



Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang

Saryanti¹
Bank BJB Cabang Subang
saryanti@bankbjb.co.id

Yayat Sudrajat²
Pemda Kabupaten Subang
ysudrajat99@gmail.com

Abstrak

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Adalah salah satu bank milik pemerintah yang memiliki tugas/kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan lagi kepada masyarakat dalam berbentuk kredit, serta memberikan pelayanan jasa-jasa lainnya. Salah satu jenis kredit yang diberikan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk adalah kredit pemilikan rumah (KPR). Berdasarkan kajian ini bahwa prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Terdiri dari : mengajukan surat permohonan kredit, wawancara, memenuhi persyaratan yang belum lengkap, mencari riwayat kredit calon debitur melalui database website Bank Indonesia (BI), verifikasi kunjungan (visit), penandatanganan daftar riwayat kredit beserta berkas aplikasi kredit oleh pihak *Account Officer (AO)*, *Bisnis Legal (BL)*, *Credit Risk (CR)*, manajer bisnis, pimpinan cabang, melakukan taksansi/ploting laporan pemeriksa akhir, pengecekan atas aspek yuridis atau legal atas dokumen agunan, pencairan dana kredit melalui pihak Hukum Administrai, mengingatkan kembali kepada debitur tentang jatuh tempo pembayaran angsuran kredit.

Kata kunci : Prosedur kredit

Abstract

PT. Bank Regional Development of West Java and Banten, Tbk. Is one of the government-owned banks that have the task or activity to raise funds from the community and channel again to the



community in the form of credit, and provide other services. One type of credit provided by PT. Regional Development Bank of West Java and Banten, Tbk is a mortgage loan (KPR). Based on the results of the final task of providing homeownership loan (KPR) at PT. Regional Development Bank of West Java and Banten, Tbk. Consists of: submitting loan application letter, interviewing, fulfilling incomplete requirements, seeking credit history of debtor candidate through Bank Indonesia website (BI) website, visit verification, signing of credit history list and credit application file by Account Officer (AO), Legal Business (BL), Credit Risk (CR), business manager, branch manager, performs tax

Keywords : *Credit procedure*

Pendahuluan

Pada zaman yang semakin maju dan berkembang di dalam perekonomian tidak terlepas dari dunia perbankan. Berdasarkan Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998 pasal 1, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank menghimpun dana masyarakat dalam bentuk Tabungan, Giro, Deposito, dan menyalurkan dalam bentuk kredit. Menurut Undang-undang Pokok Perbankan No.10 Tahun 1998, tentang pengertian kredit, kredit merupakan "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Kredit adalah kegiatan utama suatu bank dimana pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan. Bila kita amati neraca bank, bahwa sisi aktiva didominasi oleh besarnya jumlah kredit yang diberikan. Sedangkan dalam laporan laba rugi, terlihat bahwa sisi pendapatan bank didominasi pendapatan dari bunga dan profisi kredit. Bank memberi kredit bertujuan untuk mencari keuntungan kedua belah pihak. Bagi bank kredit akan memberikan profit dari bunga kredit sebagai balas jasa dan bagi nasabah yaitu akan membantu memberikan modal untuk usaha dan memajukan usahanya, kredit pula dapat meningkatkan kegunaan uang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, meningkatkan kegairahan usaha (pertumbuhan ekonomi dan pembangunan) sebagai alat pengembali stabilitas moneter dan sarana peningkatan pendapatan nasional, dan untuk produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masyarakat biasa membeli rumah dengan kredit kepada bank. Menurut bank bjb "bjb KPR adalah fasilitas yang diberikan bank bjb kepada calon debitur untuk membiayai pembelian rumah tinggal baru (*primary*) ataupun bekas (*second*). Merupakan fasilitas kredit konsumtif untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal, yang sumber pengambilannya bukan berasal dari objek yang



dibiayai, yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal dipedesaan maupun diperkotaan. Sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 28 H ayat (1) bahwa : setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Selain itu ditegaskan pula bahwa yang tertulis dalam Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40 menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk tempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Berbicara mengenai perumahan berarti juga berbicara mengenai pembiayaan yang merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam kepemilikan rumah. Meningkatnya pembiayaan pembangunan yang diakibatkan semakin melonjaknya harga tanah, biaya konstruksi, serta biaya prasarana dan fasilitas lingkungan mempengaruhi meningkatnya harga kepemilikan rumah. Upaya yang dilakukan pemerintah adalah dengan menyediakan perumahan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adapun dengan program pemerintah 1.000.000 rumah dengan dana 90% dari pemerintah dan 10% dari pihak bank, kementerian mengganti uang yang sudah dikeluarkan (*reimburse*) oleh Bank. Hasil wawancara dengan *Account Officer (AO)* Kredit Kepemilikan Rumah (Vinny Junita dan Lia Carolina).

