

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI MELALUI PERAN
CONSUMER LOAN SERVICE PADA PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG
PANAKKUKANG**

SKRIPSI



AHMAR SAPUTRA TAMBING

105731123119

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
MAKASSAR**

2023

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI MELALUI PERAN
CONSUMER LOAN SERVICE PADA PT. BANK TABUNGAN
NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG
PANAKKUKANG**

SKRIPSI



AHMAR SAPUTRA TAMBING

105731123119

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
MAKASSAR**

2023

KARYA TUGAS AKHIR PENELITIAN

JUDUL PENELITIAN:

Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui Peran *Consumer Loan Service* Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang

SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Oleh:

AHMAR SAPUTRA TAMBING

105731123119

Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

MAKASSAR

2023

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Mengetahui yang belum diketahui, mengartikan apa yang sudah diketahui, memahami apa yang diartikan, dan menjelaskan apa yang dipahami”.

PERSEMBAHAN

Puja dan puji syukur kepada Allah SWT, satu-satunya Kebenaran yang mutlak atas Ridho-Nya dan Karunianya sehingga skripsi ini telah terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini kupersembahkan kepada kedua orang tua sebagai motivator yang senantiasa mendukung setiap langkah anaknya dan kepada orang-orang yang saya sayangi serta almamaterku.

PESAN DAN KESAN

Pahamilah apa yang kau ketahui dan ketahuilah apa yang dapat memberi manfaat.

Tidaklah kita sampai pada harapan dan tujuan itu tanpa ada usaha dan doa



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

Jl. Sultan Alauddin No. 295 Gedung Iqra Lt. 7 Tel. (0411) 866972Makassar

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Penelitian : Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang

Nama Mahasiswa : Ahmar Saputra Tambing

No. Stambuk/NIM : 105731123119

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

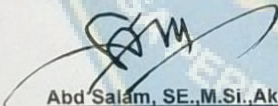
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Makassar

Menyatakan bahwa skripsi ini telah diteliti, diperiksa dan diujikan didepan panitia penguji skripsi strata satu (S1) pada tanggal 29 Juli 2023 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.

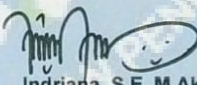
Makassar, 29 Juli 2023

Menyetujui

Pembimbing I

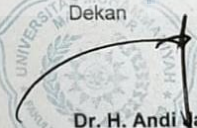

Abd Salam, SE., M.Si., Ak., CA
NIDN: 0931126607

Pembimbing II

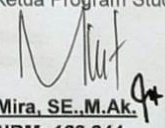

Indriana, S.E. M.Ak
NIDN: 0925129501

Mengetahui

Dekan


Dr. H. Andi Nam'an, S.E., M.Si
NBM: 651 507

Ketua Program Studi


Mira, SE., M.Ak
NBM: 128 844



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

Jl. Sultan Alauddin No. 295 Gedung Iqra Lt.7 Tel. (0411) 866972 Makassar

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi atas Nama: Ahmar Saputra Tambing, Nim: 105731123119 diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar Nomor : 0010/SK-Y/62201/091004/2023, Tanggal 11 Muharram 1445 H /29 Juli 2023 M. Sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 11 Muharram 1445 H

29 Juli 2023 M

PANITIA UJIAN

- | | | |
|------------------|--|--|
| 1. Pengawas Umum | : Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag
(Rektor Unismuh Makassar) |  |
| 2. Ketua | : Dr. H. Andi Jam'an, S.E.,M.Si.
(Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis) | (.....) |
| 3. Sekretaris | : Agusdiwana Suarni, S.E., M.Acc.
(Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis) | (.....) |
| 4. Penguji | : 1. Dr. Linda Arisanty Razak, SE.,M.Si.,AK.,CA | (.....) |
| | 2. Idrawahyuni, SE.,M.Si | (.....) |
| | 3. Masrullah, SE.,M.Ak | (.....) |
| | 4. Mukminati Ridwan, SE.,M.Si | (.....) |

Disahkan Oleh,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Makassar

Dr. H. Andi Jam'an, S.E.,M.Si
NBM: 651 507



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
Jl. Sultan Alauddin No. 295 Gedung Iqra Lt. 7 Tel. (0411) 866972 Makassar

SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN

Nama Mahasiswa : Ahmar Saputra Tambing
No. Stambuk : 105731123119
Program Studi : Akuntansi
Judul Penelitian : Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang.

Dengan ini menyatakan bahwa:

Skripsi yang saya ajukan didepan tim penguji adalah asli hasil karya sendiri, bukan hasil jiplakan dan tidak dibuat oleh siapa pun.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan saya bersedia menerima sanksi apabila pernyataan ini tidak benar.

Makassar, 29 Juli 2023 M

Yang Membuat Pernyataan,



Ahmar Saputra Tambing
NIM: 105731123119

Diketahui Oleh:

Dekan

Dr. H. Andi Jam'an. S.E.,M.Si
NBM: 651 507

Ketua Program Studi

Mira, SE.,M.Ak.
NBM: 128 844

**HALAMAN PERNYATAAN
PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Makassar, saya yang bertanda Tangan di bawah ini:

Nama : Ahmar Saputra Tambing
Nim : 105731123119
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Makassar **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nonexclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Makassar berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Makassar, 21 Muharram 1445 H
8 Agustus 2023 M

Yang Membuat Pernyataan



Ahmar Saputra Tambing
NIM: 105731123119

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat limpahan rahmat dan taufik-Nya yang mengantarkan penulis sehingga mampu menyelesaikan Skripsi yang berjudul “**Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang**” dapatnya diselesaikan.

Skripsi yang penulis buat ini sebagai salah satu karya penulis yang bertujuan dalam memenuhi syarat dalam menyelesaikan program Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah makassar

Teristimewa dan terutama penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada kedua orang tua penulis, Bapak H. Hamid dan Ibu HJ Tajo Daeng yang senantiasa selalu memberi semangat, harapan, kasih sayang, perhatian dan kepercayaan serta doa. Dan saudara-saudaraku terkasih dan sayang yang senantiasa memberikan dorongan dan semangat hingga akhir studi ini. Dan seluruh keluarga besar atas segala arahan dan dan dukungan baik materi maupun moral, dan doa restu yang telah dikirimkan demi keberhasilan penulis dalam menuntut ilmu. semoga setiap apa yang diberikan kepada penulis dapat menjadi ibadah dan cahaya penerang dalam kehidupan dunia dan akhirat, Aamiin.

Tentu dalam pelaksanaan skripsi ini, penulis sedikit mengalami kesulitan dan hambatan, namun dengan semangat dan kerja keras penulis sendiri serta adanya bimbingan dari pihak-pihak yang berwenang sehingga mampu akhirnya mengantarkan pada penyelesaian skripsi dengan baik.

Penulis dengan sadar memahami bahwa dalam tahapan penyusunan skripsi ini, tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bimbingan, bantuan, dan dorongan dari orang-orang tertentu. Untuk itu penulis tidak lupa menyampaikan ucapan terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag, Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar.
2. Dr. H. Andi Jam'an, SE., M.Si, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Makassar
3. Ibu Mira SE., M.Ak, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Bapak Abd Salam, SE.,M.Si.,Ak.,CA. selaku Pembimbing I yang senantiasa meluangkan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga Skripsi ini dapat selesai dengan baik.
5. Ibu Indriana, S.E. M.Ak, selaku Pembimbing II yang telah berkenan membantu penulis dalam bimbingan selama dalam penyusunan skripsi hingga ujian skripsi.
6. Bapak/Ibu dan Asisten Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar yang tak kenal lelah banyak menuangkan ilmunya kepada penulis selama mengikuti kuliah.
7. Segenap Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.
8. Segenap Staf Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang dan terkhusus kepada bapak/ibu responden dalam penelitian ini.

9. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Akuntansi Angkatan 2019 yang selalu belajar bersama dan bertukar pemahaman yang tidak sedikit bantuannya dan dorongan dalam aktivitas studi penulis.
10. Terima kasih teruntuk semua kerabat yang tidak bisa saya tulis satu persatu yang telah memberikan semangat, kesabaran, motivasi, kepercayaan dan dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat merampungkan penulisan Skripsi ini.

Akhirnya, sungguh penulis begitu menyadari bahwa Skripsi ini masih terlampau sangat jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karenanya, kepada semua pihak utamanya para pembaca yang budiman, penulis senantiasa mengharapkan saran dan kritiknya demi kesempurnaan Skripsi ini.

Mudah-mudahan Skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua pihak utamanya kepada Almamater tercinta Kampus Biru Universitas Muhammadiyah Makassar.

Billahi fii Sabilil Haq, Fastabiqul Khairat, Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Makassar, 10 Mei 2023

Penulis

ABSTRAK

AHMAR SAPUTRA TAMBING, 2023. Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui Peran Consumer Loan Service (Studi kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang). Skripsi, Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar. Dibimbing oleh Pembimbing I Abdul Salam dan Pembimbing II Indriana.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang). Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Langkah dalam menganalisis data dilakukan dengan mengidentifikasi mengenai metodologi pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dari beberapa sumber data.

Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi telah dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan standar yang telah diterapkan oleh pemerintah. Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi melibatkan fungsi yang terkait, dokumen yang digunakan, dan catatan akuntansi yang digunakan, serta prosedur pemberian KPR Subsidi yang diantaranya prosedur pemberkasan, wawancara awal, analisa, pengambilan keputusan, dan prosedur akad.

Kata Kunci: Sistem, dan Prosedur, Pemberian Kredit



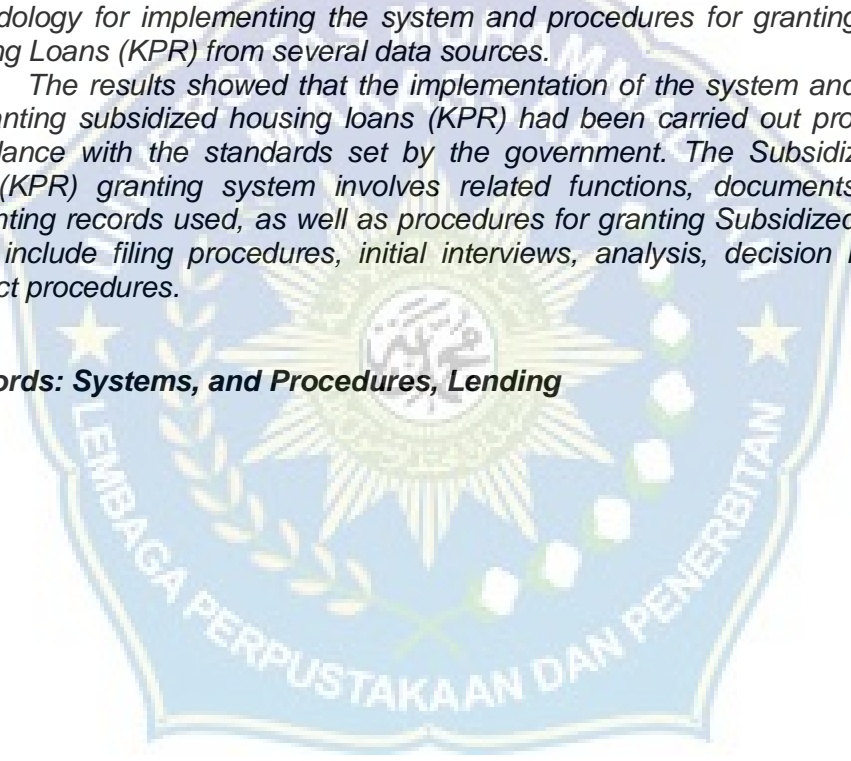
ABSTRACT

AHMAR SAPUTRA TAMBING, 2023. *Analysis of Systems and Procedures for Providing Subsidized Housing Loans (KPR) through the Role of Consumer Loan Service (Case study of PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Panakkukang Branch Office). Thesis, Accounting Study Program, Faculty of Economics and Business, University of Muhammadiyah Makassar. Supervised by Advisor I Abdul Salam and Advisor II Indriana.*

This study aims to determine the implementation of systems and procedures for granting subsidized housing loans (KPR) at PT. State Savings Bank (Persero) Tbk. Panakkukang Branch Office). The research method used is descriptive qualitative by collecting data through observation, interviews and documentation. The step in analyzing the data was carried out by identifying the methodology for implementing the system and procedures for granting Subsidized Housing Loans (KPR) from several data sources.

The results showed that the implementation of the system and procedures for granting subsidized housing loans (KPR) had been carried out properly and in accordance with the standards set by the government. The Subsidized Housing Loan (KPR) granting system involves related functions, documents used, and accounting records used, as well as procedures for granting Subsidized Mortgages, which include filing procedures, initial interviews, analysis, decision making, and contract procedures.

Keywords: *Systems, and Procedures, Lending*



DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PEMBAHASAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
SURAT PERNYATAAN KEABSAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Tinjauan Teori.....	7
1. Bank Tabungan Negara.....	7
2. Sistem dan Prosedur	10
3. Kredit Kepemilikan Rumah.....	11
B. Tinjauan Empiris	17
C. Kerangka Pikir	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	23
A. Jenis Penelitian.....	23
B. Fokus Penelitian	24

C. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	24
D. Jenis dan Sumber Data	25
E. Informan	25
F. Metode Pengumpulan Data.....	26
G. Metode Analisis Data.....	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	30
1. Sejarah singkat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	31
2. Visi dan Misi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	33
B. Penyajian Data (Hasil Penelitian).....	34
1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. 35	
2. Persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	38
3. Penilaian kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. .	40
C. Analisis dan Interpretasi (Pembahasan)	42
1. Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	42
2. Persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	52
3. Penilaian kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ..	53
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA.....	58
DAFTAR LAMPIRAN	60

DAFTAR TABEL

Table 3.1 Daftar Informan	26
Table 4.1 Daftar Informan	34



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Pikir	22
Gambar 4.1 Flowchart prosedur pemberian KPR Subsidi.....	51



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak awal eksistensi manusia di dunia, pada hakikatnya manusia tidak terlepas dari kebutuhan dasar dalam keberlangsungan hidupnya. Salah satu kebutuhan dasar dari manusia adalah kebutuhan papan, selain dua kebutuhan lainnya yaitu sandang dan pangan. Kebutuhan papan dari manusia berupa kebutuhan akan tempat tinggal (rumah).

Pertambahan penduduk di Indonesia yang semakin tinggi, diiringi dengan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. Rumah sebagai tempat tinggal atau tempat yang dituju setelah melakukan pelbagai aktivitas, menjadi salah satu perhatian utama. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sarana pembinaan keluarga (Feri & Fendy, 2010).

Perhatian masyarakat akan kebutuhan rumah juga semakin beraneka ragam. Hal ini menjadi sebuah paradigma bahwa rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal semata, namun sebagai objek yang didambakan atau dicita-citakan oleh calon pemiliknya, diantaranya struktur bangunan, luas bangunan, lokasi yang kondusif dan strategi, serta kenyamanan dan keamanan lingkungan.

Kehendak masyarakat untuk membeli rumah dengan tunai seringkali hanyalah sebuah angan-angan, kendati mengingat harga sebuah unit properti yang terus bersaing mengakibatkan tingginya harga unit sebuah rumah, apalagi dengan penghasilan yang begitu terbatas yang termasuk golongan menengah ke bawah. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dihubungkan dengan

keterbatasan finansial yang ada, mengarahkan masyarakat kepada alternatif lain yang dapat membantu masyarakat mewujudkan kebutuhan akan rumah tersebut yaitu dengan melakukan kredit atau disebut sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Banyak badan usaha dan lembaga keuangan maupun individu tertentu berlomba-lomba dalam menawarkan kredit akan rumah. Salah satunya yaitu PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Menurut Nur (2021) mengatakan Bank Tabungan Negara atau BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Bank BTN juga sebagai pelopor dari sistem kredit perumahan di Indonesia sejak tahun 1947. Penyediaan produk KPR Bank BTN yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, disamping dua KPR lainnya yang berbentuk Non Subsidi dan Syariah

Program KPR Bersubsidi disediakan oleh Bank BTN dan ditujukan untuk masyarakat serta kebijakannya diatur oleh bank tersebut tanpa menyimpang dari UU yang berlaku. Penyediaan jenis KPR subsidi dianjurkan kepada masyarakat yang termasuk golongan berpenghasilan rendah (MBR), yaitu diukur dengan melihat penghasilan atau gaji pokok tidak melebihi Rp.6 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Rp.8 juta untuk Rumah Sejahtera Susun (www.btn, 2019).

Selama proses pemberian kredit pemilikan rumah (KPR), terdapat sebuah unit yang memegang peranan sangat penting yaitu *Consumer Loan Service* (CLS). Dalam tugasnya, CLS bertanggung jawab dalam memberikan

pelayanan yang prima kepada pelbagai nasabah yang akan mengajukan kredit sebagai langkah awal, sekaligus menjadi cerminan baik buruknya citra bank dalam melakukan aktivitas pelayanan di mata masyarakat.

Menurut Widjanarto dalam Evi (2020) mengatakan dengan semakin meningkatnya penyaluran kredit, biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah atau kredit macet atas kredit yang diberikan. Menurut Dina dan Noverius (2022) dalam artikelnya melansir bahwa rasio kredit bermasalah atau NPL bank pelat merah ini telah melandai menjadi 3,54% per Juni 2021 dari 4,1% pada periode yang sama tahun sebelumnya. Kredit macet merupakan keadaan dimana nasabah, individu, ataupun perusahaan tidak mampu untuk membayar kredit tepat waktu (Marwah, 2022).

Menurut Hibatullah dkk (2018) mengatakan KPR Subsidi mempunyai masalah yaitu kredit macet yang disebabkan oleh faktor internal yaitu bank akibat kelalaian pelaksanaan dan faktor eksternal atau debitur yaitu terjadi karena adanya kesenjangan atau penurunan keuangan pada saat berjalannya kredit. Menurut Syatno dalam Evi (2020) kredit yang bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu dari sisi debitur berupa menurunnya usaha debitur dan dari sisi kreditur berupa perubahan-perubahan eksternal lingkungan seperti perubahan kebijakan pemerintah berupa peraturan perundangan, kenaikan harga/biaya-biaya, pemutusan hubungan kerja (PHK) dan lain sebagainya. Disamping itu, kredit macet atau adanya penunggakan angsuran disebabkan oleh adanya sebuah pengaruh dari calon debitur yang melakukan kerja sama atau hubungan dengan pihak pegawai bank,

mengarahkan debitur memperoleh hasil kredit yang diinginkan, yaitu mendapatkan kredit yang lebih besar dari kebutuhannya. Hal inilah yang menjadi penyebab adanya kredit macet atau *Net Performing Loan* (NPL) di masa yang depan.

Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang sebagai salah satu lembaga keuangan, dalam kredit perumahan masih terlihat penampakan keterlambatan dalam membayar angsuran pokok setiap bulannya. Hal tersebut bukan tidak mungkin menimbulkan potensi kredit macet yang dilakukan debitur. Analisis dan penilaian pelaksanaan baik itu sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menjadi salah satu upaya dilakukannya pemberian kredit.

Menurut Mulyadi dalam Wiranti dkk (2019) menyebutkan bahwa prosedur pemberian (Kredit Pemilikan Rumah) adalah tahap- tahap yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Hal ini juga menunjukkan bahwa pemberian KPR yang tanpa dianalisis terlebih dahulu tentunya sangat membahayakan pelaksanaannya bagi pihak bank itu sendiri. Pihak bank atau kreditur perlu dalam memastikan kelayakan calon debiturnya. Debitur dalam hal ini mungkin saja dapat memberikan informasi yang fiktif atau palsu sehingga hal tersebut menjadi masalah bagi kedua pihak. Kredit macet merupakan keadaan dimana nasabah, individu, ataupun perusahaan tidak mampu untuk membayar kredit tepat waktu (Setiawati, 2020).

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul **“Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Bersubsidi melalui Peran *Consumer Loan Service* Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan ini di arahkan, yaitu terkait bagaimana pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penulis bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui peran *Consumer Loan Service* pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan Topik penelitian, maka adapun manfaat dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini tentunya memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan bagi pengembangan ilmu ekonomi pada umumnya dan ilmu akuntansi manajemen pada khususnya serta sebagai bahan kajian dan perbandingan dengan penelitian-penelitian sebelum dan sesudahnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk objek penelitian, dalam hal ini instansi terkait yaitu Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang, dapat memberikan temuan penelitian yang diperoleh berupa informasi yang dapat dijadikan dasar pertimbangan dan evaluasi khususnya mengenai sistem dan prosedur pemberian KPR Subsidi di masa yang akan datang.
- b. Untuk pihak akademik, memperkenalkan dan memberikan wawasan dari sudut pandang lapangan terkait sistem dan prosedur pemberian KPR Subsidi pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang.
- c. Dan bagi penulis, dapat memberikan wawasan secara luas baik secara konsepsi dan implementasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Teori

1. Bank Tabungan Negara

a. Pengertian Bank

Di Indonesia, terdapat lembaga-lembaga keuangan yang mempunyai tugas mengurus keuangan yakni lembaga keuangan bank dan non bank. Dalam menjalankan tugasnya, lembaga keuangan tersebut melayani berbagai nasabah yang turut andil mengikuti berbagai program yang dibuat sesuai dengan kaidah yang berlaku. Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya (Nurul, 2014, p. 3).

Secara Etimologi sendiri Bank berasal dari bahasa Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah sebagai salah satu alat yang digunakan oleh pelbagai bankir dalam menjalankan aktivitas operasionalnya melayani para nasabah. Istilah bangku secara formal dan populer menjadi bank.

Menurut Muhammat dan Tia (2018, p. 109) menyebutkan bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Sedangkan menurut Verryn dalam Nurul (2014, p. 4) bank adalah badan usaha yang wujudnya

memuaskan keperluan orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka bank dapat dikatakan sebagai sebuah lembaga atau badan usaha formal yang menjalankan aktivitas dan tugas *financial* dalam melayani berbagai keperluan baik internal (Bank) maupun eksternal (nasabah).

b. Jenis-jenis Bank

Bank sebagai lembaga atau badan usaha yang bergerak dibidang keuangan untuk menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya, Dalam hal ini, tentu bank sendiri mempunyai golongan-golongan yang membedakannya antara bank yang satu dengan bank lainnya.

Menurut Firmando dan Romi (2021) mengatakan bahwa bank dibedakan dalam beberapa jenis, diantaranya yaitu:

- 1) Jenis Bank dilihat dari segi kepemilikan yaitu:
 - a) Lembaga keuangan milik pemerintah dimana surat pendirian perusahaan atau modal yang dimiliki pemerintah secara pribadi.
 - b) Lembaga keuangan milik swasta nasional. milik swasta nasional serta surat pendirian perusahaan dan pembagian laba dikuasai oleh swasta nasional.
- 2) Dari segi status pembagian lembaga keuangan:
 - a) Lembaga keuangan devisa, dapat melaksanakan pembayaran keluar negeri yang berhubungan dengan mata uang asing.
 - b) Lembaga keuangan non devisa Kebalikan dari lembaga keuangan devisa, dimana pembayaran yang dilakukan dalam satu negara.

c. Fungsi Bank

Kehadiran bank sebagai lembaga yang mengelola keuangan masyarakat, yang dalam hal ini kegiatan bank sehari-hari tidak terlepas dari aktivitas keuangan dan pelayanan terhadap berbagai nasabah. Kendati hal tersebut, secara umum bank memiliki fungsi sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat.

