



EVALUASI FAKTOR- FAKTOR PENYEBAB PINJAMAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK BTN KC MAGELANG TIDAK DAPAT CAIR ATAU GAGAL

Disusun oleh:

Eminawati, Ayunda Putri Nilasari

Universitas Tidar

Eminawati959@gmail.com, ayundaputri@untidar.ac.id

ABSTRAK

Abstrak : Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang diatas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana prosedur, syarat dalam pengajuan (KPR) dan penyebab yang mengakibatkan dana pinjaman KPR tidak dapat cair atau gagal. selain itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pemberian KPR dan mengetahui solusi yang dapat diambil dalam penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan data dan informasi untuk penelitian ini menggunakan teknik deskriptif. Teknik pengumpulan secara deskriptif merupakan Teknik pengumpulan data dan informasi yang bersifat uraian atau penjelasan dari hasil wawancara dan observasi. Data yang diperoleh dari analisis secara kualitatif akan diuraikan dan dijabarkan dengan kalimat dalam bentuk deskriptif. Analisis data secara kualitatif (Firman, 2015) adalah analisis data proses pelacakan dan pengaturan secara sistematis catatan lapangan yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi informasi yang didapat dan diolah agar peneliti dapat menghasilkan laporan penelitian. Teknik Analisis Data Teknik analisis data dan informasi dalam penelitian ini dengan berbagai cara yaitu sebagai berikut ini: Wawancara, Observasi. Penyebab pinjaman kredit pemilikan rumah ditolak dan tidak dapat cair Dalam pinjaman KPR ini ada beberapa kriteria yang telah ditentukan oleh bank sebagai penyedia dana. Apabila tidak memenuhi kriteria tersebut berakibat dalam pencairan dana bahkan dapat mengakibatkan pinjaman yang diajukan ditolak atau tidak dapat cair. Ada beberapa hal yang menyebabkan pinjaman kredit pemilikan rumah tidak dapat cair yaitu: Kemampuan bayar angsuran, Karakter/ Riwayat kredit, Hunian/ rumah yang akan dibeli berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank Tabungan Negara Cabang Magelang yang berkaitan dengan salah satu produk bank tersebut yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka dapat ditarik kesimpulan Sebelum dana pemberian kredit pemilikan rumah dapat disetujui oleh bank, maka nasabah sebagai pihak yang mengajukan pinjaman ke bank harus memenuhi kriteria/spesifikasi yang telah ditentukan oleh bank. salah satu kriteria tersebut adalah pengajuan berkas yang diperlukan.

Kata Kunci: KPR, Kriteria, Pencairan

PENDAHULUAN

Perbankan di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat pesat dan signifikan dengan perubahan zaman, selain itu perbankan juga memegang peranan yang penting dalam perekonomian di Indonesia. Sebagai *Financial Intermediary* industri perbankan menjadi salah satunya kegiatan yang berhubungan dengan uang baik untuk eksternal maupun internal. Di era sekarang ini Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki kepadatan penduduk terbanyak di Asia, yang mana mengakibatkan pembangunan pemukiman semakin pesat dan harga rumah menjadi mahal serta selalu mengalami peningkatan harga, akan tetapi peningkatan harga tersebut tidak signifikan dengan pendapatan yang diperoleh masyarakat. Menurut hitungan Real Estate Indonesia (REI), total dari kebutuhan dan juga pasokan rumah atau backlog yang ditetapkan menjadi 11,40 juta unit dari data terakhir 2010 sebesar 13,50 juta unit. Hal tersebut yang menyebabkan masyarakat kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal atau hunian yang layak. Maka dengan demikian bank memanfaatkan kesempatan ini dengan adanya kredit pemilikan rumah (KPR), dimana masyarakat dapat memiliki hunian rumah secara mudah. KPR sendiri merupakan pembiayaan pembelian rumah dari developer atau non developer, baik membeli rumah baru atau second, pembelian rumah siap huni atau belum jadi maupun take over dari bank lain. Dari inisiatif pemerintah yang telah dirancang pada tahun 2003 pada melalui Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah yang telah terselenggaranya program 1000 Tower Rumah Susun Sederhana yang ditunjukkan bagi masyarakat dengan harga beli yang rendah. Dengan adanya program tersebut memudahkan masyarakat untuk dapat memiliki hunian atau rumah dengan cara kredit pemilikan rumah (KPR).

