
**ANALISIS PROSEDUR PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KCP WATAMPONE**

Meldianus Nabas J Lenas, Yusram Adi

ABSTRAK

Penelitian dilakukan pada PT.Bank Tabungan Negara KCP Watampone. Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai analisis prosedur pemberian kredit pemilikan rumah atau KPR. Masalah penelitian adalah penyaluran kredit terhadap kepemilikan rumah subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara KCP Watampone sudah sesuai dengan prosedur yang diterapkan.Tujuan Penelitian Untuk mengetahui apakah Analisis Prosedur Penyaluran Kredit Terhadap Kepemilikan Rumah Subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara KCP Watampone telah efektif.Prosedur-prosedur penyaluran kredit agunan rumah subsidi pada PT.Bank BTN di Bone mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerja sama dengan berbagai developer perumahan di sekitar kota Bone.

Kata kunci: *Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah*

PENDAHULUAN

Dengan bertambahnya jumlah perbankan baik perbankan konvensional maupun syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya kemudian disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit produktif maupun konsumtif. Dana dari masyarakat adalah jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank adalah dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri.

Rumah merupakan surga bagi sebuah keluarga, rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh, rumah juga digunakan untuk tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau kredit.

Namun banyak masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu. Hal ini dikarenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau kredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perumahan yang dinamakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau diangsur maka peran perbankan sangatlah dominan.

Sebagai realisasi program pemerintah melalui bank BTN sebagai salah satu bank dalam pembiayaan perumahan dapat dilihat dari antusiasme masyarakat yang mengajukan KPR. Di wilayah Bone sendiri salah satu produk KPR yang paling diminati oleh nasabah di BTN KCP Watampone adalah KPR Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di singkat KPR Sejahtera.

KPR Sejahtera melakukan program pembiayaan perumahan yang di peruntukkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Perumahan ini dikembangkan oleh developer tipe 36/60 dengan harga jual Rp.50.000.000.- sampai Rp.350.000.000.-

Dari data yang diperoleh dari Bank BTN dapat digambarkan pada tabel sebagai berikut:

No	Jenis kredit	2015	2016	2017	Naik/turun dari 2016 ke 2017 (%)	Naik/turun dari 2015 ke 2016 (%)
1	KPR Subsidi	12.724.741	15.390.702	16.700.734	8,51	20,95

Tabel diatas adalah tabel perkembangan produk perumahan KPR BTN dari tahun 2015 hingga 2017.

Kegiatan kredit atau pinjam meminjam merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Kredit dianggap sebagai salah satu alternatif yang diambil masyarakat ketika sedang mengalami masalah keuangan.

Perputaran perekonomian yang selalu berjalan tanpa henti menuntut setiap orang harus memiliki uang demi melanjutkan hidup atau usaha yang selama ini telah mereka jalani, sehingga bukan dianggap hal yang aneh apabila banyak pihak yang berlomba dalam menyalurkan kredit yang tentu saja dapat menjadi sumber pemasukan yang cukup potensial. Memberikan kredit kepada pihak lain bisa saja menghasilkan keuntungan mengingat setiap pinjaman yang diberikan harus disertai pembayaran bunganya yang telah ditentukan atau disepakati bersama. Di dalam praktik perbankan untuk adanya pemberian kredit dari Bank kepada debitur, maka pihak Bank mengadakan perjanjian terhadap debitur yang telah disepakati bersama antara bank dan kreditur. Kesepakatan antara Bank dan debitur dibuat dalam suatu perjanjian yang disebut perjanjian kredit.

Didalam manajemen terdapat sebuah bank menerapkan manajemen risiko yang mencakup pengawasan, proses pengendalian risiko. Dengan demikian sistem peyaluran kredit pada bank dapat memberikan feedback pada perusahaan sebagai bahan evaluasi atas prosedur yang diajarkan. Pemberian kredit oleh Bank mempunyai risiko bagi Bank itu sendiri.

Risikonya adalah risiko debitur, karena tidak mempunya debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya yang disebabkan akan sesuatu hal tertentu yang telah dikehendaki oleh Bank.

Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk membayar atau melunasi kredit, maka semakin besar risiko yang ditanggung oleh bank. Namun perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada kalanya uang itu tersendat untuk kembali lagi ke bank. Dengan kata lain, debitur kesulitan untuk mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada Bank. Dalam kondisi ini, tercipta apa yang disebut kredit macet.

Pada bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan pemilik/pemegang saham bank tersebut, tetapi akan merugikan pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara.

Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan likuidasi (insolvable) dan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (illiquid), karena sebagian besar dana dari masyarakat yang dititipkan pada Bank tertahan di tangan debitur bank.

Dalam menyalurkan kreditnya, Bank juga melakukan penelitian atas peminjamnya. Calon debitur diwajibkan mengisi formulir tertentu yang diajukan bank sekaligus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Kemudian bank akan mempertimbangkan mengenai beberapa hal, termasuk kesanggupan calon debitur untuk membayar atau melunasi kembali pinjaman yang telah diberikan bank.

Meskipun demikian, masalah kredit macet bukan masalah yang mudah untuk dihindari bank. Maka diperlukan suatu pengaturan mengenai perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya.

Rumusan Masalah

Apakah penyaluran kredit terhadap kepemilikan rumah subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara KCP Watampone sudah sesuai dengan prosedur yang diterapkan?

Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui apakah Analisis Prosedur Penyaluran Kredit Terhadap Kepemilikan Rumah Subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara KCP Watampone telah efektif?

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Bank

Hampir semua kegiatan perbankan mengandung aspek hukum dalam penerapannya, sehingga pengetahuan di bidang hukum mempunyai peranan yang sangat penting dalam setiap kegiatan perbankan. Pengetahuan perbankan tanpa ditunjang dengan pengetahuan di bidang hukum akan membuat pengetahuan tersebut menjadi kurang lengkap atau kurang sempurna dan berkurang artinya.

Bank dengan sistem konvensional berasal dari kata *convention* (konvensi pertemuan), jadi bank konvensional adalah bank yang mekanismenya operasinya berdasarkan sistem yang disepakati bersama dalam suatu konvensi pada bank konvensional dengan sistem bunga. Bank menjanjikan suatu nilai tertentu (biasanya dinyatakan dalam presentasi suku bunga per tahun) untuk nilai uang yang ditabung. Penentuan suku bunga dibuat dengan pedoman dasar harus selalu menguntungkan untuk pihak Bank. Nilai ini harus dipenuhi Bank tidak peduli apakah Bank rugi atau untung besar. Meskipun jumlah keuntungan berlipat ganda saat keadaan ekonomi sedang baik, bank tetap hanya akan membayar sejumlah nilai yang dijanjikan. Model simpanan seperti ini tidak dapat merugikan salah satu pihak, berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Bank Konvensional yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang mana dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan

1. “Menurut Dr.B.N.Ajuha”

Bank adalah tempat untuk menyalurkan modal dari orang-orang yang tidak dapat menguntungkan kepada mereka yang dapat membuat uang lebih produktif untuk menguntungkan masyarakat.

2. “Menurut Pierson”

Bank adalah entitas bisnis yang menerima kredit tetapi tidak memberikan kredit. Dalam hal ini, Bank operasional hanya pasif, hanya menerima uang yang disetorkan.

3. “Menurut PSAK” (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) No 31

Bank adalah lembaga yang berperan sebagai lembaga keuangan antara pihak-pihak yang memiliki dana lebih dan lembaga yang membutuhkan dana, serta lembaga-lembaga yang mendukung lalu lintas pembayaran.

Pengertian Kredit dan Jenis-Jenis Kredit

Berasal dari kata *Credere* atau *Creditum*. *Credere* dari bahasa Yunani yang berarti kepercayaan, sementara *Creditum* dari bahasa Latin yang berarti kepercayaan akan kebenaran. arti kata tersebut memiliki implikasi bahwa setiap kegiatan perkreditasi harus di landasi kepercayaan. Tanpa kepercayaan maka tidak akan terjadi pemberian kredit atau sebaliknya tidak ada calon nasabah menyepakati kredit, sebab pemberian kredit oleh bank mempunyai nilai ekonomi kepada nasabah perorangan atau badan usaha. Nilai ekonomi yang akan diperoleh nasabah debitur dan kreditur (bank) harus disepakati sejak awal (ada komitmen) tanpa merugikan salah satu pihak.

