan apartemen, dari nilai taksasi pasar wajar.
 - f. Maksimal angsuran/bulan sebesar 70% untuk debitur kolektif dan 50% debitur non kolektif, dari penghasilan bersih setelah dipotong biaya hidup.
7. Kredit Swadana
- a. Kredit bagi nasabah yang memerlukan dana segera sementara nasabah tidak menginginkan posisi deposito/tabunganya berkurang untuk jangka waktu tertentu atau depositonya belum jatuh tempo.
 - b. Agunan deposito atau tabungan batara.
 - c. Nilai kredit bebas.

- d. Sistem bunga anuitas.
 - e. Maksimal kredit 90% dari nilai agunan.
 - f. Pokok kredit bias diangsur setiap bulan atau pada saat jatuh tempo.
8. Kredit Perumahan Perusahaan (KPP)
- Fasilitas kredit yang diberikan kepada perusahaan untuk penyediaan fasilitas perumahan dinas perusahaan ataupun fasilitas pemilikan rumah pegawai yang didasarkan pada kerjasama antara Bank Tabungan Negara dengan perusahaan dalam mendukung program perumahan.
9. Real Cash
- Penyediaan dana tunai bagi nasabah untuk berbagai keperluan dan dapat ditarik sewaktu-waktu.
10. Kredit Ringan Batara (KRB)
- Fasilitas kredit yang diberikan kepada karyawan perusahaan pengguna Jasa Batara Payroll dengan agunan gaji karyawan.
11. Kredit Swa Griya
- a. Kredit untuk membangun rumah diatas tanah milik sendiri.
 - b. Agunan berupa tanah dan bangunan yang akan dibangun.
 - c. Jangka waktu maksimal 10 tahun.
 - d. Sistem bunga anuitas.
 - e. Maksimal kredit 70% dari RAB berdasarkan perhitungan bank.

12. Kredit Usaha Mikro dan Kecil (KUMK)

- a. Kredit untuk peningkatan akses usaha mikro dan kecil terhadap dana pinjaman guna pembiayaan investasi dan modal kerja dengan persyaratan ringan dan
- b. Maksimal kredit untuk usaha mikro sebesar Rp 50 juta dan Rp 500 juta untuk usaha kecil.
- c. Pembiayaan sendiri minimal 20% dari kebutuhan modal kerja untuk KUMK modal kerja dan minimal 25% dari total biaya investasi untuk KUMK investasi.
- d. Jangka waktu maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang 2 kali untuk KUMK modal kerja dan 1 tahun untuk KUMK investasi.

13. Kredit Yasa Griya

- a. Kredit bagi pengembang (perorangan atau perusahaan) untuk membantu modal kerja pendanaan pembanguna proyek perumahan, yang meliputi rumah/bangunan berikut sarana dan prasarana.
- b. Jangka waktu sesuai dengan estimasi masing-masing proyek, maksimal 4 tahun.
- c. Sistem bunga efektif.
- d. Maksimal kredit s/d 80% dari biaya konstruksi (bangunan, sarana, dan prasarana).

14. Kredit Pendukung Perumahan

- a. Kredit bagi perseroan terbatas, CV, koperasi, firma dan perorangan dalam rangka pembiayaan modal kerja dan atau investasi bagi industry dan perdagangan yang terkait dengan perumahan.
- b. Terdiri dari kredit modal kerja dan kredit investasi.
- c. Maksimal kredit sebesar 70% dari kebutuhan modal kerja atau KMK (kredit modal kerja) dan 65% dari total biaya investasi untuk KI (kredit investasi).
- d. Jangka waktu untuk KMK adalah 12 bulan (PRK) dan 36 bulan (KMK berjangka), sementara jangka waktu KI maksimal 5 tahun.
- e. Sistem bunga efektif.

15. Kredit Modal Kerja Kontraktor

- a. Kredit untuk membiayai pelaksanaan pekerjaan fisik, pengadaan barang maupun fasilitas untuk keperluan pembiayaan modal kerja bagi kontraktor/pemborong penyerahan jasa sesuai dengan kontrak kerja/perintah kerja.
- b. Pemohon adalah kontraktor berbentuk perseroan terbatas, koperasi, CV, firma, atau perorangan.
- c. Maksimal kredit sebesar 60% dari nilai kontrak.
- d. Jangka waktu ditetapkan sesuai dengan jangka waktu penyelesaian proyek sesuai SPK.
- e. Sistem bunga efektif.

16. Kredit Investasi

Fasilitas kredit yang diberikan untuk membantu pembiayaan investasi, baik investasi baru, perluasan modernisasi atau rehabilitasi

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dimana penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis .proses dan makna (prospektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif . landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta dilapangan . selain itu ladasan teori ini juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan penelitian.

3.3 Definisi Variabel Penelitian

Prosedur adalah rangkaian atau langkah-langkah yang dilaksanakan untuk menyelesaikan kegiatan atau aktivitas, sehingga dapat tercapainya tujuan yang diharapkan secara efektif dan efisien, selain itu prosedur juga dapat memudahkan para pekerja dalam menyelesaikan suatu masalah secara terperinci sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan sebelumnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang di berikan Bank kepada Debitur

perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

3.4 Metode Pengumpulan Datanya

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data-data yang sesuai dan dibutuhkan dalam penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara, studi pustaka dan metode pengamatan.

1. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dengan proses memperoleh keterangan atau data dengan cara bertanya langsung kepada pihak yang mengetahui obyek ataupun masalah yang diteliti.

2. Studi Pustaka

Pengumpulan data yang di gunakan dengan menggunakan buku dan mempelajari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Pengamatan / Observasi

Pengamatan atau observasi dilakukan untuk memperoleh data secara langsung ke obyek penelitian sehingga dapat melihat dari data tentang hal-hal yang menjadi tujuan pengamatan.

3.5 Metode Analisis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yakni adalah data informasi yang berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol angka atau bilangan. Data kualitatif didapat melalui suatu proses menggunakan teknik analisis mendalam dan tidak bisa diperoleh secara langsung. Data kualitatif dalam penelitian ini diperoleh dari obyek penelitian, yakni PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin, dan Francis Tantri. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Amelia, Rika., 2013. Sistem Pengendalian Intern Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Samarinda. Jurusan Akuntansi. Politeknik Negeri Samarinda.
- Bank Tabungan Negara (BTN), Visi dan Misi. (www.btn.co.id. Diakses tanggal 10 April 2018 pada 01.28 Wita.)
- Hasibuan, Malayu S.P. (2008). *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- <https://media.neliti.com/media/publications/87630-ID-analisis-sistem-dan-prosedur-pemberian-k.pdf>. Diakses tanggal 14 April 2018 pada 03.45 Wita
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). (2014). *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). (2015). *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir., (2002). *Dasar-dasar perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir., (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Mulyadi. (2016). *Sistem Akuntansi*. Edisi Ketiga. Jakarta : PT Salemba Empat Patria.
- Rachman, Arif.,(2005) *Standar Operasional Prosedur (SOP)*.
www.rafhli.multiply.com/journal/item/10. Diakses tanggal 14 April 2018 pada 04.45 wita.
- Anonim. Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan. 83