Salah satu bank yang menyediakan produk KPR atau layanan Kredit Pemilikan Rumah adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Bank BTN ini merupakan badan usaha milik negara di Indonesia yang ditetapkan oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat Indonesia yang berbentuk kredit pemilikan rumah atau KPR. Dari beberapa Cabang Bank BTN yang tersebar di Indonesia, Bank BTN Cabang Magelang merupakan salah satu bank yang menyediakan produk KPR tersebut untuk memudahkan masyarakat wilayah Magelang dan sekitarnya dalam pinjaman kredit pemilikan rumah. Dalam pengajuan pinjaman KPR pada Bank BTN memiliki beberapa ketentuan yang harus diperhatikan bagi calon nasabah, salah satunya yaitu berkas- berkas yang harus disiapkan sebelum mengajukan berkas kepada bank. Apabila dalam pengajuan berkas masih belum lengkap maka proses yang perceairan dana KPR akan mengamalagi kendala bahkan dapat mengakibatkan dana yang KPR tidak cair.

Table 1.1 Daftar Realisasi KPR cair dan gagal cair

Tahun	Data Masuk	KPR Cair	KPR Tidak Cair
2021	1568	830	738
2022	361	210	151

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara Cabang Magelang Tahun 2022

Pada tabel penelitian di atas menjelaskan bahwa daftar realisasi kredit pemilikan rumah pada Bank BTN tidak sepenuhnya cair seluruhnya. Penyebab KPR ditolak dikarenakan pada tahap Analisa calon nasabah memiliki Riwayat kredit yang tidak baik. Riwayat kredit calon nasabah juga sebagai penentu bank dalam pencairan kredit pemilikan rumah. Menurut penuturan staff Bank BTN pada divisi *Loan Document* dan *Loan Service* menyebutkan bahwa apabila calon nasabah yang memiliki Riwayat kredit bermasalah maka kemungkinan besar yang terjadi adalah pihak Analisa tidak menerima kredit tersebut dengan kata lain, kredit yang diajukan calon nasabah ditolak dan tidak dapat cair. Dalam penelitian Suryanti dan Yayat Sudrajat (2019) menyebutkan bahwa dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah, harus memenuhi beberpa persyaratan yang telah ditetapkan oleh perbankan yang mana sebelum terjadinya akad kredit calon debitur telah dianggap mampu dan tidak memiliki Riwayat kredit yang bermasalah.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana prosedur, syarat dalam pengajuan (KPR) dan penyebab yang mengakibatkan dana pinjaman KPR tidak dapat cair atau gagal. selain itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pemberian KPR dan mengetahui solusi dari kendala KPR yang tidak dapat cair atau ditolak dan penyelesaiannya.

LANDASAN TEORI

Pengertian Bank

Menurut Nurul Ichsan, (2014) menyebutkan bahwa bank merupakan kegiatan yang berhubungan dengan transaksi yang melibatkan uang, sehingga selalu saja masyarakat beranggapan bahwa yang berhubungan dengan bank selalu tidak lepas dari uang. Bank juga diartikan sebagai perusahaan atau instansi yang bergerak pada bidang keuangan, yang mana dalam hal itu maka bank diartikan sebagai kegiatan yang berhubungan dengan uang (Cattleyana & Nur Holis, 2020). Ada yang menyebutkan bahwa bank merupakan suatu Lembaga keuangan. Dimana Lembaga ini mengatur uang sebagai komoditi atau pelaku utama di dalam melakukan usaha. Dimana komoditi ini didapatkan dari masyarakat dan

disalurkan kembali ke masyarakat yang sedang membutuhkan dana (Raharjo & Elida, 2015). Dari menurut beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa bank adalah Lembaga keuangan milik pemerintah yang mana berkegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, kemudian menyalurkan dananya kembali kepada masyarakat melalui kredit. Selain itu bank juga sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan negara pada sektor ekonomi. Karena adanya perkembangan pada perbankan di Indonesia maka bank tidak hanya menghimpun dana dan meyalurkan dana, namun juga mempunyai produk lainnya.

Fungsi Bank

Fungsi dari Bank dalam perekonomian negara adalah Menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana yang berbentuk kredit kepada masyarakat, memindahkan uang (transfer) dari bank satu ke bank lain yang bertujuan untuk kepentingan bank atau kepentingan nasabah, serta melakukan valuta asing (Agung Feryanto, 2019). Fungsi dari bank menurut (Raharjo & Elida, 2015) fungsi Bank terbagi menjadi 3 yaitu kepercayaan, pembangunan dan jasa-jasa atau *services*. Dari fungsi diatas dapat disimpulkan bahwa bank berfungsi sebagai penyedia dana untuk disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk jasa-jasa bank yang bertujuan untuk kemudahan masyarakat luas. Selain itu fungsi bank juga untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat seperti dengan undang-undang pemerintah. Dengan adanya perbankan memudahkan masyarakat dalam berkegiatan ekonomi karena pada dasarnya kegiatan perbankan sebagai salah satu penunjang kemajuan pada bidang ekonomi negara.

