

**SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
CABANG BANDAR LAMPUNG**

(Laporan Akhir)

Oleh

Irfan Permana

1701071029



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PEMASARAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2022**

ABSTRAK

SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG BANDAR LAMPUNG

Oleh

IRFAN PERMANA

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sangat diminati masyarakat, karena ketentuannya dan syarat pengajuan kredit pemilikan rumah subsidi mudah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pemberian kredit subsidi kepemilikan rumah KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) serta untuk mengetahui kelemahan dan kekuatan sistem penerbitan kredit Subsidi kepemilikan rumah KPR) di PT. Bank Tabungan Negara(Persero). Metode penelitian yang digunakan adalah sumber data primer yang berasal dari direct observasi ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan dari wawancara dengan Staf Layanan Pinjaman. Sedangkan data sekundernya adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, dari buku-buku dan publikasi lainnya seperti leaflet atau brosur tentang masalah yang dipelajari. Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan adalah bahwa kredit sistem penerbitan KPR kepemilikan rumah subsidi) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah memenuhi seluruh elemen dasar sistem akuntansi meskipun sedikit kelemahan. Kelemahan tersebut harus diperbaiki untuk meningkatkan kredibilitas PT. Bank Tabungan Negara (Persero)..

Kata Kunci: **Sistem-Subsidi-BTN**

**SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
CABANG BANDAR LAMPUNG**

Oleh

IRFAN PERMANA

Laporan Tugas Akhir

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
AHLI MADYA (A.Md.)**

Pada

**Program Studi Diploma III Manajemen Pemasaran
Jurusan Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III MANAJEMEN PEMASARAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Laporan Akhir : **SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Irfan Permana**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1701071029**

Program Studi : **DIII Manajemen Pemasaran**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



Pembimbing 1 Laporan Akhir

Pembimbing 2 Laporan akhir

Yuningsih, S.E., M.M.
NIP. 196103261986032001

Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc.
NIP. 197703242008122001

Ketua Jurusan Manajemen

Ketua Program Studi

Aripin Ahmad, S.E., M.Si.
NIP. 19600105 198603 1 005

Dr. Dorothy R H Pandjaitan, S.E., M.Si.
NIP. 19810126 200801 2011

HALAMAN PENGESAHAN

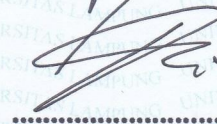
Ketua Penguji : Yuningsih, S.E., M.M.



Penguji Utama : Aida Sari, SE., MP.



Sekretaris : Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc.



MENGESAHKAN

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung



Dr. Nairobi, S.E., M.Si.
NIP. 19660621 199003 1 003

Tanggal Lulus Ujian : Rabu 14 April 2022

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul:

**“SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SUBSIDI PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG
BANDAR LAMPUNG”**

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam laporan akhir ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam rangkaian kalimat atau simbol yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulisnya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik laporan akhir yang saya ajukan ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain namun mengakui seolah-olah sebagai hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia untuk dibatalkan gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 14 April 2022
Yang Memberi Pernyataan,



IRFAN PERMANA
NPM 1701071029

RIWAYAT HIDUP

Peneliti dilahirkan di Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kelurahan Gedong Air pada tanggal 05 Maret 1999, yang merupakan putra kedua dari empat bersaudara, anak dari pasangan Bapak Suhaeri dan Ibu Widayani.

Pendidikan yang telah penulis tempuh adalah:

1. Sekolah Dasar Negeri (SDN) 2 Palapa Bandar Lampung pada tahun 2005 dan lulus 2011.
2. Sekolah Menengah Pertama (SMPN) 10 Bandar Lampung pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2014.
3. Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 7 Bandar Lampung pada 2014 sampai dengan tahun 2017.

Pada tahun 2017 penulis diterima sebagai mahasiswa di fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Diploma III Manajemen Pemasaran Universitas Lampung. Kemudian pada tanggal 1 Juli –11 Agustus 2019 penulis mengikuti Praktik Kerja Lapangan (PKL) di Bank BTN Bandar Lampung.

MOTTO

“ Doa adalah senjata paling ampuh milik seorang muslim yang beriman”

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat dan rahmat-Nya karya ini dapat terselesaikan.

Kupersembahkan Karyaku ini kepada orang-orang yang sangat berarti dalam hidupku :

Kedua orang tuaku tercinta, Ayahku

Suhaeri dan Ibuku terkasih, Widayani.

Karena doa yang tak pernah putus, yang membimbing dan mendidikku dengan kasih dan sayang, serta cinta kalian yang teramat sangat dan yang tak kenal lelah demi menantikan keberhasilanku.

Terimakasih untuk doa kalian.

