



Analisis Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kc Karawang

Yuniar Maulidya

Universitas Buana Perjuangan Karawang

Korespondensi penulis: mn20.yuniarmaulidya@mhs.ubpkarawang.ac.id

Sungkono

Universitas Buana Perjuangan Karawang

E-mail: Sungkono@ubpkarawang.ac.id

Abstract. *This article was created to find out how the decision to grant a Home Ownership Credit or KPR at BTN bank is. Lending has a very large risk that may be borne by the bank against the uncertainty of loan repayments from the debtor. The emergence of non-performing loans can then become a difficulty for the bank. Bank BTN plays an important role in providing mortgage loans to customers, in granting mortgage loans the bank must conduct research and proper calculations for prospective borrowers and many factors must be considered when making decisions in granting mortgages to customers, so that there are no mistakes in making decisions that are wrong. can result in losses to the bank, namely the possibility of bad credit. Seeing the frequent occurrence of bad credit risks borne by Bank BTN due to the uncertainty of debtor loan repayments, and where nonperforming loans can certainly affect the health of a bank. This study uses a qualitative method with a descriptive approach. This research study focuses on how the BTN bank, especially the KC Karawang, determines the decision to provide mortgage financing to its customers. The results of the study show that there are many series of processes until the decision to grant or the realization of the mortgage occurs. One of them is by checking BI, which is in the form of checking customer credit history, such as motorbike loans, car loans, credit on credit or paylater and others that will be seen in BI. If the BI is good and smooth, there are no arrears, then the mortgage application is accepted, but conversely, if the BI is not good, then the mortgage application will not be accepted.*

Keywords: *Decision, Giving, KPR, BTN, Financing*

Abstrak. Tulisan ini dibuat untuk mengetahui bagaimana keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah atau KPR di bank BTN. Pemberian kredit memiliki resiko yang sangat besar yang mungkin ditanggung bank terhadap ketidakpastian pengembalian pinjaman dari debitur. Timbulnya kredit bermasalah selanjutnya dapat menjadi kesulitan bagi bank tersebut. Bank BTN berperan penting dalam pemberian kredit KPR pada nasabah, dalam pemberian kredit KPR pihak bank harus melakukan penelitian dan perhitungan yang tepat terhadap calon debitur dan banyak faktor yang harus dipertimbangkan ketika mengambil keputusan dalam pemberian KPR kepada nasabah, agar tidak terjadi kesalahan dalam pengambilan keputusan yang dapat mengakibatkan kerugian pada bank yaitu kemungkinan terjadinya kredit macet. Melihat sering terjadinya resiko kredit macet yang ditanggung Bank BTN dikarenakan ketidakpastian pengembalian pinjaman debitur, dan

dimana kredit bermasalah tentunya dapat mempengaruhi kesehatan suatu Bank. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Kajian penelitian ini berfokus pada bagaimana cara bank BTN terutama pada KC Karawang dalam menentukan keputusan memberikan pembiayaan KPR kepada nasabahnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat banyak rangkaian proses sampai terjadinya keputusan pemberian atau terealisasinya KPR tersebut. Salah satunya dengan pengecekan BI, yaitu berupa pengecekan riwayat kredit nasabah, seperti kredit motor, kredit mobil, kredit pada kredivo atau paylater dan lainnya akan terlihat pada BI. Kalau BI nya bagus dan lancar tidak ada penunggakan maka pengajuan KPR diterima , namun sebaliknya jika BI nya tidak bagus maka pengajuan KPR tidak akan di terima.

Kata Kunci: Keputusan, Pemberian, KPR, BTN, Pembiayaan

LATAR BELAKANG

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Menurut (Suprayitno, 2015) KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Produk KPR ini banyak di tawarkan oleh perbankan dan salah satunya oleh PT Bank Tabungan Negara, (Persero), yang ditunjukkan oleh Pemerintahan Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/1/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek 50 perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN. Dengan adanya KPR masyarakat diharapkan dapat memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang cepat. Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan Bank Tabungan Negara menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan kredit.