Kredit

Kredit (Kpr & Bank, 2013) merupakan kepercayaan dalam Bahasa latin "*credere*" yang mana kepercayaan bahwa debitur dengan waktu, syarat, kesepakatan yang telah disetujui secara Bersama kepada pihak yang terkait. Menurut (Luis & Moncayo, n.d.) kredit adalah kondisi dimana penyerahan berupa uang, barang ataupun jasa dari pihak yang memberikan kredit kepada pihak penerima kredit (nasabah) dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama dengan jangka waktu dan tambahan pokok (bunga). Sedangkan menurut (Fitri, 2014) dalam (Alanshari & Marlius, 2018) menyebutkan bahwa sesuatu yang dibutuhkan untuk kegiatan yang mendorong atau memperlancar baik aktivitas perdagangan atau aktivitas jasa untuk kebutuhan masyarakat. Dari teori diatas maka kesimpulannya adalah kegiatan yang memberikan dana untuk kegiatan yang berhubungan dengan uang, guna untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas. Dalam kredit pada bank juga memiliki beberapa jenis kredit yang dapat diakses atau dapat diambil oleh masyarakat berdasarkan dengan kebutuhan yang diperlukan calon debitur.

Prinsip Kredit

Menurut (Dan & Keuangan, n.d.) dalam pengkreditan yang sehat memiliki prinsip 5 C yaitu:

1) *Character* (karakter)

Karakter artinya pemberian kredit pada dasarnya kepercayaan dari bank bahwa si peminjam atau nasabah mempunyai tanggungjawab dalam menjalankan usahanya

dan tanggungjawab dalam mengembalikan dana tersebut. Dengan adanya karakter maka si peminjam mempunyai kewajiban dalam pengembalian dana yang dipinjamnya pada batas waktu yang telah disepakati antara pihak si peminjam dengan pihak pemberi dana. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan tersebut pihak peminjam tidak dapat mengembalikan dananya maka dapat diketahui bahwa peminjam mempunyai karakter yang tidak baik dalam kredit.

2) *Capacity* (Kapasitas)

Kapasitas adalah kemampuan calon kredit dapat melunasi angsurannya dari usahanya yang dilakukannya, serta sejauh mana calon kreditur dapat mempertahankan usaha tersebut. Dalam prosedur kredit pada tahap Analisa menyatakan bahwa dalam menganalisis calon debitur akan diperhitungkan nilai bayar dan kemampuan bayar pemohon (RPC). Dengan adanya Analisa tersebut maka dapat dilihat kemampuan atau kapasitas pemohon dalam melunasi utangnya.

3) *Capital* (Modal)

Modal adalah jumlah dana yang dimiliki oleh calon kreditur. Hal ini menjadi kekuatan untuk calon kreditur pada situasi yang tidak diinginkan. Selain itu modal juga sebagai penentu dari usaha yang dijalankan. Apabila modal yang dimiliki dalam menjalankan usahanya tidak mengalami peningkatan maka dapat mempengaruhi kegiatan usahanya.

4) *Collateral* (Jaminan)

Collateral adalah barang atau benda yang diserahkan kepada bank sebagai jaminan atas dana kredit yang diterimanya. Jaminan ini pengaman apabila nantinya terjadi hal yang tidak diinginkan. Dengan adanya jaminan ini maka pihak peminjam mempunyai kewajiban akan melunasi hutang agar jaminan yang telah diajukan pada bank dapat kembali