SANWACANA

Puji syukur ke hadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan akhir yang berjudul **“SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG BANDAR LAMPUNG“** sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Manajemen Pemasaran, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung. Penulisan laporan akhir ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga penulis mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
2. Bapak Aripin Ahmad, S.E., M.Si., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung..
3. Bapak Dr. Ribhan, S.E., M.Si., selaku Seketaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
4. Ibu Dr. Dorothy R H Pandjaitan, S.E.,M.Si., selaku Ketua program DiplomaIII Manajemen Pemasaran
5. Bapak Renaldi Bursan, S.E., M.Si selaku Pembimbing Akademik penulis pada program Diploma III Manajemen Pemasaran, dan selaku Penguji Utama pada ujian Komprehensif penulis

6. Ibu Yuningsih, S.E., M.M dan Ibu Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E, M.Sc selaku dosen pembimbing 1 dan 2 Laporan Akhir yang telah memberikan bimbingan, yang bermanfaat untuk penulisan laporan akhir
7. Ibu Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E, M.Sc selaku sekretaris penguji pada ujian komprehensif penulis.
8. Segenap dosen Program Studi Diploma III Manajemen Pemasaran Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah memberikan wawasan dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
9. Staff dan karyawan Bank BTN Bandar Lampung
10. Saudara penulis yaitu Vania Utami Putri, yang sudah mendukung penulis untuk menyelesaikan kuliah di Diploma III Manajemen Pemasaran.
11. Sahabat dan rekan penulis Koben, Denio, Adies, Ivanle, Adhit, Rocky, Digo, Ida, yang memberi banyak pelajaran hidup dan juga memberikan motivasi untuk menyelesaikan penulisan laporan akhir ini.
12. Teman-teman seperjuangan Diploma III Manajemen Pemasaran angkatan 2017.
13. Almamater tercinta dan semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Laporan akhir ini.

Penulis menyadari bahwa laporan akhir ini masih jauh dari kata sempurna, tetapi penulis berharap semoga laporan akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung, 14 April 2022

Irfan Permana

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Tujuan Penulisan Laporan Akhir	5
1.4 Manfaat Penulisan Laporan Akhir	5
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Pemasaran.....	7
2.2 Pengertian Kredit.....	8
2.2.1 Unsur-Unsur Kredit	10
2.2.2 Tujuan Kredit	11
2.2.3 Jenis-Jenis Kredit	12
2.3 Kredit Macet	13
2.3.1 Sistem Pemberian Kredit	15
2.3.2 Prosedur Kredit	16
2.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.....	20
2.5 Simulasi KPR	21
 BAB III METODE DAN PROSES PENYELESAIAN KERA PRAKTIK	
3.1 Desain Penelitian	23
3.2 Jenis dan Sumber Data	23
3.3 Metode Pengumpulan Data	24

3.4	Objek Kerja Praktik.....	25
3.4.1	Lokasi dan Waktu Kerja Praktik.....	25
3.5	Gambaran Umum Perusahaan.....	25
3.5.1	Profil Singkat Perusahaan.....	25
3.5.2	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.....	28
3.5.3	Visi dan Misi.....	29
3.5.4	Bidang usaha.....	30
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		
4.1	Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.....	31
4.2	Ketentuan Kredit Dan Persyaratan Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.....	31
4.3	Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.....	33
4.4	Faktor Intern dan Ekstern.....	45
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		
5.1	Simpulan.....	47
5.2	Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung	28
4.1. Prosedur Permohonanan Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabanag Bandar Lampung	42
4.2. Teller Service dan Bokkeeping PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabanag Bandar Lampung	43
4 3. Prosedur Pembayaran Angsuran PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabanag Bandar Lampung	44

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan kebutuhannya, setiap individu mempunyai kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer meliputi sandang, pangan dan papan yang harus dipenuhi. Sedangkan kebutuhan sekunder meliputi perhiasan, mobil, televisi merupakan kebutuhan pelengkap. Krisis perekonomian yang terjadi saat ini membuat masyarakat sulit untuk memenuhi kebutuhannya, khususnya bagi rakyat kecil.

Pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin padat, hal ini mendorong para developer berlomba-lomba untuk mengembangkan usahanya di bidang perumahan. Karena setiap individu pasti membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para developer memutar otak untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara. Salahsatu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga yang terjangkau.

Pihak developer bekerja sama dengan pihak bank untuk memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menopang perekonomian rakyat, karena melalui bank unit- unit yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kepada masyarakat melalui pinjaman kredit.

Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Masyarakat juga dapat dengan mudah untuk menyimpan dananya baik dalam bentuk tabungan ataupun deposito.

Pengertian Bank menurut UU No. 14 tahun 1997, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat." Kebijakan penyaluran kredit merupakan salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan perekonomian bangsa Indonesia pada umumnya dan meningkatkan taraf hidup ataupun pendapatan masyarakat pada khususnya.

Pemberian kredit kepada calon debitur mempunyai suatu proses, yaitu dengan melakukan analisa kepada debitur apakah calon debitur bisa memenuhi kewajibannya kepada bank atau tidak. Kesehatan bank itu sendiri ditentukan oleh besar kecilnya kredit yang disalurkan apakah kembali dengan aman dan bermanfaat bagi bank itu sendiri, karena kredit bank merupakan pendapatan yang paling besar.

Menurut pasal 8 UU No. 7 tahun 1992 dalam memberikan kredit. Bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan, dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa bank harus berhati-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*. PT. Bank Tabungan Negara

(Persero) Cabang Bandar Lampung 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 (Persero) Cabang Bandar Lampung memberikan prosedur yang mudah, bunga yang rendah dan angsuran yang terjangkau dalam kredit kepemilikan rumah. Hal ini terbukti dengan berbagai penghargaan yang diterima oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung karena prestasinya dalam pemberian produk kredit pemilikan rumah.