Jasa perbankan dalam membantu bidang perekonomian bukanlah tanpa risiko. Risiko usaha yang terjadi di kalangan perbankan justru terutama menyangkut pemberian kredit. Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya harus dilandasi keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya. Oleh karena itu keputusan untuk memberikan pembiayaan KPR ini pada nasabah juga sangat dipertimbangkan oleh pihak bank. Pada produk KPR ini nominal yang dipinjamkan bukan nominal yang sedikit karena menyangkut dengan membeli rumah. Ketika nasabah pembayaran kreditnya macet maka akan menjadi sebuah hambatan bagi penghasilan bank, yang seharusnya dana pembayaran kredit dari nasabah tersebut bisa digunakan untuk dipinjamkan ke nasabah lain namun ketika kreditnya macet maka akan benar-benar menghambat perputaran dana pada bank.

Tidak terkecuali pada Bank Tabungan Negara KC Karawang, bank BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang perbankan dan sangat terkenal dengan produk pembiayaan KPRnya, tentunya bank BTN juga sudah banyak menghadapi permasalahan kredit macet dan sudah tidak asing dengan dampak yang terjadi dari kredit macet itu sendiri terhadap bank. Kredit macet tersebut bisa mengganggu kesehatan bank BTN jika semakin lama tidak dicari solusinya. Selain kredit macetnya yang harus diatasi namun juga pada proses pemberian kreditnya harus dipertimbangkan dengan banyak pertimbangan, untuk meminimalisir terjadinya kredit macet yang semakin banyak.

KAJIAN TEORITIS

Keputusan

Menurut James A. F. Stoner dalam buku Ahmad Syaeku dan Supriatno (2021:1) keputusan merupakan pemilihan diantara alternatif-alternatif. Definisi ini mengandung tiga pengertian yaitu:

- a. Ada pilihan atas dasar logika atau pertimbangan.
- b. Ada beberapa alternatif pilihan yang harus dipilih salah satu yang terbaik.
- c. Ada tujuan yang ingin dicapai, dan keputusan itu makin mendekati pada tujuan tersebut.

Menurut Menurut Ralp C Davis, keputusan adalah hasil pemecahan masalah yang dihadapinya dengan tegas, dan merupakan jawaban yang pasti atas suatu pertanyaan (Haudi,2021). Keputusan merupakan kegiatan memilih suatu strategi atau tinakan dalam pemecahan masalah tersebut. Tujuan dari keputusan adalah untuk mencapai target atau aksi tertentu yang harus dilakukan. Indikator keputusan dalam (Kusrini, 2021) yakni: a. Banyak pilihan/alternatif

- b. Ada kendala/syarat
- c. Mengikuti suatu pola/model tingkah laku, baik yang terstruktur maupun tidak terstruktur
- d. Banyak input/variabel
- e. Ada faktor risiko
- f. Dibutuhkan kecepatan, ketepatan dan keakuratan

Kredit

Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti (2017) menyatakan bahwa kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang yang kemungkinan ia bisa memperoleh uang, barangbarang atau tenaga kerja, dengan jalan menukarkan dengan suatu perjanjian untuk membayarnya disuatu waktu yang akan datang. Menurut Ade Onny. S (2021: 33, 34), kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, dan adanya kesepakatan antara bank (kreditor) dengan nasabah penerima kredit (debitur). Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebelum kredit diberikan, bank terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Kasmir (2014) kredit adalah suatu pembiayaan yang bias berupa uang ataupun tagihan yang nilainya bias ditukar dengan uang