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Hasil Penelitian

4.1.1 Analisis dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Data yang disajikan pada bab sebelumnya, selanjutnya dapat dianalisis dalam penelitian ini yaitu :

Tabel 4.1

Prosedur Pemberian Kredit Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia

No.12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010

| No | Peraturan Bank Indonesia |
|----|--|
| 1. | Penawaran KPR a. Persyaratan calon Debitur KPR b. Persyaratan agunan KPR c. Persyaratan minimum uang muka KPR d. Persyaratan Asuransi e. Biaya KPR f. Penalti g. Persyaratan Dokumen h. Porsi Pemberian KPR i. Sistem perhitungan angsuran dan metode pembayaran |

| | |
|----|---|
| | j. Kebijakan Bunga KPR dan sistem perhitungan bunga KPR |
| 2. | <p>Analisis Permohonan KPR</p> <p>a. Metode dan Formula penilaian kemampuan membayar Debitur</p> <p>b. Metode dan Formula penilaian agunan</p> <p>c. Kriteria independent appraisal</p> <p>d. Format laporan analisis permohonan</p> <p>e. Format Laporan penilaian agunan</p> |
| 3. | <p>Pengambilan Keputusan KPR</p> <p>a. Penyampaian keputusan secara tertulis penerimaan dan penolakan permohonan KPR beserta alasan penolakan</p> <p>b. Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit</p> <p>c. Perjanjian Kredit</p> |
| 4. | <p>Pelaksanaan Akad Kredit</p> <p>a. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit</p> <p>b. Terdapatnya surat keterangan resmi (cover note) dari Notaris</p> <p>c. Perjanjian Kredit</p> |
| 5. | <p>Pencairan Kredit</p> <p>a. Menyerahkan dokumen pendukung permohona KPR yang sah</p> <p>b. Menanda tangani perjanjian yang terkait dengan pengikatan agunan</p> <p>c. Memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen yang terkait dengan agunan</p> <p>d. Membuka rekening pada Bank sebagai Kreditur asal KPR dan memberikan kuasa pendebitan rekening tersebut dalam rangka pembayaran angsuran</p> <p>e. Melunasi biaya KPR</p> |
|--|--|

(Sumber : Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember , 2018)

Tabel 4.2
Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember

| No | Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah |
|----|---|
| 1 | <p>Pengajuan Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Penjelasan mengenai produk kredit b. Penjelasan mengenai persyaratan pengajuan kredit c. Penjelasan mengenai ketentuan dan kewajiban Debitur d. Wawancara calon Debitur e. Analisis 5 C f. <i>Checklist</i> kelengkapan data g. Permintaan <i>BI Checking</i> |
| 2 | <p>Pemeriksaan Agunan</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Permintaan <i>On The Spot</i> (OTS) b. Verifikasi penghasilan dan tempat usaha c. Membuat <i>Appraisal</i> d. Membuat Laporan Peninjauan Akhir (LPA) |
| 3 | <p>Analisis Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Memverifikasi semua data pemohon kredit b. Menganalisa <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy</i> c. Memberikan rekomendasi hasil analisa persetujuan kredit |

| | |
|---|--|
| 4 | Akad Kredit a. Mengecek kelengkapan data Debitur b. Menyiapkan berkas akad kredit c. Mengorder Notaris d. Menjadwalkan akad kredit e. Memeriksa persyaratan asuransi |
| 5 | Pengikatan Jaminan dan Arsip a. Menerima pengesahan Perjanjian Kredit dari Notaris b. Mendosier semua berkas pemohon kredit |

(Sumber : Data Diolah, 2018)

Tabel 4.3

**Perbandingan Antara Standar Operasional Prosedur (SOP) Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Bank Tabungan Negara dan
Peraturan Bank Indonesia No.12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010**

| No | Peraturan Bank Indonesia | Peraturan Bank BTN | Implementasi | |
|----|---|---|--------------|-------|
| | | | Sesuai | Tidak |
| 1 | Penawaran KPR a. Persyaratan calon Debitur KPR b. Persyaratan agunan KPR c. Persyaratan minimum uang muka KPR d. Persyaratan Asuransi e. Biaya KPR f. Penalti g. Persyaratan Dokumen h. Porsi Pemberian KPR i. Sistem perhitungan angsuran dan metode pembayaran j. Kebijakan Bunga KPR dan sistem perhitungan bunga KPR | Pengajuan Kredit a. Penjelasan mengenai produk kredit b. Penjelasan mengenai persyaratan pengajuan kredit c. Penjelasan mengenai ketentuan dan kewajiban Debitur d. Wawancara calon Debitur e. Analisis 5 C f. <i>Checklist</i> kelengkapan data g. Permintaan <i>BI Checking</i> | √ | |
| 2 | Analisis Permohonan KPR a. Metode dan Formula penilaian kemampuan membayar Debitur b. Metode dan Formula penilaian agunan | Pemeriksaan Agunan a. Permintaan <i>On The Spot</i> (OTS) b. Verifikasi penghasilan dan tempat usaha c. Membuat Appraisal d. Membuat Laporan Peninjauan Akhir (LPA) | √ | |

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> c. Kriteria independent appraisal d. Format laporan analisis permohonan e. Format Laporan penilaian agunan | | | |
| 3 | <p>Pengambilan Keputusan KPR</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Penyampaian keputusan secara tertulis penerimaan dan penolakan permohonan KPR beserta alasan penolakan b. Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit c. Perjanjian Kredit | <p>Analisis Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Memverifikasi semua data pemohon kredit b. Menganalisa <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy</i> c. Memberikan rekomendasi hasil analisa persetujuan kredit | √ | |
| 4 | <p>Pelaksanaan Akad Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit b. Terdapatnya surat keterangan resmi (cover note) dari Notaris c. Perjanjian Kredit | <p>Akad Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mengecek kelengkapan data Debitur b. Menyiapkan berkas akad kredit c. Mengorder Notaris d. Menjadwalkan akad kredit e. Memeriksa persyaratan asuransi | √ | |
| 5 | <p>Pencairan Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menyerahkan dokumen pendukung permohona KPR yang sah b. Menanda tangani perjanjian yang terkait dengan | <p>Pengikatan Jaminan dan Arsip</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menerima pengesahan Perjanjian Kredit dari Notaris b. Mendosier semua berkas pemohon kredit c. Memberikan Surat kuasa kepada Notaris | √ | |

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| | <p>pengikatan agunan</p> <p>c. Memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen yang terkait dengan agunan</p> <p>d. Membuka rekening pada Bank sebagai Kreditur asal KPR dan memberikan kuasa pendebetn rekening tersebut dalam rangka pembayaran angsuran</p> <p>e. Melunasi biaya KPR</p> | <p>Pengikatan Jaminan dan Arsip</p> <p>a. Menerima pengesahan Perjanjian Kredit dari Notaris</p> <p>b. Mendosier semua berkas pemohon kredit</p> <p>c. Memberikan Surat kuasa kepada Notaris</p> <p>d. Membuka Rekening di PT. Bank Tabungan Negara (Persero),Tbk</p> <p>e. Melunasi Biaya KPR</p> | | |
|--|---|---|--|--|

(Sumber : Data Diolah, 2018)

Keterangan :

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember telah mematuhi dan menerapkan peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia mulai dari penawaran KPR, analisis permohonan KPR, pengambilan keputusan KPR, pelaksanaan akad kredit serta pelaksanaan pencairan kredit.