Salah satu produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung yaitu KPR Subsidi. KPR Subsidi adalah KPR yang mempunyai tipe rumah maksimal 29 dengan harga jual maksimal Rp 55.000.000. KPR Subsidi lebih diminati oleh masyarakat karena harga jual rumah dan suku bunga yang rendah. Dalam pelaksanaannya, KPR Subsidi 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.

Tabel 1.1
Laporan KPR Subsidi Kredit Macet Pada tahun 2017-2019

Tahun	Tagihan	Kredit Macet	(%)
2017	Rp 2.908.709.638,-	Rp 1.027.173.647,-	35 %
2018	Rp 3.143.763.325,-	Rp 1.099.868.636	35 %
2019	Rp 3.352.044.637,-	Rp 1.647.863.534	49 %

Sumber : Bank Tabungan Negara cabang Bandar Lampung

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk menulis laporan Tugas Akhir dengan judul **“Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung”**.

Dari data tabel diatas kredit macet yang dialami PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung setiap tahun mengalami kenaikan. Pada tahun 2017 tagihan/pinjaman sebesar Rp 2.908.709.638,-. Pada tahun 2017 juga terjadi kredit macet sebesar Rp 1.027.173.647,- atau sekitar 35% dari tagihan/pinjaman yang ditagih. Pada tahun 2018 mengalami kenaikan tagihan/pinjaman sebesar Rp 3.143.763.325,-. Pada tahun 2018 juga terjadi kenaikan kredit macet sebesar Rp 1.099.868.636,- atau sekitar 35% dari tagihan/pinjaman yang ditagih. Pada tahun 2019 mengalami kenaikan tagihan/pinjaman sebesar Rp 3.352.044.637,-. Pada tahun 2019 juga terjadi kenaikan kredit macet sebesar Rp 1.647.863.534,- atau sekitar 49% dari tagihan/pinjaman yang ditagih. Fenomana kredit macet yang dialami PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung setiap tahun tagihan/pinjaman mengalami kenaikan, ini menunjukkan keaktifan nasabah dalam menggunakan fasilitas pinjaman sangat baik. Akan tetapi kenaikan tagihan/pinjaman diikuti kenaikan kredit macet pada tahun 2019 sebesar 49%, ini membuktikan adanya masalah dalam proses sistem kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung. Untuk itu penulis meneliti faktor penyebab terjadinya kredit macet dan mencari solusi melalui sistem pengendalian intern. Apabila kredit yang bermasalah (kredit macet) tidak ditangani dengan baik, menurut informasi yang saya dapat dari hasil wawancara dengan branch manager Bapak Ir. Budi Muktiarsa Gani, yang menerangkan

bahwa; perputaran uang yang digunakan oleh anggota tertunda, keuntungan yang diperoleh tidak maksimal, dan rasio keuangan yang tidak baik.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung?

1.3 Tujuan Penulisan Laporan Akhir

Tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis pada penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.

1.4 Manfaat Penulisan Laporan Akhir

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan masukan bagi semua pihak terutama pihak yang berkepentingan dengan penulisan ini:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian mengenai pengaruh sistem KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung agar berjalan dengan baik serta menjadikan perusahaan lebih baik lagi agar nasabah merasa puas dan loyal terhadap perusahaan.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan sebagai penambah wawasan dalam penerapan sistem pemberian KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung dan dapat memberikan perkembangan ilmu pengetahuan yang lebih luas.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan sebagai bahan pembandingan bagi akademik untuk penelitian yang sejenis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pemasaran

Pemasaran merupakan kegiatan penting dalam perusahaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan masyarakat melalui suatu produk yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi konsumen, selain itu pemasaran ditujukan untuk meningkatkan keuntungan bagi perusahaan. Menurut Kotler dan Keller (2016: 27) pemasaran adalah sebuah proses kemasyarakatan dimana individu dan kelompok memperoleh apa yang mereka butuhkan dan ingin menciptakan, menawarkan, dan secara bebas mempertukarkan produk dan jasa yang bernilai dengan orang lain.

Menurut AMA (Asosiasi Pemasaran Amerika) yang dikutip oleh Kotler dan Keller (2016: 27) mendefinisikan pemasaran *marketing is the activity, set of institutions, and processes for creating, communicating, delivering, and exchanging offerings that have value for customers, clients, partners, and society at large*. Pemasaran adalah suatu fungsi organisasi dan serangkaian proses untuk menciptakan, mengkomunikasikan, dan member nilai kepada pelanggan dan untuk mengelola hubungan pelanggan dengan cara menguntungkan organisasi. Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pemasaran bertujuan untuk mencapai sasaran dengan memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen dengan berbagai cara

yaitu dengan merancang produk, menentukan harga, melakukan promosi, membangun hubungan dengan pelanggan, memberikan kepuasan bagi konsumen dan mendapatkan keuntungan untuk organisasi.

2.2 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere* atau dalam bahasa latin *creditum*, yang berarti kepercayaan. Kredit diberikan dari debitur kepada kreditur atas dasar kepercayaan bahwa penerima kredit akan dapat memenuhi segala kewajiban sesuai dengan waktu dan syarat- syarat yang telah disepakati bersama.

Menurut Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah mejadi undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan:

”Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.