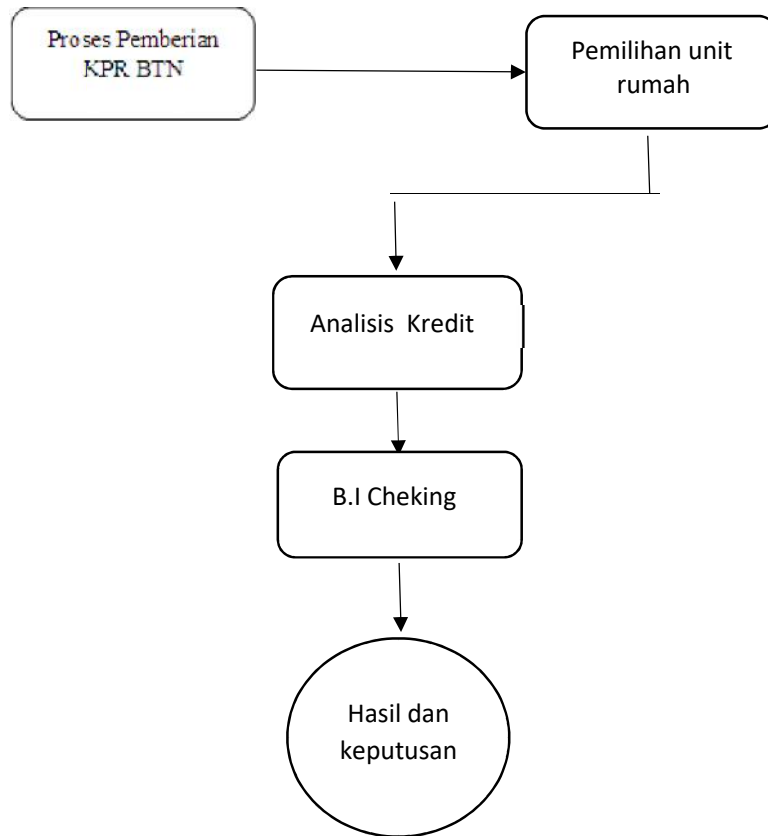
Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut (Suprayitno, 2015) KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Kerangka Pikir Penelitian

Keputusan pemberian kredit sangat menentukan apakah kredit diterima atau ditolak oleh bank. Kalau keputusan diterima maka akan mencakup jumlah uang yang di terima, jangka waktu pengembalian dan biaya-biaya yang harus dibayar. Sedangkan kalau keputusan kredit ditolak maka bank akan mengirim surat penolakan dengan memberikan

alasan-alasan penolakan. Berdasarkan hasil penelitian Ida Ayu Anggraini (2011), Dony (2014) dan Vina Islani (2019) menunjukkan proses pemberian keputusan KPR yang sama.



Gambar 1. Kerangka Pikir Penelitian

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan ini adalah metode penelitian kualitatif; sebuah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang dan perilaku yang di amati karena memaparkan objek yang diteliti (orang, lembaga dan lainnya) berdasar fakta aktual. Menurut Saryono dalam (M. Askari, Vivi, M. Zakariah 2020) penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau digambarkan melalui pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi dan dokumen resmi lainnya. Penelitian dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KC Karawang. Adapun subjek dalam penelitian ini merupakan

Staff Loan Document di Bank BTN KC Karawang. Penelitian ini dimulai pada bulan Februari 2023 dan akan berakhir pada bulan April 2023. Metode pengumpulan data dikumpulkan melalui wawancara, observasi dan dokumentasi serta pengumpulan data melalui internet.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil wawancara

Hasil wawancara peneliti mengenai analisis Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Bank Tabungan Negara KC Karawang terhadap 1(satu) informan yang merupakan staff dari bank BTN yaitu RH. Jawaban dari informan yang mengatakan bahwa terdapat dua macam KPR yang terkenal dikalangan nasabah yaitu ada KPR Subsidi dan Non subsidi. Dalam pemberian KPR kepada para nasabah di perlukan beberapa proses atau tahap seperti memenuhi syarat dan ketentuan, kelengkapan dokumen, pemilihan unit rumah, analisis kredit, B.I Cheking, hasil dan keputusan.

Pembahasan

KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi merupakan jenis KPR yang berbeda. Dalam syarat dan ketentuan, kelengkapan dokumen dan pemilihan unit rumah juga berbeda, namun dalam proses analisis kredit hingga hasil dan keputusan bisa dikatakan sama.