4.1.2 Pembahasan Perbandingan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Mendasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 Prosedur pemberian kredit terdiri dari penawaran KPR, analisis permohonan KPR, pengambilan keputusan KPR, pelaksanaan akad kredit dan pencairan kredit. Hasil observasi dan wawancara dengan beberapa petugas unit terkait dengan kredit di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor

Cabang Jember, yang termasuk tahap Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

1. Penawaran KPR

Prosedur Pengajuan KPR Bersubsidi pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember menerapkan dua prosedur pengajuan kredit yaitu pengajuan kredit perorangan dan pengajuan kredit melalui Developer. Kedua prosedur pengajuan kredit ditangani staff *Customer Loan Service (CLS)* yang memiliki tugas dan fungsi sebagai unit yang memberikan informasi fitur dan produk kredit. Developer merupakan unit usaha pengembang proyek perumahan. Mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 prosedur penawaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri sebagai dokumen yang di sampaikan kepada calon Debitur dalam rangka penawaran KPR. Dokumen ini meliputi unsur persyaratan calon Debitur KPR, agunan KPR, minimum uang muka KPR, asuransi, biaya KPR, penalti, persyaratan dokumen, porsi pemberian KPR, sistem perhitungan angsuran dan metode pembayaran serta kebijakan bunga KPR dan sistem perhitungan bunga.

a. Persyaratan Calon Debitur KPR

Persyaratan calon Debitur KPR secara umum dalam prosedur penawaran KPR minimal mencakup persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan. Persyaratan calon Debitur KPR pengajuan kredit pada BTN yaitu :

“Pemohon adalah warga Negara Indonesia, berusia 21 tahun/ sudah menikah serta memiliki wewenang dalam melakukan tindakan hukum. Pada saat kredit lunas maka usia pemohon tidak boleh lebih dari 65 tahun atau dilihat dari masa kerja dan pensiunan. Penghasilannya yang menurut perhitungan Bank dapat memenuhi atau dapat menjamin kelangsungan angsurannya. Sudah memiliki usaha atau pekerjaan tetap minimal 1 tahun”. (BTN, 2018).

Pada kutipan wawancara 1 mengklarifikasi secara mendetail bagaimana persyaratan untuk mendapatkan kredit rumah KPR di BTN, hal ini juga sesuai dengan temuan dari penelitian Saptono (2008) yang juga meneliti bagaimana persyaratan kredit dalam pengambilan rumah di BTN. Semua persyaratan telah memenuhi standar dari Bank Indonesia. Adapun persyaratan yang sesuai dengan standar dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Surat Keterangan Berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan.
- c. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum.
- d. Pada saat kredit lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun.
- e. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban.
- f. Mempunyai pekerjaan tetap atau menjalankan usahanya sendiri
- g. (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun.

- h. Tidak memiliki kredit bermasalah baik di Bank BTN maupun di Bank Lain.
- i. Pemohon yang masih berstatus sebagai Debitur di Bank untuk jenis kredit apapun, disyaratkan;
 - 1) Sesuai ketentuan Bank penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban.
 - 2) Telah menjadi debitur sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun dan selama menjadi debitur (minimal 1 tahun terakhir) tidak pernah menunggak.
 - 3) Menyampaikan NPWP Pribadi untuk pemohon dengan jumlah kredit > Rp. 100 juta atau SPT Pasal 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah kredit > Rp 50 juta sampai dengan < Rp. 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Lebih lanjut pada kutipan wawancara ke 2 adalah menyangkut persyaratan lain yang harus di penuhi oleh Debitur dari Developer:

“Syarat pengajuan kredit yaitu fotocopy KTP suami istri, fotocopy NPWP, fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah, photo 3x4, SK pekerjaan ter-akhir, slip gaji 3 bulan terakhir, fotocopy IMB dan sertifikat rumah yang ingin dibeli, rekening koran tabungan Bank lain 3 bulan terakhir, dan fotocopy rekening tabungan BTN”. (Informan DS01, 30 Mei 2018).

Syarat lainnya lagi yang harus dipenuhi oleh debitur juga diklarifikasi oleh Saptono,(2008),sebagai berikut :

1. Berpenghasilan Tetap / Karyawan :

- a. Aplikasi Permohonan
- b. Copy KTP, KK, Surat Nikah / Cerai, Pasphoto Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
- c. Copy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan
- d. Copy Rekening Tabungan/Giro BTN dan/atau Bank Lain.
- e. Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.

2. Berpenghasilan Tidak Tetap / Wiraswasta

- a) Aplikasi Pemohon.
- b) Copy KTP, KK, Surat Nikah / Cerai, Pasphoto Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
- c) Surat Keterangan Penghasilan .
- d) Copy Rekening Tabungan/Giro BTN dan/atau Bank Lain.
- e) Copy Akta Perusahaan, Ijin Usaha; SIUP/TDP
- f) Laporan Keuangan Perusahaan
- g) Izin Praktek.

Dan prosedur penawaran KPR untuk persyaratan calon Debitur KPR telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 bahwa pada persyaratan calon Debitur KPR minimal men-cakup persyaratan kewarga negaraan dan persyaratan penghasilan

b. Persyaratan Agunan KPR

Persyaratan agunan KPR menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 paling kurang mencakup Hak Tanggungan (HT) atas tanah dan bangunan serta adanya Akta Jaminan Fidusia atas semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa Debitur. Selain itu adanya tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapatnya pemutusan hak Debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhirnya hak tersebut.

Persyaratan agunan KPR yang diterapkan BTN terdiri dari persyaratan agunan Debitur perorangan dan persyaratan Debitur Developer. Persyaratan agunan Debitur perorangan dikemukakan pada petikan wawancara ke 3 yaitu :

“Rumah tersebut harus permanen dalam artian bukan rumah kayu, rumah layak untuk di tempati, jalan depan rumah harus minimal 4 meter dan dapat dilalui oleh mobil, memiliki fasilitas listrik dan air yang sudah terpasang, dan sertifikat beserta IMB atas nama penjual”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Pada kutipan wawancara 3 mengklarifikasi secara mendetail bagaimana persyaratan agunan KPR yang diterapkan BTN, hal ini juga sesuai dengan temuan dari penelitian Amelia (2013) yang juga meneliti bagaimana persyaratan kredit dalam pengambilan rumah di BTN. Semua

persyaratan telah memenuhi standar dari Bank Indonesia. Adapun persyaratan yang sesuai dengan standar dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

“Rumah tersebut harus permanen dalam artian bukan rumah kayu, tetapi rumah permanen, jalan depan rumah harus minimal 4 meter, memiliki fasilitas listrik dan air yang sudah terpasang, dan sertifikat beserta IMB atas nama penjual”.