Menurut Adli dalam (Fadli & Doni, 2018) menyatakan bahwa bank sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki fungsi, yaitu:

- 1) *Agent of Trust*. Artinya Aktivitas bank sebagai financial intermediary menjalankan fungsinya atas dasar kepercayaan yang diterima oleh bank dari masyarakat kepercayaan masyarakat yang diberikan berupa amanat agar bank mengelola dan mengamankan dana yang disimpan masyarakat di bank tersebut.
- 2) *Agent of development*. Guna mewujudkan pembangunan dan kesejahteraan dalam perekonomian, bank dianggap sebagai lembaga yang cukup berperan signifikan. Hal ini dikarenakan aktivitas bank sebagai financial intermediary dapat mempertemukan sektor riil dan sektor moneter untuk berinteraksi. Pada umumnya peredaran uang dalam perekonomian terjadi melalui lembaga keuangan sehingga interaksi sektor riil dan sektor moneter diharapkan berjalan dengan baik demi mendukung proses pembangunan.
- 3) *Agent of service*. Lembaga keuangan merupakan sebagai lembaga yang bergerak dibidang jasa yang lebih beragam, dengan kata lain aktivitas perbankan tidak hanya terbatas dalam hal menghimpun dana dan menyalurkan dana ditengah masyarakat.

d. Pengertian Bank Tabungan Negara

Menurut Nur (2021), bank Tabungan Negara atau BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Sejak 2021,

bank ini dipimpin oleh Haru Koesmahargyo sebagai direktur utama. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa PT. Bank Tabungan Negara, (Persero) Tbk merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang jasa keuangan, yang kewajibannya adalah untuk menjadi bank yang baik dalam melayani serta mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk KPR utama yaitu KPR Subsidi, Non Subsidi dan syariah.

2. Sistem dan Prosedur

Setiap kegiatan yang dilakukan oleh pelbagai organisasi dalam menjalankan programnya, tentunya tidak terlepas dari tata cara mengatur pola kegiatannya. Cara dan tahapan yang direncanakan atau telah dijalankan tersebut merupakan upaya suatu organisasi dalam merealisasikan kegiatan, sehingga tujuan organisasi dapat tercapai. Sistem adalah seperangkat komponen yang saling berinteraksi dan dikoordinasikan untuk mencapai tujuan tertentu (Agus, Wibowo, & H, 2018). Suatu sistem dapat terdiri dari beberapa sub-sub sistem, dan sub-sub sistem tersebut dapat pula terdiri dari beberapa sub-sub sistem yang lebih kecil.

Menurut Mulyadi dalam Muhammat (2015) menyebutkan prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang. Berdasarkan beberapa pendapat mengenai sistem dan prosedur yang dijelaskan, maka dapat disimpulkan bahwa analisis Sistem dan Prosedur

adalah proses pengidentifikasian berbagai sistem yang saling terikat dan menjalankan kegiatannya secara bertahap dalam mencapai tujuan.

3. Kredit Kepemilikan Rumah

a. Pengertian kredit

Dewasa ini Pengkreditan bukanlah sesuatu yang asing lagi dikalangan masyarakat Indonesia. Kendati kredit dipandang oleh sebagian masyarakat sebagai batu lompatan dalam menggerakkan tujuan yang dicita-citakan, baik itu dalam memulai suatu usaha maupun memperoleh suatu barang tertentu yang dianggapnya bisa memberikan kemanfaatan dimasa mendatang.

Menurut Raymond dalam (Saryanti & Yayat, 2019) menyatakan kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang. Disamping itu kredit merupakan hak untuk mendapatkan penerimaan uang dari pihak pemberi kredit berlandaskan kepercayaan dengan berbagai kesepakatan dan perjanjian sebelumnya, serta akan ditagihkan oleh pihak pemberi kredit beserta bunga dalam periode waktu yang telah ditentukan (Putri, Dwiatmanto, & Zahroh, 2015). Berdasarkan pelbagai penjelasan mengenai kredit maka dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan hak dan kewajiban dalam menerima bagi yang meminjam dan memberi bagi pihak pemberi pinjaman sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama.

b. Unsur-unsur Kredit

Keputusan pemberian kredit oleh kreditur pada dasarnya tidak selalu mengacu pada konsep gaji atau pendapatan calon debitur semata. Hal ini dikarenakan kreditur mempertimbangkan konsep pihak debitur baik dari aspek kelayakan identitas, pekerjaan, dan lainnya sehingga predisposisi atau ketidakpastian yang dianggap merugikan dan tidak diinginkan di masa depan dapat dikendalikan.

Menurut Dewi dalam (Fadli & Doni, 2018) mengatakan dalam pemberian kredit salah satu unsur yang paling penting adalah kesepakatan antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Kendati hal tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam kredit adalah:

- 1) Kepercayaan
- 2) Kesepakatan
- 3) Jangka waktu
- 4) Risiko
- 5) Balas jasa

c. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Juli (2021) mengatakan kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada konsumen pembeli sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau

kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah (Hibatullah, David , & Meily, 2018).

Prosedur pemberian (Kredit Pemilikan Rumah) adalah cara atau ketentuan yang harus dilalui oleh debitur selaku pemohon dan kreditur selaku pemberi dalam proses pemberian kredit (Wiranti, Zahrudin, & Chandra, 2019, p. 122). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa KPR merupakan salah satu jenis pinjaman yang dilakukan oleh individu atau kelompok dalam memperoleh sebuah rumah atau kebutuhan tempat tinggal dengan prosedur yang ditetapkan.

d. Komponen-komponen Utama Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Hibatullah dkk (2018) mengatakan bahwa terdapat terdapat empat komponen utama Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu:

- 1) Kreditur KPR, adalah pihak yang memberikan pembiayaan terhadap rumah yang diminati debitur.
- 2) Debitur KPR, pihak yang melakukan pengajuan dan pengkreditan Rumah.
- 3) Objek KPR, rumah yang dijadikan objek untuk pengkreditan.
- 4) Jangka waktu KPR, waktu yang diberikan untuk menyelesaikan kredit yang telah dibebankan

e. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Pada dasarnya pemberian kredit memiliki sebuah landasan yang dijadikan pedoman dalam menilai kelayakan suatu debitur. Menurut Setiawati (2020) mengatakan bahwa dalam mengukur kelayakan pemberian kredit didasarkan pada prinsip-prinsip 5C, yaitu:

a) *Character* (Watak)

Character adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Manfaat dari penilaian soal karakter ini untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas serta tekad baik yaitu kemauan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dari calon debitur.

b) *Capacity* (Kemampuan)

Capacity merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau yang akan dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank.

c) *Capital* (modal)

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Apakah ia akan mampu melunasi hutangnya?

d) *Collateral* (jaminan)

Collateral merupakan barang-barang jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya.

e) *Condition of economic* (kondisi ekonomi)

Condition of economy yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

f. Kredit Pemilikan Rumah BTN Subsidi

Penyediaan jenis KPR Subsidi dianjurkan kepada masyarakat yang golongan berpenghasilan rendah (MBR). Kredit pemilikan rumah subsidi merupakan program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun (www.btn, 2019).

Masih menurut (www.btn, 2019) dalam pengajuan KPR tersebut, maka debitur seyogianya mengikuti prosedur pengkreditan yang telah ditentukan. Adapun administrasi harus dipenuhi dalam pengajuan KPR Subsidi, yaitu:

1) Syarat dan Ketentuan

- a) WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
- b) Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon s.d. 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo

- c) Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas
- d) Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi: Rp4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Rp7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- e) Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
- f) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

2) Kelengkapan Dokumen

- a) Formulir Pengajuan Kredit dilengkapi pas photo terbaru Pemohon & Pasangan.
- b) FC e-KTP/Kartu Identitas.
- c) FC Kartu Keluarga
- d) FC Surat Nikah/Cerai.
- e) Dokumen penghasilan untuk pegawai: Slip gaji terakhir/Surat Keterangan Penghasilan dan otocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja (apabila pemohon bekerja di instansi).
- f) Dokumen penghasilan untuk wiraswasta: SIUP, TDP dan Laporan/Catatan Keuangan 3 bulan terakhir.
- g) Dokumen penghasilan untuk pekerja mandiri: Fotocopy Izin praktek.

- h) Rek. Koran 3 bln terakhir.
- i) FC NPWP/SPT PPh 21.
- j) Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
- k) Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja/lurah tempat KTP diterbitkan.
- l) Surat Ket. Domisili dari Kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP.
- m) Surat keterangan Pindah Tugas untuk TNI/Polri/PNS yang mengajukan KPR BTN Subsidi ke dua.
- n) Persyaratan Dokumen Jaminan: Sertifikat Rumah.

B. Tinjauan Empiris

Penelitian ini pada dasarnya dilakukan tidak terlepas dari penelitian-penelitian terdahulu sebagai bahan kajian dan perbandingan. Adapun pelbagai hasil penelitian yang dijadikan kajian dan perbandingan dari penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang diarahkan penulis yaitu Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad (2018) dengan judul Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah. Dimana dalam penelitian tersebut menggunakan alat analisis komparatif serta

penemuan hasil dalam penelitian tersebut yaitu Pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian yang Pada bank konvensional sepenuhnya menggunakan sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah menerapkan akad murabaha.

Hibatullah dkk (2018), menyajikan penelitian dengan judul: Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. Dengan menggunakan Metode analisis deskriptif kualitatif dan hasil temuan yang diperoleh yaitu Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi baik dan sesuai dengan standar. Faktor yang menyebabkan kredit macet dalam Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Manado Cabang PT. Bank Tabungan Negara didasarkan dari pihak eksternal dengan pelbagai faktor debitur. Upaya penyelesaiannya adalah mengumpulkan dan jika itu tidak dapat ditagih maka keputusan diambil secara lelang.

Wiranti dkk (2019) dengan menyajikan judul penelitian mengenai Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Pencegahan Kredit Macet pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat. Di mana dalam penelitian ini, metode yang digunakan yaitu metode kualitatif dan hasil penelitian ini menyatakan Prosedur pemberian PT. Bank Sumsel Babel Pusat sudah berjalan cukup baik dan benar secara keseluruhan tetapi masih ada permasalahan yang harus diperhatikan dan diperbaiki untuk mengantisipasi

kesalahan dalam proses pemberian KPR. Faktor penyebab terjadi kegagalan dalam pengajuan KPR pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat ada yang berasal dari pihak perusahaan (intern) dan dari pihak debitur (ekstern).

Saryanti (2019), dalam penelitiannya dengan judul: Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang. Dengan menggunakan alat analisis deskriptif, dan hasil penelitiannya yaitu Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten telah dilakukan dengan prosedur dan prinsip yang telah ditetapkan.

Yunita (2020), dengan Judul penelitiannya mengenai Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit dalam Upaya Mengatasi Kredit Bermasalah Pada Ksp Balo'ta Cabang. Dimana alat Analisis deskriptif kualitatif dan hasil yang diperoleh yaitu Prosedur pemberian pinjaman kredit di KSP Balo'ta Makassar diawali dengan pengajuan proposal pinjaman sampai penggantian dana berjalan efektif.

Evi (2020), menyajikan penelitian mengenai Analisis Proses Pemberian Kredit Untuk Mengurangi Resiko Kredit Macet di PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Bandung. Dengan pendekatan kualitatif sebagai alat analisis yang digunakan dan hasil yang didapatkan yaitu faktor utama pemicu kredit macet adalah tidak dilakukannya prosedur-prosedur kredit yang telah dibuat oleh perusahaan sebagai petugas di dalam menangani kredit yang macet tersebut.

Setiawati (2020), dengan menyajikan judul penelitian yaitu Analisis Proses Pemberian Kredit. Dalam penelitiannya menggunakan alat analisis dalam pendekatan kualitatif dengan menggunakan prinsip 5C dan 6A dan analisis rasio laporan keuangan calon debitur dan temuan atau hasil yang diperoleh dalam penelitiannya yaitu Bank Bukopin menganalisis CV "X" yang berpedoman dengan prinsip 6C dan 6A serta menilai dari laporan keuangan dengan metode analisis rasio yang berdasarkan rasio likuiditas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas yang merupakan rasio paling utama bagi analisis kredit.

Winta dan Khoirina (2021), menyajikan judul penelitiannya yaitu Evaluasi Sistem Pengendalian Internal Terhadap Prosedur Pemberian Kredit pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang KCU Kalimantan. Di dalam penelitiannya menggunakan metode analisis deskriptif sebagai alat analisisnya dan hasil yang ditemukan dalam penelitiannya yaitu Implementasi prosedur pemberian kredit dan Implementasi sistem pengendalian internal telah sesuai dengan standar yang berlaku. namun masih terdapat kelemahan, yakni terdapat pada komponen aktivitas pengendalian yaitu account officer merangkap beberapa fungsi.

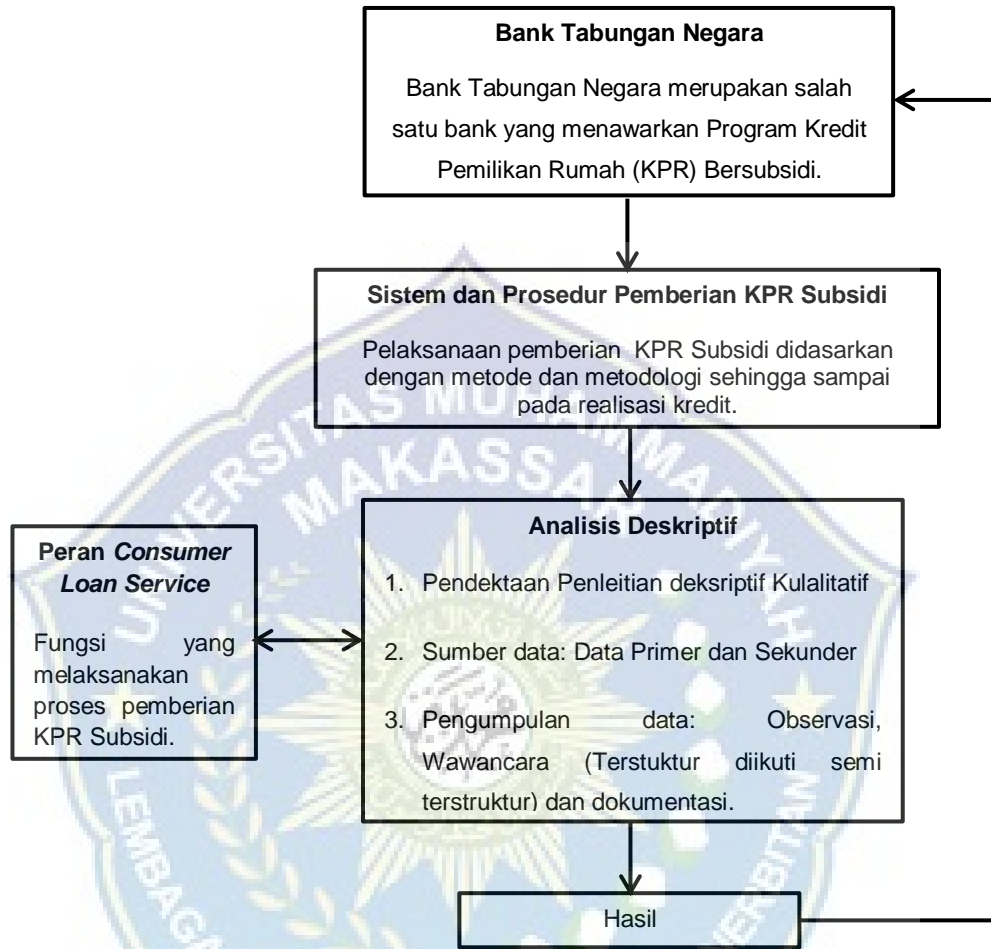
Trusdiyani (2022), dengan menyajikan judul penelitian mengenai Implementasi Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank BRI KC Panakkukang. Dimana alat analisis yang digunakan yaitu jenis penelitian kualitatif serta hasil yang ditemukan yaitu Pemberian KPR dalam sistem dan prosedurnya merupakan sebuah alat dan proses yang

penting dan penempatan prinsip-prinsip menjadi sesuatu yang mesti diperhatikan dalam pelaksanaannya.

Marwah (2022), yang menyajikan judul penelitian terkait dengan Prosedur Pemberian Kredit Dalam Upaya Mencegah Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bpr Sukabumi Cabang Cibadak). Dengan menggunakan alat analisis yaitu metode deskriptif dan hasil yang diperoleh yaitu BPR Sukabumi Cabang Cibadak telah melakukan prosedur pemberian kredit dengan benar namun demikian tidak cukup untuk mencegah kredit macet.



C. Kerangka Pikir



Gambar 2. 1 Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Ditinjau dari kebutuhan studi penulis yaitu Sistem dan Prosedur pemberian KPR Subsidi oleh *Consumer Loan Service*, maka metode penelitian diarahkan penulis yaitu metode penelitian kualitatif. Kendati metode penelitian tersebut berbasis pada kualitas, maka jenis penelitian yang digunakan oleh penulis sendiri yaitu penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif.

Menurut John (2015) menyatakan, yaitu

Penelitian Kualitatif adalah penelitian yang dimulai dengan asumsi dan penggunaan kerangka penafsiran/teoritis yang membentuk atau mempengaruhi studi tentang permasalahan riset yang terkait dengan makna yang dikenakan oleh individu atau kelompok pada suatu permasalahan sosial atau manusia.

Di mana dalam prosesnya, penulis secara langsung mencoba untuk mendeskripsikan fenomena dengan tujuan memperoleh penafsiran, menguraikan pokok permasalahan yang terkait, dan membandingkan serta memperoleh penjelasan. Kendati penulis mencoba mendeskripsikan fenomena dengan berbagai tindakan, seperti mengamati lokasi dan melakukan tindakan interaksi dengan pihak-pihak yang terkait menjadi perhatian penting, sebab proses pengamatan dalam pendekatan ini mengenai fakta lebih ditekankan sehingga pemecahan masalah dan pencapaian atas tujuan penelitian dapat diketahui.

B. Fokus Penelitian

Berkaitan dengan sistem dan prosedur pemberian kredit pada Bank BTN KC Panakkukang dan tujuan yang hendak dicapai, maka fokus pada penelitian ini, yaitu:

1. Pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi pada Bank BTN KC Panakkukang.
2. Persyaratan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.
3. Prinsip 5C yang diterapkan.

C. Situs dan Waktu Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini dilaksanakan di daerah Makassar, Sulawesi Selatan, tepatnya pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang yang beralamat di Jalan Letjen Hertasning Blk. I No.2, Kassi-Kassi, Rappocini, Kota Makassar. Penelitian ini dilakukan di lokasi tersebut selama lebih kurang dua Bulan. Berkaitan dengan judul Penelitian yaitu "Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi (produk KPR BTN Panakkukang) Melalui Peran *Consumer Loan Service*". Adapun pertimbangan, mengapa penulis memilih Bank BTN KC Panakkukang sebagai studi kasus, karena penulis merasa dan berpikir ada kebutuhan dan kewajiban terhadap permasalahan dan konsep terkait sistem dan prosedur pemberian KPR tersebut, sehingga hasil nantinya bisa bermanfaat terhadap pihak-pihak yang terkait untuk dijadikan bahan pertimbangan dan pelajaran.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu dengan mengamati fenomena lapangan dan melakukan interaksi terhadap objek yang terkait sehingga informasi berupa data dapat diketahui. Dalam melakukan pengamatan dan interaksi untuk memperoleh data, maka sumber data yang diperoleh juga harus jelas. Adapun terkait jenis penelitian tersebut, maka dalam penelitian ini merujuk pada sumber data primer dan sekunder, yaitu sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang paling pokok dan utama dalam penelitian ini. Data primer sebagai salah satu sumber data dalam penelitian ini adalah data yang di peroleh dan kumpulkan oleh penulis melalui pelbagai interaksi dengan responden atau pihak bagian *Consumer Loan Service* (Internal) Pada Bank BTN KC Panakkukang.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan pelbagai data yang dijadikan rujukan dalam mendukung data primer. Data primer sebagai sumber data pendukung dalam penelitian ini adalah data berupa dokumen atau catatan-catatan yang berhubungan dan mendukung dengan topik penelitian.

E. Informan

Subjek penelitian atau informan adalah seluruh responden yang dianggap terlibat secara khusus dan mampu memberikan data secara langsung

dan jelas, baik itu kreditur dan debitur kredit pemilikan rumah pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang. Maka peneliti, menyertakan daftar secara umum berbagai informan, yaitu:

No	Informan	Keterangan	Jumlah (orang)
1	<i>Consumer Loan Service</i>	Bagian yang melaksanakan KPR pada kantor cabang pembantu	1
2	<i>Loan Service</i>	<i>Loan service</i> yaitu, bagian yang menjalankan tugas pemeriksaan berkas Pada Kantor Cabang	2
3	<i>Signing Officer</i>	Bagian yang bertugas melaksanakan akad	1

Sumber: data diolah peneliti, Februari 2023

Tabel 3. 1 Daftar Informan

F. Metode Pengumpulan Data

Metode dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni metode penelitian deskriptif kualitatif. Metode penelitian deskriptif kualitatif dalam proses menemukan informasi berupa data yang jelas, maka tentunya ada metodologi atau tahapan-tahapan yang digunakan oleh penulis dalam mengumpulkan data tersebut. Dimana dalam penelitian ini penulis penulis membagi metode pengumpulan data, yaitu sebagai berikut:

1. Observasi

Menurut John (2015, p. 231) mengemukakan observasi merupakan salah satu alat penting dalam mengamati atau memperhatikan fenomena dilapangan melalui lima indra. Observasi merupakan pengamatan langsung

suatu objek yang akan diteliti dalam waktu singkat dan bertujuan untuk mendapatkan gambaran mengenai objek penelitian (Yunita, Mariati, & Daryanti, 2020, p. 119).

Berdasarkan definisi diatas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa observasi merupakan kegiatan penelitian dalam mengumpulkan pelbagai catatan lapangan melalui pengamatan dan pengumpulan data yang dianggap penting dan relevan secara sistematis dan sesuai fakta mengenai pelbagai gejala yang tergambar dalam objek penelitian dengan waktu yang ditentukan. Tujuannya dengan memahami fenomena atau permasalahan.

Melalui observasi ini, ada beberapa tahap yang penulis gunakan dalam melakukan pengamatan pada PT Bank Tabungan Negara KC Panakkukang sebagai objek penelitian. Pertama, peneliti menyebutnya sebagai pra-observasi yaitu dengan melakukan penyuratan untuk memperoleh izin dan akses. Kedua, tiba pada observasi nyata yaitu berangkat dengan melakukan pendekatan untuk menentukan responden sebagai informan, dan. Ketiga, mengamati atau merekam berbagai aktivitas transaksi pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.