Sedangkan menurut Teguh Pudjo Muljono (1990: 9) mengartikan kredit sebagai “kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan ditanggungkan pada suatu jangka waktu yang disepakati”.

Berdasarkan pengertian di atas, penulis menyimpulkan pengertian kredit adalah penyediaan uang, barang atau jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

antara debitur dan kreditur dengan harapan bahwa debitur akan memenuhi segala kewajibannya kepada kreditur di masa yang akan datang.

Dalam pemberian kredit, bank akan melakukan analisa kepada calon debitur sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit. Hal ini dilakukan agar bank merasa yakin bahwa kredit yang diberikan kepada calon debitur akan kembali. Menurut Teguh Pudjo Mulyono (1990:13-18), prinsip-prinsip dasar pemberian kredit yaitu:

- a. *Character*, yaitu suatu penilaian untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dari calon debitur.
- b. *Capacity*, yaitu melihat kemampuan calon debitur dalam melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang akan dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank.
- c. *Capital*, yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur.
- d. *Collateral*, yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya..
- e. *Condition*, yaitu situasi politik, sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

2.2.1 Unsur-Unsur Kredit

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa pemberi kredit benar-benar yakin penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat yang telah disepakati bersama. Menurut Kasmir (2005) unsur-unsur kredit adalah:

1. Kepercayaan

Kepercayaan yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang.

2. Kesepakatan

Kesepakatan antara si pemberi dan penerima kredit dituangkan dalam suatu Perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka Waktu

Adanya jangka waktu yang telah disepakati bersama mengenai pemberian kredit oleh pihak bank dan pelunasan kredit oleh pihak nasabah debitur.

4. Balas Jasa

Merupakan keuntungan suatu pemberian kredit yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasa berupa bagi hasil.

5. Risiko

Untuk menghindari risiko buruk dalam perjanjian kredit, diadakan pengikatan jaminan yang dibebankan pada pihak nasabah debitur atau peminjam. Kasmir menyebutkan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari lima unsur yaitu, pertama adalah kepercayaan dimana keyakinan pemberi pinjaman bahwa kredit yang diberikan kepada penerimanya suatu saat di masa tertentu akan dikembalikan. Kedua, kesepakatan yang terjalin antara pihak pemberi maupun penerima pinjaman dilandasi dengan perjanjian yang disepakati bersama. Ketiga, adalah kesepakatan tersebut salah satunya harus mengungkapkan mengenai jangka waktu pelunasan kredit yang ditujukan kepada pihak penerima kredit. Keempat, pihak pemberi kredit akan mendapatkan balas jasa yang merupakan keuntungan yang didapat oleh pihak pemberi kredit berdasarkan prinsip yang berlaku. Kelima, untuk mengantisipasi resiko buruk dari perjanjian kredit maka pihak peminjam harus menyertakan jaminan sebagai pengikatan jika terjadi permasalahan tidak tertagihnya pinjaman tersebut.

2.2.2 Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Disamping itu pemberian suatu kredit mengandung suatu fungsi. Tujuan utama pemberian kredit antara lain:

- a. Mencari keuntungan.
- b. Membantu usaha nasabah.
- c. Membantu pemerintah.

Disamping tujuan di atas suatu fasilitas kredit terdapat fungsi kredit, yaitu:

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang.
- b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Untuk meningkatkan daya guna barang.
- d. Meningkatkan peredaran barang.
- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi.
- f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha.
- g. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.
- h. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

2.2.3 Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis kredit (Kasmir, 1998:82-86) dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

- a. Kredit dilihat dari segi kegunaan
 - 1) Kredit investasi yaitu kredit yang diberikan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau untuk keperluan rehabilitasi.
 - 2) Kredit modal kerja yaitu kredit yang diberikan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
- b. Kredit dilihat dari segi barang jaminan
 - 1) Kredit dengan jaminan yaitu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan yang berupa barang berwujud, barang tidak berwujud, atau jaminan orang.
 - 2) Kredit tanpa jaminan yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu.

- c. Kredit dilihat dari tujuannya
 - 1) Kredit produktif yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi.
 - 2) Kredit konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.
 - 3) Kredit perdagangan yaitu kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.
- d. Kredit dilihat dari segi berdasarkan jangka waktu.
 - 1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun.
 - 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) tahun, biasanya untuk investasi.
 - 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun.
- e. Kredit dilihat dari segi usaha meliputi kredit pertanian, kredit peternakan, kredit industri, kredit pertambangan, kredit pendidikan, kredit profesi, kredit perumahan, dan sektor-sektor lainnya.

2.3 Kredit Macet

Sepandai apapun analisis kredit dalam menganalisa setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit tersebut pasti ada. Hal ini terjadi disebabkan oleh 2 (dua) unsur yaitu dari pihak perbankan dan dari pihak nasabah. Jika terjadi kredit macet, maka bank perlu melakukan upaya penyelamatan, sehingga tidak menyebabkan terjadinya kerugian. Penyelamatan kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

a. *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Rescheduling (penjadwalan ulang) merupakan upaya penyelamatan kredit dengan cara:

- 1) Memperpanjang jangka waktu kredit, dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit sehingga debitur mempunyai waktu untuk mengembalikan pinjaman.
- 2) Memperpanjang jangka waktu angsuran, dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang sehingga jumlah angsurannya mengecil.