Lebih lanjut pada kutipan wawancara ke 4 yaitu persyaratan agunan Debitur Developer :

“Rumah tersebut layak untuk di tinggali, sertifikat harus dipecah atas nama Debitur sesuai perjanjian dengan pihak BTN dan juga akan dilakukan penahanan dana apabila ada fasilitas yang belum terpenuhi, apabila rumah tersebut belum selesai terbangun maka dana pencairan kredit tersebut hanya dicairkan sebesar 60%, sisanya apabila rumah siap di tempati”.
(Informan BS05, 03 Juni 2018).

Syarat agunan Debitur Developer yang harus dipenuhi oleh debitur juga diklarifikasi oleh Amelia,(2013), sebagai berikut :

“Rumah tersebut layak untuk di tinggali, sertifikat harus dipecah atas nama Debitur dan juga akan dilakukan penahanan dana apabila ada fasilitas yang belum terpenuhi, apabila rumah tersebut belum selesai terbangun maka dana pencairan kredit tersebut hanya dicairkan sebesar 60%, sisanya apabila rumah siap di tempati”.

Persyaratan agunan KPR perorangan dengan agunan KPR dari Developer memiliki perbedaan. Pada agunan KPR perorangan sertifikat dan IMB harus atas nama penjual dan memiliki kriteria tertentu. Sedangkan agunan dari Developer sertifikat dan IMB boleh menggunakan sertifikat induk dengan catatan harus segera menyelesaikan pemecahan hak tersebut dengan jangka waktu tertentu. Selain itu, agunan KPR perorangan dinilai dari hasil appraisal dan agunan KPR dari Developer berdasarkan harga jual

c. Persyaratan Minimum Uang Muka KPR

Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 memberikan persyaratan minimum uang muka KPR paling kurang 20% dari nilai harga jual tanah dan bangunan. Apabila uang muka KPR kurang dari 20% dari nilai harga jual tanah dan bangunan, maka KPR wajib dijamin oleh lembaga penjamin dengan besarnya penjaminan yang ditetapkan berdasarkan rasio antara jumlah maksimum pemberian KPR oleh Bank dibandingkan dengan nilai agunan.

Persyaratan minimum uang muka KPR yang diterapkan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember yaitu :

“Sebesar 20% dari harga jual tanah dan bangunan, apabila luas bangunan tersebut di bawah 70 meter persegi maka maksimum kredit yang dapat diberikan sebesar 80%. Apabila luas bangunan tersebut diatas 70 meter persegi maka uang muka KPRnya sebesar 30% sehingga maksimum kredit yang dapat diberikan adalah sebesar 70%. Selain itu, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang

Samarinda sudah termasuk dengan fitur asuransi jiwa dan kebakaran”.
(Informan BS02, 28 Mei 2018).

Persyaratan minimum uang muka KPR yang diterapkan telah sesuai dengan peraturan dari Bank Indonesia. Hanya saja dalam penerapannya untuk persyaratan minimum uang muka KPR Debitur perorangan dengan Debitur Developer memiliki perbedaan. Perbedaannya yaitu Debitur Perorangan per-sentase uang mukanya dikalikan dengan hasil appraisal dari pihak independen. Tetapi, jika Debitur Developer maka persentase uang mukanya di kalikan ber-dasarkan dari harga jual Developer. Kemudian pada Debitur Developer tidak di kenakan adanya biaya Appraisal yang masuk dalam biaya pra realisasi kredit

d. Persyaratan Asuransi

Persyaratan asuransi yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu paling tidak mencakup ke-wajiban asuransi jiwa untuk masing-masing Debitur KPR dengan nilai per-tanggungannya yang paling kurang sama dengan nilai KPR yang diberikan Bank. Asuransi umum yang paling kurang mencakup proteksi terhadap kebakaran dengan nilai pertanggungannya paling kurang sama dengan nilai penilaian bangun-an rumah pada saat pemberian kredit. Selain itu asuransi wajib dilengkapi dengan *bankers clause* untuk kepentingan Bank sebagai originator.

Persyaratan asuransi yang diterapkan BTN yaitu :

“Setiap kredit KPR yang diberikan, kredit tersebut sudah termasuk dalam asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Hal ini dilakukan karena merupakan salah satu cara untuk mengurangi adanya resiko kredit macet. Asuransi jiwa dan kebakaran ber-laku saat kredit masih berlangsung di BTN”. (Informan BS06, 30 Mei 2018).

Persyaratan asuransi yang diterapkan BTN telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu pada penerapannya Debitur yang melakukan akad kredit akan diminta untuk menyiapkan sejumlah dana pra realiasi kredit yang termasuk salah satunya adalah biaya asuransi kebakaran dan asuransi jiwa. Biaya ini harus di siapkan oleh calon Debitur sebelum dilaksanakannya akad kredit.

e. Biaya KPR

Biaya KPR yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia yaitu suatu biaya yang akan menjadi beban Debitur KPR beserta segala rinciannya. Sedangkan pada BTN sendiri ketika melakukan penawaran KPR maka ia akan memberkan informasi mengenai biaya KPR beserta rinciannya. Adapun rincian dari biaya KPR yang menjadi beban Debitur KPR terdiri dari :

“Biaya Notaris, APHT, appraisal, administrasi, provisi Bank, angsuran pertama, premi asuransi kebakaran dan asuransi jiwa”. (Informan BS02, 28 Mei 2018).

Prosedur penawaran KPR point biaya KPR telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu penerapannya dapat terlihat dari dokumen Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). Pada SP3K terdapat syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi calon Debitur sebelum akad kredit. Salah satu dari syarat dan ketentuannya yaitu adanya rincian biaya KPR yang harus disiapkan se-belum akad kredit. Namun Debitur dari Developer tidak dikenakan biaya appraisal karena nilai agunan berdasarkan nilai jual Developer.

f. Penalti

Penalti yang dimaksud dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 merupakan biaya yang dikenakan untuk pelunasan KPR dipercepat dan keterlambatan membayar angsuran.

Penalti yang diterapkan BTN yaitu :

“Debitur dikenakan penalti 1% dari sisa pokok kredit jika melakukan pelunasan di percepat sebelum 5 tahun berjalan kredit. Debitur juga dikenakan denda tunggakan 1,5% perbulan jika terlambat membayar”.

(Informan BS01, 30 Mei 2018).