2. Wawancara

Menurut Singh dalam (Lukman, 2013, p. 167) menyatakan bahwa wawancara adalah situasi berhadapan-hadapan antara pewawancara dan responden yang dimaksudkan untuk menggali informasi yang diharapkan, dan bertujuan mendapatkan data tentang responden dengan minimum bias dan maksimum efisiensi.

Berdasarkan pengertian diatas yang mengemukakan mengenai definisi wawancara, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa wawancara adalah kegiatan interaksi dua arah atau lebih dengan pelbagai informan secara profesional dan terstruktur mengenai peristiwa dan hal-hal yang menyangkut topik permasalahan. Tujuannya yaitu untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada.

Melalui tahap ini, setelah menentukan responden sebagai informan pada tahap observasi, selanjutnya peneliti mulai berangkat dengan beberapa tahap wawancara untuk menjawab permasalahan. Pertama, peneliti membuat daftar pertanyaan yang mendalam dengan batasan untuk menjawab permasalahan. Kedua, menentukan waktu dan tempat dalam melakukan kegiatan wawancara. Ketiga, tiba pada pelaksanaan wawancara dengan mengajukan pertanyaan kepada informan secara mendalam sehingga informan dapat melahirkan jawaban dengan tujuan dapat mempengaruhi rumusan masalah.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses pencatatan dan pengumpulan data yang dianggap penting dan mendukung, baik itu mengenai dokumen, gambar atau penampakan objek, dan lainnya sehingga dapat dijadikan bukti indrawi atau bukti pendukung terhadap keabsahan data yang diperoleh. Pada tahap ini juga, peneliti mengumpulkan dan menyimpan data yang lahir atau dikenakan informan atau persepsi informan terhadap data pada selama tahap wawancara. Tujuannya dari dokumentasi ini yaitu melihat hubungan antara

persepsi dari jawaban atas pertanyaan dan dokumen pemberian KPR sehingga dapat menemukan keterikatan dan keabsahan data.

G. Metode Analisis Data

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Metode ini digunakan dengan tujuan untuk memperoleh gambaran objek yang diteliti, dan memilah informasi serta menerangkan sebuah gejala kemudian dianalisis dan tiba pada kesimpulan. Berdasarkan metode analisis data, maka penulis mencoba menguraikan proses analisis data, yaitu sebagai berikut:

1. *Mengorganisasikan Data*. Pada tahap awal dalam upaya menganalisis data yang diarahkan oleh peneliti yaitu, peneliti mengatur dan menyusun data yang diperoleh dalam sebuah file besar (Komputer). File besar tersebut, berisi berbagai anak-anak file berdasarkan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber dengan simbol atau nama dari setiap file.
2. *Reduksi data*. Setelah Penulis mengatur dan menyusun informasi tersebut, selanjutnya penulis menguraikan dan merangkum informasi yang ada. Reduksi data pada tahap ini dimulai dengan membaca secara mendalam dan memahami informasi kualitatif pada database yang digunakan. Dalam konteks ini peneliti mencoba melahirkan ide besar dari informasi tertentu. Reduksi data yang dimaksud adalah terdiri dari beberapa proses, pertama Pengkodean (coding) yaitu peneliti menentukan berbagai fenomena yang terjadi berulang-ulang yang tergambar melalui tindakan, aktivitas dan ucapan responden serta menghubungkan antara setiap fenomena diungkapkan masing-masing

responden dan bukti yang mendukung. Kedua, memberikan tema, yaitu dengan menarik informasi yang dianggap penting untuk membentuk ide umum, selanjutnya ide inilah yang digunakan peneliti untuk dideskripsikan dan dituliskannya menjadi narasi. Ketiga, dalam konteks ini peneliti beranjak dari kode dan tema menuju penafsiran atau pemaknaan data yang meluas dari apa yang dipahami penulis dari berbagai data yang ada dan tahap analisis sebelumnya.

3. *Display Data.* Pada tahap ini setelah peneliti mendeskripsikan, mengklasifikasikan, dan menafsirkan data. Maka selanjutnya dalam metode analisis data dalam konteks ini adalah mengemas berbagai data yang telah direduksi (pengodean, tematisasi dan klasifikasi) untuk disajikan menjadi sebuah informasi naratif agar membentuk hasil penelitian.
4. *Kesimpulan.* Dalam bagian ini, penulis membuat kesimpulan sebagai suatu bentuk temuan dalam penelitian dan akhir dari tahap analisis data. Kesimpulan yang peneliti hadirkan adalah bangunan benang merah atau jawaban atas rumusan masalah dari berbagai tahap, pengumpulan, pengolongan, dan penyajian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Sejarah singkat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Lahirnya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau lebih dikenal dengan sebutan Bank BTN, diawali sejak dimulainya *Postspaarbank* yang dibentuk sebagai sebuah lembaga keuangan yang dapat mendorong dan membimbing masyarakat dalam menabung, pada masa Pemerintah Hindia-Belanda masih menguasai Batavia tahun 1897. Sejak Jepang menduduki Batavia yang tepatnya Pada 1 april 1942, terdapat tahap peralihan. Jepang mengeluarkan tindakan likuidasi yang berbentuk moratorium kepada semua bank yang menjadi milik Belanda. Dalam tahap peralihan kekuasaan tersebut, Jepang mengganti *Postspaarbank* pada masa pemerintah hindia belanda menjadi *Tyokin Kyoku* (Biro Deposito).

Setelah diproklamasikan kemerdekaan indonesia pada 17 Agustus 1945. *Tyokin Kyoku* yang dikuasai oleh Pemerintah jepang mengalami sebuah tahap peralihan kekuasaan, yang kemudian ditandai dengan diambil alih oleh pemerintah indonesia dengan nama Kantor Tabungan Pos (KTP). Semenjak dikuasai oleh Pemerintah indonesia, pada tanggal 9 Februari 1950 Kantor Tabungan Negara diganti dengan nama Bank Tabungan Pos (BTP). Sejak beberapa kali diganti nama dan bentuk perusahaan, pada tahun 1963 dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni

1963, maka dengan resmi merubah nama Bank Tabungan Pos diganti dengan nama Bank Tabungan Negara.

Sejarah Bank BTN mulai diukir kembali, pada tanggal 29 Januari 1974 sesuai kebijakan pemerintah melalui surat menteri keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 menjadi sebuah tempat pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Berkaitan dengan tugas tersebut, tahun 1976 dimulailah realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pertama kalinya oleh Bank Tabungan Negara di Indonesia. Seiring masa ke masa, Bank BTN melangkah maju sebagai satu-satunya bank yang berkonsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis akan perumahan bagi rakyat di Indonesia melalui KPR BTN serta hal inilah juga menjadikan Bank BTN sebagai Pelopor KPR di Indonesia.

Setelah menjadi bank yang menapaki dirinya yang berkonsentrasi dalam bisnis akan perumahan bagi rakyat, Bank BTN semakin melebarkan sayapnya dengan mengeluarkan obligasi pertamanya tahun 1989. Lebih Kurang 3 tahun setelahnya tepatnya tahun 1992, Bank BTN beralih status menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebab kesuksesannya dalam memfasilitasi KPR kepada masyarakat. Status Persero ini menandai Bank BTN dalam bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial).

Kesuksesannya dalam KPR mengantarkan status Bank BTN sebagai Bank Konvensional menjadi Bank Devisa pada tahun 1994. Dengan status tersebut menjadikan bank BTN dapat melakukan aktivitas yang berhubungan dengan lintas negara, seperti penerbitan *Letter of Credit* (L/C), pembiayaan

usaha dalam bentuk Dollar, dan lain sebagainya dapat dilaksanakan Bank BTN. Hal tersebut juga tidak menjadi penghalang Bank BTN dalam menjalankan layanan KPR dalam Negerinya.

Pada tahun 2009, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap sebuah produk investasi baru yang berbasis sekuritisasi. Produk baru ini adalah Eba Danareksa Sarana Multigriya Finansial I – Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF-I-KPR BTN). Bank BTN dalam tahun yang sama juga melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan Listing di Bursa Efek Indonesia.

Sampai dewasa ini kepercayaan masyarakat dan pemerintah terhadap Bank BTN sendiri telah membuahkan hasil, tercatat pada tahun 2017 Bank BTN mampu terpilih mendapatkan penghargaan ajang Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017 sebagai peringkat 1 terbaik Perbankan Indonesia. Hal ini semakin menambah mengukuhkan optimism perseroan untuk mampu mencatat kinerja positif lagi dan menambah target bisnis perseroan dimasa akan datang.

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

a. Visi Bank BTN

Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025.

b. Misi Bank BTN

- 1) Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.

- 2) Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.
- 3) Menjadi home of Indonesia's best talent.
- 4) Meningkatkan *shareholder value* dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan *blue chip* dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
- 5) Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

B. Penyajian Data (Hasil Penelitian).

Penelitian ini menggunakan dua jenis dan sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah berbagai data yang peneliti peroleh dari sumber tertentu pada tahap pengumpulan data dengan wawancara terstruktur dan diikuti dengan wawancara semi terstruktur yang peneliti yakini mampu dalam mempengaruhi rumusan masalah yang peneliti bangun. Sedangkan Data sekunder adalah data pendukung atas data yang lahir dari reaksi sumber data primer di lapangan.

Adapun diantara Responden yang dijadikan dan tentukan sebagai pihak yang mampu dalam memberi informasi (Informan) terkait pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian KPR Subsidi pada Bank BTN Cabang Panakkukang, yaitu:

No	Informan	Keterangan	Jumlah (orang)
1	<i>Consumer Loan Service</i>	Bagian yang melaksanakan KPR pada kantor cabang pembantu	1
2	<i>Loan Service</i>	<i>Loan service</i> yaitu, bagian yang menjalankan tugas pemeriksaan berkas Pada Kantor Cabang	2
3	<i>Signing Officer</i>	Bagian yang bertugas melaksanakan akad	1

Tabel 4. 1 Daftar Informan

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah fasilitas Kredit yang berbentuk pinjaman kepada nasabah yang membutuhkan rumah secara kredit yang dibuat dan direalisasikan oleh Bank BTN dan adanya program dari pemerintah dalam bentuk penyaluran subsidi kepada calon debitur yang termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah berbagai komponen-komponen yang bekerja secara aktif dan bertahap dalam menjalankan tugas dan fungsi untuk menyalurkan Kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah serta diatur berdasarkan ketentuan-ketentuan.

Sebagai program yang disalurkan oleh Bank BTN dan disubsidi oleh pemerintah kepada nasabah yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, dalam proses dan pelaksanaannya melibatkan bagian-bagian atau fungsi yang terkait yang dikoordinasikan dan ditugaskan dalam melaksanakan proses pemberian KPR Subsidi. Berdasarkan wawancara dengan informan

kunci dengan posisi sebagai *Loan Service*, mengenai fungsi yang terkait, SN mengatakan:

“Misalnya ada developer bawa berkas user, saya yang proses jadi mulai dari BI *Checking*, wawancara awal, diverifikasi itu tugasnya *loan service*, setelah itu naik ke analis baru masuk ke pemutus. dan jika ada putusan kembali ke *Loan service* untuk akadkan. pihak pemutus bisa pihak *clu head* dicabang atau kepala kantor di KCP.” (Wawancara, 05 Juni 2023)

Terdapat tugas dan peran tertentu dari setiap bagian-bagian yang dikoordinasikan dalam melakukan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Dalam tugas dan pelaksanaannya, mekanisme pemberian KPR Subsidi membutuhkan dokumen sebagai bagian dari syarat pangajuan kredit baik dari developer maupun debitur serta catatan yang digunakan sebagai bukti melakukan kredit. Masih SN, mengatakan:

“Kalau dari developer kumpulkan Surat pembelian Rumah (SPR) itu satu, kemudian legalitasnya, copyan sertifikatnya sama copyan IMB atau PBG, kalau sekarang kan PBG-nya yang berlaku. data diri juga harus ada dari nasabah., surat keterangan penghasilan. jadi semua berkas yang masuk bisa di proses di e-loan.” (Wawancara, 05 Juni 2023)

Berawal dari keinginan untuk membeli rumah hingga melalui proses pengajuan dan penginputan berbagai dokumen sebagai dasar dalam pemberian kredit. Terdapat prosedur atau tahapan yang secara sistematis dan terkoordinasikan untuk sampai pada realisasi kredit. kemudian peneliti mengajukan pertanyaan terkait prosedur pemberian kredit, MF mengatakan:

“kalau pemohon biasanya ke developer dulu to, kalau dari developernya dan *user*-nya sudah komunikasi, sudah ceritanya ada kesepakatan, *user* nya itu biasanya *collect* berkasnya itu ke developer, jadi ceritanya dia pemberkasaan. Developernya sudah tau mi ini syarat-syarat berkasnya apa aja, nah developernya yang *collect* dari *user* terus disetorkan ke bank, nah bank tinggal input. input kami verifikasi dulu di awal, yang verifikasi itu *Loan Service* seperti saya. Verifikasinya kami itu wawancara, ditanya-

tanya terkait rumah yang dia mau ambil apa, dia tau atau tidak, apakah betul dia yang mau mengajukan atau atas nama ji atau bagaimana to. Kalau wawancaranya sudah selesai sudah aman, berkasnya kami cek lengkap, di input mi ke sistem sampai ada persetujuan kredit atau namanya “surat penegasan persetujuan pemberian kredit” kalau ndak salah itu SP3K namanya. Nah kalau SP3K sudah keluar kita bisa sampaikan kembali mi ke developer sudah ada mi SP3K, gimana sudah mau di akadkan”. (Wawancara, 03 Mei 2023)

Terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam tahapan proses KPR Subsidi yaitu pihak eksternal seperti pihak developer atau pihak yang menjual rumah, nasabah atau user dan pihak internal atau bank sebagai wadah pembiayaan. Disamping itu ada syarat pengajuan Kredit serta tahapan-tahapan pemberian kredit dari pihak internal bank. Kemudian peneliti mengajukan pertanyaan yang sama kepada terwawancara yang lain yaitu pihak *Signing Officer* dengan Inisial HR, mengatakan:

“Alurnya semua sama dari awal hemm, debitur cek lokasi dulu ke developer, menentukan lokasi yang mana sih yang dia mau gitu, yang pastinya lokasinya itu tentunya developer yang menjual rumah subsidi, kalau misalnya debitur sama developer sudah yakin mau ambil lokasi ini”. Proses selanjutnya di Bank sama dengan proses KPR lainnya, melalui proses wawancara, melengkapi berkas, kemudian nanti ada verifikasi, setelah itu nanti ada proses analisa setelah berkasnya masuk “kira-kira dari semua itu debiturnya ini cocok ngak sih dapat KPR subsidi atau tidak” kalau misalnya semua persyaratannya itu sudah memenuhi syarat, maka disetujui lah kreditnya”. (Wawancara, 02 Mei 2023)

Kemudian peneliti bertanya hal yang sama pada saat wawancara kepada pihak *Loan Service* yang berinisial FBR, mengatakan:

“Kalau pengajuan kan, “umpamanya kita minat rumah subsidi dimanakah, kita hubungi mi disitu marketingnya nanti marketinya bantu ajukan berkas, marketinya bawa mi kesini, baru dia dulu wawancara. Marketing dari pihak developer bawami kesini usernya to istilahnya mas” (Wawancara, 27 April 2023)

Berawal dari produk rumah hunian yang dipasarkan developer dan adanya ketertarikan *user* atau nasabah untuk membeli rumah tersebut, mengarahkan ke pihak Bank sebagai wadah pembiayaan. Bank BTN Kantor Cabang panakkukang sebagai tempat pengajuan kredit melakukan semua pemeriksaan terhadap hal-hal yang menyangkut pemberian kredit. Berbagai aspek, seperti rumah yang menjadi produk yang dijual developer dilakukan pemeriksaan baik rumah tersebut maupun berkas yang menyangkut kepemilikan rumah. Disamping itu penilaian terhadap calon debitur menjadi sesuatu yang amat penting, terdapat langkah-langkah yang menjadi dasar penilaian kemampuan nasabah.

“Peneliti juga melihat mengenai bagaimana proses sistem dan prosedur pemberian KPR subsidi, dimana dalam kondisi tersebut, terdapat adanya ruang dan tahapan yang dilalui nasabah atau yang disebut *user* dalam pengajuan kredit, berkas yang dilengkapi, adanya keterlibatan pihak-pihak tertentu, dan adanya fungsi yang terkait dalam menjalankan tugasnya dalam pemberian kredit di internal Bank”. (Observasi, 02 Mei 2023).

2. Persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah berbagai ketentuan atau aturan yang harus dipenuhi debitur sebagai pemohon dalam upaya untuk direalisasikan kredit. Dalam hal ini, pemohon atau calon debitur diberikan arahan oleh kreditur, sebagai sebuah upaya dalam pemberian kredit dari awal hingga akhir proses kredit berdasarkan SOP yang berlaku dalam bank tersebut. Baik sebagai aturan ataupun upaya dilakukannya pemberian kredit, syarat-syarat khusus calon debitur dalam

pemberian KPR Subsidi juga berbeda dari Produk KPR lainnya, HR sebagai

Signing Officer mengatakan:

“Pertama dari namanya saja kita bisa lihat KPR Bersubsidi artinya dia mendapat subsidi dari pemerintah atau bantuan subsidi silam dari pemerintah. Yang membedakan banyak, yang pertama harga jual rumah, kemudian suku bunganya, terus yang terpenting itu adalah peruntukan KPR bersubsidi diperuntukan tidak ke sembarang orang, tetapi ada beberapa syarat-syarat siapa saja sih yang bisa kita berikan KPR subsidi dan kategori rumah KPR. Persyaratan tambahan yang bisa mereka lengkapi pada saat akad kredit, identitasnya kemudian dokumen pekerjaan atau penghasilannya itu wajib dilengkapi.” (Wawancara, 02 Mei 2023)

Terdapat objek khusus yang menjadi sasaran diberikannya KPR subsidi. KPR subsidi juga pada dasarnya bersumber dari aturan pemerintah yang program KPRnya diperuntukan kepada orang-orang tertentu dan kategori rumah yang bisa diberikan. Syarat-syarat yang dapat ditangkap dari penyampain HR: Khusus kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Walaupun KPR Subsidi di khususkan terhadap orang-orang tertentu, namun disamping itu ada syarat-syarat umum yang wajib dipenuhi, fungsi *Consumer Loan Service* atau MF mengatakan:

“Persyaratannya itu terkait penghasilan, yang belum menikah itu maksimal 6 juta penghasilannya, kalau yang sudah menikah itu maksimal 8 juta, karena ini khusus yang berpenghasilan menengah ke bawah yang memang betul-betul membutuhkan rumah, belum memiliki rumah sama sekali, Karena ada golongan berkas yang *mandatory* ada yang tidak *mandatory*. Nah yang *mandatory* ini dulu yang diusahakan di lengkapi sebelum akad kredit, misalnya KTP, NPWP, KK, nah itu kan semua mandatori dan harus sesuai dengan data terkininya di dukcapil”. (Wawancara, 03 Mei 2023)

Sebagian syarat-syarat yang wajib dipenuhi debitur dalam pemberian kredit menyangkut dengan pekerjaan calon debitur, penghasilan, dan identitas

yang kesemua informasi tersebut saling mempengaruhi. Peneliti menangkap dari penyampaian MF: Masyarakat berpenghasilan rendah, data pemohon (syarat administratif) , data pekerjaan dan penghasilan maksimal Rp.6 juta bagi yang tidak nikah dan maksimal Rp.8 juta bagi berpasangan. Persyaratan tersebut juga menjadi dasar dalam mengukur kemampuan calon debitur dalam pembayaran angsuran nantinya.

“Peneliti juga mengamati berbagai hal yang berkaitan dengan syarat-syarat pemberian kredit, peneliti menemukan bahwa syarat persyaratannya yaitu data pribadi (pemohon), data pekerjaan dan data agunan (developer) yang bersumber dari pihak yang menjual rumah. (Observasi, 02 Mei 2023)

Persyaratan yang digunakan kontras dengan ketentuan dan aturan pelaksanaan pemberian kredit. Informasi baik identitas, pekerjaan, dan penghasilan serta latar belakang calon debitur adalah keniscayaan yang harus diadakan, sebab hal tersebut sangat mempengaruhi mempengaruhi diberikannya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi tersebut.

3. Penilaian kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Penilaian kelayakan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah ketentuan atau aturan yang dijadikan sebagai pedoman dalam menjalankan dan menilai kelayakan calon debitur atau pemohon. Prinsip tersebut didasarkan tidak serta merta, tetapi bersumber dan berdasar pada aturan pemerintah ataupun SOP suatu instansi tertentu. Pada bank BTN Kantor Cabang Panakkukang sendiri, penilaian atas layak tidaknya pemberian kredit, FBR yang berposisi sebagai *Loan Service*, mengatakan:

“Selain dari segi penghasilan yang kita nilai. Tapi yang paling utama itu istilahnya di BI *Checking* dulu namanya, kita cek di BI, ini orang (calon nasabah) bagus ji karakternya dalam artian riwayat-riwayat kreditnya semuanya, jadi itu”. (Wawancara, 28 April 2023)

Kemudian peneliti bertanya perihal prinsip-prinsip pemberian KPR subsidi kepada Informan, MF mengatakan:

“Ada itu prinsip 5C. *Capacity, character, collateral* dan yang lain. Pokoknya pemberian kredit subsidi atau non subsidi apapun itu mempertimbangkan prinsip itu, karena itu yang penting sekali. itukan kemampuan dia dilihat dari penghasilannya berapa, sama kewajibannya berapa, nanti dihitung mi dari penghasilan segini dikurang kewajiban segini”. (Wawancara, 03 Mei 2023)

Dari tahap awal hingga akhir pengajuan kredit melibatkan analisa ataupun penilaian terhadap pemohon atau calon debitur dalam pemberian KPR subsidi. Tolak ukur penilaian karakter calon debitur menjadi hal yang penting, hal ini juga sebagai suatu prinsip dasar mengetahui sifat calon debitur. Segala sesuatu yang bersifat merugikan bank diharapkan dapat dihindari. Peneliti menangkap dari penjelasan FBR dan MF: Pengetahuan perilaku calon debitur.

Berdasarkan hasil temuan penelitian dari ketiga indikator yang disajikan penulis sebagai dasar dalam pelaksanaan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, maka kesimpulan yang dapat ditarik penulis, yaitu:

- a. Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Bank BTN Cabang Panakkukang, dalam pelaksanaannya melibatkan Fungsi yang

- terkait, dan dokumen yang digunakan dalam pengajuan kredit hingga realisasi kredit serta tahapan-tahapan pemberian kredit.
- b. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Bank BTN Cabang Panakkukang dilaksanakan berdasarkan serangkaian tahapan atau prosedur diantaranya, melalui prosedur pemberkasan, wawancara awal calon debitur, verifikasi, analisa, dan persetujuan kredit serta pengikatan dalam bentuk perjanjian atau prosedur akad kredit.
 - c. Untuk persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, syarat khusus yang menjadi salah satu dasar diberikannya kredit yaitu kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang diukur berdasarkan penghasilan untuk pemohon tidak kawin maksimal sebesar Rp. 6 Juta dan berpasangan maksimal Rp. 8 Juta. Terkait syarat umum atau syarat administratif diantaranya KK, KTP, NPWP dan lain sebagainya.
 - d. Penilaian kelayakan pemberian kredit kepada nasabah diukur berdasarkan Karakter atau watak, kemampuan, modal, serta kondisi ekonomi calon debitur. Hal ini sebagai prinsip dasar dalam menilai secara mendalam calon debitur.