b. *Reconditioning* (penyesuaian kembali)

Reconditioning (penyesuaian kembali) adalah upaya penyelesaian kredit macet dengan cara:

- 1) Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok.
- 2) Penundaan pembayaran bunga sampai kurun waktu tertentu, artinya hanya bunga yang dapat ditunda sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.
- 3) Penurunan suku bunga
Penurunan suku bunga dimaksudkan untuk meringankan beban nasabah karena akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.
- 4) Pembebasan bunga
Pembebasan bunga ini diberikan karena bank menganggap bahwa nasabah sudah mampu melunasi hutangnya, tetapi nasabah harus tetap melunasi kewajibannya untuk membayar pokok pinjaman.

c. *Restrukturing* (restukturisasi)

Restrukturing (restukturisasi) adalah upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan perubahan syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi equity perusahaan dan bank.

d. Kombinasi merupakan kombinasi dari ketiga jenis di atas.

e. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya etika baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.

2.3.1 Sistem Pemberian Kredit

Ada beberapa unsur sistem pemberian kredit antara lain:

a. Fungsi yang terkait:

1. Fungsi Kredit, yaitu fungsi ini berada di bawah bagian keuangan yang bertanggung jawab untuk meneliti status kredit pelanggan.
2. Fungsi Penagihan, yaitu fungsi yang mempunyai tanggung jawab dalam penyelesaian kredit.
3. Fungsi Akuntansi, yaitu fungsi yang bertanggung jawab dalam mencatat atau mengelola data semua transaksi yang terjadi.

b. Dokumen yang digunakan:

1. Surat Penegasan Persetujuan Kredit Kepada Pemohon.

Surat Penegasan Persetujuan Kredit yaitu persetujuan atas permohonan kredit disampaikan kepada pemohon secara tertulis.

2. Peningkatan Jaminan

Dalam peningkatan jaminan kredit, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Perbedaan antara jaminan pokok dengan jaminan tambahan.
- b) Peminjaman dokumen yang telah ada dalam penguasaan bank kepada nasabah tidak diperkenalkan.

3. Penandatanganan Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit harus ditandatangani oleh nasabah diatas materai yang cukup dan mengembalikan kepada bank.

4. Formulir Permohonan Kredit

Formulir yang diisi oleh debitur didalam pengajuan kredit.

5. Formulir Syarat-Syarat Kelengkapan Data

Formulir yang harus dilengkapi oleh calon debitur yang digunakan sebagai kelengkapan data.

2.3.2 Prosedur Kredit

Dalam pengajuan permohonan kredit, terdapat beberapa prosedur yang harus dilakukan. Prosedur pemberian kredit menurut Drs. Thomas Suyatno, dkk (1995:69-86) yaitu:

1. Tahap permohonan kredit, permohonan fasilitas kredit mencakup:
 - a. Permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit.
 - b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
 - c. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan masa laku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.

- d. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya.

2. Tahap permohonan kredit terdiri dari:

a. Pengumpulan berkas

Setiap berkas permohonan kredit dari nasabah terdiri dari:

- a) Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah.
- b) Daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah.
- c) Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

b. Pencatatan

Setiap surat permohonan kredit yang diterima harus dicatat dalam register khusus yang disediakan.

a) Kelengkapan dan berkas permohonan

Permohonan dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan menurut jenis kredit. Selama permohonan kredit sedang dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus diperlihara.

b) Formulir daftar isian permohonan kredit

Untuk memudahkan bank memperoleh data yang diperlukan, bank mempergunakan Daftar Isian Permohonan Kredit yang harus diisi oleh nasabah, formulir-formulir neraca, daftar laba/rugi.

3. Tahap penyidikan analisis kredit

Yang dimaksud penyidikan kredit adalah:

- a) Wawancara dengan pemohon kreditur atau debitur.
- b) Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah, baik data intern bank maupun data ekstern.
- c) Pemeriksaan atau penyidikan kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lain-lain yang diperoleh.
- d) Penyusun laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Sedangkan yang dimaksud dengan analisis kredit adalah:

- a) Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui dapat atau tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
- b) Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian dan kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

4. Tahap Keputusan Atas Permohonan Kredit

Setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenang berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui dan atau mengusulkan permohonan fasilitas kredit kepada pejabat yang lebih tinggi.

5. Penolakan Permohonan Kredit

Penolakan ini adalah permohonan kredit yang nyata-nyata dianggap oleh bank secara teknis tidak memenuhi persyaratan.

6. Tahap Persetujuan Permohonan Kredit

Persetujuan permohonan kredit adalah keputusan untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur.

7. Tahap Pencairan Fasilitas Kredit

Pencairan fasilitas kredit adalah setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh bank.

8. Tahap Pelunasan Kredit

Pelunasan kredit adalah dipenuhinya semua kewajiban utang nasabah terhadap bank yang berakibat hapusnya ikatan perjanjian kredit.

Dalam pemberian kredit, bank akan melakukan analisa kepada calon debitur sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit. Hal ini dilakukan agar bank merasa yakin bahwa kredit yang diberikan kepada calon debitur akan kembali.

Menurut Munaldus (2019:56) prinsip-prinsip dasar pemberian kredit yaitu:

- a. *Character*, yaitu suatu penilaian untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dari calon debitur.
- b. *Capacity*, yaitu melihat kemampuan calon debitur dalam melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau

kegiatan usaha yang akan dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank.