Penerapan penalti ini telah diterapkan berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010. Hal ini dilihat berdasarkan informasi dari Staff BS01 yang kemudian diperkuat dengan dokumen perjanjian kredit yang pada pasal 1 point 1 menerangkan denda

tunggakan 1,5% per bulan dan penalti pelunasan dipercepat 1% dari sisa pokok kredit.

g. Persyaratan Dokumen

Persyaratan dokumen menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 diperlukan adanya persyaratan dokumen dalam prosedur penawaran KPR. Persyaratan dokumen yang diberikan BTN kepada calon Debitur yaitu :

“Mengisi form aplikasi consumer loan, melampirkan foto 3x4 berwarna pemohon dan pasangan, fotocopi KTP, surat nikah/ akta cerai, kartu keluarga, IMB, Sertifikat, rekening koran tabungan gaji/usaha, NPWP serta rekening Bank BTN”. (Informan BS02, 28 Mei 2018).

Persyaratan dokumen yang diberlakukan BTN telah memenuhi peraturan Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010. Persyaratan dokumen dapat dilihat dari tabel angsuran yang diberikan staff *Customer Loan Service*. Tetapi, Debitur berstatus PNS/swasta diminta melampirkan slip gaji pemohon dan pasangannya, fotokopi SK awal dan terakhir/surat keterangan be-kerja. Sedangkan untuk pengusaha diminta melampirkan SITU, SIUP, ijin praktek, akta pendirian, laporan keuangan 3 bulan terakhir atau pembukuan dan *invoice*. Debitur professional diminta melampirkan SITU, SIUP, ijin praktek, laporan keuangan minimal tiga bulan terakhir atau pembukuannya.

h. Porsi Pemberian KPR

Porsi pemberian KPR yang ditetapkan Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu pemberian KPR paling tinggi 80% dari harga jual tanah dan bangunan. Selain itu, formula penetapan jumlah maksimum KPR yang dapat diberikan Bank adalah $80\% \times$ nilai taksasi harga jual tanah dan bangunan yang terendah dari penilaian Bank dan penilaian *independent appraisal*.

Penerapan porsi pemberian KPR di BTN yaitu :

“Luas bangunan dibawah 70 meter persegi, maksimum kreditnya 80% dan luas bangunan diatas 70 meter persegi maksimum kreditnya 70%. Agunan dari Debitur Perorangan atau Developer yang tidak bekerja sama dengan BTN, nilai agunanya berdasarkan nilai taksasi dari appraisal independent. Jika agunan tersebut dari Developer yang bekerja sama dengan BTN maka nilai agunannya berdasarkan harga jual Developer”. (Informan BS02, 28 Mei 2013).

Porsi pemberian yang diterapkan telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu pemberian kredit paling tinggi sebesar 80%. Hanya saja ada perbedaan cara penilaian agunan tersebut. Agunan Debitur perorangan didasarkan pada nilai taksasi yang te-rendah sedangkan agunan Debitur Developer dari harga jual Developer.

i. Sistem Perhitungan Angsuran dan Metode Pembayaran

Mendasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 pada penawaran KPR diperlukan adanya sistem perhitungan dan metode pembayaran angsuran KPR. Penerapan sistem perhitungan dan metode pembayaran angsuran KPR pada BTN yaitu :

“Pembayaran angsuran dilakukan bayar langsung ke loket BTN, ATM, Auto Grab Fund (AGF), dan pembayaran kolektif”. (Informan BS06, 30 Mei 2018).

Penerapan metode pembayaran di BTN telah diberitahukan pada pelaksanaan akad kredit sesuai dengan peraturan Bank Indonesia. Metode perhitungan pembayaran angsuran yang diterapkan tidak diberitahukan bagaimana formulanya. Tetapi pada map berkas kredit yang diberikan staff *Customer Loan Service (CLS)* terdapat cara perhitungan angsuran KPR.

j. Kebijakan Bunga dan Sistem Perhitungan Bunga KPR

Pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 kebijakan dan sistem perhitungan bunga KPR harus mencakup tingkat suku bunga KPR, sistem bunga anuitas atau tetap, formula perhitungan bunga KPR serta kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga KPR.

Penerapan kebijakan dan sistem perhitungan bunga KPR di BTN yaitu :

“Tingkat suku bunga berdasarkan suku bunga pasar, tetapi dua tahun pertama suku bunganya tetap. Kebijakan tersebut dapat berubah

sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan Bank”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Penerapan tersebut sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010, BTN telah memberikan informasi suku bunga KPR saat calon Debitur/Developer datang ke BTN. Suku bunga yang digunakan yaitu dua tahun pertama berjalannya kredit suku bunganya tetap. Setelah itu 1% lebih tinggi dari suku bunga pasar. Kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga KPR tidak diketahui penyebabnya. Pada prosedur penawaran KPR ini untuk Debitur perorangan, prosedur yang dilakukan adalah Debitur mendatangi BTN untuk mendapatkan informasi mengenai kredit. Pada saat itu Debitur akan menemui *Staff Customer Loan Service (CLS)* untuk meminta informasi produk kredit yang ditawarkan di BTN beserta persyaratannya. Debitur akan memilih sendiri atau dengan bantuan arahan dari staff CLS untuk mengambil produk kredit yang sesuai kemudian memenuhi persyaratan yang ada. Sedangkan prosedur penawaran KPR Debitur Developer yaitu Developer datang langsung memberikan berkas calon Debitur beserta persyaratan yang telah dipenuhi. Setelah persyaratan telah dipenuhi berkas tersebut akan diserahkan kembali ke CLS untuk diproses lebih lanjut. Proses selanjutnya CLS membuat janji dengan calon Debitur/Developer untuk melakukan wawancara. Wawancara berfungsi untuk mencari informasi yang diperlukan berdasarkan prinsip kehati-hatian mengenai :

“Karakter yang di lihat dari tempat bekerja, bidang perusahaan, masa kerja, dan pinjaman dari Bank lain dari hasil cek in Bank Indonesia (BI). Kemampuan yang di lihat dari penghasilan, kewajiban di Bank lain, biaya hidup, dan kemampuan mengangsur. Agunan yang dilihat dari luas tanah dan bangunan, lokasi, kondisi, harga jual, dan nilai KPR”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Hasil wawancara tersebut digunakan sebagai salah satu standar bahan per-timbangan dalam menentukan disetujui atau tidaknya permohonan kredit. Proses selanjutnya CLS memeriksa dan menginput data diri pemohon ke dalam sistem. Jika ada persyaratan yang masih kurang CLS menelpon calon Debitur/Developer untuk segera melengkapinya.

Penilaian yang dilakukan BTN terhadap permohonan kredit calon Debitur berdasarkan 5C yaitu :

“Character untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik pemohon dalam memberikan informasi identitas, kemauan, dan kewajiban yang harus dipenuhi. Capacity untuk melihat kemampuan membayar angsuran. Capital untuk mengetahui sumber dana yang dimiliki serta pengeluarannya. Collateral untuk melihat nilai agunan dapat menutupi resiko tidak tertagihnya kredit. Condition untuk melihat kondisi ekonomi pendapatan dan pengeluarannya”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Penilaian kredit ini 14 juga sesuai dengan temuan dari penelitian Sitorus (2008) yang juga meneliti bagaimana prosedur Kredit pada Bank

Tabungan Negara Cabang Jember. Penilaian yang dilakukan BTN terhadap permohonan kredit calon Debitur berdasarkan 5C yaitu

1) Character

Untuk mengetahui sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan dan untuk mengetahui kewajiban-kewajiban dan juga untuk mengetahui identitas pemohon.