C. Analisis dan Interpretasi (Pembahasan)

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang, pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang benar-benar membutuhkan

rumah secara kredit di samping memang calon debitur belum dan tidak memiliki rumah sama sekali. Dari segi pekerjaan, tidak terdapat prioritas utama sebab hal tersebut diukur dari penghasilan pemohon dan pasangan serta dikhususkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan diberikannya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sendiri, selain untuk membantu nasabah untuk memperoleh rumah secara kredit, BTN Kantor Cabang Panakkukang sebagai wadah pembiayaan memperoleh keuntungan dari suku bunga yang diperoleh dari setiap angsuran pembayaran kredit perbulannya. Uang muka yang bayarkan pun terbilang berbeda antara tiap debitur yang sebagai PNS dan debitur yang sebagai wiraswasta. Adapun sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Kantor Cabang Panakkukang yang dilaksanakan berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, yaitu

a. Fungsi yang terkait.

Dalam pelaksanaannya, proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, pada bagian Kantor Cabang bahkan KCP melewati beberapa tahapan alur pemeriksaan yang diikuti berdasarkan struktur organisasi yang memiliki tugas dan wewenang dalam internal bank tersebut sehingga dapat merealisasikan kredit. Adapun fungsi-fungsi yang terkait pada sistem, antara lain yaitu:

1) Fungsi *Consumer Loan Service*.

Pada bagian Kantor Cabang Pembantu, bagian ini memiliki fungsi dan tugas dalam layanan informasi kredit, menginput data-data

calon debitur, melakukan wawancara terhadap calon debitur, memeriksa kelengkapan berkas dan melakukan akad manakala telah dikeluarkannya SP3K dari bagian *Sub Branch Head* serta pelunasan dan penyelesaian klaim debitur.

2) Fungsi *Sub Branch Head*.

Pada bagian kantor Cabang Pembantu, fungsi pada bagian ini bertugas dan bertanggung jawab dalam pengambilan keputusan atas pengajuan kredit pemohon setelah dipertimbangkan berbagai keabsahan data.

3) Fungsi *Loan Service*.

Fungsi ini bertugas dan bertanggung jawab pada kantor cabang dalam pemeriksaan berkas calon debitur dan melakukan wawancara yang mendalam terhadap calon debitur.

4) Fungsi *Signing Officer*.

Fungsi ini bertugas dan bertanggung jawab dalam pelaksanaan akad kredit pemilikan Rumah (KPR) pada kantor cabang dan memberikan penjelasan terkait hak dan kewajiban debitur.

5) Fungsi *Consumer Service*.

Fungsi ini bertugas dalam membantu pembukaan rekening bagi debitur yang telah disetujui kreditnya

6) Fungsi *Teller Service*

Fungsi ini bertugas dan bertanggung jawab dalam membantu proses penyetoran awal saldo debitur setelah melakukan pembukaan rekening baru pada *customer service*.

b. Dokumen yang digunakan.

Dalam pelaksanaannya, berbagai dokumen digunakan sebagai bagian dari syarat pemberian kredit. Dokumen tersebut disimpan atau dilakukan pengarsipan secara manual oleh bagian tertentu serta diinput dalam sistem *e-loan* untuk mempermudah dalam pencarian dan mengantisipasi kehilangan dalam bentuk fisik. Hal ini juga sebagai bukti konkrit adanya perjanjian peristiwa masa lalu. Berdasarkan data dari hasil penelitian, dokumen yang digunakan dalam pemberian kredit, antara lain:

1) Formulir permohonan (Formulir kredit Konsumer)

Dokumen ini digunakan dalam mengisi berbagai informasi calon debitur yang memuat data pemohon, informasi tambahan nasabah, data suami istri pemohon, dan data keluarga terdekat serta data agunan.

2) Surat Penolakan

Dokumen ini dikeluarkan oleh bank manakala calon debitur atau pemohon memiliki beberapa persyaratan yang tidak terpenuhi setelah dilakukannya serangkaian aktivitas analisa terkait dengan kelayakan dalam pemberian kredit.

3) Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K)

Dokumen ini dikeluarkan dan digunakan setelah calon debitur dinyatakan telah memenuhi berbagai syarat dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang terlihat dari keabsahan berkas dan karakter maupun kemampuan calon debitur, maka bentuk dari persetujuan tersebut dengan dikeluarkannya Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K).

4) Surat Perjanjian Kredit

Dokumen ini dikeluarkan pada saat hendak melakukan akad kredit dan dokumen ini digunakan sebagai bentuk perikatan antara pihak debitur dan kreditor dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

c. Catatan akuntansi yang digunakan.

Dewasa ini, pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menggunakan Sistem *e-loan* dalam menginput calon debitur yang hendak mengajukan kredit yang didukung dengan bantuan internal bank untuk membantu dan mengarahkan calon debitur.

d. Prosedur pemberian KPR Subsidi.

Prosedur Pemberian KPR Subsidi dalam pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, diantaranya yaitu:

1) Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Setelah pihak developer dan *user* atau calon debitur sepakat untuk melakukan KPR Subsidi, debitur dan developer kemudian melakukan pemberkasan ke bank sebagai bentuk pengajuan dan untuk dilakukan verifikasi. Verifikasi tersebut dilakukan oleh *Loan Service* untuk mewawancarai dengan tujuan mengetahui keabsahan dan kesesuaian calon debitur dan berkas yang ada. Kemudian dilanjutkan untuk mengisi buku register, dan mengecek data di *BI-Checking* dengan tujuan mengukur sifat (*character*) calon debitur serta melakukan penginputan.

2) Prosedur pemberkasan

Tahap awal dalam pengajuan kredit oleh pihak developer dan user atau debitur ialah dengan melakukan pemberkasan. Pengajuan dilakukan dengan datang ke bank langsung. Pintu awal dalam melakukan pemberian kredit yaitu dilakukan oleh pihak *Loan service*, dimana terjadi serangkaian aktivitas terkait pertanyaan pihak *Loan Service* seperti, kebutuhan calon debitur akan rumah, berkas yang harus dipenuhi, status calon debitur, pekerjaan penghasilan dan lain sebagainya. Apabila berbagai aspek tersebut telah mampu dipenuhi calon debitur maka dilakukan tahapan selanjutnya, namun jika pihak debitur masih memiliki kekurangan maka diarahkan untuk melengkapinya.

3) Prosedur wawancara

Dalam proses pengajuan kredit kendati setelah pemeriksaan berkas, maka pada tahap kedua yaitu melakukan kegiatan wawancara. Pada tahap wawancara dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui watak atau sifat (*character*) calon debitur, mengetahui keabsahan data dari berkas fisik yang disetorkan calon debitur, dan terlebih khusus lagi karena KPR ini bersifat subsidi maka tentu riwayat calon debitur akan tempat tinggal, pekerjaan, penghasilan dan informasi-informasi terkait persyaratan pengajuan KPR Subsidi menjadi sebuah dasar pengajuan pertanyaan dan pertimbangan pemberian kredit.

4) Prosedur analisa

Tahap selanjutnya yaitu melakukan analisa. Menganalisa merupakan sesuatu yang penting, hal tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mengantisipasi adanya resiko yang mungkin merugikan pihak-pihak tertentu. Peninjauan kembali terhadap berbagai aspek keabsahan data calon debitur pekerja tetap dan wiraswasta pun berbeda.

Pekerja atau pegawai tetap yang memiliki penghasilan perbulannya dituntut untuk menyetorkan slip gaji 3 bulan terakhir, dan rekening koran 3 bulan terakhir. Sedangkan calon debitur berstatus pekerjaanya wiraswasta atau usaha dan lain sebagainya yang mungkin saja bersifat tidak konsisten atau mengandung unsur kepalsuan. Dimana dewasa ini banyak sekali calon debitur yang sebagai wiraswasta dapat memalsukan berkasnya. Untuk itu dalam proses menganalisa calon

debitur berstatus pekerjaan tersebut perlu dilakukan *on the spot* atau dilakukannya cek tempat usaha.

5) Keputusan atas permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Pelaksanaan pada tahap ini, pengambilan keputusan permohonan kredit dilakukan oleh kepala *Clu Head* pada Kantor Cabang (KC) dan *Sub Branch Head* pada KCP dengan mengukur berbagai informasi dari pihak *Loan Service*. Bentuk dari persetujuan Kredit tersebut dengan mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K). Disamping itu apabila pemohon tidak memenuhi syarat penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi maka bentuk keputusan yang diberikan adalah dengan mengeluarkan Surat Penolakan atau menolak calon debitur.

6) Prosedur Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

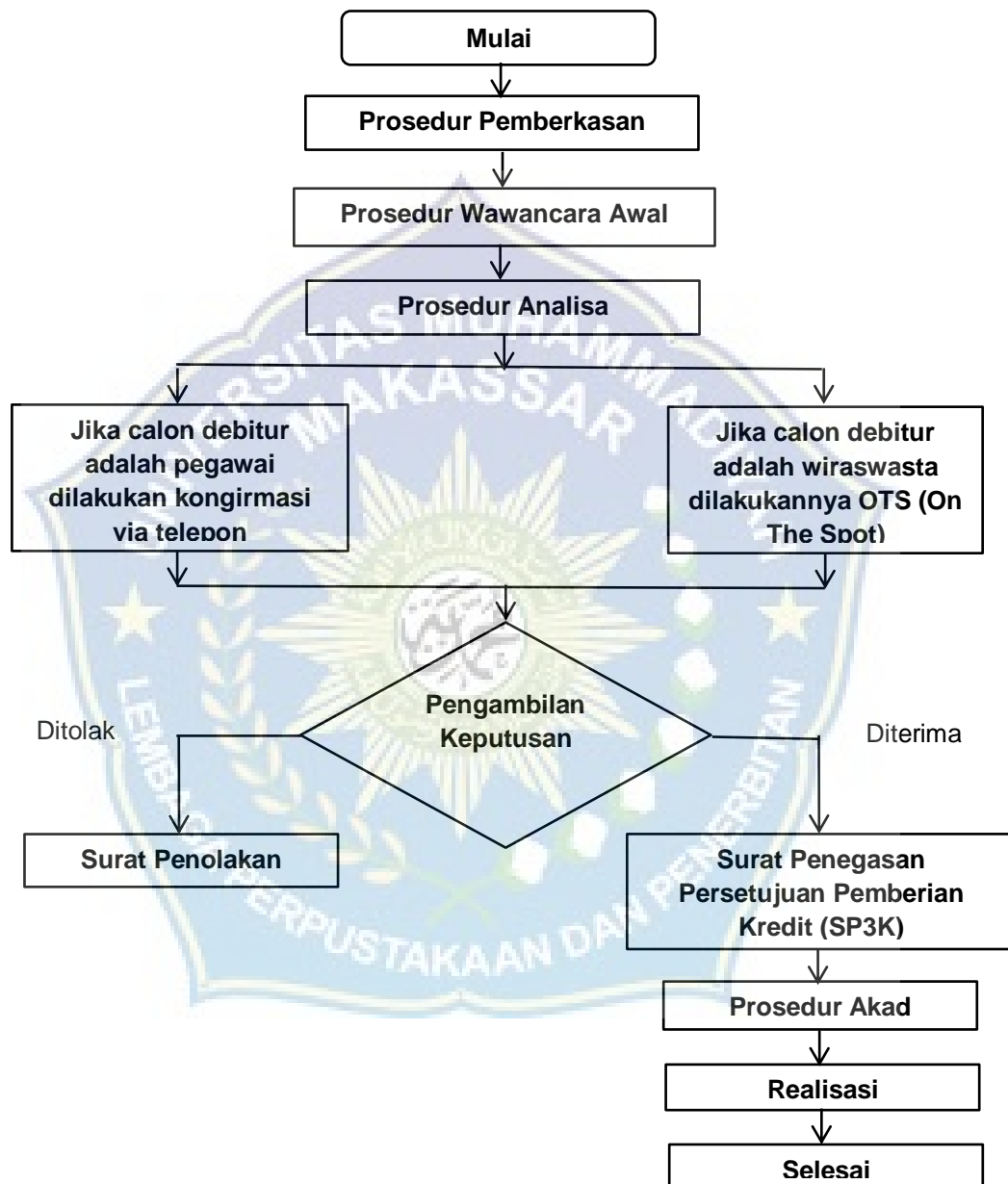
Pada tahap ini, setelah dikeluarkannya SP3K maka dilanjutkan ke pihak akad. Pihak akad pada bank BTN kantor Cabang adalah gerbang terakhir pengajuan kredit yaitu pihak *Signing Officer* yang dalam tugasnya memeriksa kembali kelengkapan berkas dan, dilanjutkan pencetakan perjanjian kredit dan penandatanganan serta menjelaskan tentang hak dan kewajiban debitur dan tata cara pembayaran angsuran. Kemudian dilanjutkan ke notaris untuk dilakukannya pengecekan legalitas rumah dan diterangkannya hak dan kewajiban debitur.

7) Pembayaran Angsuran Kredit Pemilikan Rumah.

Dewasa ini pada bank BTN Kantor Cabang Panakkukang, dalam pelaksanaan pembayaran dilakukan bisa dengan menyetorkan nominal angsuran pada buku tabungan yang telah ditentukan dan disediakan oleh bank sehingga dengan otomatis sistem yang melakukan pemotongan angsuran perbulannya. Disamping itu pihak debitur juga bisa secara langsung ke bank, pada bagian *teller service* untuk melakukan pembayaran.



Berikut adalah *flowchart* prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BTN Cabang Panakkukang, yaitu:



Gambar 4. 1 *Flowchart* Prosedur KPR Subsidi

2. Persyaratan Pemberian Kredit Pemilikan

Pada dasarnya pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dianjurkan dan ditujukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan kepada masyarakat yang belum memiliki rumah sama sekali. Hal ini bertujuan dalam membantu masyarakat untuk memiliki rumah atau hunian layak tinggal. Calon debitur yang membutuhkan rumah secara kredit dan sudah berpenghasilan tetap dapat mengajukan permohonan kredit. Di Bank Tabungan Negara, secara umum terdapat persyaratan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, yaitu:

- 1) WNI minimal usia 21 tahun belum atau sudah menikah, maksimal 65 tahun pada saat sudah jatuh tempo kredit
- 2) Maksimal Penghasilan tidak kawin Rp.6 Juta dan kawin Rp.8 Juta
- 3) Pemohon dan pasangan tidak memiliki Rumah
- 4) Belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah
- 5) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 6) Memiliki Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT)
- 7) Pajak Penghasilan (Pph) orang pribadi
- 8) NIK Terdaftar di Dukcapil

Selain itu, pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang terdapat persyaratan mengenai berkas-berkas yang harus dipenuhi ketika calon debitur mengajukan kredit perumahan. Adapun berkas-berkas bagi pemohon KPR Subsidi diantaranya, yaitu:

1) Data Pribadi Pemohon

- a) Foto *copy* KTP Pemohon dan Pasangan
- b) Foto *Copy* Kartu Keluarga
- c) Foto *Copy* Surat Nikah / Keterangan belum Nikah / Akta Cerai
- d) Foto *Copy* NPWP Pemohon dan Pasangan
- e) Pas Foto 3x4 Pemohon dan Pasangan
- f) Materai 6000 2 lembar

2) Data Pekerjaan Pemohon

- a) Surat Keterangan Bekerja Pemohon dan Pasangan
- b) Surat Keterangan Penghasilan / Slip Gaji Pemohon dan Pasangan
- c) Rekening Koran Gaji 6 bulan terakhir Pemohon dan Pasangan

3) Data Agunan (Developer)

- a) Foto *Copy* IMB
- b) Foto *Copy* Sertifikat
- c) Foto *Copy* Rekening Listrik / Air / Telepon
- d) Foto *Copy* PBB
- e) Surat Keterangan Menjual/Pengantar Wawancara

3. Penilaian kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi tentunya didasarkan pada penilaian terhadap berbagai kelayakan untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan. Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Panakkukang sendiri, menganut berbagai prinsip-prinsip yang digunakan untuk mengukur kelayakan tiap-tiap calon debitur. Adapun prinsip-prinsip yang

digunakan dalam menilai kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang diantara prinsip 5C, yaitu:

a. *Character* (Watak)

Pada bank BTN Kantor Cabang Panakkukang, pihak internal bank yang memiliki tugas dan wewenang dalam pemberian KPR Subsidi melakukan penilaian dan pertimbangan terhadap karakter calon debitur untuk mengetahui sifat, watak, latar belakang dan sejarah pengkreditan suatu nasabah dimana dan kapanpun. Hal ini senantiasa dilakukan sebagai prinsip dalam mengantisipasi dan memprediksi berbagai kemungkinan yang bisa terjadi dimasa depan yang mungkin merugikan pihak Bank. Tujuan dari Penilaian karakter untuk memberikan keyakinan kepada pihak bank, bahwa nasabah serius dan dapat dipercaya sebagai sosok debitur.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Pihak bank juga dalam pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, senantiasa mempertimbangkan prinsip *Capacity* suatu calon debitur. *Capacity* yang dimaksud ialah menilai kemampuan nasabah dalam membayar dan melunasi angsuran setiap bulannya dengan cara mengukur dan mengidentifikasi pekerjaan sebagai sumber penghasilan. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet atau dengan kata lain semakin jelas suatu penghasilan debitur maka semakin mampu dalam melakukan angsuran dan pelunasan Kreditnya.

c. *Capital* (Modal)

Pada prinsipnya, pihak bank melakukan penilaian terhadap modal suatu nasabah, baik itu kelancaran penghasilan dan tabungan suatu nasabah yang diukur dan dipertimbangkan melalui surat keterangan kerja, surat keterangan penghasilan, dan rekening koran gaji enam bulan terakhir pemohon dan pasangannya. Hal ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana modal suatu nasabah sebagai debitur.

d. *Collateral* (Jaminan)

Pada prinsipnya, pihak bank melakukan sebuah penelitian berupa suatu jaminan bila terjadinya kendala-kendala di masa depan. Pihak bank melakukan survey terhadap jaminan yang bersifat fisik sehingga memungkinkan tidak terjadi penipuan. Dalam konteks ini, pihak bank bertujuan melakukan penilaian sejauh mana tanggung jawab pihak debitur dalam.

e. *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Pada prinsipnya, pihak bank melakukan penilaian kelayakan kredit dengan menilai dan mempertimbangkan kondisi ekonomi suatu debitur. Tujuannya untuk mengetahui dan memprediksi apakah debitur memiliki kesanggupan pembayaran pada masa kini dan masa depan nantinya. Hal tersebut juga didasarkan pada segi pekerjaan dan sumber penghasilan yang sedang berjalan sehingga bisa saja mungkin akan mempengaruhi kelancaran pembayaran dan pelunasan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dengan memperoleh data dan dilakukan analisis secara mendalam terhadap data serta menjadi dasar dari hasil penelitian yang sudah dipaparkan, maka peneliti dapat menyimpulkan beberapa hal mengenai Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi melalui peran *Consumer Loan Service*, bahwa Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Panakkukang telah melaksanakan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dengan baik dan sesuai dengan standar yang diterapkan. Sistem tersebut melibatkan fungsi yang terkait, dokumen yang digunakan, catatan akuntansi yang digunakan, dan prosedur pemberian kredit serta persyaratan dan penilaian pemberian kredit menjadi sesuatu yang penting.

B. Saran

Sesuai dengan hasil penelitian yang peneliti lakukan dan jalankan, maka peneliti ingin memberikan beberapa saran yang mungkin dapat menjadi refleksi dan membangun kemajuan pihak yang terkait, yaitu

1. Sebaiknya pihak bank memberikan gambaran dan pemahan secara eksplisit kepada debitur yang hendak mengajukan permohonan kredit, sehingga debitur memiliki pemahaman secara baik apa yang diajukannya.
2. Sebaiknya pihak bank dalam pelaksanaannya dapat lebih memberikan gambaran secara detail terkait resiko yang berkaitan dengan Kredit tersebut

sehingga debitur dengan sadar dan dengan cepat memberikan respon manakala terjadi kendala di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Agus, P., Wibowo, & H, M. (2018). *Pengantar Akuntansi 1* (2 ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Dina, M. H., & Noverius, L. (2022, 09 15). *Rasio Kredit Macet Bank Tabungan Negara (BBTN) Semakin Menurun*. From www.kontan.co.id: <https://keuangan.kontan.co.id/news/rasio-kredit-macet-bank-tabungan-negara-bbtn-semakin-menurun>
- Evi, O. (2020). Analisis Proses Pemberian Kredit Untuk Mengurangi Kredit Macet Resiko Kredit Macet di PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Bandung. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Ekonomi*, 6(2), 1719-1738.
- Fadli, A., & Doni, M. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi. *Akademi Keuangan dan Perbankan Padang*, 1-11.
- Feri, H., & Fendy, A. P. (2010). Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah di Perumahan Puri Surya Jaya Gedangan Sidoarjo. *Pengembangan Infrastruktur Dalam Menunjang Pembangunan Ekonomi Nasional*, 132-125.
- Firmando, & Romi, S. (2021). Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Lubuk Buaya Padang. *Akademi Keuangan dan Perbankan*, 1-8.
- Hibatullah, F. T., David , P. S., & Meily, Y. K. (2018). Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Riset Akuntansi Going Concern*, 13(4), 830-840.
- John, W. C. (2015). *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset*. Yogyakarta: Pustaka Fajar.
- Lukman, N. H. (2013). Ulasan Metodologi Kualitatif: Wawancara Terhadap Elit. *Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi (P3DI)*, 165-172.
- Marwah, A. S. (2022). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Dalam Upaya Mencegah Kredit Macet. *Jurnal Akuntansi UMMI*, 2(2), 1-13.
- Muhammad, R. S., & Tia, S. (2018, January). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan

- Murabahah (KPR) pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 12(1), 107-117.
- Muhammat, S. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pada Koperasi Simpan Pinjam Sentosa di Samarinda. *Ilmu Administrasi Bisnis*, 3(1), 83-93.
- Nur, A. A. (2021, Desember 2). *Profil PT Bank Tabungan Negara Tbk*. From www.dataindonesia.id: <https://dataindonesia.id/arsip/detail/profil-pt-bank-tabungan-negara-tbk>
- Nurul, I. H. (2014). *Pengantar Perbankan*. Jakarta: Gaung Persada Press Group.
- Putri, A. S., Dwiatmanto, & Zahroh, Z. A. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Konsumtif dalam upaya Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit. *Administrasi Bisnis*, 21(2), 1-9.
- R, J. M. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *Penghubung Semua Bidang Ilmu Pengetahuan dan Masyarakat*, 1(3), 252-262.
- Saryanti, & Yayat, S. (2019). Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang. <http://ejournal.unsub.ac.id/index.php/keuangan>, 1(2), 85-100.
- Setiawati, M. (2020). *Analisis Proses Pemberian Kredit*. From *Jurnal Manajemen*.
- Wiranti, Zahruddin, H., & Chandra, K. (2019). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Pencegahan Kredit Macet Pada Pt. Bank Sumsel Babel Pusat. *Neraca*, 3(1), 118-129.
- www.btn, c. i. (2019). *KPR BTN Subsidi*. From www.btn.co.id: <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>
- Yunita, Mariati, & Daryanti. (2020). Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit dalam upaya Mengatasi Kredit Bermasalah Pada Ksp Balo'ta Cabang. *Accounting Journal STIE YPUP Makassar*, 1(1), 115-122.