Kerangka Teori

Pengertian Prosedur

Prosedur penting dimiliki bagi suatu organisasi agar segala sesuatu dapat dilakukan secara seragam. Pada akhirnya prosedur akan menjadi pedoman bagi suatu organisasi dalam menentukan aktivitas apa saja yang harus dilakukan untuk menjalankan suatu fungsi tertentu. Untuk lebih jelasnya mengenai pengertian prosedur menurut beberapa para ahli: Prosedur (*procedure*) didefinisikan oleh Lilis Puspitawati dan Sri Dewi Anggadini (2011:23) dalam buku yang berjudul "Sistem Informasi Akuntansi" sebagai berikut: "Serangkaian langkah/kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan". Menurut Mulyadi (2010:5) dalam bukunya yang berjudul "Sistem Akuntansi" mengemukakan bahwa: "Prosedur adalah urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang". Pengertian prosedur menurut M.Nafarin (2009:9) dalam buku "Penganggaran Perusahaan" menjelaskan bahwa : "Prosedur (*Procedure*) adalah urutan-seri tugas yang saling berkaitan dan dibentuk guna menjamin pelaksanaan kerja yang seragam". Berdasarkan pendapat dari beberapa ahli mengenai prosedur, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa prosedur adalah suatu urutan langkah-langkah pemrosesan data atau urutan kegiatan yang melibatkan beberapa orang dalam satu



departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam terhadap suatu transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

Pengertian Kredit

Kredit berasal dari Bahasa latin “Credere” yang artinya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur yang berarti kreditur percaya bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai perjanjian kedua belah pihak. Sedangkan bagi penerima kredit berarti ia menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu pemberian kredit dapat terjadi apabila didalamnya terkandung ada kepercayaan orang/badan yang memberi kredit kepada orang yg menerima kredit. Menurut Undang-undang Pokok Perbankan No.10 Tahun 1998, tentang pengertian kredit, kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam Antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Istilah kredit berasal dari Bahasa Yunani yang berarti kepercayaan (*truth atau faith*). Oleh Karena itu dasar kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan memberika kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (kreditur) dapat memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan dapat berupa barang, uang ataupun jasa. Dengan demikian prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk sebagai berikut :

- a) Barang terhadap Barang.
- b) Barang terhadap Uang.
- c) Barang terhadap Jasa.
- d) Jasa terhadap Jasa.
- e) Jasa terhadap Barang.
- f) Uang terhadap Uang.
- g) Uang terhadap Barang.
- h) Uang terhadap Jasa.

Dengan akan diterimanya kontraprestasi yang akan datang, maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik barang, uang atau jasa. Kredit juga dapat berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi bank berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu). Menurut Raymond p. kent dalam buku karangannya *money and banking* mengartikan 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. Menurut undang-undang no.14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal mana pihak



peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Unsur- Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan didasarkan atas kepercayaan. Dalam pemberian kredit harus dilihat dari berbagai unsur-unsur kredit. Unsur-unsur kredit menurut Kasmir (2010) adalah:"

i. Kepercayaan

Suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang akan diberikan tersebut benar-benar akan diterima kembali dimasa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh perusahaan, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidiki tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan menyelidiki tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

ii. Kesepakatan

Disamping unsur percaya, didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing

iii. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka waktu menengah atau jangka panjang.

iv. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

v. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan suatu perusahaan."