5) *Condition of economic*

Kondisi ekonomi adalah kondisi atau situasi ekonomi, buaya, politik dan sosial, peraturan pemerintah yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha instansi dalam mendapatkan kredit. Kondisi ekonomi ini juga dapat menentukan pinjaman KPR dapat cair, apabila kondisi ekonomi calon debitur kurang memungkinkan untuk kredit maka bank akan mempertimbangan kembali apa pengajuan KPR tersebut. Namun apabila kondisi ekonomi calon debitur stabil dan memiliki Riwayat kredit yang baik maka bank akan memberikan kredit tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan menggunakan jaminan agunan berupa rumah. Selain itu KPR merupakan fasilitas kredit pemilikan rumah milik Bank BTN yang merupakan Kerjasama KPU dan Perumahan rakyat (Alanshari & Marlius, 2018). Menurut (Kpr & Bank, 2013) kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan menggunakan jaminan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan menurut (Satria, 2018) KPR adalah jenis pelayanan atau produk kredit yang diberikan oleh bank dan diperuntukkan nasabah yang menginginkan pinjaman untuk pembangunan rumah atau renovasi rumah. Jadi kesimpulan dari ketiga teori diatas KPR adalah pelayanan pembiayaan perumahan atau hunian yang mana dengan cara kredit dengan kesepakatan bersama antara kedua belah

pihak. KPR juga dibagi menjadi dua bagian yaitu kredit pemilikan rumah bersubsidi dan kredit pemilikan rumah non subsidi. KPR bersubsidi merupakan program pemerintah untuk masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak dengan memberikan potongan atau suku bunga rendah pada cicilan setiap bulannya dalam bentuk rumah tapak ataupun rumah susun.

Faktor Penyebab Tidak Cair

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank BTN faktor penyebab KPR tidak dapat cair menurut penurutan ibu Meita sebagai *Loan service* mengatakan bahwa penyebab atau faktor yang menyebabkan dana kredit pemilikan rumah tidak cair ada banyak namun yang lebih sering terjadi dalam permasalahan ini dikarenakan daftar Riwayat calon nasabah/ calon debitur yang tidak baik. Riwayat kredit yang sering bermasalah atau bahkan sampai dengan menunggak maka akan mempengaruhi pencairan kredit pemilikan rumah. Selain dari Riwayat kredit hal lain yang menyebabkan gagalnya pencairan KPR adalah kemampuan calon debitur juga mempengaruhi pencairan dana, apabila calon debitur memiliki gaji bersih yang cukup namun memiliki tanggungan yang banyak maka akan menghambat dalam pencairan dana kredit tersebut. Selain dari calon nasabah yang dapat menyebabkan gagal cairnya kredit dari sistem perbankan juga dapat mempengaruhi. Apabila dalam pencairan melebihi jam kerja kantor maka akan adanya penundaan pencairan kredit pemilikan rumah.

METODE PENELITIAN

Desain penelitian

Metode penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif. Teknik pengumpulan secara deskriptif merupakan Teknik pengumpulan data dan informasi yang bersifat uraian atau penjelasan dari hasil wawancara dan observasi. Data yang diperoleh dari analisis secara kualitatif akan diuraikan dan dijabarkan dengan kalimat dalam bentuk deskriptif.

Analisis data secara kualitatif (Firman, 2015) adalah analisis data proses pelacakan dan pengaturan secara sistematis catatan lapangan yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi informasi yang didapat dan diolah agar peneliti dapat menghasilkan laporan penelitian. Selain itu analisis data kualitatif juga dilakukan dengan memilah data kemudian menentukan apa yang penting, kemudian menulis dalam kalimat yang runtut.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dan informasi dalam penelitian ini dengan berbagai cara yaitu sebagai berikut ini:

1. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses kegiatan tanya-jawab secara lisan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi yang terpercaya dari narasumber untuk keperluan dalam penelitian. Wawancara ini dilakukan dalam bentuk tulisan, rekam suara (Audio), dan visual. Dalam wawancara ini penulis mengajukan beberapa pertanyaan yang menyangkut tentang seputar pinjaman kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ada pada Bank BTN. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan pada saat mahasiswi melakukan Praktik Kerja Lapangan/ Magang kurang lebih 10 minggu. Pihak yang diwawancarai pada Bank BTN merupakan karyawan pada bagian divisi *Consumer Landing Unit (CLU)* dan divisi *Loan Dokumen*.

2. Observasi

Observasi merupakan suatu proses kegiatan mengamati terhadap suatu objek yang dituju ntk dapat merasakan dan memahami dari objek tersebut. Tujuan dari observasi ini adalah ntuk dapat menarik kesimpulan mengenai informasi yang telah didapat dalam pengamatan objek yang dituju.