Nilai ekonomi atas kredit yang sama akan dikembalikan kepada kreditur setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan tersebut. Menurut Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Revisi UU No 14 Tahun 1992) yang menyebutkan bahwa: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pihak meminjam antara pihak bank dan pihak lain, peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga atau bagi hasil yang ditetapkan.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dijelaskan bahwa dalam aktifitas perkreditasi terdapat unsur kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko dan balas jasa. Dalam kredit ada unsur jangka waktu antara penyerahan dengan pelunasan, karena itu selama jangka waktu tersebut terdapat risiko.

Kerangka Pikir

Analisis Prosedure Penyaluran Kredit Terhadap
Kepemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan
Negara Kcp Watampone

- Character
- Capacity
- Capital
- Collateral
- Condition

- Personality
- Purpose
- Party
- Payment
- Prospect
- Profitability
- Protection

Untuk mengetahui prosedure peningkatan penyaluran
kredit terhadap kepemilikan rumah subsidi pada
PT.Bank Tabungan Negara Kcp Watampone.

Hipotesis

Berdasarkan masalah pokok yang dikemukakan, maka penulis mengajukan hipotesis yaitu diduga bahwa Prosedure Penyaluran Kredit Terhadap Kepemilikan Rumah Subsidi Pada PT.Bank Tabungan Negara Kpc Watampone dapat memberikan peningkatan kepemilikan rumah bagi yang belum memiliki.

METODELOGI

Metode kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari perusahaan berupa angka-angka yang penulis peroleh seperti data-data penyaluran kredit dan data mengenai jumlah peningkatan KPR. Dimana peneliti menggunakan analisis trend untuk melihat perkembangan kredit KPR di kabupaten Bone. Analisis trend ini juga dapat memprediksi perkembangan Penyaluran Kredit Tahun yang akan datang.

$$Y = a + bx$$

Ket:

Y = Variabel yang dicari Trendnya

a = Nilai Konstanta

b = Nilai Parameternya

x = Variabel Waktu (Tahun)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyajian Data Hasil Penelitian

Dalam rangka pengembangan usaha pada usaha pembiayaan perumahan pada bank BTN KCP Watampone dengan kegiatan kredit untuk membantu masyarakat mendapatkan atau memiliki rumah.

Tabel 1.1 daftar jumlah KPR Subsidi yang tersalurkan pada PT.Bank Tabungan Negara Kcp Watampone dalam periode 2017-2019

Tahun	Suku bunga	Debitur	Cos
2017	5%	259 orang	4.110.323.118
2018	5%	520 orang	20.451.850.258
2019	5%	1.250 orang	25.750.830.623

Sumber.PT.Bank BTN Kcp Watampone

Dalam kurun waktu 2017-2019, pola penyaluran KPR Cenderung meningkat setiap tahunnya. Pada periode pengamatan (2017-2019), tahun 2018 menjadi puncak penyaluran dimana tahun itu tersalur sekitar 75 M lebih dari total akumulasi penyaluran KPR selama 2017-2019. Tahun 2019 penyaluran meningkat sekitar 5 milyar lebih. Jadi setiap tahun penyaluran kredit pada PT.Bank Tabungan Negara Kcp Watampone meningkat.

Berdasarkan data tersebut maka dapat di ramalkan dana tersalurkan pada tahun 2020-2021 adalah

Tahun	Kredit (Y)	(X)	X.Y	X ²
2017	4.110.323.118	-1	4.110.323.118	1
2018	20.451.850.258	0	0	0
2019	25.750.830.623	-1	25.750.830.623	1
Jumlah	50.313.003.999	0	29.861.153.741	2

Fungsi: $Y=a+bx$

$$1. a = \frac{\sum y}{n} \quad 2. a = \frac{\sum x.y}{\sum x^2}$$

$$= \frac{50.313.003.999}{3} = \frac{29.861.153.741}{2}$$

$$= 16.771.001.333 = 14.930.576.870$$

Persamaan garis linearnya adalah:

$$Y=50.313.003.999+29.861.153.741x=80.174.157.740$$

a. maka diramalkan untuk tahun 2020 adalah

$$y_{20} = 16.771.001.333+29.861.153.741 (2)$$

$$= 16.771.001.333+59.722.307.482$$

$$= 76.493.308.815$$

Artinya penyaluran KPR pada tahun 2020 diperkirakan meningkat sebesar Rp. 76.493.308.815

b. maka diramalkan untuk tahun 2021 adalah

$$y_{21} = 16.771.001.333+29.861.153.741 (3)$$

$$= 16.771.001.333+89.583.461.223.3$$

$$= 106.354.462.559$$

Artinya penyaluran KPR pada tahun 2021 diperkirakan meningkat sebesar Rp. 106.354.462.559