- c. *Capital*, yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur
- d. *Colleteral* , yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya.
- e. *Condition* , yaitu situasi politik , sosial , ekonomi, budaya , dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

2.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah bisa disebut dengan KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli atau memiliki rumah berikutan tanah untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang disediakan oleh pemerintah yang diperuntukan untuk masyarakat yang konsumtif. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan oleh bank untuk digunakan masyarakat mendirikan atau memiliki rumah diatas lahan dengan jaminan sertifikat pemilikan rumah atas rumah dan lahan itu sendiri. KPR Subsidi merupakan produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada masyarakat yang sumber dananya diperoleh dari pemerintah. KPR Subsidi ini dimaksud untuk mempermudah masyarakat dalam proses pemilikan rumah.

2.5 Simulasi KPR

Simulasi KPR merupakan sebuah gambaran proses mengenai kredit sebuah rumah yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah yang hendak membeli rumah melalui sistem KPR. Proses simulasi tersebut akan dilakukan oleh pihak kreditur atau pemberi kredit (biasanya dari pihak bank) dengan pihak nasabah yang hendak mengajukan permohonan pembelian rumah secara kredit (KPR).

Pihak developer rumah atau pemilik rumah tidak akan terlibat dalam simulasi ini. Ini disebabkan oleh pihak tersebut pada nantinya adalah pihak yang mendapatkan atau yang menerima pembayaran dari pihak kreditur. selanjutnya, sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat maka pihak nasabah harus membayar kredit.

Simulasi kredit rumah ini akan dibuat oleh pihak bank dan biasanya akan berbeda-beda tergantung bank apa dipilih sebagai penyedia layanan kredit. Sehingga bukan hal yang mengherankan apabila kebijakan dan jangka waktu kredit akan berbeda antara bank yang satu dengan bank yang lain. Tidak hanya itu, beberapa yang akan membedakan diantaranya adalah uang muka yang harus dibayarkan, dan juga berapa bunga (atau lebih tepat metode penerapan bunga macam apa yang ditetapkan). Ini merupakan sebuah informasi penting yang akan dijelaskan dalam simulasi kredit dan bisa menjadi sebuah gambaran untuk setiap nasabah yang hendak melakukan kredit rumah.

Nasabah berhak untuk memintas simulasi kredit rumah ini dari setiap bank yang hendak dijadikan penyedia kredit KPR. Walaupun pada umumnya apabila anda membeli rumah dari developer, pihak nasabah akan langsung mendapatkan

beberapa pilihan bank serta pilihan jangka waktu yang hendak diambil dan berapa besar cicilan kredit. Ini karena pihak developer sudah melakukan hubungan kerja sama dengan beberapa bank yang dijadikan pilihan oleh nasabah.

BAB III

METODE DAN PROSES PENYELESAIAN KERA PRAKTIK

3.1 Desain Penelitian

Desain penelitian adalah semua proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian, yang membentuk penelitian dan mengumpulkan data.

Penelitian yang dilakukan menggunakan desain penelitian deskriptif kualitatif. Di katakan kualitatif, karena dalam menganalisis dan membahas data dengan melakukan pengamatan pada data yang diberikan perusahaan. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menghasilkan gambaran akurat mengenai sebuah proses tentang sebuah kelompok.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang dikumpulkan untuk mencapai tujuan penelitian.

a. **Data Primer**

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau tidak melalui media perantara.

b. **Data Sekunder**

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara atau didapat dan dicatat oleh pihak lain. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari perusahaan yang

dilihat pada dokumentasi perusahaan, buku-buku referensi dan informasi lain yang berhubungan dengan penelitian.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode ini untuk memperoleh data sebagai bahan laporan praktik kerja lapangan dengan menggunakan beberapa metode serta pembahasan masalah selama melakukan praktik kerja lapangan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung. Metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Teknis pengumpulan data ini dilakukan dengan cara melakukan wawancara langsung terhadap staf bagian *Loan Service* Unit yang bekerja di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.

b. Observasi

Teknis pengumpulan data ini dengan melakukan pengamatan langsung terhadap objek penelitian untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung.

c. Studi Pustaka

Penelitian ini dapat dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data sekunder yang digunakan sebagai landasan perbandingan dalam menyusun penelitian. Data sekunder ini diperoleh dengan membaca, mempelajari catatan-catatan kuliah dan sumber-sumber lainnya yang relevan dengan masalah yang diteliti sehingga dapat menjadi landasan teori yang kuat serta mendukung penelitian.

3.4 Objek Kerja Praktik

3.4.1 Lokasi dan Waktu Kerja Praktik

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung yang beralamat Jalan Wolter Monginsidi No. 80-88 Bandar Lampung. Waktu Praktik Kerja Lapangan (PKL) dilaksanakan selama 40 hari yaitu dari tanggal 01 Juli sampai dengan 11 Agustus 2019.