1. Subsidi

Kredit Rumah yang diatur oleh pemerintah jadi bisa dibidang bantuan dari pemerintah karena membantu meringankan lewat peraturan KPR tersebut, KPR subsidi hanya ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Keterangan dari RH, Suku bunga tetap dari KPR subsidi sekitar 5%.

Syarat dan ketentuan

Ketika ingin melakukan pengajuan KPR di BTN nasabah harus memenuhi syarat dan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Syarat serta ketentuan untuk KPR Subsidi adalah sebagai berikut:

- WNI 21 tahun – 65 tahun
- Tidak memiliki rumah baik suami maupun istri kecuali TNI, Polisi atau PNS
- Gaji pokok lebih dari Rp. 4.000.000 untuk sejahtera tapak dan Rp. 7.000.000 untuk sejahtera susun
- Memiliki e-KTP

- Memiliki NPWP dan SPT tahunan PPh pribadi
- Pengembang wajib terdaftar di PUPR
- Spesifikasi rumah harus sesuai peraturan pemerintah.

Kelengkapan dokumen

Kelengkapan dokumen KPR Subsidi didapat dari website bank BTN sesuai dengan keterangan RH, antara lain sebagai berikut:

- Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo terbaru pemohon dan pasangan
- FC e-KTP/ Kartu Identitas
- FC Kartu Keluarga
- FC surat Nikah/Cerai
- Dokumen penghasilan pegawai seperti : slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan, fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap/ surat keterangan kerja (apabila pemohon bekerja di instansi)
- Dokumen penghasilan wiraswasta: SIUP, TDP, Laporan/Catatan keuangan 3 bulan terakhir
- Dokumen penghasilan untuk kerja mandiri: Fotocopy izin praktek
- Rekening koran 3 bulan terakhir
- FC NPWP/STP PPh 21
- Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap
- Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/ lurah tempat KTP diterbitkan
- Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP
- Surat keterangan pindah tugas untuk Tni/Plori/PNS yang mengajukan KPR BTN Subsidi ke dua, dan persyaratan dokumen jaminan berupa sertifikat rumah.

2. Non Subsidi

KPR Non Subsidi merupakan pembelian rumah dari developer (perusahaan) ataupun non developer untuk rumah baru, rumah second, pembelian rumah siap huni maupun belum jadi, dan pada KPR Platinum ini pun bisa take over kredit dari bank lain. Dengan suku bunga yang kompetitif dari mulai bunga fixed 2 tahun 8,88%,

bunga fixed 20 tahun dengan bunga 11,59% untuk nasabah berpenghasilan tetap, dan bunga 12,59% untuk non fixed income.

Syarat dan Ketentuan

Adapun syarat dan ketentuan untuk pengajuan KPR Non Subsidi sebagai berikut:

- WNI berusia 21 tahun – 65 tahun
- Status karyawan tetap
- Lama bekerja minimal 1 tahun dan lama usaha minimal 5 tahun
- Wajib menutup asuransi jiwa dan kebakaran dengan syarat banker clause
- Besedia untuk menandatangani Perjanjian Kredit dan APHT
- Pembayaran angsuran secara auto debit dari rekening pemohon yang bersangkutan di bank BTN

Kelengkapan dokumen

Berikut merupakan kelengkapan dokumen dari KPR Non Subsidi:

- Form aplikasi kredit
- FC KTP Suami/Istri
- FC Kartu Keluarga
- FC Surat Nikah/Cerai
- FC NPWP/SPT tahunan
- Untuk karyawan:
 - 1) FC SK Pengangkatan pegawai tetap
 - 2) Asli slip gaji satu bulan terakhir/ Surat Keterangan Penghasilan
- Untuk wiraswasta:
 - 1) FC SIUP
 - 2) FC TDP
 - 3) FC akta Pendirian/Perubahan
 - 4) FC Akta Pengesahan Menteri Kehakiman
 - 5) Data Keuangan Perusahaan

- Untuk Profesional:
 - 1) FC Izin Praktek
 - 2) FC rekening koran/ tabungan 3 bulan terakhir
 - 3) Pas foto pemohon dan pasangan (apabila sudah menikah)

Pemilihan Unit Rumah

Ketika pemohon sudah melengkapi persyaratan KPR, selanjutnya nasabah akan memilih perumahan mana yang diinginkan, tentu saja disesuaikan dengan jenis KPR yang diambil oleh nasabah yaitu KPR Subsidi atau KPR Non Subsidi.