LAMPIRAN I : ADMINISTRASI PENELITIAN

1. Surat Izin Penelitian dari Universitas Muhammadiyah Makassar ke di Dinas Penanaman Modal dan PTSP Provinsi Sulawesi Selatan


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
 LEMBAGA PENELITIAN PENGEMBANGAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
 Jl. Sultan Alauddin No. 259 Telp. 866972 Fax (0411) 865588 Makassar 90221 e-mail: lp3m@unismuh.ac.id

Nomor : 1200/05/C.4-VIII/IV/1444/2023 15 Ramadhan 1444 H
 Lamp : 1 (satu) Rangkap Proposal 06 April 2023 M
 Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,
 Bapak Gubernur Prov. Sul-Sel
 Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal & PTSP Provinsi Sulawesi Selatan
 di -
 Makassar



Berdasarkan surat Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 473/05/A.2-II/III/44/2023 tanggal 31 Maret 2023, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : **AHMAR SAPUTRA TAMBING**
 No. Stambuk : **10573 1123119**
 Fakultas : **Fakultas Ekonomi dan Bisnis**
 Jurusan : **Akuntansi**
 Pekerjaan : **Mahasiswa**

Bermaksud melaksanakan penelitian/pengumpulan data dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul :

"ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI MELALUI PERAN CUSTOMER LOAN SERVICE PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK"

Yang akan dilaksanakan dari tanggal 11 April 2023 s/d 11 Juni 2023.

Sehubungan dengan maksud di atas, kiranya Mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan yang berlaku.
 Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan Jazakumullahu khaeran



Ketua LP3M,

Dr. H. Anshakar Idhan, MP.
NBM 1017716

04-23

2. Surat Izin Balasan Penelitian Dinas Penanaman Modal dan PTSP Provinsi Sulawesi Selatan



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
 Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
 Website : <http://simap-new.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
 Makassar 90231

Nomor	: 15158/S.01/PTSP/2023	Kepada Yth.
Lampiran	: -	Pimpinan PT. Bank BTN Cab. Panakkukang Makassar
Perihal	: Izin penelitian	

di-
Tempat

Berdasarkan surat Ketua LP3M UNISMUH Makassar Nomor : 1200/05/C.4-VIII/IV/1444/2023 tanggal 06 April 2023 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

N a m a	: AHMAR SAPUTRA TAMBING
Nomor Pokok	: 105731123119
Program Studi	: Akuntansi
Pekerjaan/Lembaga	: Mahasiswa (S1)
Alamat	: Jl. Sultan Alauddin No. 259 Makassar

PROVINSI SULAWESI SELATAN

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka menyusun SKRIPSI, dengan judul :

" ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI MELALUI PERAN CONSUMER LOAN SERVICE PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG PANAKKUKANG "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **12 April s/d 12 Mei 2023**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada Tanggal 11 April 2023

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
SATU PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN



Ir. H. SULKAF S LATIEF, M.M.
 Pangkat : PEMBINA UTAMA MADYA
 Nip : 19630424 198903 1 010

Tembusan Yth

1. Ketua LP3M UNISMUH Makassar di Makassar;
2. *Pertinggal.*

Nomor: 15158/S.01/PTSP/2023

KETENTUAN PEMEGANG IZIN PENELITIAN :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan melapor kepada Bupati/Walikota C q. Kepala Bappelitbangda Prov. Sulsel, apabila kegiatan dilaksanakan di Kab/Kota
2. Penelitian tidak menyimpang dari izin yang diberikan
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat
4. Menyerahkan 1 (satu) eksamplar hardcopy dan softcopy kepada Gubernur Sulsel. Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah Prov. Sulsel
5. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin ini tidak mentaati ketentuan tersebut diatas.

REGISTRASI ONLINE IZIN PENELITIAN DI WEBSITE :
<https://izin-penelitian.sulselprov.go.id>



NOMOR REGISTRASI 20230411028042



Catatan :
• UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 'Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah.'
• Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **sertifikat elektronik** yang diterbitkan **BSrE**.
• Surat ini dapat dibuktikan keasliannya dengan melakukan *scan* pada QR Code



3. Surat Balasan dari Instansi Penelitian



BUMI UNTUK
INDONESIA



Bank  **BTN**
Sahabat Keluarga Indonesia

Nomor : 045/S/PNK-III/OPU.GS/IV/2023
Lamp. : --

Makassar, 12 Mei 2023

Kepada Yth :
Sdr. Ahmar Saputra Tambing
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Makassar
Di -
Makassar

Perihal : Persetujuan Izin Penelitian

Menunjuk surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu No. 15158/S.01/PTSP/2023 tanggal 11 April 2023 perihal Izin Penelitian, dengan ini dapat kami sampaikan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang pada prinsipnya **menyetujui** permohonan sdr untuk pelaksanaan Penelitian sesuai daftar sebagai berikut :

Nama	Nomor Induk Mahasiswa	Program Studi
Ahmar Saputra Tambing	105731123119	Akuntansi

Adapun beberapa hal yang wajib dipatuhi adalah sebagai berikut :

1. Siswa magang wajib mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku di lingkungan Bank BTN.
2. Memberikan laporan hasil Penelitian sebanyak 1 eksemplar kepada Bank BTN.
3. Penelitian dilaksanakan sejak tanggal **15 Mei 2023 s.d 19 Mei 2023**.
4. Tidak membocorkan atau menyebarkan segala sesuatu hal yang berkenaan dengan internal Bank BTN kepada pihak luar.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG PANAKKUKANG


Luki Ardyanto
DBM service & Collection


Nidya Nasrun
Customer Service Supervisor

Tembusan :

- Mahasiswa yang bersangkutan

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Kantor Cabang Panakkukang
Jl. Letjen Hartasninga No. 1, Kassi-Kassi, Rappocini, Kota Makassar

T (0411)868831
E kc.panakukang@btn.co.id

LAMPIRAN II : DATA OBSERVASI

1. Pedoman Observasi

Keterangan: Berikan tanda centang (√) pada bagian kolom yang disediakan terhadap reaksi fenomena yang diamati.

Obsrvasi sesuai dengan opsi jawaban dari reaksi pengamatan

No.	Pernyataan	Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	
		Baik	Buruk
1	Kondisi ruangan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	√	
2	Pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	√	
3	Persyaratan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	√	
4	Prinsip-prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi	√	
5	Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi sudah dijalankan sesuai SOP ketentuan yang berlaku	√	

Sumber: data diolah peneliti, Mei 2023

2. Hasil Obsrvasi

Hari, dan Tanggal : Kamis, 27 April – 10 Mei 2023

Tempat : Bank BTN KC Panakkukang (Pelaksanaan
Pemberian KPR)

Pengamat: : Ahmar Saputra Tambing

Peran Peneliti : Pengamat sebagai Partisipan

Kegiatan	Deskripsi
Kondisi tempat Parkir	Ketika sampai, peneliti menemukan tempat parkir dengan adanya berbagai kendaraan, baik milik perusahaan, karyawan dan nasabah maupun pengunjung. Kendaraan tersebut dijaga oleh tukang parkir yang senantiasa mengatur dan menjaga parkir tersebut. Terlihat ada beberapa <i>security</i> yang bertugas. Terdapat juga dua buah mesin ATM yang digunakan untuk melakukan transaksi tepat didepan kanan kantor tersebut.
Kondisi tempat kerja pada lantai 1	Bagian lantai 1, setelah memasuki pintu masuk ditemui <i>security</i> kurang lebih 2 orang yang berjaga dan melayani nasabah untuk mengetahui tujuan pengunjung ke Bank BTN KC panakkukang. Peneliti bertanya tempat Unit Loan Service yang bertugas melayani KPR Subsidi, kemudian meneliti diarahkan oleh <i>security</i> ke tujuan peneliti yaitu Unit Loan Service tepatnya di lantai 2. Disamping peneliti berjalan ke lantai 2, pada lantai satu terdapat beberapa Unit yang melakukan aktivitas, seperti Unit <i>Customer service</i> dan <i>Teller Service</i> yang melayani nasabah.
Tempat dan Ruang unit Pemberian KPR Subsidi lantai 2	Terdapat beberapa bagian yang yang bertugas pada ruang tersebut. Pada bagian pertama setelah sampai di lantai 2, peneliti menemukan pertama kali meja Asisten yang bertugas menerima tamu dan nasabah dalam menanyakan tujuan ke Bank itu. Pada bagian kanan meja Asisten tersebut terdapat meja Unit Loan service, dimana meja pertama bagian akad (<i>Signing Officer</i>), meja kedua bagian kanan meja akad yaitu meja khusus

	<p>bagian pemeriksaan berkas pemohon kredit (<i>Loan Service</i>), dan meja ketiga ada Kepala Unit Loan service (<i>Clu Head</i>). Disamping itu terdapat sebuah meja tepat didepan meja Kepala Unit Loan Service yaitu sebuah meja Bagian Asuransi serta terdapat kursi yang memanjang kira kira dua meter lebih yang tepatnya berhadapan dengan meja Unit Loan Service tersebut yang digunakan untuk duduk para nasabah atau tamu. Kemudian ada sebuah ruangan yang disediakan untuk pihak notaris.</p>
<p>Aktivitas Nasabah dan Unit Loan Servive</p>	<p>Setelah peneliti meminta izin dalam Observasi. Peneliti melanjutkan mengamati beberapa nasabah yang kebetulan hadir waktu itu dalam melakukan tahap KPR Subsidi. Dimana nasabah tersebut adalah pasangan suami istri yang kebetulan masih sementara duduk sembari menunggu panggilan Oleh bagian <i>Signing Officer</i>, yang ditemani seorang perempuan kira-kira berusia 30-40 tahun , yang peneliti menyimpulkan bahwa perempuan tersebut ialah developer yang terlibat dalam proses pengajuan kredit. Kemudian suami istri (Nasabah) tersebut dipanggil pada bagian akad, ada beberapa fenomena yang peneliti amati dalam proses tersebut: unit pada <i>Signing Officer</i> (bagian akad) memeriksa beberapa berkas sembari mengamati komputer/sistem seakan menyesuaikan apakah sesuai dengan data nasabah yang dikomputer dan data nasabah yang terlihat di berkas yang di bawa nasabah tersebut. setelah menilai berkas tersebut pegawai dan nasabah KPR tersebut melakukan pencetakan sebuah berkas (perjanjian kredit) dan melakukan komunikasi dan penjelasan dan menandatangani berkas-berkas tertentu antara beberapa pihak yaitu pegawai bagian <i>Signing Officer</i>, nasabah yang melakukan KPR dan pihak developer. Dan bersalaman sembari melanjutkan komunikasi. Kemungkinan akad tersebut berjalan dengan baik, pegawai <i>Signing Officer</i> tersebut mengarahkan Nasabah Tersebut ke meja bagian asuransi.</p> <p>Ketika nasabah tersebut sampai di meja asuransi, kedua pihak tersebut antara nasabah dan pihak asuransi saling jabat tangan dan melanjutkan komunikasi dengan keluarnya suara dari mulut dan senyum yang terpotret pada raut wajah. kemudian debitur tersebut berjalan ke dalam ruangan untuk bertemu notaris untuk diberikan beberapa penjelasan dan penandatanganan hitam diatas</p>

	<p>putih.</p> <p>Disamping itu pada hari berikutnya terdapat nasabah yang melakukan komunikasi pada bagian meja <i>Loan Service</i> kemungkinan terjadi proses pengajuan kredit sebab ada pembahasan yang cukup panjang.</p>
--	--

Sumber: data diolah peneliti, Mei 2023

LAMPIRAN III : DATA WAWANCARA

1. Pedoman Wawancara

Daftar pertanyaan wawancara

- a. Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
- b. Berapa jenis fasilitas KPR yang ditawarkan Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang?
- c. Apa yang membedakannya dengan KPR Jenis Lainnya di Bank BTN ini?
- d. Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi ini, siapa saja yang menjadi sasaran tertentu (calon nasabah) dalam pemberian fasilitas KPR Subsidi?
- e. Apa sebab/alasan kenapa nasabah tersebut memilih melakukan KPR Subsidi dari pada KPR jenis Lainnya?
- f. bagaimanakah Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi?
- g. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi, ketika mengajukan KPR Bersubsidi di Bank BTN Kantor Cabang Panankkukang?
- h. Apakah penilaian terhadap berbagai kelayakan Pemberian KPR Bersubsidi sangat penting?

- i. Tindakan apa yang dilakukan oleh Bapak/Ibu ketika ada salah satu persyaratan dalam pemberian KPR Bersubsidi yang tidak dipenuhi oleh calon nasabah?
- j. Selain sistem dan prosedur pemberian KPR Bersubsidi yang diterapkan Pihak Bank, apakah ada pertimbangan prinsip-prinsip lain yang menjadi dasar ketika pengajuan dan pengesahan pemberian KPR Bersubsidi di Bank ini?
- k. Apa saja prinsip yang diterapkan dalam pemberian KPR Bersubsidi?
- l. Bagaimana cara mengukur kelayakan pemberian kredit kepada nasabah?
- m. Setelah disahkannya KPR Bersubsidi antara kedua beah pihak, apakah ada buku tabungan khusus dalam melakukan pembayaran nantinya?
- n. Apakah ada uang muka yang dibayarkan saat pertama atau sesudah akan disahkannya KPR Bersubsidi?
- o. Siapa saja pihak yang terlibat dalam proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi?
- p. Bagaimana Proses akad antara kedua belah pihak?
- q. Apakah pembayaran/angsuran oleh nasabah ditentukan ketika saat disahkannya KPR Bersubsidi atau memang semua nasabah KPR Bersubsidi disama ratakan tanggal tertentu untuk melakukan Pembayaran?
- r. Dalam kondisi nasabah belum melakukan pembayaran pada saat sudah jatuh tempo, apakah nasabah yang melakukan komunikasi dengan dengan pihak bank (CLS) atau sebaliknya?

s. Bagaimana proses pembayaran angsuran KPR Subsidi?

2. Hasil Wawancara

Tanskip Wawancara

Biodata Informan Kunci

Nama/Terwawancara : Muh. Fajri Marimis

Jabatan/pekerjaan : *Cosmumer Loan Service*

waktu/durasi : 50 menit

Hari, dan Tanggal : Rabu, 03 Mei 2023

Tempat : Bank BTN KCP Alauddin

Keterangan: wawancara dilakukan berdasarkan kapasitas terwawancara

No.	Coding	Pertanyaan
1	AST	Pagi Pak
	MF	Iya dek
2	AST	Tabe saya mulai wawancaranya ya Pak?
	MF	Iye mulaimi dek
3	AST	Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
	MF	Simpelnya, ada <i>user</i> yang mau beli rumah, tidak ada uangnya, dia pinjam uang di bank dan bank kasi, itu namanya KPR
4	AST	Berapa produk KPR subsidi yang di tawarkan Bank BTN Kc Panakkukang?
	MF	Kalau subsidi dia ada dua untuk tahun ini ada yang tapra ada yang FLPP. Kalau yang tapra itu khusus yang PNS, katanya mau dikembangkan lagi untuk profesi yang lain tapi yang saat ini masih yang khusus PNS. Kalau tapra itu dia keunggulannya kalau tidak salah di DPnya atau uang mukanya itu bisa sampai nol persen, sama penghasilan <i>user</i> -nya itu yang di batasi cuman penghasilan pemohonnya saja, jadi penghasilan pasangan tidak dibatasi. Bedanya sama FLPP DPnya itu minimal satu persen (1%) kalau ndak salah, jadi ndak bisa nol persen, tambah bantuan uang mukanya juga dari pemerintah, ada subsidi bantuan uang muka, sama batasan penghasilannya itu dibatasi join <i>Income</i> -nya, jadi pemohon

		dan pasangan itu di gabung, dibatasi maksimal 8 juta. Kalau yang tapra kan pemohonnya saja yang di batasi 8 juta pasanganya tidak.
5	AST	Bagaimana sistem dan prosedur pemberian KPR Bersubsidi?
	MF	Jadi itu kan seperti yang saya singgung, kalau pemohon biasanya ke developer dulu to, kalau dari developernya dan <i>user</i> -nya sudah komunikasi, sudah ceritanya ada kesepakatan dari awal terkait DP dan sebagainya, <i>user</i> -nya itu biasanya <i>collect</i> berkasnya itu ke developer, jadi ceritanya dia pemberkasaan, developernya sudah tau mi ini syarat-syarat berkasnya apa aja, nah developernya yang <i>collect</i> dari user terus di setorkan ke bank, nah bank tinggal input. Jadi biasanya kami sebelum input kami verifikasi dulu di awal, yang verifikasi itu <i>Loan Service</i> seperti saya. Verifikasinya kami itu wawancara, jadi kami wawancara, kalau memang <i>user</i> -nya berhalangan ke bank, kami biasanya telepon atau <i>video call</i> , nah iya diwawancara dulu ditanya-tanya terkait rumah yang dia mau ambil apa, dia tau atau tidak, apakah betul dia yang mau mengajukan atau atas nama ji atau bagaimana to. Kalau wawancaranya sudah selesai sudah aman, berkasnya kami cek lengkap, di input mi ke sistem sampai ada persetujuan kredit atau namanya "surat penegasan persetujuan pemberian kredit" kalau ndak salah itu SP3K namanya. Nah kalau SP3K sudah keluar kita bisa sampaikan kembali mi ke developer sudah ada mi SP3K, gimana sudah mau di akadkan. Kondisi bangunanya bagaimna, kondisi Legalitasnya bagaimana sudah aman atau bagaimana to, nah disitu di cek mi kalau ternyata memang dari bangunan, legalitasnya sudah aman semua, dari user juga sudah siap semua, kita jadwal mi akad kredit mi. Nah yang lainnya di belakang mi to, pencairan apa, pembayaran ke devloper dan sebagainya. Simpel ji sebenarnya.
6	AST	Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?
	MF	Persyaratannya itu terkait penghasilan, kalau ndak salah na kalau ndak berubah ji aturannya, yang belum menikah itu maksimal 6 juta penghasilanya, kalau yang sudah menikah itu maksimal 8 juta, terus belum memiliki rumah karena ini khuisus yang berpenghasilan menengah ke bawah yang memang betul-betul membutuhkan rumah, jadi harus di pastikan memang belum memiliki rumah sama sekali, itu ji sih yang penting, yang lain-lain kan administratif ji semua, seperti KTP, NPWP, dan

		sebagainya to itu administratif semua ji.
7	AST	Apa sebab/alasan kenapa nasabah tersebut memilih melakukan KPR Subsidi dari pada KPR jenis Lainnya?
	MF	Selain di subsidi oleh pemerintah, Yah butuh rumah, jadi kalau subsidi nah itu memang untuk yang betul-betul butuh rumah. Karena KPR subsidi itu di peruntukan bagi Berpenghasilan rendah menengah ke bawah yang memang betul-betul butuh rumah.
8	AST	Siapa-siapa saja pihak yang terlibat dalam proses pemberian kredit dari awal hingga ACC?
	MF	Devloper, <i>user</i> , bank, itu sih pada umumnya
9	AST	Apakah penilaian terhadap berbagai kelayakan Pemberian KPR Bersubsidi sangat penting?
	MF	Iya, non subsidi juga penting kelayakannya. Tapi kalau yang subsidi kami cuman memperhatikan kemampuannya aaaa, jadi ada prinsip 5C atau 4 C sebenarnya itu. Pokoknya pemeberian kredit subsidi atau non subsidi apapun itu mempertimbangkan prinsip itu, karena itu yang penting sekali.
10	AST	Tindakan atau keputusan apa yang dilakukan oleh Bapak/Ibu ketika ada salah satu persyaratan dalam pemberian KPR Bersubsidi yang tidak dipenuhi oleh calon nasabah?
	MF	Itu tadi, tergantung sebenarnya kelengkapannya sampai dimana, kalau dia sudah termasuk sampai dimana <i>colleteral</i> yang tadi legalitas to itu wajib dulu di lengkapi dari devloper. Kalau dari user kalau ada kelengkapannya yang belum mungkin kami kasi toleransi karena mungkin ceritanya itu belum terlalu <i>urgen</i> to. Mungkin yang mandatori dulu begitu ee. Karena ada golongan berkas yang <i>mandatory</i> ada yang tidak <i>mandatory</i> . Nah yang mandatori ini dulu yang di usahakan di lengkapi sebelum akad kredit, misalnya KTP, NPWP, KK nah itukan semua mandatori dan harus sesuai dengan data terkininya di dukcapil. Jadi kalau di bilang tindak lanjutnya dari kami “ya disampaikan ke <i>user</i> -nya bahwa ini harus segera dilengkap”. Begitu.
11	AST	Apa saja prinsip yang diterapkan dalam pemberian KPR Bersubsidi?
	MF	Ada itu prinsip 5C. <i>Capacity, character, colleteral, capital dan condition</i>
12	AST	bagaimana cara mengukur kelayakan pemberian kredit kepada nasabah?
	MF	Ya itu tadi, 5C.
13	AST	Setelah disahkannya KPR Bersubsidi anatara kedua belah pihak, apakah ada buku tabungan khusus dalam

		melakukan pembayaran nantinya?
	MF	Sama ji tabungannya, Tabungan Batara, walaupun ndak ambil KPR juga ndak apa-apa. Ndak ada ji tabungan khusus. Kalau untuk pembayaran angusuran itu debit otomatis dari tabungan setiap bulan. Kan kalau kami di BTN itu KPRnya tagihanya keluar tanggal 7 kalau ada saldo otomatis terpotong, dan kalau ndak ada saldonya <i>user</i> ya ndak jalan juga
14	AST	Bagaimana Proses akad antara kedua belah pihak?
	MF	Kalau proses akad itu penjelasan ji sama tanda tangan. Jadi dijelaskan ki to kewajiban-kewajibannya sebagai debitor apa, hak-haknya sebagai debitor apa, KPR yang diambilnya ini seperti apa, sama tanda tangan nanti. Yang di tanda tangani itu ada pernyataan-pernyataan, ada perjanjian kredit, kalau di notaris dia tanda tangan akta-akta semua begitu, nanti di dokumentasi.
15	AST	Bagaimana penentuan jangka waktu pembayaran angsuran pak,?
	MF	Itu tadi yang 5C to. Dia masuk di <i>capacity</i> , <i>capacity</i> itukan kan dia kemampuan dia lihat dari penghasilannya berapa sama keajibannya berapa, nanti dihitung mi dari penghasilan segini dikurang kewajiban segini “oh dia Cuma bisa bayar angsuran segini, oh kalau dia cuman bisa bayar agsuran segini berarti jangka waktunya begitu. Jadi tarikannya cuman dari penghasilan di kurangi kewajiban
16	AST	Apakah biasanya nasabah telat dalam melakukan angsuran?
	MF	Ada-ada ji itu. Biar di kasi tau bagaimana juga pada saat akad kredit, diingatkan , kewajibanta segini, tanggal segini bayar. Cuman ada memang diawal kita sudah tau mi “oh ini gajiannya segini, oh ditau ji jadi ndak apa, nanti pas gajian baru kita tagih”
17	AST	Dalam kondisi nasabah belum melakukan pembayaran pada saat sudah jatuh tempo, apakah nasabah yang melakukan komunikasi dengan dengan pihak bank (CLS) atau sebaliknya?
	MF	Ya ditagih, mau di apa lagi, ditagih sampai bayar. Jadi kalau <i>loan service</i> itu to, <i>loan service</i> itu ada juga jobdesnya untuk penagihan, tapi penagihannya kami itu, selama satu tahun kreditnya berjalan, jadi misalnya kita akad kredit bulan Mei nah sampai bulan Mei tahun depan itu saya yang tagih pasti (CLS). Jadi saya menagih di satu tahun pertama akad kreditnya dia, kalau sudah lewat satu tahun nah itu diarahkan mi lagi ke bagian penagihan, jadi ada bagian unit penagihan khusus memang yang

		melakukan penagihan.
18	AST	Apakah kebijakan atau tindakan yang dilakukan pihak (CLS) apabila ada nasabah yang melakukan penunggakan satu kali atau dua kali kepada nasabah yang bersangkutan?
	MF	Memberikan surat peringatan, kalau kita itu disini 30 hari pasti sudah kasi SP 1, 60 hari SP 2, 90 hari SP 3. Jadi maksimal itu memang maksimal 90 hari.
19	AST	Apakah memang bisa pihak Bank (CLS) melakukan pemutusan KPR Bersubsidi tersebut jika memang fenomena penunggakan tersebut sering terjadi
	MF	Itu pemutus seperti kepala unit.
20	AST	Apakah setiap tahunnya ada evaluasi kebijakan?
	MF	Kalau subsidi, sebenarnya kita ikut aturan pemerintah dan tiap tahun bisa jadi ada perubahan dari pemerintah.