PEMBAHASAN DAN HASIL

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank Tabungan Negara Cabang Magelang yang bersangkutan dengan salah satu produk bank yaitu Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tentang “Evaluasi Faktor-faktor Penyebab Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Magelang Tidak Dapat cair atau Gagal”, maka menghasilkan pembahasan sebagai berikut:

1. Menurut (Alanshari & Marlius, 2018) menyebutkan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah meliputi data pribadi pemohon, data pekerjaan, data wirausaha dan data agunan, yang mana sama dalam penjelasan oleh Ibu Anisajatus pada divisi *Loan Document* yaitu Syarat-syarat berkas pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Magelang adalah berupa a. Data Pribadi: formulir dari bank, FC KTP, FC KK, FC Surat Nikah, dan pasfoto berwarna. b Data Pekerjaan: Slip gaji, SK Kerja, SPT PPh pasal 21. c Data Wirausaha: Surat Keterangan Usaha minimal dari keluarahan dan lainnya serta rekening tabungan. d Data Agunan: IMB serta memiliki sertipikat. Kemudian peneliti menyimpulkan bahwa Sebelum dana pemberian kredit pemilikan rumah dapat disetujui oleh bank, nasabah sebagai pihak yang mengajukan pinjaman ke Bank, maka harus memenuhi beberapa kriteria ataupun spesifikasi yang telah ditentukan oleh bank salah satu dari kriteria tersebut yaitu dengan pengajuan berkas-berkas. Dokumen dan syarat yang perlu diajukan oleh nasabah dalam pengajuan pinjam kredit kepemilikan rumah berupa:
 - a) Data Pribadi Pemohon: mengisi formulir aplikasi, fotocopy KTP pemohon dan pasangan, fotocopy KK, fotocopy Surat Nikah, Pasfoto berwarna ukuran 3x4 dan NPWP Pribadi.
 - b) Data perkerjaan (fix income): Surat Keterangan Kerja, Slip Gaji/Surat Keterangan Penghasilan 3 bulan terakhir, Fotocopy Rekening koran Gaji 3 bulan terakhir, SPT PPh pasal 21
 - c) Data perkerjaan Wirausaha: Surat keterangan usaha minimal dari Lurah, SIUP, TDP, NPWP Perusahaan, Laporan keuangan, Bukti penjualan & Pembelian 6 bulan terakhir, Fotocopy Rekening tabungan / Giro 6 bulan terakhir
 - d) Data Agunan: Sertipikat Hak Milik / Guna Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan, PBB tahun terakhir, Surat Pemesanan Rumah.
2. Menurut (Alanshari & Marlius, 2018) Prosedur/ tahapan proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meliputi pengajuan berkas, pemeriksaan kelengkapan berkas, wawancara, survey, Analisa, keputusan, akad kredit, dan perceairan dana. Didukung dengan pernyataan dari Ibu Meita sebagai *Loan Service* yaitu proses dari pinjaman KPR meliputi mengajukan

berkas ke bank, pengecekan kelengkapan berkas, wawancara, survey, menganalisa, keputusan diterima atau tolak, akad, dan pencairan dana kredit pada Bank BTN Cabang Magelang.

Dari pernyataan diatas maka peneliti menyimpulkan bahwa Setelah persyaratan untuk pengajuan pinjaman kredit sudah terpenuhi maka tahap selanjutnya adalah prosedur pengajuan KPR. Ada beberapa tahap prosedur pengajuan dalam pinjaman kredit pemilikan rumah pada Bank BTN Cabang Magelang yaitu:

a) Pengajuan berkas

Tahap awal dalam pemberian KPR ini adalah pengajuan berkas-berkas yaitu: a) Data pribadi pemohon: mengisi formulir aplikasi, fotocopy KTP (pemohon dan pasangan), fotocopy KK, fotocopy surat nikah, pasfoto berwarna dan NPWP pribadi. b) Data pekerjaan untuk fix income: surat keterangan kerja, slip gaji selama 3 bulan terakhir, fotoopy rekening koran selama 3 bulan terakhir, SPT PPh pasal 21. Data perkerja untuk wirausaha: surat keterangan usaha minimal dari Lurah/SIUP/TDP/NPWP perusahaan, laporan keuangan/ bukti penjualan dan pembelian 6 bulan terakhir, fotocopy rekening tabungan 6 bulan terakhir, SPT PPh pasal 21. c) Data agunan: sertipkat hak milik/ guna bangunan, izin mendirikan bangunan (IMB), PBB tahun terakhir, surat pemesanan rumah.