3.5 Gambaran Umum Perusahaan

3.5.1 Profil Singkat Perusahaan

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bentuk perseroan Terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan dan Perbankan. Cikal bakal BTN dimulai dengan didirikannya Postpaarbank di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda. Pada 1 April tahun 1942, sejak masa pendudukan Jepang di Indonesia, Bank ini dibekukan dan digantikan dengan Tyokin Kyoku atau Chokinkyoku. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia Bank ini diambil oleh Pemerintah Indonesia dan diubah menjadi Bank Kantor Tabungan Pos RI ini sebagai satu-satunya Lembaga Tabungan Indonesia Pada Tanggal 9 Februari 1950 Pemerintah mengganti namanya dengan nama Bank Tabungan Pos.

Tanggal 9 Februari ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank BTN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaga Negara Republik Indonesia No 62 Tahun 1963 Tanggal 22 Juni 1963 maka resmi sudah nama Bank Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan

Negara. Dalam periode ini posisi Bank BTN telah berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri.

Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjukkan oleh Pemerintahan Indonesia pada Tanggal 29 Januari 1974 melalui surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/1/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut. Maka mulai 1976 mulailah realisi KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank Btn di negri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu-satunya Bank yang mempunyai kosentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN.

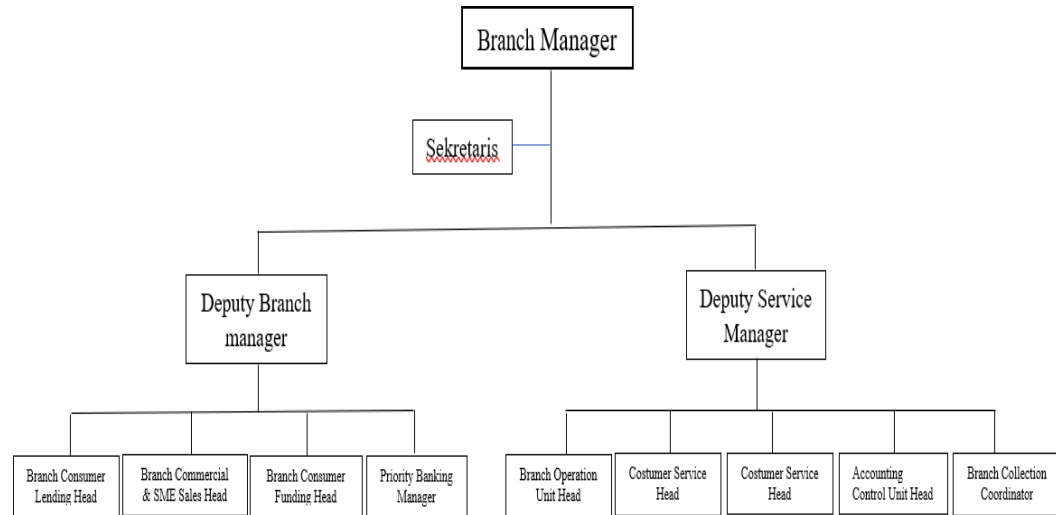
Sayap Bank BTN pun semakin melebar pada Tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan Obligasi pertamanya. Pada Tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsi nya sebagai Bank umum (komersial). Demi mendukung Bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan Produk-Produk layanan PerBankan sebagaimana layaknya Bank umum (komerisal). Sukses Bank BTN dalam Bisnis KPR juga telah meningkatkan status Bank BTN sebagai Bank Konvensional menjadi Bank Devisa Pada Tahun 1994, Layanan Bank dalam bentuk penerbitan Letter of credit (L/C), pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar, dan lain-lain bidang diberikan Bank BTN dengan status tersebut. Dengan status baru ini tidak membuat Bank BTN lupa akan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah kebawah.

Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Water House Coopers, Pemerintah melalui BUMN dalam surat No. 5/544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Badan pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritasasi. Produk itu adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya IFinansial Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan (SMF I-KPR BTN). Ditahun yang sama juga BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indosnesia.

Kepercayaan Masyarakat dan Pemerintah terhadap Bank BTN telah mengantarkan Bank BTN mendapatkan penghargaan tersebut akan mengukuhkan optimism perseroan untuk mampu melanjutkan catatan kinerja positif dan pencapai target bisnis perseroan pada tahun tahun berikutnya.

3.5.2 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung



Gambar 3.1. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung

Berikut masing-masing bagian dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bandar Lampung sebagai berikut:

1. *Branch Manager* (Kepala Cabang)
2. Sekretaris
3. *Deputy Branch Manager*
4. *Deputy Service Manager*
5. *Branch Consumer Lending Head*
6. *Branch Commercial & SME Sales Head*
7. *Branch Consumer Funding Head*

8. *Priority Banking Manager*
9. *Branch Operation Unit Head*
10. *Customer Service Head*
11. *Accounting Control Unit Head*
12. *Branch Collection Coordinator*

3.5.3 Visi dan Misi

Visi

Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung adalah sebagai berikut:

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

Misi

Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung adalah sebagai berikut:

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan, produk jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- d. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional dan memiliki banyak integritas tinggi.

- e. Meningkatkan stakeholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
- f. Memperdulikan kepentingan masyarakat social dan lingkungan secara berkelanjutan.

3.5.4 Bidang usaha

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Bandar Lampung seperti bank umum lainnya berfungsi untuk melayani kebutuhan masyarakat baik perorangan maupun perusahaan. PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Bandar Lampung memberikan berbagai jenis kredit yang disesuaikan dengan jenis kebutuhan masyarakat kredit-kredit yang disalurkan mencakup dua kategori, diantaranya:

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah kredit pemilikan rumah yang mendapat bantuan pemerintah berupa keringanan biaya untuk uang muka ataupun suku bunga.