Sumber: data diolah peneliti, 03 Mei 2023

Biodata Informan Utama (2)

Nama/Terwawancara : Subhan

Jabatan/pekerjaan : Loan Service

waktu/durasi : 30 menit

Hari, dan Tanggal : Selasa, 05 Juni 2023

Tempat : Bank BTN KCP Antang

Keterangan: jawaban atas pertanyaan didasarkan pada kapasitas terwawancara.

No	Pelaku/Inisial	Pertanyaan
1	AST	Pagi Pak
	SN	Iya Pak
2	AST	Tabe saya mulai wawancaranya ya Pak?
	SN	Iye pak
3	AST	Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
	SN	Kredit Pemilikan Rumah. Jadi ceritanya ini seperti kita (nasabah) ambil rumah di PT A contohnya to. Jadi Bank yang bayarkan rumah ke developer atau PT A dan nanti nasabah yang bayarkan angsurannya ke bank.
4	AST	Berapa produk KPR subsidi yang di tawarkan Bank BTN Kc Panakkukang?
	SN	Ada KPR Subsidi KPR Non subsidi atau platinum, bisa

		juga kredit agunan rumah, ada juga KPR <i>Second</i> , kredit pemilikan ruko juga bisa.
5	AST	Apa yang membedakan produk KPR Subsidi dan KPR jenis lainnya?
	SN	Kalau subsidi itukan dapat bantuan dari pemerintah. Disubsidi uang mukanya. Itu nilai subsidinya Rp.4 juta. dan penghasilan maksimal 8 juta bagi yang sudah berpasangan. jadi kalau lewat dari pada itu ndak bisa ambil KPR Subsidi, jadi ambil yang kredit komersilnya.
6	AST	Bagaimana sistem pemberian KPR Bersubsidi?
	SN	Misalnya ada devloper bawa berkas user, saya yang proses jadi mulai dari BI <i>Checking</i> , wawancara awal, diverifikasi itu tugasnya <i>loan service</i> , setelah itu naik ke analis baru masuk ke pemutus. dan jika ada putusan kembali ke <i>Loan service</i> untuk akadkan. pihak pemutus bisa pihak <i>clu head</i> dicabang atau kepala kantor di KCP.
7	AST	Apa saja dokumen yang digunakan dalam Pngajuan KPR Subsidi?
	SN	Kalau dari developer kumpulkan Surat pembelian Rumah (SPR) itu satu, kemudian legalitasnya, copyan sertifikatnya sama copyan IMB atu PBG, kalau sekarang kan PBG-nya yang berlaku. data diri juga harus ada dari nasabah., surat keterangan penghasilan
8	AST	Ada tidak catatan-catatan yang digunakan dalam mengimput data debitur?
	SN	<i>e-loan</i> , jadi semua berkas yang masuk bisa di proses di <i>e-loan</i>
9	AST	Bagaimana prosedur pemeberian KPR Subsidi?
	SN	kalau prosedurnya itukan langkah awalnya kita BI <i>Checking</i> dulu, kalau misalnya dilihat kredibilitasnya semua lancar jadi saya lanjut wawancara, kalau sudah wawancara saya lanjut verifikasi, kita hubungi tempat kerjanya yang dikantornya atau keuanganya, kalau sudah kita lanjutkan mi lagi ke analis, nanti analis yang analisa penghasilannya apakah bisa masuk untuk dapatkan kredit. nanti juga analis yang hitungkan angsurannya. setelah itu ke pemutus klau sudah di setujui. setelah itu developer kan ajukan lokasinya. ada istilahnyanya LPA atau Laporan Peninjauan Akhir, nanti dari bank BTN kelokasi perumahan yang dimaksud itu untuk pastikan kalau memang rumah sudah layak. yang di periksa itu kondisi rumahnya. setelah itu diadakan
10	AST	Apakah perbedaan syarat pegawai tetap dan pengusaha yang mengajukan KPR Subsidi.
	SN	Kalau pegawai tetap kan diminta keterangan kerja, slip gaji 3 bulan terakhir, sama rekening koran 3 bulan terakhir.

		Kalau wirausaha OTS atau On the spot dulu, kunjungan ke tempat usahanya. kan kami ada petugas OTS-nya itu, kan nanti petugas OTS-nya ke lokasinya usahanya pemohon.
11	AST	Tindakan atau keputusan apa yang dilakukan oleh Bapak/Ibu ketika ada salah satu persyaratan dalam pemberian KPR Bersubsidi yang tidak dipenuhi oleh calon nasabah?
	SN	Iya, pasti terriject itu kalau ada persyaratan yang tidak dipenuhi otomatis ditolak
12	AST	Apakah ada buku tabungan yang digunakan oleh pemohon KPR Subsidi?
	SN	Iya ada. itu wajib itu
13	AST	Setiap tanggal berapa itu pemotongan angsurannya?
	SN	Tanggal 7 itu mulai jalan pemotongan. dijelaskan itu pada saat akad
14	AST	Berapa itu pak DP atau uang mukanya?
	SN	Kalau uang muka itu minimal 5% dari harga jual. kalau rumah subsidi kan sudah tetap paten harga jualnya Rp.156.500.000, itu 5% dari itu. kalau PNS Bisa 0% DP-nya.
15	AST	Maksimal berapa tahun jangka waktu KPR Subsidi di bank BTN?
	SN	Kalau subsidi 20 tahun
16	AST	Apakah biasanya nasabah telat dalam melakukan angsuran?
	MF	Banyak, kalau yang terlambat.
17	AST	Faktor apakah yang menyebabkan debitur terlambat membayar angsuran?
	SN	Iya pasti kami gali. Langsung ke lokasi rumahnya atau ketempat kerjanya. banyak sih penyebabnya seperti kebutuhan hidupnya.

Sumber: data diolah peneliti, Juni 2023

Biodata Informan Utama (2)

Nama/Terwawancara : Febry

Jabatan/pekerjaan : *Loan Service*

waktu/durasi : 30 menit

Hari, dan Tanggal : Jumat, 27 April 2023

Tempat : Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang

Keterangan: jawaban atas pertanyaan didasarkan pada kapasitas terwawancara.

No	Coding	Pertanyaan
1	AST	Tabé Pak, Selamat siang.
	FBR	Siang mas
2	AST	Saya bisa mulai wawancaranya pak?
	FBR	Iya mas, silahkan
3	AST	Apa tugas bapak dalam Pemberian KPR?
	FBR	<i>Loan service</i> , saya bagian yang melakukan pemeriksaan berkas pemohon KPR
4	AST	Berapa jenis fasilitas KPR yang ditawarkan Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang?
	FBR	KPR Subsidi, nonsubsidi, Kredit tanpa tanggungan itu ji
5	AST	Terkait dengan fokus peneliti yaitu pada KPR Bersubsidi, apa yang membedakannya dengan KPR Jenis Lainnya di Bank BTN ini?
	FBR	suku bunganya kan ndak naik tetap sampai lunas "makanya subsidi" makanya sebagian di ditanggung sama pemerintah, makanya namanya KPR Subsidi karena di subsidi sama pemerintah.
6	AST	Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi ini, siapa saja yang menjadi sasaran tertentu (calon nasabah) dalam pemberian fasilitas KPR Subsidi?
	FBR	Masyarakat menengah kebawah yang gajinya minimal 8 juta ke bawah.
7	AST	Bagaimana cara yang dilakukan Bank BTN dalam memasarkan KPR Bersubsidi tersebut?
	FBR	BTN Kan sebenarnya ndak jual rumah cuman pembiayaan, jadi memasarkan itu tiap-tiap marketing perumahan to. Kita kerja sama dengan marketing-marketing perumahan devlopernya, kalau BTN ndak jual Rumah.

8	AST	Apa sebab/alasan kenapa nasabah tersebut memilih melakukan KPR Subsidi dari pada KPR jenis Lainnya?
	FBR	Subsidi kan itu, salah satunya angsuranya tetap ndak naik. Kan juga subsidi itu kan untuk masyarakat menengah kebawahlah istilahnya. Gajinya kan ndak boleh diatas 6 juta bagi yang belum menikah, yang sudah menikah ndak boleh diatas 8 juta.
9	AST	bagaimanakah Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi menurut pandangan Bapak/Ibu?
	FBR	Kalau pengajuan kan, “umpamanya kita (peneliti) minat rumah subsidi dimanakah, kita hubungi mi disitu marketingnya nanti marketnya bantu ajukan berkas, marketnya bawa mi kesini, baru dia dulu wawancara. Marketing dari pihak developer bawami kesini <i>user</i> -nya to istilahnya mas Ahmar (Peneliti).
10	AST	Apakah penilaian terhadap berbagai kelayakan Pemberian KPR Bersubsidi sangat penting?
	FBR	Penting.
11	AST	Bagaimana jika ada salah satu nasabah yang hendak mengajukan KPR Bersubsidi, namun ada beberapa syarat yang tidak terpenuhi, apakah bisa mengajukan kredit?
	FBR	Kalau itu, paling utama itu <i>BI-Checking</i> slip OJK. <i>BI-Checking</i> itu riwayat kreditnya orang, jadi sudah pernah ambil kredit dimana saja ada yang menunggak atau riwayat kreditnya. Kan orang yang mengajukan KPR harus bersih misalnya riwayat kredit macet di bank lain. Kalau itu tidak terpenuhi berarti di <i>reject</i> berkasnya, selain dari segi penghasilan yang kita nilai to. Tapi yang paling utama itu istilahnya di <i>BI-Checking</i> dulu namanya, kita cek di BI, ini orang (calon nasabah) bagus ji karakternya dalam artian riwayat-riwayat kreditnya semuanya, jadi itu.
12	AST	Tindakan atau keputusan apa yang dilakukan oleh Bapak/Ibu ketika ada salah satu persyaratan dalam pemberian KPR Bersubsidi yang tidak dipenuhi oleh calon nasabah?
	FBR	Ya di <i>reject</i> ditolak
13	AST	Selain sistem dan prosedur pemberian KPR Bersubsidi yang diterapkan Pihak Bank, apakah ada pertimbangan prinsip-prinsip lain yang menjadi dasar ketika pengajuan dan pengesahan pemberian KPR Bersubsidi di Bank ini?
	FBR	Prinsipnya itu kalau bersih riwayatnya. Sebenarnya kita ferferan mi kalau memang layak kita kasi kalau memang tidak layak tidak dikasi dari segi penghasilan atau riwayat kreditnya. Pada dasarnya kita bakal bantu ji semua

14	AST	bagaimana cara mengukur kelayakan pemberian kredit kepada nasabah?
	FBR	Kalau angsurannya tetap ji tidak berubah sampai lunas. Hitunganya itu gajinya dibagi 20% persen dari gaji angsuranya maksimal.
15	AST	Setelah disahkannya KPR Bersubsidi anatara kedua beah pihak, apakah ada buku tabungan khusus dalam melakukan pembayaran nantinya?
	FBR	Ada buku tabungan di <i>cosmumer service</i> di bikin sebelum akad. Itu syarta juga buat akad, buka dulu buku tabungan. Kalau untuk saldo buka tabungan 200 Ribu
16	AST	Mengenai uang muka, jika setelah ACC apakah ada uang mukanya pak?
	FBR	Kalau uang muka itu ada 5%, ada 1%dari harga jual rumahnya, bantuan kreditnya. Kalau yang PNS itu bisa 1% ji bunganya tapi kalau kayak karyawan swasta 5 % uang mukanya. Itupun dapat bantuan dari pemerintah 4 juta setelah ACC.
17	AST	Bagaimana jika yang sudah berstatus suami istri, pada saat proses akad dimana salah satu pihak atau istri tidak ada, apakah boleh dilakukan akad?
	FBR	Harus datang dua-duanya tanda tangan di notaris.
18	AST	Apakah pembayaran/angsuran oleh nasabah ditentukan ketika saat disahkannya KPR Bersubsidi atau memang semua nasabah KPR Bersubsidi disama ratakan tanggal tertentu untuk melakukan Pembayaran?
	FBR	Jatuh temponya itu Semuanya setiap tanggal tujuh. Pembayaranya itu dua bulan setelah akad tanggal 7. Umpamanya akad bulan satu, angsuran pertamanya nanti bulan 3 tanggal 7.
19	AST	Apakah biasanya nasabah telat dalam melakukan angsuran?
	FBR	Banyak. Pembayaran memang ada juga unitnya bagian penagihan juga bagian <i>Collection</i> Unit namanya.
20	AST	Dalam kondisi nasabah belum melakukan pembayaran pada saat sudah jatuh tempo, apakah nasabah yang melakukan komunikasi dengan dengan pihak bank (CLS) atau sebaliknya?
	FBR	<i>Collection</i> yang tangani
21	AST	Apakah ada kebijakan/keringanan yang dilakukan oleh pihak bank (CLS) yang melakukan penungakan satu kali atau dua kali kepada nasabah yang bersangkutan?
	FBR	Bisa sampai akhir bulan. Ada dendanya tidak boleh lewat akhir bulan.
22	AST	Apakah setiap tahunya ada evaluasi kebijakan?
	FBR	Kebijkan kan Cuma dari kantor pusat, kita cuman jalankan,

	tapi kalau selama ini begitu-begitu ji, kecuali yang berubah ketentuan-ketentuan dari kementerian, kayak harga jual rumah subsidi. Kan tiap tahun naik, sama ketentuan penghasilan, itukan mas penghasilan tiap tahun naik, jadi itu yang disesuaikan, itu yang kita input dari kementerian. Kan UMR itu tiap tahun naik to. Kan tap tahun ada pembaruan lah.
--	---

Sumber: data diolah peneliti, April 2023

Biodata Informan Utama (3)

Nama/Terwawancara : Hasriani

Jabatan/pekerjaan : *SIGNING OFFICER*

waktu/durasi : 30 menit

Hari, dan Tanggal : Selasa, 02 Mei 2023

Tempat : Bank BTN Kantor Cabang Panakkukang

Keterangan: jawaban atas pertanyaan didasarkan pada kapasitas terwawancara.

No.	Coding	Pertanyaan
1	AST	Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
	HR	Kredit Pemilikan Rumah, jadi kredit yang diberikan kepada debitur yang ingin mempunyai rumah. Jadi ketika ada debitur yang ingin memiliki rumah tapi dananya belum cukup untuk membayar secara <i>cash</i> kepada developer maka Bank BTN Memberikan sarana atau fasilitas untuk memberikan kredit kepada debiturnya, jadi dari pihak bank yang memberikan pembayaran lunas kepada developer, debitur yang mencicil ke bank.
2	AST	Terkait dengan fokus peneliti yaitu pada KPR Bersubsidi, apa yang membedakannya dengan KPR Jenis Lainnya di Bank BTN ini?
	HR	Pertama dari namanya saja kita bisa lihat KPR Bersubsidi artinya dia mendapat subsidi dari pemerintah atau bantuan subsidi silam dari pemerintah. Yang membedekan banyak, yang pertama harga jual rumah, kemudian suku bunganya, terus yang terpenting itu adalah peruntukan KPR bersubsidi diperuntukan tidak ke sembarang orang, tetapi

		ada beberapa syarat-syarat siapa saja sih yang bisa kita berikan KPR subsidi dan kategori rumah, harga jual seperti apa yang bisa diberikan KPR subsidi.
3	AST	Bagaimana sistem dan prosedur pemberian KPR Bersubsidi?
	HR	Alurnya semua sama dari awal hemm, debitur cek lokasi dulu ke developer, menentukan lokasi yang mana sih yang dia mau gitu, yang pastinya lokasinya itu tentunya developer yang menjual rumah subsidi, kalau misalnya debitur sama developer sudah yakin mau ambil lokasi ini.
4	AST	Dalam Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi ini, siapa saja yang menjadi sasaran tertentu (calon nasabah) dalam pemberian fasilitas KPR Subsidi?
	HR	MBR atau masyarakat berpenghasilan dibawah
5	AST	Bagaimana cara dalam memasarkan KPR Bersubsidi tersebut?
	HR	Ini kan sistemnya <i>morori</i> , developer memasarkan debitur juga mencari, simbiosis mutualisme. Jadi kedua belah pihak, jadi misalnya kedua belah pihak ini sudah dil "oh saya mau ambil disini developer gitu kan sama debitur" maka developer sama debitur ke bank. Proses selanjutnya di Bank sama dengan proses KPR lainnya, melalui proses wawancara, melengkapi berkas, kemudian nanti ada verifikasi, setelah itu nanti ada proses analisa setelah berkasnya masuk "kira-kira dari semua itu debiturnya ini cocok ngak sih dapat KPR subsidi atau tidak" kalau misalnya semua persyaratannya itu sudah memenuhi syarat, maka disetujui lah kreditnya.
6	AST	Apa berkas-berkas yang terbilang penting dalam pengajuan Kredit?
	HR	Berkasnya itu, yang selalu dilakukan pertama yaitu slip BI- <i>Checking</i> , slip itu yang pertama yang harus dilakukan saat ada pengajuan kredit, fungsinya untuk apa, pertama fungsinya kita mau liat dari segi historinya "dia ada keterlambatan atau kredit macet di tempat lain atau tidak, keliatan ngak dia ada tunggakan di tempat lain, kemudian yang kedua, di slip itu juga kita bisa liat apakah si debitur ini sudah pernah pengajuan KPR ditempat sebelumnya atau tidak karena kenapa "salah satu syarat KPR Subsidi yaitu pertama belum pernah melakukan KPR sama sekali, maupun suami ataupun istri itu dihitung satu" kalau di BI- <i>Checking</i> itu kan nanti kelihatan "dia ini pernah melakukan pengajuan KPR di tempat lain atau tidak." Ketika dia BI- <i>Checking</i> itu terbaca "ohh dia pernah KPR nih, otomatis langsung kita tolak untuk fasilitas KPR Subsidi, karena kan semua di Slip BI- <i>Checking</i> itu kelihatan kreditnya mau di

		Bank manapun, pembiayaan manapun, pinjaman online pun (pinjol) kelihatan kreditnya, jadi itu yang pertama. Kemudian yang kedua identitas, identitasnya itu standar "KTP suami istri, kartu keluarga, buku nikah kalau sudah menikah, keterangan belum menikah kalau belum menikah, kemudian dari segi pekerjaannya yang kita butuhkan yaitu Sknya dan slip gajinya, kalau sekarang kan jarang orang terima gaji tunai to rata-rata semua gaji di transfer otomatis kamu mintakan rekening koran tiga bulan terakhir, enam bulan terakhir. Kalau yang wiraswasta beda lagi, kalau tadi kan yang gaji tetap atau <i>fix income</i> . Kalau yang <i>non fix income</i> otomatis keterangan usahanya, kalau biasanya usahanya menengah kebawah kan biasanya tidak ada swip pdpnya to, biasanya hanya surat keterangan usaha to dari kelurahan, kemudian pembukuan yang di buat sendiri, sama tetap melampirkan transaksi keuangannya dari bank lain to.
7	AST	Apa sebab/alasan kenapa nasabah tersebut memilih melakukan KPR Subsidi dari pada KPR jenis Lainnya?
	HR	Pertama, karena memang tujuan dari KPR subsidi ini adalah di peruntukan debitur yang membutuhkan rumah dengan penghasilan sesuai standar dari pemerintah begitu, kenapa mereka memilih KPR subsidi, pertama otomatis dari segi angsurannya jauh lebih rendah dan sangat sesuai dengan penghasilannya juga, kemudian dari suku bunganya juga kan tetap tidak berubah-ubah sampai dengan kreditnya selesai, itu juga yang membedakan dengan KPR Non subsidi.
8	AST	Siapa-siapa saja pihak yang terlibat dalam proses pemberian kredit dari awal hingga ACC?
	HR	Sebenarnya secara umum itu yang terlibat itu: developer, debitur, bank, sama tambahan notaris. Mengenai dari bank sendiri, internal bank siapa yang terlibat itu otomatis banyak, karena di bank sendiri itu beda yang wawancara, beda yang lengkapi berkas, beda yang melakukan slip, beda yang verifikasi, beda yang melakukan analisa, beda yang melakukan survey ke lokasi, dan yang lain sebagainya, banyak sub-subnya begitu tapi intinya itu bank BTN. Jadi kalau di tanya sub-subnya banyak panjang, alurnya berbeda. Bahkan Bank BTN sekarang dan yang dulu itu berbeda kalau yang dulu itu satu orang mi, misalnya saya nih: saya yang wawancara, saya yang analisa, pokonya dari saya ke saya gitu, dari awal saya berakhir ke saya, kalau sekarang itukan beda-beda mi unit-unitnya gitu.
9	AST	Bagaimana jika ada salah satu nasabah yang hendak

		mengajukan KPR Bersubsidi, namun ada ada beberapa syarat yang tidak terpenuhi, apakah bisa mengajukan kredit?
	HR	Kan kita ada salah satu syarat yang namanya <i>mandatory</i> dengan yang tidak terlalu <i>mandatory</i> . <i>Mandatory</i> itu harus wajib di lengkapi di awal seperti yang saya sampaikan tadi itu harus dilengkapi lebih awal. Jadi misalnya nhi KTP tidak di bawah otomatis harus di mintakan dulu, karena kita mau mulai analisa dari kemampuan dari si debitur itu, semuanya harus di butuhkan dari yang mandatori itu tadi. Jadi ketika ada satu yang tidak dipenuhi otomatis ada persyaratan yang tidak bisa analisa nih, otomatis ada hambatan gitu, jadi harus di lengkapi, seperti tadi yang di sampaikan itu yang wajib di lengkapi di awal sampai dengan terbitnya putusan kreditnya. Banyak sih apalagi KPR subsidi itu banyak sekali persyaratannya tapi persyaratan tambahan yang bisa mereka lengkapi pada saat akad kredit, tapi kalau yang tadi saya sampaikan itu identitasnya kemudian dokumen pekerjaan atau penghasilannya itu wajib di lengkapi di awal.
10	AST	Berapa nominal yang harus diisi sebagai saldo awal pembukaan buku tabungan untuk KPR Bersubsidi
	HR	200 ribu, tergantung kebijakan masing-masing bank sih, kalau disini 200 ribu.
11	AST	Bagaimana tugas Ibu sebagai bagian dalam menangani akad ini?
	HR	Jadi seperti yang saya sampaikan, ketika debitur, developer dengan pihak pemutus sudah sepakat, misalnya hari jumat akadnya, maka berkas fisiknya itu akan diserahkan ke saya gitu kan, berkas fisiknya itu akan saya periksa lagi, karena kan ada beberapa syarat-syaratnya to, kalau memang semuanya sudah memenuhi syarat, baru saya cetak yang namanya perjanjian kredit, setelah saya cetak perjanjian kredit, baru saya panggil debiturnya untuk saya jelaskan lagi apa yang menjadi hak dan kewajibannya, kemudian tata cara pembayarannya, apa yang dia peroleh dan sebagainya. Nanti kalau misalnya sudah ACC nanti lanjut ke notaris.
12	AST	Mengenai uang muka, jika setelah ACC apakah ada uang mukanya pak?
	HR	Untuk semua jenis KPR itu pasti selalu ada uang muka, karena definisi dari <i>platform</i> kredit sendiri itu adalah selisih dari harga jual rumah setelah dikurangi uang muka yang diserahkan kepada pihak developer. Jadi maksimal kredit yang BTN bisa berikan kepada debitur itu adalah hasilnya diperoleh dari pengurangan antara harga jual rumah

		dikurangi uang muka yang sudah debitur serahkan kepada developer. Jadi itulah kreditnya sih debitur ke bank BTN.
13	AST	Bagaimana penentuan jangka waktu pembayaran angsuran pak,?
	HR	Untuk semua jenis KPR di bank BTN itu tanggal jatuh temponya tanggal 7. Jadi sebelum tanggal 7 selalu kami instruksikan ke pihak debitur.