Berkas diatas merupakan syarat yang harus disiapkan oleh nasabah untuk pengajuan pinjaman kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN.

b) Pemeriksaan kelengkapan berkas

Setelah pengajuan berkas telah diterima oleh pihak Loan Service, maka Loan Service juga akan memeriksa kelengkapan berkas tersebut. Apabila pihak bank menyatakan adanya kekurangan dalam berkas yang diajukan oleh calon debitur, maka calon debitur diminta untuk segera melengkapi sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh bank. jika dalam waktu yang telah ditentukan calon debitur belum memenuhi syarat maka pihak bank maka permohonan pinjaman kredit pemilikan rumah akan dibatalkan.

c) Wawancara

Setelah pemeriksaan berkas maka tahap selanjutnya yaitu wawancara. Wawancara merupakan kegiatan tanya-jawab untuk mengali data pemohon dan data pekerjaan. Selain itu wawancara dilakukan untuk mengetahui watak atau karakter calon debitur agar mengenal calon debitur serta dapat mengetahui kebenaran data pada formulir pengajuan kredit yang telah diisi oleh calon debitur.

d) Survey

Tahap selanjutnya setelah wawancara adalah dengan survey. Dalam tahapan ini pihak langsung dari bank akan melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha atau tempat tinggal calon debitur untuk melihat bagaimana kondisi dari jaminan yang mereka ajukan kepada pihak perbankan.

e) Analisa

Tahap yang selanjutnya merupakan Analisa kredit yang maka dalam tahap ini dilakukan oleh *Loan Analyst*. Hal yang akan diperhitungkan dalam Analisa ini adalah nilai agunan dan kemampuan bayar pemohon/ Repayment (RPC). Apabila dalam hal ini calon debitur tidak lulus dalam kemampuan bayar maka pengajuan kredit pemilikan rumah tidak dapat dilanjutkan.

f) Keputusan kredit

Pada tahap keputusan kredit ini akan dilakukan oleh Branch Manager akan memberikan keputusan kredit kepada debitur bahwa pengajuan KPR telah disetujui. Keputusan kredit ini meliputi jumlah dana yang akan diterima, jangka waktu, dan biaya-biaya lain yang masih harus dibayarkan calon debitur.

g) Akad kredit/ realisasi

Pada tahap ini dapat dilaksanakan apabila persetujuan atau keputusan kredit telah disetujui oleh pihak bank. Dalam akad kredit ini dengan menandatangani surat jual beli, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian kredit lainnya dengan pihak bank yang disaksikan oleh pihak notaris, sehingga dengan demikian pihak bank dan calon debitur telah terikat secara hukum.

h) Pencairan dana

Setelah adanya akad kredit dan realisasi tahap terakhir adalah pencairan dana. Loan Service akan memberikan kwitansi yang telah disetujui Branch Manager dan debitur akan menerima kunci rumah sehingga debitur telah mendapatkan rumah atau hunian yang sesuai keinginan.

3. Penyebab pinjaman kredit pemilikan rumah ditolak dan tidak dapat cair

Dari hasil wawancara yang dilakukan kepada Ibu Meita pada divisi *Loan Service* tentang penyebab dari gagalnya dana KPR yang cair menyebutkan bahwa ada 3 kemungkinan yang dapat menyebabkan gagalnya pencairan dana yaitu kemampuan bayar debitur, Riwayat kredit debitur, dan rumah yang akan dibeli. Dari pernyataan tersebut peneliti menyimpulkan dalam pinjaman KPR ini ada beberapa kriteria yang telah ditentukan oleh bank sebagai penyedia dana. Apabila tidak memenuhi kriteria tersebut berakibat dalam pencairan dana bahkan dapat mengakibatkan pinjaman yang diajukan ditolak atau tidak dapat cair. Ada beberapa hal yang menyebabkan pinjaman kredit pemilikan rumah tidak dapat cair yaitu:

1. Kemampuan bayar angsuran

Dalam prosedur pengajuan KPR di tahap wawancara telah dijelaskan bahwa ditahap ini calon debitur diberikan pertanyaan apakah sebagai calon debitur sanggup untuk membayar angsuran setiap bulannya. Apabila dalam setiap bulannya tidak dapat membayar maka bank akan mempertimbangkan kembali pengajuan KPR yang telah diajukan calon debitur. Dalam angsuran tiap bulan juga harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan diawal, perhitungan angsuran ditentukan jangka waktu yang diambil calon debitur pada pinjaman KPR.