Analisis Kredit

Setelah semua persyaratan dilengkapi, selanjutnya proses analisis kredit yaitu proses memverifikasi persyaratan dari pemohon atau nasabah, apakah sudah memenuhi persyaratan pengajuan KPR atau tidak. jika sudah memenuhi sesuai persyaratan pengajuan maka akan lanjut untuk ke proses selanjutnya dan jika tidak maka pengajuan KPR akan ditolak.

B.I Cheking

Selanjutnya proses *B.I Cheking* Pihak bank akan memverifikasi atau melihat riwayat pembayaran nasabah, terkhususnya kredit. Apakah dalam pembayaran kreditnya macet atau lancar dan bermasalah atau tidak, ini akan akan ketahuan lewat *B.I Cheking*. Proses ini bisa sampai 14 hari, namun juga bisa lebih lama dari itu jika terdapat hambatan pada KJPP.

Hasil dan Keputusan

Setelah diteliti *B.I Cheking* nasabah tersebut maka pihak bank akan memutuskan nasabah tersebut layak atau tidaknya diberikan pinjaman KPR. Jika sudah layak dan diterima maka dipastikan diberi SP3K oleh pihak bank BTN, setelah itu pihak bank akan menghubungi nasabah atau calon debitur untuk akad kredit yaitu perjanjian kredit antara pihak bank dengan debiturnya. Pada proses ini nasabah akan banyak menandatangani dokumen-dokumen penting.

KESIMPULAN DAN SARAN

Bank Tabungan Negara merupakan bank yang memiliki peran cukup besar dalam peningkatan ekonomi masyarakat terutama dalam bidang pemilikan rumah. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Karawang juga menjadi salah satu dari banyaknya Kantor Cabang bank BTN yang sudah banyak membiayai proses pembangunan perumahan di sekitar Karawang. Walaupun dalam prosedur keputusan pemberian KPR memerlukan proses yang panjang, namun pemberian kredit nya pun cukup mempermudah masyarakat untuk dapat pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerja sama dengan berbagai developer yang ada disekitar daerah Karawang. Hasil dan keputusan pemberian KPR juga ditentukan dari bagaimana nasabah bisa memenuhi semua syarat yang ditentukan oleh bank BTN sampai dengan *B.I Cheking* yang bersih dan bagus, karena pembiayaan KPRnya juga tidak sedikit maka dalam proses pemberiannya perlu melalui proses yang cukup panjang dan meyakinkan untuk menghindari resiko bagi bank BTN kedepannya.

DAFTAR REFERENSI

- Aisyah Siti, dkk. 2020. Manajemen Keuangan. Medan : Yayasan Kita Menulis
- Kuswati, Suprayitno Marlan. 2015. Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal. Jakarta: Publishing Langit
- Kusrini. 2021. Konsep dan Aplikasi Sistem Pendukung Keputusan. Yogyakarta: CV Andi Offset
- Musyafak, Akhmad. 2015. Mapping Agroekosistem dan Sosial Ekonomi untuk Pembangunan Pertanian Perbatasan Bengkayang-Serawak Kalimantan Barat. Yogyakarta: Deepublish
- Ni'matuzahroh dan Susanti, P. 2018. Observasi: Teori Dan Aplikasi Dalam Psikologi. Malang: UMMPress
- Prayogi, G. Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Sidoarjo. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mahardhika Surabaya. <file:///D:/file%20Kerja%20Praktik/16211303%20-%20JURNAL%20GESANG%20PRAYOGI.pdf>
- Siagian, Ade Onny. 2021. Lembaga-lembaga Keuangan dan Perbankan Pengertian, Tujuan, dan Fungsinya. Solok: CV Insan Cendekia Mandiri
- Suhardi. 2022. Pengantar Ilmu Manajemen (Teori dan Implementasi). Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.