Sumber: data diolah peneliti, Mei 2023

3. Reduksi Data

Reduksi data

No.	Coding	Reduksi
1	MF, HR	Bentuk pinjaman yang diberikan kepada <i>user</i> atau calon debitur yang membutuhkan rumah secara kredit
2	FBR, SN	Jenis fasilitas KPR Bank BTN KC Panakkukang antara lain: 1. KPR Subsidi 2. KPR Non Subsidi 3. KPR Tanpa Agunan
3	SN, FBR, HR	KPR Subsidi memiliki perbedaan dengan KPR jenis lainnya, karena yaitu: 1. Disubsidi oleh pemerintah 2. Harga jual rumah 3. Suku bunga tetap
4	FBR, HR	Sasaran pemberian KPR Subsidi, antara lain: 1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah 2. Penghasilan (maksimal 6 juta bagi tidak kawin dan maksimal 8 juta bagi pasangan)
5	MF, FBR, HR, SN	Alasan debitur memilih KPR Subsidi, antara lain: 1. Kebutuhan akan Rumah 2. Bantuan subsidi dari pemerintah 3. Angsuran lebih rendah 4. Suku bunga tetap
6	MF, SN, FBR, HR	Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi, antara lain: 1. Dimulai (adanya pengajuan Kredit oleh pemohon dan developer) 2. Pemberkasan 3. Verifikasi dengan bentuk (wawancara) 4. Analisis 5. Persetujuan dengan bentuk dikeluarkannya SP3K

		6. Akad
7	MF, SN, FBR, HR	Persyaratan KPR Subsidi, antara lain: 1. Syarat Khusus (Pemohon): Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Belum memiliki rumah, dan Kebutuhan akan rumah hunian 2. Syarat Administratif (pemohon): Foto copy KTP, KK, Buku Nikah (Pasangan), NPWP, rekening koran.
8	MF, FBR, HR	Penilaian kelayakan pemberian KPR Subsidi begitu penting.
9	MF, SN, FBR, HR	Tindakan yang dilakukan oleh pihak kredit ketika sudah dipastikan calon nasabah tidak memenuhi syarat yaitu dengan menolak pemberian kredit.
10	MF, FBR, HR	Pada dasarnya prosedur pemberian KPR Subsidi mengikuti SOP dengan menganut prinsip-prinsip pemberian KPR
11	MF, FBR	Prinsip-prinsip kelayakan pemberian KPR yaitu prinsip 5 C, antara lain: 1. <i>Capacity</i> 2. <i>Character</i> 3. <i>Collateral</i> 4. <i>Capital</i> 5. <i>Condition Of Economy</i>
12	MF, SN, FBR, HR	Pada dasarnya debitur memiliki buku tabungan yang digunakan untuk melakukan angsuran baik yang sudah dibuat sebelum melakukan KPR Subsidi atau setelah disahkannya KPR Subsidi
13	MF, SN, FBR, HR	Terdapat uang muka yang dibayarkan ketika telah disahkannya KPR Subsidi antara Pihak bank dan Debitur
14	MF, SN, FBR, HR	Pada dasarnya saat pengajuan melibatkan pihak developer, calon debitur (<i>user</i>) dan pihak bank. Dalam internal bank sendiri dalam proses pemberian kredit melibatkan Fungsi yang terkait diantaranya: 1. <i>Loan Service</i> 2. Verifikator 3. <i>Clu Head (KC)</i> atau <i>Sub Branch Head</i> pada (KCP) 4. <i>Signing Officer</i> 5. Notaris
15	MF, HR	Proses akad KPR Subsidi melibatkan Pihak <i>Signing Officer</i> dan Calon debitur dan melakukan penandatanganan perjanjian kredit, serta pemberian penjelasan tentang hak dan kewajiban debitur.
16	MF, FBR, HR	Pembayaran angsuran KPR Subsidi dibayarkan pada bulan depan setelah disahkannya KPR antara kedua belah pihak, pada tanggal 7 (tujuh).
17	MF, FBR	Ketika nasabah telat dalam melakukan pembayaran angsuran maka pihak bank melakukan komunikasi dengan

		pihak debitur berdasarkan kebijakan
18	MF, SN HR	Proses pembayaran angsuran dilakukan dengan <i>auto debet</i> atau juga dengan pihak debitur melakukan pembayaran secara langsung.

Sumber: data diolah peneliti, Mei 2023



DATA PERMOHONAN KREDIT & INFORMASI TAMBAHAN NASABAH

JENIS FASILITAS

KPR BARU NON SUBSIDI KREDIT AGUNAN RUMAH TOP UP / KOMPENSASI
 KPR SUBSIDI KREDIT AGUNAN RUMAH TAKE OVER
 KPR RUKO SECOND HAND KPR TAKE OVER
 KREDIT BANGUN RUMAH KPR BTN MIKRO

KEPERLUAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH / APARTEMEN
 KONSUMTIF

HARGA JUAL : Rp
UANG MUKA/DANA SENDIRI : Rp
JUMLAH KREDIT YANG DIMOHON : Rp
JUMLAH ANGSURAN : Rp
JANGKA WAKTU KREDIT : BULAN
SISTEM PEMBAYARAN AGF KOLEKTIF PAYROLL
SUMBER PEMBAYARAN ANGSURAN SINGLE INCOME JOINT INCOME
 PEMBANGUNAN RUMAH PEMBELIAN RUKO

INFORMASI FINANSIAL

SUMBER DANA UTAMA GAJI HASIL USAHA INVESTASI
 LAINNYA

PENGHASILAN PER BULAN : Rp
PENGHASILAN PER TAHUN : Rp
SUMBER DANA TAMBAHAN GAJI HASIL USAHA INVESTASI
 LAINNYA

PENGHASILAN TAMBAHAN : Rp
PERKIRAAN TRANSAKSI 1 TAHUN Rp

VERIFIKASI FATCA - CRS*

1. LAHIR DI AMERIKA SERIKAT ? YA TIDAK
2. WAJIB PAJAK AMERIKA SERIKAT ? YA TIDAK
3. WAJIB PAJAK SELAIN DI INDONESIA ? YA TIDAK

* Jika salah satu jawaban di atas adalah "YA" maka WAJIB mengisi formulir FATCA - CRS selanjutnya

VERIFIKASI PEP

APAKAH ANDA TERMASUK POLITICALLY EXPOSED PERSON? YA TIDAK

*orang yang telah atau mungkin akan melakukan fungsi penting (prominent function) oleh negara, seperti kepala negara atau pemerintahan, pejabat senior, pejabat pemerintah senior, pejabat militer atau pejabat sipil yang bertanggung jawab, dan staf senior pada perusahaan yang dimiliki oleh negara, pejabat penting dalam partai politik.

INFORMASI BENEFICIAL OWNER

HUBUNGAN DENGAN PEMBERI DANA :

NAMA LENGKAP :

NAMA ALIAS :

TEMPAT LAHIR :

TANGGAL LAHIR :

JENIS KELAMIN LAKI-LAKI PEREMPUAN

STATUS PERKAWINAN MENIKAH DUDA/WIDUA

KEWARGANEGARAAN WNI WNA, NEGARA

JENIS IDENTITAS UTAMA KTP PASPOR & KITAS/RITAP

NOMOR IDENTITAS :

MASA BERLAKU IDENTITAS : SEUMUR HIDUP

ALAMAT SAAT INI :

KODE POS :

TELEPON RUMAH :

TELEPON SELULAR (HP) :

EMAIL :

NPWP ADA BELUM ADA

NO. NPWP (UNTUK PAJAK) :

PEKERJAAN SAAT INI :

JABATAN :

ALAMAT KANTOR :

NO. TELEPON KANTOR :

EMAIL KANTOR :

SUMBER DANA UTAMA GAJI HASIL USAHA INVESTASI
 LAINNYA

PENGHASILAN PER BULAN : Rp
PENGHASILAN PER TAHUN : Rp
PERKIRAAN TRANSAKSI 1 TAHUN Rp

PEMBUKAAN REKENING DAN KARTU KREDIT BANK BTN

APLIKASI INI MERUPAKAN SYARAT PENGAJUAN PERMOHONAN REKENING TABUNGAN (NASABAH BARU BANK BTN) DAN KARTU KREDIT BANK BTN. SERTA MENJADI BAGIAN YANG TIDAK TERPISAH DARI APLIKASI PENGAJUAN KREDIT KONSUMER BANK BTN

PRODUK TABUNGAN :
 BATARA BATARA POS

PEMBUKAAN KARTU KREDIT :
 BTN SILVER BTN GOLD BTN PLATINUM

NAMA YANG DIKENDAKI DALAM KARTU :

ALAMAT PENAGIHAN RUMAH KANTOR

PENAWARAN KREDIT KONSUMER > RP.750 JUTA :
 YA, SAYA INGIN MENJADI NASABAH PRIORITAS

FASILITAS LAIN YANG DIINGINKAN

IMOBILE BANKING
 INTERNET BANKING
 LAINNYA

MOBILE TOKEN :

BERSEDIYA MENERIMA PESAN PROMOSI DARI BANK MELALUI EMAIL/SMS

NOTIFIKASI (SMS & EMAIL)

KREDIT	DEBIT
<input type="checkbox"/> > Rp. 50.000	<input type="checkbox"/> > Rp. 50.000
<input type="checkbox"/> > Rp. 100.000	<input type="checkbox"/> > Rp. 100.000
<input type="checkbox"/> > Rp. 500.000	<input type="checkbox"/> > Rp. 500.000
<input type="checkbox"/> > Rp. 1.000.000	<input type="checkbox"/> > Rp. 1.000.000
<input type="checkbox"/> Rp.	<input type="checkbox"/> Rp.

2

DATA SUAMI/ISTRI PEMOHON

NAMA LENGKAP (sesuai KTP) _____
 NO. KTP _____
 ALAMAT RUMAH (Ses. dlm. KTP agar ditamabah) _____
 NAMA GADIS IBU KANDUNG _____
 NPWP _____
 ALAMAT RUMAH TERKINI _____ RT/RW _____ / _____

KELURAHAN _____
 KECAMATAN _____
 KOTA _____ KODE POS _____
 NO. TELEPON _____
 NO. HANDPHONE (P) _____
 NO. HANDPHONE (S) _____
 EMAIL _____

TANGGAL LAHIR Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 PENDIDIKAN TERAKHIR SD SMP SMA/SEDERAJAT
 S1 S2 S3
 JENIS PEKERJAAN BUM/D PNS WIRASWASTA F/MDN SWASTAASING PROFESSIONAL

NAMA PERUSAHAAN/USAHA _____
 BENTUK BADAN USAHA PEMERINTAHAN PT UD KOPERASI YAYASAN CV LAINNYA _____
 BIDANG USAHA _____

ALAMAT PERUSAHAAN/TEMPAT USAHA _____
 KOTA _____ KODE POS _____
 NO. TELEPON _____
 NO. FAX _____
 AFILIASI/GROUP USAHA _____
 * Jika Pemohon adalah Pegawai (wajib diisi)
 JABATAN/NIP _____
 TANGGAL MULAI BEKERJA Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 LAMA BEKERJA [] Tahun USIA Pensiun [] Tahun
 LAMA BEKERJA PADA PERUSAHAAN TERAKHIR [] Tahun
 STATUS PEKERJAAN TETAP KONTRAK OUTSOURCHING
 * Jika Pemohon adalah Wiraswasta (wajib diisi)

AKTE PENDIRIAN NO. _____
 TEMPAT PENDIRIAN _____
 TANGGAL PENDIRIAN Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 AKTA PERUBAHAN NO. _____ Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 SIUP NO. _____ Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 TDP NO. _____ Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []

STATUS KANTOR/TEMPAT USAHA MILIK KELUARGA MILIK SENDIRI DIAMINKAN SEWA/KONTRAK
 RUMAH DINAS MILIK SENDIRI TIDAK DIAMINKAN
 OMZET/BULAN Rp. _____
 PERSENTASE KEPEMILIKAN _____ %
 MARGIN KEUNTUNGAN BERSIH (EAT) Rp. _____

DATA KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

NAMA LENGKAP _____
 HUBUNGAN ORANG TUA ANAK LAINNYA _____
 SAUDARA KANDUNG SAUDARA KANDUNG DARI ORANG TUA
 NO. TELEPON _____
 NO. HANDPHONE _____
 JENIS KELAMIN LAKI-LAKI PEREMPUAN

ALAMAT TEMPAT TINGGAL _____ RT/RW _____ / _____
 KELURAHAN _____
 KECAMATAN _____
 KOTA _____ KODE POS _____

DATA AGUNAN

ALAMAT AGUNAN _____ RT/RW _____ / _____
 BLOK/KAVLING _____
 KELURAHAN _____
 KECAMATAN _____
 KOTA _____ KODE POS _____

STATUS KEPEMILIKAN _____
 NO. SERTIFIKAT _____
 TANGGAL TERBIT Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []
 LUAS BANGUNAN _____
 NO. IMB _____
 TANGGAL TERBIT Tgl. [] [] / Bln. [] [] / Thn. [] [] [] []

NAMA DEVELOPER/PENJUAL _____
 NO. TELEPON DEVELOPER/PENJUAL _____
 JENIS AGUNAN RUMAH APARTEMEN RUKO

NAMA PROYEK PERUMAHAN _____
 KODE PROYEK PERUMAHAN _____
 KODE DEVELOPER _____
 NO. PKS _____

DATA ASET

1. AKTIVA LANCAR

Jenis Simpanan (Tabungan/Deposito/Giro)	Nama Bank/Lembaga Keuangan	Nilai/Nominal
a.		
b.		

3

TANAH & BANGUNAN

Lokasi	LB/LT	Status Sertifikat/Atas Nama	Nilai

KENDARAAN

Jenis/Merk	Tahun	Atas Nama	Nilai

DATA PINJAMAN LAIN

Jenis Kredit	Tahun	Outs	Angsuran/bulan

PENGUNAAN INFORMASI PRIBADI NASABAH

- Semua dokumen dan informasi yang telah diberikan dalam permohonan ini adalah benar. Apabila ada perubahan data dalam aplikasi, saya wajib memberikan informasi terbaru kepada Bank BTN.
- Bank BTN dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi dalam formulir Data Nasabah ini dan kebenaran data dokumen yang telah diserahkan.
- Telah memahami dan menyetujui segala isi Ketentuan dan Penyerahan Pembebasan Rekening Pengajuan Kartu Kredit, dan Produk KPR, dengan ini saya menyatakan setuju dan terikat dengan ini saya menyatakan setuju dan terikat dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bank BTN terkait produk/fasilitas yang saya pilih beserta segala bentuk perubahannya yang akan diberlakukan dengan sarana yang telah ditetapkan.
- Telah memahami dan menyetujui seluruh produk/fasilitas yang ada pada aplikasi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Bank BTN berhak dan berwenang untuk menolak dan menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah kredit yang saya ajukan berdasarkan verifikasi dan analisa Bank BTN.
- Bank BTN berhak melakukan penilaian atas tanah dan bangunan yang akan saya jamin dan saya bersedia untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penilaian rumah tersebut meskipun permohonan kredit saya ditolak oleh Bank BTN atau terjadi pembatalan permohonan kredit yang diajukan.
- Bank BTN berhak menolak permohonan yang saya ajukan tanpa kewajiban untuk menjelaskan dari dokumen yang telah saya serahkan tidak wajib dikembalikan dan menjadi hak Bank BTN.
- Saya akan menyediakan seluruh biaya pra realisasi di Rekening Bank BTN dan memberikan kuasa spendebelan atas biaya tersebut kepada Bank BTN.
- Saya SETUJUI/DIADAK SETUJUI untuk memberikan hak kepada Bank dalam memberikan dan atau menyebarkan data pribadi saya kepada perusahaan anak Bank dan perusahaan yang bekerjasama dengan Bank untuk tujuan komersial.
- Saya telah memahami penjelasan Bank mengenai tujuan dan konsekuensi dari pemberian dan atau penyebarluasan data pribadi saya kepada perusahaan anak Bank dan perusahaan yang bekerjasama dengan Bank untuk tujuan komersial.
- Setiap dan segala informasi dan dokumen yang diberikan dalam Formulir Beneficial Owner (Form BO) ini adalah benar, sesuai, akurat, serta berkarakteristik hukum dan dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk dapat melakukan konfirmasi setiap dan segala informasi dan dokumen dari segala sumber.
- Apabila terdapat perubahan informasi atas perubahan data Pemilik Rekening (alamat kantor, nomor telepon fi ed-line, nomor telepon seluler (handphone), alamat email), pihak lain yang dapat dihubungi (nama lengkap, hubungan, alamat, nomor telepon, nomor telepon seluler, kota) dan data lain yang pernah diberikan pada Bank maka Pemilik Rekening menyampaikan pernyataan tertulis kepada Bank yang ditandatangani oleh Pemilik Rekening atau yang diuruskan melalui Survei Kuasa oleh Pemilik Rekening dan selanjutnya dilakukan perubahan data pada CIF Bank.
- Apabila atas perubahan data Pemilik Rekening pada poin 3 diatas tidak disampaikan secara tertulis kepada Bank, maka resiko menjadi tanggung jawab Pemilik Rekening dan Bank dibebaskan dari segala tuntutan atas tidak adanya informasi terkait perubahan tersebut.
- Sepuluhnya mengerti bahwa Bank dapat mengambil tindakan untuk menolak transaksi, membatalkan transaksi dan atau menutup hubungan usaha apabila Nasabah tidak memenuhi ketentuan Penerapan Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Teroris (APU dan PPT) yang berlaku bagi Bank Umum.
- Bank setiap saat berhak atas pertimbangan sendiri menutup rekening tanpa perlu memberikan suatu alasan apapun, keputusan mana akan diberlakukan secara tertulis kepada Pemegang Rekening.

* CORET YANG TIDAK PERLU * cross out whichever does not apply

Daftar Dokumen Pemohonan	ada	tidak ada
1. Fotokopi KTP (Pemohon dan Pasangan)		
2. Fotokopi Kartu Keluarga		
3. Fotokopi Surat Nikah/Cerai		
4. Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan		
5. Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap		
6. Fotokopi Rekening Tabungan/Giro 3 bulan terakhir		
7. Fotokopi NPWP/SPT (PPh 11%)		
8. Akta Pendirian dan Perubahan		
9. Perizinan (SLUP, TDP, dll)/Surat Keterangan		
10. Laporan Keuangan		
11. Surat Pernyataan lain-lain		
12. Surat Pernyataan belum memiliki rumah		
13. Surat Pernyataan terkait permohonan KPR Bersubsidi (Khusus KPR Bersubsidi)		
14. Fotokopi Dokumen Jaminan (*)		

..... 20

Tandatangan Pasangan Pemohon

Photo
Pasangan Pemohon

Photo
Pemohon

Tandatangan Pemohon

*) Untuk maksimum kredit diatas 50 Juta atau jika diperlukan sesuai ketentuan BI
 **) Sertifikat, IMB, Rencana Anggaran Biaya (untuk renovasi dan membangun rumah, bukti lunas PBB tahun terakhir)
 Formulir sudah disesuaikan dengan POJK No. 12/POJK.01/2017 Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Teroris di Sektor Jasa Keuangan.