2. Karakter/ Riwayat kredit

Penyebab yang kedua yang menyebabkan pinjaman kredit pemilikan rumah tidak dapat cair adalah karakter atau Riwayat kredit dalam hal ini dapat dilihat melalui Slik OJK, yang mana dalam hal ini akan diketahui calon debitur mempunyai Riwayat kredit kepada bank lain, selain itu juga dapat dilihat apakah calon debitur mempunyai Riwayat kredit macet/ bermasalah pada bank lain. Jika dalam ini ditemukannya Riwayat tersebut maka dana pinjaman dapat dibatalkan bahkan ditolak.

3. Hunian/ rumah yang akan dibeli

Selain Riwayat kredit dan juga kemampuan bayar angsuran hal lain yang mengakibatkan pinjaman pada KPR ini gagal adalah pada hunian/rumah yang akan dibeli. Apabila rumah yang akan dibeli tidak dapat memenuhi kualifikasi yang telah

ditentukan oleh bank maka tidak dapat dilanjutkan. Berikut kualifikasi yang ditolak oleh bank:

- a) Tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dari pemerintah setempat
- b) Letak yang tidak strategis (sulit dijangkau oleh kendaraan)
- c) Hunia/ rumah yang akan dibeli bukan merupakan bangunan permanen

Table 2.1 Bukti Kelengkapan Berkas Pengajuan KPR

A	Dokumen Pemohon
1	Formulir Aplikasi Pemohonan Kredit, form wawancara, SLIK
2	Pas Foto Terbaru Pemohon dan Pasangan
3	Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dan pasangan (apabila telah menikah), nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
4	Copy Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai (jika telah menikah/cerai)
5	Copy Rekening Koran Tabungan 3 (tiga) bulan terakhir
6	Copy Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi ATAU S Pemy Penyerahan SPT (debitur dengan NPWP dibawah 1 (satu) tahun.
7	SuKet Domisili dari Desa/ Kelurahan setempat dalam hal tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP
8	S Pemy pisah harta bagi yang sudah menikah S Pemy tidak bekerja bagi pasangan bagi yang sudah menikah
9	Surat Pemesanan Rumah (SPR) + brosur
10	Foto dokumentasi stiker atau plat KPR BTN Bersubsidi telah terpasang
11	S Pemy Pemeriksaan Kelengkapan Fungsi Bangunan Gedung + sertifikat keahlian + ktp
12	SP3K tanda tangan 2 petugas + s pemy penerimaan sp3k
B	Dokumen Penghasilan (Pemohon Pegawai)
13	SuKet Kerja dari instansi pemohon
14	S Rekomendasi atau S Pemy Penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai secukupnya dan diketahui oleh Pimpinan
15	Slip gaji 3 bulan terakhir
C	Dokumen Khusus Pemohon Wiraswasta/Pekerja Mandiri
16	Copy SIUP/TDP/izin praktik dari instansi/asosiasi profesi / Copy Akte Pendirian dan Pengesahan / Surat Keterangan Usaha
17	Copy Data Keuangan minimal 6 bulan
18	S Pemy Penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai secukupnya dan diketahui oleh Kepala desa/lurah setempat
D	S Pemy Debitur
19	S Pemy tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja atau kepala desa/ lurah tempat KPT diterbitkan
20	S Permohonan untuk mendapatkan KPR Sejahtera kepada Dirut PPDPP KemenPUPR
19	Pemy gaji/ upah pokok/ penghasilan perbulan
20	Pemy tidak memiliki rumah
21	Pemy belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah
22	Pemy membeli dengan harga dan dan Penjual
23	S Pemy akan menghuni rumah sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah
24	S Pemy menyewakan/ menjual-belikan dalam bentuk perbustan hukum apapun
21	S Pemy Pemohon KPR Sejahtera
22	S Perm Kesiapan Debitur/nasabah
23	S Pemy debitur KPR BTN Bersubsidi
24	BAST
25	S pemy penyelesaian pra - sa dan utilitas
26	S Pemy debitur menerima pra - sa dan utilitas
27	S Pemy calon debitur KPR Bersubsidi BTN
28	S Kuasa
	Pencairan kredit kpd pengembang / penjual
	pemindahbukan SBUM
	pemindahbukan bipra, angsuran kredit, asuransi
29	Surat Persyaratan Kelompok Sasaran
30	S Pemy Penyerahan Data
H	Dokumen Permohonan SBUM
31	Surat Permohonan SBUM
32	Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka
I	
33	Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA)
34	Foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR BTN Bersubsidi
35	Pemberitahuan angsuran pertama
36	S Pemy mengetahui hukum- jual beli, angsuran dan debit rekening
37	berita acara serah terima dokumen akad kredit dari Bank - Debitur (PK, jadwal angsuran)
DOKPOK	
1	PK + S Pemy dan kuasa pemindahbukan + S Ijin dan persetujuan u memasuki perkaranan tempat tinggal (tidak perlu materai)
2	CN + DRK
3	IMB