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

- a) Bank Tabungan Negara merupakan Bank Pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang papan (perumahan). Bank BTN merupakan Bank No 5 pemberian kredit perbankan terbesar dalam dunia perbankan. Salah satunya pada Bank Tabungan Negara Kcp Watampone yang telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan di sekitar kota Watampone. PT.Bank BTN telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat Bone dengan segala pelayanannya yang terbaik dari segi pendanaan dan perkreditan.
- b) Prosedure-prosedure penyaluran kredit agunan rumah subsidi pada PT.Bank BTN di Bone mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerja sama dengan berbagai developer perumahan di sekitar kota Bone.
- c) Mekanisme KPR pada Bank BTN KCP Watampone dimulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, wawancara, analisa, persetujuan, akad dan realisasi bagi masyarakat yang cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit pemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah di pahami.

DAFTAR PUSTAKA

- Ackbar, Maizul. 2012. Pelatihan Perbankan
(http://pelatihanbank.wordpress.com/2012/12/22/apa-fungsi-tugaswewenang_customer_service_bank/ diakses tanggal 20 Desember 2018)
- Andriyanto, Lilik. 2013. Manajemen Risiko
(<http://goondrex.wordpress.com/2013/07/09/manajemenresiko/> diakses tanggal 25 Oktober 2017)
- Bank Indonesia, Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, SE.No.5/21/DPNP
- Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia No.5/21/DPNP
- Darmawi, Herman. 2014. Manajemen Risiko Cetakan ke 14, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2011. Manajemen Risiko: Teori, Kasus, dan Solusi, Alfabeta CV, Bandung.
- Hidayat, Teguh. 2012. Perbandingan Bank Mandiri, BRI, dan BCJakarta. (http://www.teguhhidayat.com/2012/08/perbandingan_bank-mandiri-bri-dan-bca.html- diakses tanggal 13 Desember 2017)
- Ikatan Bankir Indonesia, 2014. Mengelola Kredit Secara Sehat, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- J. Supranto, 2003, Metode Penelitian Hukum dan Statistik, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Kasmir, 2014, Manajemen Perbankan, Edisi Revisi, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lestari, Mega Ayu. 2006. Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Pengelolaan Risiko Kredit dan Risiko Operasional Pada PT.Bank Mestika Dharma Skripsi diterbitkan. Medan: Program Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara. http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/9843/1/02050306_3.pdf diakses tanggal 24 Oktober 2014)
- Lestari, Putri Adinda. 2010. Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Pengelolaan Risiko Kredit dan Risiko Operasional Pada Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia Medan Skripsi diterbitkan. Medan: Program Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara (<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/8988/1/10E00.pdf> diakses tanggal 24 Oktober 2014)
- Luthfiyah, Fitwi. 2011. Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif), Palembang. (<https://fitwiethayalisi.wordpress.com/teknologi-pendidikan/metode->

- penelitian-kualitaif-sistematika-penelitian-kualitati f diakses tanggal 06 Desember 2014)
- Nugraha, Pepih. 2014. Perbankan Tak Pahami Rimba, Terjun Pun Takut, Jakarta Selatan. (<file:///D:/SE/Uni%20Sosial%20Demokrat%20%20Keadilan%20Sosial.html> diakses pada tanggal 13 Desember 2014)
- Saragi, Newy E. E. R. 2010. Penerapan Manajemen Risiko Sehubungan Dengan Pengelolaan Risiko Kredit Pada PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK.
- Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah), diakses dari <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-pemilikan-rumah.html>, tanggal 31 Mei 2016, pukul 20.15 WIB
- Bank BTN KCP Watampone “Penyaluran Prosedure KPR Subsidi” Dokumen (Watampone Bank BTN KCP Watampone, 2020)