LEMBAR TANDA TANGAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

- Data pribadi yang saya berikan dalam Formulir Data Nasabah ini adalah yang sebenarnya.
- PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Selanjutnya disebut "Bank" telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik produk bank dan telah mengerti serta memahami segala konsekuensi pemanfaatan produk termasuk manfaat, risiko dan biaya yang melekat pada produk tersebut serta Syarat dan Ketentuan Pembukaan Rekening dan Ketentuan Pemohonan:
 - Nasabah telah memahami dan mengerti Syarat dan Ketentuan Bank.
 - Nasabah telah memahami dan mengerti Fasilitas Layanan Mobile Banking
 - Nasabah telah memahami dan mengerti Fasilitas Layanan Internet Banking.
- Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya sampaikan dalam Formulir Data Nasabah ini.
- Memberikan kuasa kepada Bank yang tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh Nasabah sesuai dengan pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk:
 - Mendebit rekening Nasabah dalam rangka pembayaran maupun beban yang timbul dari produk maupun konsekuensinya.
 - Melakukan pembekiran rekening jika dindikasikan telah terjadi penyalahgunaan rekening dan atau oleh sebab-sebab lainnya.
- Berkaitan dengan pemenuhan NPWP, saya menyatakan sebagai berikut:
 - Saya telah melengkapi dokumen NPWP.
 - Saya adalah Wajib Pajak namun hingga saat ini belum dapat mendaftarkan NPWP kepada Bank. Dan berkonsentrasi menyampaikan kepada Bank, setelah memiliki NPWP.
 - Berdasarkan peraturan, tidak diwajibkan memiliki NPWP.
- Telah menerima:
 - Buku Tabungan Nomor: _____
 - Kartu BTN Nomor: _____
 - Lainnya: _____

TANDA TANGAN NASABAH

1) _____ 2) _____

DIISI OLEH BANK

A INDIVIDU PNS PENDUDUK
 B INDIVIDU BUMN/BUMD PENDUDUK
 C INDIVIDU NON PNS/BUMN
 D INDIVIDU NON PENDUDUK
 Z LAINNYA _____

(LIHAT INFORMASI PEKERJAAN/BIDANG USAHA NASABAH)

GOLONGAN PEMILIK REKENING PEMERINTAH
 BUKAN REKENING PEMERINTAH

KODE PAJAK

HUBUNGAN DENGAN PIHAK BANK TERKAIT DENGAN PIHAK BANK
 TIDAK TERKAIT DENGAN PIHAK BANK

REKENING DI BANK LAIN
 TIDAK ADA ADA, DI BANK _____

KARTU KREDIT DI BANK LAIN
 TIDAK ADA ADA, DI BANK _____

KETERANGAN	DIPROSES	DIPERIKSA	DIDITUNJUK
KELENGKAPAN DATA	<input type="checkbox"/> Kartu Identitas	<input type="checkbox"/> Kartu Identitas	<input type="checkbox"/> Kartu Identitas
	<input type="checkbox"/> NPWP	<input type="checkbox"/> NPWP	<input type="checkbox"/> NPWP
	<input type="checkbox"/> Mandatory Field	<input type="checkbox"/> Mandatory Field	<input type="checkbox"/> Mandatory Field
	<input type="checkbox"/> Dokumen lainnya	<input type="checkbox"/> Dokumen lainnya	<input type="checkbox"/> Dokumen lainnya
TANGGAL/JAM			
NAMA			
PARAF			

Formulir ini telah disesuaikan dengan POJK No. 12/POJK.01/2017 Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan.

2. Surat Penegasan Perjanjian Kredit (SP3K)

Makassar, xxxxxxx 2023

No. e0139/00078/SP3K/VII/2023
 Kepada Yth:
 Bapak/Ibu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 JL xxxxxxxxxxx
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 SULAWESI SELATAN – xxxxxx

Perihal: Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)

Permohonan kredit Bapak/Ibu dapat kami setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Maksimum Kredit : xxxxxx
2. Jenis Kredit : [KH9] KPR SEJAHTERA TAPAK KEPMEN 242
3. Jangka Waktu : xxx Bulan
4. Suku Bunga / Sistem : 5.00 % p.a / Anuitas
5. Angsuran per bulan : xxxxxxxx
6. Agunan Kredit : xxxxxxxx
7. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lainnya sbb:
 - 7.1. Bapak/Ibu wajib menyediakan sejumlah dana di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di Bank BTN yang akan dipergunakan untuk pembayaran biaya & provisi dengan rincian sebagai berikut :

a. Biaya Notaris	: Rp	000.000,00
b. Biaya Pemasangan HT	: Rp	0,00
c. Biaya Penilai/Appraisal	: Rp	0,00
d. Biaya Administrasi	: Rp	000.000,00
e. Provisi Bank	: Rp	000.000,00
f. Angsuran Pertama	: Rp	0.000.000,00
Jumlah	: Rp	0.000.000,00
 - 7.2. Apabila saldo di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu tidak mencukupi untuk pemenuhan persyaratan pada butir 7.1 di atas, maka Bapak/Ibu wajib menyetorkan kekurangannya ke rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di Bank BTN atau kami akan menunda penyediaan kredit kepada Bapak/Ibu.
 - 7.3. Penyediaan kredit ini hanya berlaku dan dapat ditank apabila :
 - 7.3.1. Tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.
 - 7.3.2. Dokumen-dokumen persyaratan kredit telah diserahkan kepada Bank dan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.
 - 7.3.3. Saldo tabungan atas nama Bapak/Ibu telah memenuhi persyaratan penyediaan dana sebagaimana dimaksud butir 7.1 di atas.
8. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit pemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah yang diterbitkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang tunduk dan diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Fasilitas KPR Bersubsidi merupakan program pemerintah untuk pembelian rumah sehingga debitur wajib tunduk kepada peraturan pemerintah tersebut.
10. Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) ini bukan Perjanjian Kredit sehingga tidak mengikat Bank BTN dan belum menimbulkan kewajiban hukum apapun. SP3K ini berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal surat ini dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Apabila setelah lewat waktu 6 (enam) bulan, Bapak/Ibu belum melengkapi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam surat ini, maka SP3K batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
11. Apabila perjanjian kredit belum ditandatangani dalam jangka waktu tersebut atau dalam hal terjadi perubahan ketentuan yang menurut Bank dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam penyediaan fasilitas kredit dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat ini, maka Bank berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas kredit tersebut.
12. Bapak/Ibu wajib menandatangani Surat Pernyataan sebagaimana terlampir dalam SP3K ini.

Ketentuan Bank:
 Pejabat atau pegawai bank dan anggota keluarga inti dilarang menerima gratifikasi atau pemberian dalam bentuk apapun dari pihak ketiga termasuk pemohon kredit/nasabah dan wajib menolaknya, baik secara langsung atau tidak langsung, baik atas inisiatif sendiri maupun orang lain, baik dengan menggunakan sarana elektronik atau tanpa lainnya.

Demikian kami sampaikan, atas kepercayaan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk.
 KANTOR CABANG xxxxxxxxx

Lampiran Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K)

SURAT PERNYATAAN

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : xxxxxxxxxxxxxxxx
 Alamat : xxxxxxxxxxxxxx SULAWESI SELATAN
 Nomor Identitas KTP : xxxxxxxxxxxxxxxx

dalam rangka permohonan kredit yang kami ajukan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan ini menyatakan bahwa :

1. Kami telah mengikuti proses permohonan kredit di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan prinsip-prinsip itikad baik, dalam keadaan bebas, mandiri dan tidak dibawah tekanan maupun pengaruh dari pihak lain (*independency*).
2. Kami telah mengambil keputusan sehubungan dengan hal-hal sebagaimana yang tersebut butir 1 di atas, dengan penuh kehati-hatian dan mengindahkan penjelasan yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
3. Kami melaksanakan proses permohonan kredit pada butir 1 di atas, dengan pemahaman yang cukup tentang berbagai peraturan dan kewajiban normatif lainnya yang terkait.
4. Kami tidak dan tidak akan memberikan sesuatu atau menjanjikan memberi atau akan memberikan baik secara langsung dan tidak langsung, baik atas inisiatif sendiri maupun orang lain, baik dengan menggunakan sarana elektronik atau tanpa sarana elektronik, baik dalam bentuk uang atau non uang seperti hadiah, cinder mata, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, fasilitas penginapan, perjalanan wisata, pengobatan cuma-cuma, hiburan dan fasilitas lainnya atau bentuk lainnya kepada setiap pejabat dan/atau pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan anggota keluarga inti pejabat dan/atau pejabat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Demikian, pernyataan ini kami sampaikan dengan sebenar-benarnya, tanpa menyembunyikan fakta dan hal material apapun, dan dengan demikian kami akan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari hal-hal yang kami nyatakan disini.

Demikian pernyataan ini kami buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

PANAKUKANG, 18 Juli 2023

(xxxxxxxxxxxxxxxxxx)

3. Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH/RUMAH SUSUN BERSUBSIDI
ANTARA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
DENGAN
Tn./Ny./Nn. xxxxxxxxxxxxxx
NOMOR: xxx

Perjanjian ini (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**"), dibuat pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023, antara :

I. **PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.**, dalam hal ini melalui:

Kantor Cabang : xxx
 Diwakili oleh : xxx
 Dalam Kapasitasnya selaku : Penerima Kuasa
 Dasar kewenangan/Penunjukan : Surat Kuasa Direksi No. xx, tertanggal 18 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan xxxxx, Notaris di xxx.

sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan xxx, tanggal xxx yang dibuat oleh xxx, S.H., Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No. xxx, tanggal xxx, juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan xxx, tanggal xxx yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No. AHU-AH. xxx, tanggal xxx dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, untuk selanjutnya disebut sebagai "**BANK**".

II. **Tn/Nn/Ny xxxxxx**

Alamat : xxx
 Nomor Kartu Tanda Penduduk : xxxxx berlaku s.d xxxx
 Alamat (sesuai KTP) : xxxx
 Nama Istri/Suami (bila ada) : xxxx
 Nomor Kartu Tanda Penduduk : xxxx
 Istri/Suami : berlaku s.d _____
 untuk selanjutnya disebut "**DEBITUR**".

BANK dan **DEBITUR** secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri selanjutnya disebut sebagai "**Pihak**".

PERJANJIAN INI TELAH DISESUAIKAN DENGAN KETENTUAN
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
TERMASUK KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan dan menandatangani Perjanjian Kredit ini berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

I. KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut :

- | | |
|--|---|
| a. Plafond Kredit (Rp.) | : Rp. xxx |
| b. Jenis Kredit | : [KH9] KPR Bersubsidi |
| c. Tujuan Penggunaan Kredit | : Pembelian Rumah dan tanah atau unit Rumah Susun |
| d. Jangka waktu Kredit | : xxx) bulan. |
| e. Jatuh Tempo Kredit | : xxxx |
| f. Provisi | : Rp. xxxxx |
| g. Suku Bunga | : 5,00 % (suku bunga tetap (fixed rate)) |
| h. Sistem Perhitungan Bunga | : Anuitas. |
| i. Angsuran per bulan | : Rp. xxxxx |
| j. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran | : Tanggal 7 setiap bulan. |
| k. Denda Tunggal | : 1,50% dari tunggakan per bulan. |
| l. Penalti Pelunasan Dipercepat | : 1,00% dari sisa pokok Kredit. |
| m. Nomor Rekening Pembayaran | : Nomor rekening tabungan 00000xxx |
| n. Jenis Agunan Kredit | : Tanah dan bangunan / Unit Apartemen/rumah susun |
| o. Letak/ lokasi Rumah atau Rumah Susun | : xxxxxx |
| p. Bukti kepemilikan Agunan | : xxxxxx |
| q. - Tipe Rumah
(untuk Pembelian Rumah) | : 36 / 72 |
| - Tipe Rumah Susun
(untuk Rumah Susun) | : 36 |
| r. Jenis Sertifikat | : SHGB |
| s. Penjual/Pengembang | : PT xxxxx |

II. PEMBERITAHUAN

- Semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan **disampaikan oleh** masing-masing PIHAK secara langsung atau melalui jasa kurir atau faksimili yang ditujukan ke alamat di bawah ini:

Bila ditujukan kepada Bank:

Kantor Cabang PANAKUKANG

Jalan.....

Kota/Kabupaten PANAKUKANG

U.P.: _____

Bila ditujukan kepada DEBITUR:

U.P.: _____

2. Apabila terjadi perubahan alamat dan perubahan tersebut tidak diberitahukan kepada masing-masing PIHAK, maka masing-masing PIHAK sepakat dan mengakui bahwa setiap surat-menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Perjanjian Kredit ini **dianggap telah diberikan** sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan sesuai ketentuan Pasal ini.
3. BANK dapat menyampaikan semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya kepada DEBITUR dengan cara selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) bagian II Perjanjian ini yaitu melalui sarana media komunikasi pada *website* resmi BANK, media massa dan media lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

III. KETENTUAN PENUTUP

1. Para Pihak atau para penggantinya maupun penerus haknya yang sah diwajibkan untuk membaca dan memahami isi dari Perjanjian Kredit ini termasuk tapi tidak terbatas pada lembar Syarat & Ketentuan Perjanjian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Perjanjian Kredit ini merupakan perwujudan pemahaman Para Pihak sehubungan dengan kerjasama yang diatur oleh Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya Perjanjian Kredit ini menggantikan segala komunikasi, kesepakatan, kesanggupan, janji atau perjanjian yang mungkin ada di antara Para Pihak sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit ini kecuali bila dinyatakan lain oleh BANK.
3. Masing-masing Pihak secara tegas menjamin bahwa tidak ada isi/ syarat/ ketentuan di dalam Perjanjian Kredit ini maupun di dalam Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit yang akan membawa dampak yang merugikan bagi dirinya, sehingga setiap pernyataan lain dari suatu Pihak yang bermakna sebaliknya dari ayat ini dianggap sebagai itikad buruk untuk mengingkari kewajiban Pihak yang bersangkutan berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
4. Masing-masing Pihak dengan ini menegaskan bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit ini dilakukan setelah masing-masing Pihak membaca, memahami dan menyetujui isi, syarat, dan ketentuan dari di dalam Perjanjian Kredit ini maupun Syarat dan ketentuan yang terlampir pada Perjanjian Kredit ini secara keseluruhan. Masing-masing Pihak menyatakan bahwa dirinya diberikan hak sepenuhnya dan waktu yang cukup untuk membahas isi dari Perjanjian Kredit ini, dan **tanpa terlebih dahulu membaca, memahami dan menyetujui isi dan maksud dari Perjanjian Kredit ini DEBITUR tidak akan serta merta menandatangani maupun menyanggupi pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.**
5. Dengan berakhimya Perjanjian Kredit ini tidak menghapuskan kewajiban masing-masing pihak yang telah timbul sebelum diakhirinya Perjanjian Kredit ini sampai kewajiban tersebut dinyatakan selesai oleh pihak lainnya dalam Perjanjian Kredit ini.
6. Perjanjian Kredit ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup untuk Para Pihak.
7. Perjanjian Kredit ini dianggap sah berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak.

-halaman berikutnya adalah lembar tandatangan-

IV. TANDA TANGAN PARA PIHAK

DEMIKIANLAH Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian Kredit ini.

Bank
PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

Tanda tangan _____
Nama XXXX
Jabatan XXXX

DEBITUR
Tn./ Nn./ Ny. xxxx

Cap ibu jari kanan/kiri

Tanda tangan _____

*Dalam hal DEBITUR berstatus
MENIKAH:
Mengetahui dan menyetujui:*

Istri / suami dari DEBITUR

Cap ibu jari kanan/kiri

Tanda tangan _____

LEGALISASI NOTARIS

Nomor : / 20..... / Rangkap tiga.....

Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari:

Tuan/Nyonya xxxx, bertempat tinggal di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang xxx, Untuk selanjutnya disebut **KREDITUR**.

dan

Tuan/ Nyonya / Nona xxxx, bertempat tinggal di xxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. xxx, Warga Negara Indonesia, Untuk selanjutnya disebut **DEBITUR**.

Pada tanggal 20....., oleh Saya, Notaris di

(....., SH)

4. Aktivitas bagian Kredit Perumahan



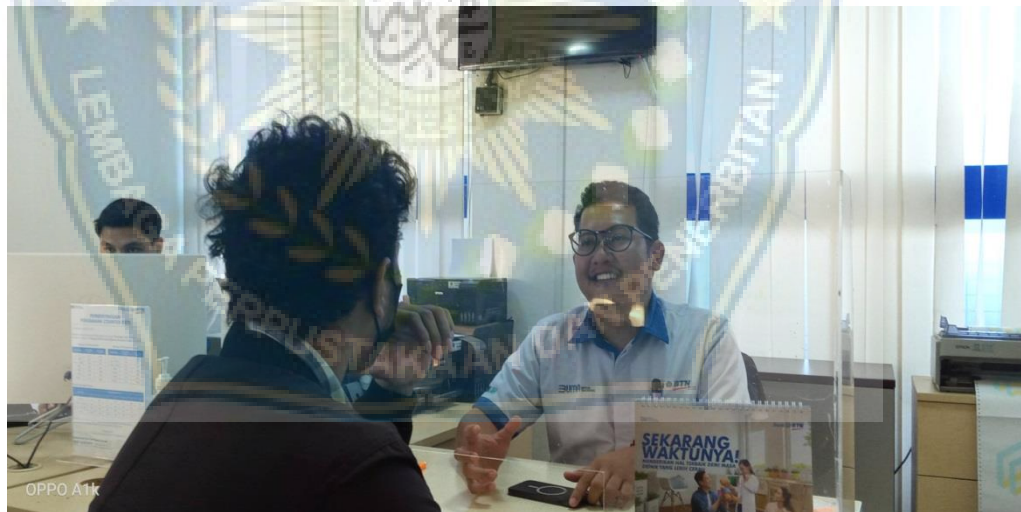
5. Prosedur Pemberkasan



6. Wawancara dengan Informan Kunci



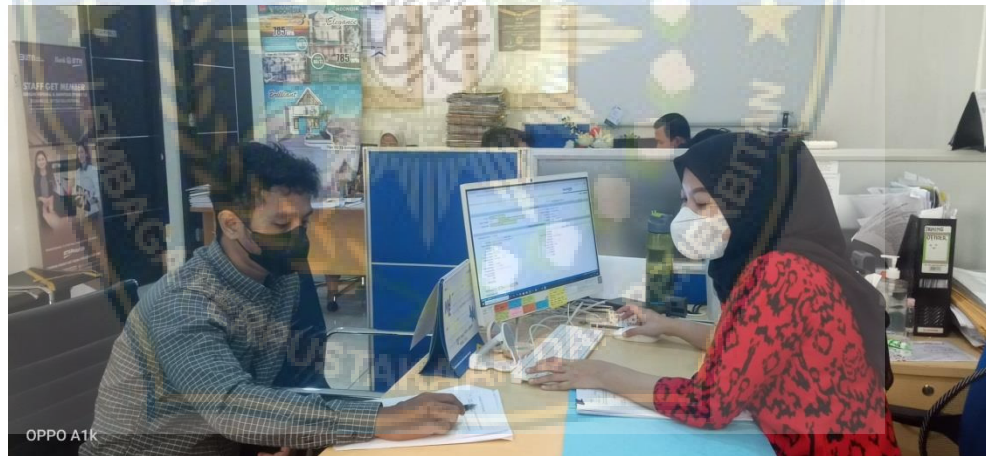
7. Wawancara dengan Informan Utama (1)



8. Wawancara dengan Informan Utama (2)



1. Wawancara dengan Informan Utama (3)



LAMPIRAN V : Lembar Validasi data kualitatif



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PUSAT VALIDASI DATA
Jl. Sultan Abduluddin 259 Makassar, Gedung Iqra Lt. 8 | e-mail: pvd.feb@unismuh.ac.id

LEMBAR KONTROL VALIDASI
PENELITIAN KUALITATIF

NAMA MAHASISWA		AHMAR SAPUTRA TAMBING		
NIM		105731123119		
PROGRAM STUDI		AKUNTANSI		
JUDUL SKRIPSI		Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi melalui Peran Consumer Loan Service Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang		
NAMA PEMBIMBING 1		Abd Salam, SE.,M.Si.,Ak.,CA		
NAMA PEMBIMBING 2		Indriana, S.E. M.Ak		
NAMA VALIDATOR		Aulia, S.IP., M.Si.M.		
No	Dokumen	Tanggal Revisi	Uraian Perbaikan/saran	Paraf*
1	Pedoman wawancara/observasi/catatan lapangan/atau pedoman lainnya	5/7/2023	Sebaiknya dalam melakukan wawancara, peneliti dapat lebih menggali informasi dari informan agar pembahasan penelitian jauh lebih menarik dan mendapatkan informasi yang maksimal	
2	Hasil verbatim dan coding wawancara/observasi/catatan lapangan/atau pedoman lainnya	5/7/2023	Konsultasikan dengan pembimbing	
3	Hasil Uji Keabsahan Data	5/7/2023	Sebaiknya dilampirkan hasil uji keabsahan data	
4	Hasil deskripsi penelitian	5/7/2023	Konsultasikan dengan pembimbing	
5	Dokumentasi penelitian (rekaman wawancara/foto/dokumentasi lainnya)	5/7/2023	Konsultasikan dengan pembimbing	
6	Hasil analisis	5/7/2023	Konsultasikan dengan pembimbing	

**Harap validator memberi paraf ketika koreksi telah disetujui*

LAMPIRAN VI : Lembar Validasi Abstrak



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PUSAT VALIDASI DATA

Jl. Sultan Hasanudin 125 Makassar, Sulawesi Selatan 90014 (Email: pvd176@unismuh.ac.id)

LEMBAR KONTROL VALIDASI
ABSTRAK



NAMA MAHASISWA		AHMAR SAPUTRA TAMBING		
NIM		106731123119		
PROGRAM STUDI		AKUNTANSI		
JUDUL SKRIPSI		Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubdidi melalui Peran Consumer Loan Service (Studi kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang).		
NAMA PEMBIMBING 1		Abd Salam, S.E., M.Si., Ak., CA		
NAMA PEMBIMBING 2		Indriana, S.E., M.Ak.		
NAMA VALIDATOR		Sherry Adella S.E., M.Mktg		
No	Dokumen	Tanggal Revisi/Acc	Uraian Perbaikan/caran	Paraf
1	Abstrak	22 Juli 2023	Typo kesalahan diperbaiki 3 kata kunci minimal	

*Harap validator memberi paraf ketika kerah telah disetujui

LAMPIRAN VII : Surat Keterangan Bebas Plagiat



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN
Alamat Kantor: Jl. Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Ahmar Saputra Tambing
Nim : 105731423119
Program Studi: Akuntansi
Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	9 %	10 %
2	Bab 2	24 %	25 %
3	Bab 3	7 %	10 %
4	Bab 4	4 %	10 %
5	Bab 5	4 %	5%

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 25 Juli 2023
Mengetahui,
Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,



Nur Hafid, S.Hum., M.I.P.
NBM 964 591

Jl. Sultan Alauddin no 259 makassar 90222
Telepon (0411)866972,881 593,fax (0411)865 588
Website: www.library.unismuh.ac.id
E-mail : perpustakaan@unismuh.ac.id

BIOGRAFI PENULIS



Ahmar Saputra Tambing adalah nama penulis skripsi ini. Penulis dilahirkan di Selayar, 03 Januari 1999 dari pasangan Bapak Hamid dan Ibu Tajo Daeng sebagai anak ke 1 dari 5 bersaudara. Penulis sekarang bertempat tinggal di Jalan Sahabat Raya No. 2, Kota Makassar.

Penulis menempuh Pendidikan pertama dimulai dari Madrasah Ibtidaiyah Al-hudzaifah Dobo pada tahun 2005 s/d 2011, melanjutkan di MTS Basuki Rahmat Dobo pada tahun 2011 s/d 2014, kemudian melanjutkan di SMA Negeri 1 Pulau-Pulau Aru 2014 s/d 2017. Dan pada tahun 2019 peneliti melanjutkan program S1 Fakultas Ekonomi & Bisnis Program studi Akuntansi di Universitas Muhammadiyah Makassar sampai dengan sekarang. Sampai dengan penulisan skripsi ini, penulis masih terdaftar sebagai mahasiswa aktif program studi Akuntansi S1 Universitas Muhammadiyah Makassar.