Selain dari penjelasan yang dijelaskan di atas. Yang menyebabkan dana KPR tidak cair yaitu karena adanya beberapa berkas tambahan yang tidak ada. Seperti pada kolom gambar di atas pada saat terjadi akad kredit calon nasabah harus melengkapi berkas tersebut, apabila dalam pemeriksaan setelah akad kredit masih terdapat berkas yang kurang maka bagian *Loan Document* akan meretur

berkas tersebut kepada pihak yang melaksanakan akad kredit. Berdasarkan penjelasan diatas Ibu Anisa Jatus sebagai divisi *Loan Document* menyatakan bahwa berkas yang masih kurang setelah akad kredit akan menyebabkan keterlambatan bahkan akan mempersulit pada saat proses pencairan dana sampai berkas yang diajukan telah lengkap.

KESIMPULAN

Simpulan

Pada penelitian yang telah dilakukan pada Bank Tabungan Negara Cabang Magelang yang bersangkutan dengan salah satu produk bank tersebut yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sebelum dana pemberian kredit pemilikan rumah dapat disetujui oleh bank, maka nasabah sebagai pihak yang mengajukan pinjaman ke bank harus memenuhi kriteria/spesifikasi yang telah ditentukan oleh bank. salah satu kriteria tersebut adalah pengajuan berkas yang diperlukan.
2. Dalam akad kredit, calon debitur harus menandatangani surat jual beli, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian kredit lainnya dengan pihak bank yang disaksikan oleh notaris, sehingga dengan itu pihak bank dan calon debitur terikat secara hukum.
3. Penyebab pinjaman kredit pemilikan rumah ditolak dan tidak dapat cair karena adanya beberapa kriteria yang tidak terpenuhi oleh calon debitur.
4. mengetahui prosedur pemberian KPR dan mengetahui solusi dari kendala KPR yang tidak dapat cair atau ditolak dan penyelesaiannya.

Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Bank Tabungan Negara Cabang Magelang maka yang berkaitan dengan produk bank yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka sarannya sebagai berikut:

1. Melengkapai berkas- berkas yang telah ditentukan oleh pihak bank baik saat pengajuan atau setelah terjadinya akad kredit bagi calon nasabah.
2. Memiliki riwayat kredit yang baik artinya membayarkan angsuran kredit tepat waktu sebagai bentuk tanggungjawab debitur kepada bank.
3. Pemilihan rumah/hunian berdasarkan kualifikasi yang telah ditetapkan oleh bank dan wawancara berdasarkan keadaan yang sebenarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi. *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang, 2014*, 1–11.
- Cattleyana, D., & Nur Holis, M. (2020). *Modul bank dan lembaga keuangan lain*. 1–72.
- Dan, B., & Keuangan, L. (n.d.). *Konsep Produk Kredit Pada Perbankan Pembahasan*.
- Firman. (2015). Analisis Data Dalam Kualitatif. *Article, 4*, 1–13.
- Kpr, R., & Bank, P. (2013). *Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol. 01. No. 01. Maret 2013 1. 01(01)*.
- Raharjo, A. W., & Elida, T. (2015). *Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank di Indonesia*.
- Saryanti, S., & Sudrajat, Y. (2020). Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang. *The World of Financial Administration Journal, 1(2)*, 85–100.
- Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah, 2(1)*, 105–118.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi, 14(1)*, 830–840.
- (Al-Hafiz et al., 2017) Al-Hafiz, N. W., Mesran, & Suginam. (2017). Sistem Pendukung Keputusan Penentuan Kredit Pemilikan Rumah Menerapkan Multi-Objective Optimization on the Basis of Ratio Analysis (Moora). *KOMIK (Konferensi Nasional Teknologi Informasi Dan Komputer), 1(1)*, 306–309.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi, 14(1)*, 830–840.
- (Takalamingan et al., 2018) Al-Hafiz, N. W., Mesran, & Suginam. (2017). Sistem Pendukung Keputusan Penentuan Kredit Pemilikan Rumah Menerapkan Multi-Objective Optimization on the Basis of Ratio Analysis (Moora). *KOMIK (Konferensi Nasional Teknologi Informasi Dan Komputer), 1(1)*, 306–309.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi, 14(1)*, 830–840.