2) Capacity

Berkaitan dengan kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya atau dengan kata lain untuk mengetahui jenis usahanya.

3) Capital

Untuk mengetahui keadaan sumber-sumber dana dan pengguna permodalan, atau disebut juga dengan jumlah kebutuhan dana.

4) Collateral

Untuk mengetahui sejauh mana resiko tidak tertagihnya kewajiban finansial kepada bank dapat tertutup oleh barang agunan tersebut.

5) Condition of Economic

Penilaian terhadap kondisi perekonomian berpengaruh terhadap kegiatan usaha debitur atau disebut dengan hal yang berhubungan dengan sektor ekonomi. Penilaian tersebut juga di dukung oleh teori Abdullah dan Tantri (2012:173) yang menyebutkan bahwa kriteria penilaian yang harus di lakukan oleh Bank untuk mendapatkan Debitur yang menguntungkan maka haruslah dengan menggunakan analisis 5C.

Selesainya proses wawancara maka untuk Debitur perorangan akan diberikan informasi mengenai tanggal dan waktu akan dilakukan penilaian/appraisal agunan. Sedangkan untuk Debitur Developer tidak perlu adanya penilaian agunan di karenakan BTN mengikuti harga jual Developer. Hal tersebut karena Developer telah memiliki kerja sama dengan BTN sehingga harga jualnya telah disetujui.

Prosedur penawaran KPR yang diterapkan sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Kepemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi point nomor satu yaitu berkaitan dengan penawaran KPR.

2. Analisis Permohonan KPR

Mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR minimal Bank membakukan hal-hal :

“Metode dan formula penilaian kemampuan membayar calon Debitur, penilaian agunan, kriteria independent appraisal dalam penilaian agunan, format laporan analisis permohonan KPR dan format laporan peniaian agunan”. (BI, 2010).

Penerapan BTN terhadap prosedur analisis permohonan KPR melihat dua aspek. Aspek-aspek dalam analisis permohonan KPR yaitu aspek kualitatif dan kuantitatif. Aspek kualitatif dalam analisis permohonan KPR yaitu :

“Analisis melihat keabsahan surat keterangan penghasilan pemohon. Validnya data status pekerjaan dan instansi tempat kerja pemohon”. (Informan BS04, 30 Mei 2018). Aspek kuantitatif dalam analisis permohonan KPR yaitu :

“Analisis lebih menekankan kemampuan mengangsur yang dilihat dari slip gaji atau laporan keuangan serta rekening koran. Analisis kuantitatif melihat dari beberapa faktor seperti jumlah KPR harus disesuaikan dengan plafond kredit dan jangka waktu permohonan KPR. Lokasi proyek atau lokasi agunan, usia pemohon pada kredit lunas tidak lebih dari 65 tahun dan disesuaikan dengan masa pensiunannya. Perhitungan data-data agunan, penghasilan, dan pengeluarannya”. (Informan BS04, 30 Mei 2018).

Mendasarkan pada informasi yang diperoleh dari informan maka prosedur analisis permohonan KPR telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010. Hal ini terlihat pada saat melakukan analisis, BTN menerapkan dua aspek yaitu aspek kualitatif dan kuantitatif. Kedua aspek tersebut diberlakukan dalam rangka memelihara konsistensi melakukan analisis permohonan KPR. Selain itu juga, BTN memberikan standar permohonan kredit yang disebut 1:5:1. 1 disini maksudnya 1 hari pengajuan kredit, 5 hari proses kelengkapan berkas serta analisis dan 1 hari proses pencairan kredit.

Pemeriksaan agunan ini merupakan prosedur yang digunakan hanya pada Debitur perorangan. Sedangkan pada Debitur Developer prosedur ini tidak diberlakukan karena agunannya mengikuti harga jual dari Developer itu sendiri yang bekerja sama dengan pihak BTN.

Dalam prosedur pemeriksaan agunan pihak BTN melibatkan staff *Loan Administration (LA)* yang bertugas :

“Meninjau langsung ke lapangan, memeriksa dan memastikan agunan dan dokumen pendukung yang diberikan calon Debitur telah memenuhi standar kelayakan agunan kredit. Selain itu melihat kesesuaian informasi yang diberikan calon debitur dengan keadaan di lapangan. Pada proses ini LA menerima inbox order verifikasi melalui sistem e-loan dari analis. Proses selanjutnya LA melakukan verifikasi silang antara kondisi lapangan dengan data analis”. (Informan BS05, 03 Juni 2018).

Dalam peninjauan lapangan memiliki 3 tahapan yaitu *On The Spot (OTS)*, *Appraisal*, dan Laporan Peninjauan Akhir (LPA). Tujuan dari tahapan ini yaitu :

“OTS bertujuan untuk menganalisa kebenaran usaha, pekerjaan, mengkonfirmasi langsung arus kas keuangannya, serta pengeluarannya. Appraisal biasa dilakukan langsung oleh LA atau bisa meminta bantuan dengan pihak ketiga. Appraisal ber-tujuan memberikan taksiran harga logis atas rumah yang akan dibeli melalui KPR. Taksiran harga agunan tersebut menggunakan perspektif yang objektif dan perhitungan yang wajar. Hasil appraisal dipergunakan menentukan besarnya nilai kredit yang di setujui. Selesaiannya proses verifikasi, hasilnya di entry ke dalam sistem e-loan dan di terima staff Analis”. (Informan BS05, 03 Juni 2018).

Selesaiannya proses OTS maka selanjutnya proses LPA yang berfungsi menggambarkan kondisi sebenarnya rumah yang akan dibeli, progress pembangunan, kelengkapan fasilitas utama dan pendukungnya (air bersih dan listrik).

Selain itu kondisi lingkungan dan jalan disekitar serta faktor kenyamanan lainnya seperti bebas banjir.

“Hasil LPA diserahkan ke staff CLS untuk dilampirkan dengan berkas pemohon. Berkas yang telah lengkap akan diserahkan kepada Analis untuk dianalisis dan dinilai mengenai kelayakan permohonan kredit Debitur”. (Informan BS05, 03 Juni 2018).

3. Pengambilan Keputusan KPR

Dalam rangka pengambilan keputusan KPR Bank Indonesia menetapkan prosedur baku sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR beserta alasannya. Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak ada penyimpangan dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan. Selain itu Bank wajib menatausahakan dokumen keputusan kredit masing-masing Debitur.