2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah kredit pemilikan rumah konvensional yang dilakukan oleh bank umum kepada masyarakat.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan tentang “Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung dalam pelaksanaannya, KPR Subsidi 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.

- a. Calon debitur datang ke BTN dibagian *Loan Service* untuk mengutarakan keinginannya mengambil kredit.
- b. *Loan Service Unit* memberikan formulir untuk diisi oleh calon debitur sebagai syarat pengajuan kredit, Selain itu calon debitur juga harus membuka rekening tabungan BATARA sebagai salah satu syarat permohonan KPR.
- c. Calon debitur mengisi formulir dan melengkapi dokumen persyaratan, lalu menyerahkan ke *Loan Service Unit*.
- d. *Loan Service Unit* selaku penyidik analisis kredit melakukan wawancara kepada calon debitur.
- e. Petugas *Loan Service* mencatat dibuku register permohonan kredit sebagai bukti bahwa calon debitur telah melakukan wawancara dengan petugas *Loan Service* yang bertugas pada waktu itu.

- f. Wawancara dilakukan sesuai dengan prinsip kredit, yaitu 5C (*character, capital, capacity, collateral* dan *condition*) untuk menganalisa kepribadian dan kemampuan calon debitur. *Loan Service Unit* membuat memo kepada bagian *Bookkeeping and Control* untuk dilakukan *BI Checking*, yaitu mengetahui apakah calon debitur mempunyai pinjaman atau kredit pada bank lain atau tidak, juga untuk mengetahui lancar atau tidaknya calon debitur dalam membayar pinjaman. *BI Checking* ini sebagai pertimbangan dalam rapat kelompok kredit.
- g. *Loan Service Unit* melakukan konfirmasi gaji kepada perusahaan dimana calon debitur bekerja untuk mengecek kebenaran slip gaji yang dilampirkan dan untuk mengetahui kebenaran atas keterangan yang diberikan oleh calon debitur saat dilakukan saat wawancara.
- h. Petugas *Loan Service* akan memutuskan menolak atau merekomendasikan, maka petugas *Loan Service* akan membuat Daftar Usulan Pemohon (DUP) yang berisi tentang rekomendasi calon debitur.
- i. DUP diberikan kepada *Branch Manager* untuk diperiksa lalu dikembalikan kepada *Loan Service*, Selanjutnya DUP diberikan kepada *Kasie Retail Service* untuk diperiksa kemudian dikembalikan ke *Loan Service*.
- j. Selanjutnya diadakan Rapat Kelompok Kredit (RKK) untuk memutuskan permohonan kredit disetujui atau ditolak. RKK dihadiri oleh *Branch Manager, Loan Service Unit*, dan *Retail Service Head*.

5.1 Saran

Berdasarkan simpulan yang sudah disampaikan oleh penulis, maka saran yang dapat diberikan untuk mengevaluasi sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandar Lampung berdasarkan data-data penulis peroleh langsung dari Bank tersebut. Unsur-unsur yang perlu dievaluasi dalam Sistem Pemberian KPR yaitu:

- a. Fungsi yang terkait dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah telah terpisah antara fungsi operasi, fungsi penyimpanan.

Fungsi operasi dilaksanakan oleh *Branch Manager*, *Loan Service* dan *Kasie Retail Service*.

Fungsi penyimpanan dokumen dilakukan oleh *Kasie Retail Service*. Fungsi Akuntansi dilakukan oleh *Bookkeeping and Control Unit* dibawah *Accounting and Control Unit*.

- b. Dokumen yang digunakan dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah sudah lengkap dan dibuat rangkap sehingga masing-masing fungsi yang terkait mempunyai dokumen sebagai arsip, namun masih belum bernomor urut tercetak.
- c. Catatan akuntansi yang sesuai dengan kepentingan BTN dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah yaitu Jurnal umum dan buku besar, karena BTN menggunakan *Sylvester Integrated Banking System (SIBS)* yang terhubung dengan Kantor Pusat BTN di Jakarta.

- d. Prosedur yang digunakan dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah dari awal permohonan kredit sampai dengan pemberian kredit telah dilakukan dengan baik yaitu adanya otorisasi dari pejabat yang berwenang dalam proses pemberian kredit. Prosedur pemberian kredit yang masih harus diperhatikan yaitu pada saat menganalisa calon debitur dengan prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral* dan *Condition*), hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya penunggakan angsuran yang akan berakibat kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia. 1992. *UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.
- Bank Indonesia. 1997. *UU No. 14 Tahun 1997 Tentang Pokok-Pokok Perbankan*.
- DRS. Thomas Suyatno dkk, 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan*, edisi keempat, cetakan kesebelas, PT.Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.
- Kotler, Philip dan Keller, 2016. *Manajemen Pemasaran Jilid I*, Edisi 13, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Kasmir, 2005. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Keenam, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir, 1998. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muljono, Teguh Pudjo, 1990. *Menejemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, BPEF, Yogyakarta.
- Munaldus. 2019. *Metodologi Kredit Usaha Produktif Di Credit Union*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.