Penerapan BTN dalam pengambilan keputusan KPR yaitu :

“KPR disetujui, Customer Loan Service (CLS) dapat memo dari Deputy Branch Manager (DBM) Consumer untuk cetak Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dan konfirmasi ke Debitur/Developer. KPR ditolak CLS dapat memo dari DBM untuk membuat surat penolakan KPR dan mengkonfirmasi ke Debitur/ Developer”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Mendasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia dan wawancara dengan informan dapat dilihat bahwa penerapan pengambilan keputusan yang diterapkan sudah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia yang berlaku. Pada saat BTN menyetujui permohonan KPR, CLS akan mencetak SP3K dan menelpon Debitur/Developer. Apabila permohonan KPR ditolak CLS akan mencetak surat penolakan KPR dan menelpon Debitur/Developer untuk pengambilan berkas. Berkas permohonan KPR yang di tolak maupun yang disetujui akan diarsipkan oleh CLS. Selain itu *DBM Consumer dan DBM Commercial* akan mengevaluasi ulang SP3K yang dicetak staff CLS untuk memastikan tidak adanya penyimpangan.

Pada prosedur pengambilan keputusan terlebih dahulu dilakukan analisis kredit. Analisis ini bertujuan untuk mengukur faktor 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*). Faktor 5C tersebut berguna untuk mendapatkan penilaian yang obyektif akan kesanggupan dan itikad baik dari Debitur. Selain itu untuk melihat Debitur dapat konsisten menjalankan dan menyelesaikan kewajiban angsurannya.

Proses analisa ini memiliki beberapa tahap. Tahap pertama analis memeriksa kebenaran suatu uraian informasi yang diberikan calon Debitur. Pemeriksaan dilakukan dengan menelpon perusahaan/instansi tempat calon Debitur bekerja. Setelah itu analis menguraikan informasi yang ada dengan melihat aspek kualitatif dan kuantitatif. Kedua aspek ini berguna untuk melihat segala kemungkinan yang mungkin akan mempengaruhi keputusan persetujuan kredit. Pada saat adanya persetujuan kredit staff *Customer Loan Service (CLS)* mencetak Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). Setelah pencetakan

SP3K staff CLS menjadwalkan akad kredit. Jadwal akad kredit akan di informasikan kepada calon Debitur/Developer. Sebelum dilakukannya akad kredit CLS memeriksa legalitas dokumen penting dihadapkan dengan Notaris yang bekerja sama dengan BTN. Legalitas yang dimaksud yaitu :

“Debitur memang benar Warga Negara Indonesia, surat berharga agunan diperiksa kembali oleh Notaris mengenai kekuatan hukumnya. Debitur yang memiliki usaha maka diperlukan pemeriksaan legalitas usaha yang jelas dan tidak bertentangan dengan hukum serta kaidah yang berlaku”. (Informan BS02, 28 Mei 2018).

4. Pelaksanaan Akad Kredit

Pelaksanaan akad kredit menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 yaitu minimal Bank menetapkan prosedur sebagai berikut :

“Kelengkapan dan kebenaran dokumen akad kredit serta adanya surat keterangan resmi (Cover Note) dari Notaris. Surat tersebut menyatakan seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih dipergunakan dalam proses administrasi di instansi Pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada Bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi selesai”. (BI, 2010).

Penerapan yang dilakukan BTN dalam prosedur ini yaitu :

“Pada saat Debitur akan melaksanakan akad kredit, CLS memeriksa kembali dokumen-dokumen yang diperlukan pada akad kredit. Setelah itu menghubungi Notaris agar dibuatkan cover note”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Mendasarkan pada peraturan dan pernyataan dari informan, penerapan dalam rangka akad kredit khususnya memastikan kelengkapan dan kebenaran dokumen telah sesuai dengan peraturan yang ada. Hal ini dapat terlihat bahwa penerapannya staff BTN memeriksa kembali dokumen-dokumen yang diperlukan. Hal tersebut merupakan upaya yang dilakukan BTN dalam melihat kembali kelengkapan dokumen-dokumen akad kredit. Selain itu pada saat sebelum dilaksanakannya akad kredit pihak BTN menghubungi Notaris untuk dibuatkan *cover note* yang menyatakan seluruh berkas agunan asli belum diterima karena masih dipergunakan dalam proses administrasi. Berkas agunan tersebut akan di serahkan ke BTN setelah semua proses selesai sesuai kesepakatan kedua belah pihak antara Notaris dan Bank. Prosedur akad kredit ini, CLS terlebih dahulu membuat jadwal akad kredit. Jadwal akad kredit ini harus disetujui oleh pihak Notaris, Debitur dan Developer/ penjual. Sebelum dilakukannya proses akad kredit segala legalitas harus di selesaikan agar tidak merugikan kedua belah pihak. Persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan akad kredit yaitu menyerahkan materai senilai Rp 6.000,-. Adapun proses dalam akad kredit yaitu ;

“CLS mencetak Daftar Hadir Realisasi Kredit (DAPER), mendistribusikan perjanjian kredit, Notaris membacakan Perjanjian Kredit (PK), Akta Jual Belli (AJB), Surat Kuasa Memegang Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pengakuan Hak Tanggungan (APHT)”. (Informan BS02, 28 Mei 2018).

Mendasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 perjanjian kredit minimal mencakup pernyataan Debitur bahwa agunan tidak menjadi jaminan pihak lain serta tidak menjaminkan agunan ke pihak lain. Selain itu, perjanjian KPR harus didukung oleh dokumen yang memadai dan masih berlaku, dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun penerapannya di BTN yaitu :

“Pada perjanjian kredit sudah ada pasal-pasal bahwa agunan tidak menjadi agunan di tempat lain dan tidak dijaminakan kembali di tempat lain. Saat akad kredit SP3K harus masih berlaku, mendasarkan atas peraturan Bank Indonesia dan tidak bertentang dengan peraturan Indonesia”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Dari informasi tersebut dapat terlihat bahwa dalam hal cakupan dan dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan sudah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia. Hal tersebut diungkapkan oleh informan bahwa akad kredit di laksanakan ketika semua dokumen yang menjadi penunjang masih berlaku seperti halnya SP3K yang hanya berlaku 3 bulan setelah adanya persetujuan kredit.

Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 menyatakan perjanjian KPR harus memuat pernyataan jumlah pembayaran dan hubungan antara Kreditur dan Debitur dimulai dan berakhirnya perjanjian tersebut. Perjanjian KPR memuat mekanisme penagihan angsuran KPR dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk penagihan tersebut secara kolektif. Perjanjian KPR memuat sistem perhitungan suku bunga KPR, termasuk

kemungkinan perubahan suku bunga dan kondisi yang mendasari terjadinya perubahan tersebut.

Penerapan BTN terhadap prosedur perjanjian kredit diatas yaitu :

“Dokumen perjanjian kredit memuat jumlah pokok, jangka waktu, jatuh tempo kredit, suku bunga, sistem perhitungan bunga, angsuran, jatuh tempo angsuran, tenggang waktu angsuran, denda tunggakan, serta penalti”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Dari informasi di atas maka dapat dilihat bahwa penerapan BTN terhadap peraturan Bank Indonesia mengenai perjanjian kredit point 3,4 dan 5 telah sesuai. Hal ini terlihat pada dokumen perjanjian kredit pasal 1 mengenai ketentuan pokok perjanjian kredit terdapat rincian ketentuan pokok perjanjian kredit. Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2013 menetapkan prosedur perjanjian KPR memuat persetujuan Debitur kepada Bank yang memungkinkan Bank melakukan penjualan putus dalam rangka sekuritisasi atau melakukan repo terhadap KPR Debitur. Perjanjian KPR memuat hak dan tanggung jawab Bank dan Debitur dalam pelaksanaan eksekusi agunan. Selain itu perjanjian KPR memuat persetujuan Debitur kepada Bank untuk menggunakan data/informasi Debitur/agunan KPR untuk melakukan sekuritisasi KPR.

Implementasi BTN terhadap prosedur perjanjian KPR di atas yaitu :

“Pada dokumen perjanjian kredit sudah ada pasal-pasal yang mengatur kemungkinan Bank menjual atau sekuritisasi. Selain itu, ada pasal tentang adanya persetujuan Debitur kalau Bank bisa menggunakan data/informasi

Debitur/agunan untuk melakukan sekuritisasi KPR”. (Informan BS02, 28 Mei 2018).

Dari informasi di atas dapat terlihat bahwa unsur-unsur tersebut telah dijelaskan dalam dokumen perjanjian kredit. Hanya saja penerapannya pada saat pelaksanaan akad kredit tidak semua unsur tersebut dijelaskan secara rinci dari pihak BTN maupun Notaris.

5. Pencairan Kredit

Mendasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP Tanggal 31 Desember 2010 prosedur pencairan kredit minimal mencakup kepastian terpenuhinya kewajiban calon Debitur KPR. Selain itu diperlukan adanya pengarsipan dokumen pencairan kredit dari masing-masing Debitur KPR. Prosedur yang diterapkan BTN dalam pencairan kredit yaitu :

“Setelah akad kredit selesai CLS membuat memo pencairan kredit. Memo tersebut di serahkan ke bagian transaction process (TP). Memo tersebut diarsipkan oleh staff CLS dan TP sebagai pengendalian internal”. (Informan BS01, 30 Mei 2018).

Dari informasi yang di dapat dari informan maka penerapan yang dilakukan BTN dalam hal pencairan kredit telah sesuai dengan prosedur Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010. Hanya saja prosedur ini diterapkan BTN pada saat sebelum akad kredit. Hal ini dapat terlihat bahwa saat akad kredit Debitur harus sudah menanda tangani dokumen pendukung per-mohonan KPR yang sah seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), polis asuransi jiwa dan kerugian atas bangunan. Selain itu Debitur juga menanda tangani perjanjian yang terkait dengan agunan. Pada saat sebelum akad kredit Debitur diwajibkan BTN untuk membuka rekening di BTN dan melunasi biaya KPR. Prosedur pencairan dana yang pertama yaitu CLS membuat memo pen-cairan dana yang berisi data Debitur. Data Debitur yang dimaksud yaitu nama, lokasi perumahan, nomor rekening tabungan serta jumlah maksimum kredit. Memo ini berfungsi sebagai pengajuan keputusan lebih lanjut diadakannya realisasi pencairan dana atas nama Debitur. Dari memo tersebutlah pencairan akan di lakukan oleh staff *Transaction Process* (TP).

4.3 Interpretasi

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis menafsirkan bahwa Prosedur Pemberian Kredit KPR Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jember tersebut telah diterapkan sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember telah mematuhi dan menerapkan peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia mulai dari penawaran KPR, analisis permohonan KPR, pengambilan keputusan KPR, pelaksanaan akad kredit serta pelaksanaan pencairan kredit.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Tujuan dari penelitian ini untuk mengevaluasi Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember. Penerapan tersebut dibandingkan dengan Peraturan Bank Indonesia yang telah ditetapkan. Hal ini dilakukan agar dapat melihat bahwa dengan adanya kesesuaian prosedur dengan peraturan Bank Indonesia maka tingkat kredit macet dapat dikontrol. Prosedur-prosedur tersebut dideskripsikan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet.

Berdasarkan dari hasil penelitian, analisis, dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa :

1. Berdasarkan penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember dimulai dari pengajuan permohonan kredit dari nasabah, melengkapi persyaratan yang diberikan oleh Bank, pengecekan berkas, wawancara, on the spot, persetujuan, penanda tangan akad kredit, hingga terjadi realisasi kredit dan pencairan kredit.
2. Dari hasil penelitian, Prosedur Pemberian Kredit KPR BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jember tersebut telah diterapkan sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard*

Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Samarinda telah mematuhi dan menerapkan peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia mulai dari penawaran KPR, analisis permohonan KPR, pengambilan keputusan KPR, pelaksanaan akad kredit serta pelaksanaan pencairan kredit.

5.2 Implikasi

Prosedur adalah rangkaian atau langkah-langkah yang dilaksanakan untuk menyelesaikan kegiatan atau aktivitas, sehingga dapat tercapainya tujuan yang diharapkan secara efektif dan efisien, selain itu prosedur juga dapat memudahkan para pekerja dalam menyelesaikan suatu masalah secara terperinci sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan sebelumnya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang di berikan Bank kepada Debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

5.3 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan yang diambil, penulis ingin menyampaikan beberapa saran yaitu penelitian ini menunjukkan bahwa Standar Operasional Prosedur (SOP) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember telah diterapkan dengan baik. Untuk itu disarankan kepada Bank Tabungan

Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember agar tetap berpedoman baik pada Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Hal ini dilakukan agar dapat terus memberikan dan menyalurkan kredit yang sehat dan menjaga kestabilan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) sesuai yang di targetkan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember. Penelitian ini juga menunjukkan masih ada potensi munculnya kredit macet meskipun telah ditetapkan Sistem Pengendalian Intern (SPI) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik. Untuk itu disarankan kepada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember agar dapat selalu bertindak tegas dalam menghadapi para Debitur bermasalah. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan konsekuensi bagi mereka agar kedepannya tidak melalaikan kewajiban dalam menyelesaikan angsuran secara rutin dan tepat waktu

...

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin, dan Francis Tantri. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Amelia, Rika., 2013. Sistem Pengendalian Intern Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Samarinda. Jurusan Akuntansi. Politeknik Negeri Samarinda.
- Bank Tabungan Negara (BTN), Visi dan Misi. (www.btn.co.id. Diakses tanggal 10 April 2018 pada 01.28 Wita.)
- Hasibuan, Malayu S.P. (2008). *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara .
<https://media.neliti.com/media/publications/87630-ID-analisis-sistem-dan-prosedur-pemberian-k.pdf>. Diakses tanggal 14 April 2018 pada 03.45 Wita.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). (2014). *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). (2015). *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir., (2002). *Dasar-dasar perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir., (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Mulyadi. (2016). *Sistem Akuntansi*. Edisi Ketiga. Jakarta : PT Salemba Empat Patria.
- Rachman, Arif.,(2005) *Standar Operasional Prosedur (SOP)*.
www.rafhli.multiply.com/journal/item/10. Diakses tanggal 14 April 2018 pada 04.45 wita.
- Anonim. Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Surat Edaran Bank Indonesia No.12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 tentang Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi. Desember 2010.