Tujuan kredit

Pemberian kredit bermaksud untuk memperoleh keuntungan. Dalam menyalurkan kredit hanya boleh diberikan pada nasabah yang mampu dan mau mengembalikan pinjaman ketika jatuh tempo. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit. Keamanan yang dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan tercapai. Keuntungan merupakan tujuan dari pemberian kredit yang



terjelma dari bentuk yang bunga yang diterima. Dan karena pancasila sebagai dasar dan falsafah dari Negara kita maka tujuan kredit tidak semata-mata mencari keuntungan, selain disesuaikan dengan tujuan Negara yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila. Dengan demikian maka tujuan kredit yang diberikan oleh suatu Bank, khususnya Bank pemerintah yang akan mengembangkan tugas sebagai *agent of development* adalah : kepentingan pemerintah, kepentingan masyarakat dan kepentingan pemilik modal. Menurut Kasmir (2010), tujuan utama pemberian suatu kredit, antara lain sebagai berikut: mencari Keuntungan Yang bertujuan a) untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup Bank atau non Bank; b) membantu Usaha Nasabah; Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan modal dana untuk Modal kerja. Dengan dana tersebut, maka debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.; c) Membantu Pemerintah; Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Fungsi kredit pada dasarnya ialah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat (*to serve the society*) dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut Kasmir (2010) fungsi dijabarkan lebih rinci sebagai berikut:

- a) Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang-barang dan jasa-jasa.
- b) Kredit dapat mengaktifkan pembayaran yang idle.
- c) Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru.
- d) Kredit sebagai alat pengendali harga.
- e) Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat, faedah, kegunaan potensi-potensi ekonomi yang ada.

Kredit Kepemilikan Rumah

Produk pembiayaan untuk pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah. Hingga saat ini KPR disediakan oleh perbankan, walaupun sudah ada perusahaan pembiayaan yang menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder untuk pembiayaan perumahan (*housing financing*). Pengembang biasanya sudah bekerja sama dengan bank untuk mempermudah proses pengajuan KPR. Oleh sebab itu, salah satu pertimbangan saat membeli rumah adalah bank yang menyalurkan KPR. Bersama BJB KPR & *Mortgage*, dengan jaringan pelayanan Bank BJB yang tersebar di wilayah Indonesia, kami akan membantu Anda mewujudkan impian untuk memiliki Properti Idaman dengan mudah, cepat dan nyaman. BJB KPR Fasilitas kredit konsumtif yang diberikan Bank BJB kepada Calon Debitur perorangan untuk membeli atau memiliki Properti (Rumah Tapak/Apartemen/Rumah Toko/Rumah Kantor), baik pembelian baru (*Primary*) dari Pengembang Perusahaan maupun pembelian bekas (*Secondary*) dari non Pengembang Perumahan. BJB *Mortgage* Properti



Fasilitas kredit Konsuntif yang diberikan Bank BJB kepada Calon Debitur perorangan selain tujuan pembelian rumah tinggal dengan agunan berupa Properti atau tanah kosong/ kavling yang akan dibangun Properti (khusus fasilitas kredit Membangun), yang telah dimiliki oleh Calon Debitur, beberapa produknya adalah :

- 1) Multiguna atau *Refinancing*
- 2) Membangun
- 3) *Take Over Xtra*
- 4) *Top Up*
- 5) Keunggulan :
- 6) Bunga Kompetitif.
- 7) Proses Cepat & Mudah.
- 8) Jangka Waktu Fleksibel s/d 15 tahun.
- 9) Memiliki Jaringan kantor yang luas serta Kerjasama dengan Pengembang-

Pengembang besar.

Syarat & Ketentuan Umum :

- a) Calon Debitur dan Suami/Istri Calon Debitur merupakan Warga Negara Indonesia
- b) Jenis Pekerjaan : Pegawai, Profesional (min. 3 tahun berada di bidang yang sama), Wirausaha (min. 2 tahun menjalani bidang usaha yang sama), Pensiunan (payroll melalui Bank BJB).
- c) Usia Pemohon minimal 21 tahun / pernah menikah dan saat kredit lunas berusia maksimal 55 tahun atau 1 tahun sebelum masa pensiun (pegawai) serta 65 tahun (profesional, Wirausaha dan Pensiunan).
- d) Plafond Minimum mulai dari Rp. 25 Juta* Maksimum s/d Rp. 40 Milyar*.
- e) Jangka Waktu Kredit s/d 15 tahun*.
- f) Membayar biaya-biaya seperti : Provisi, Administrasi, Biaya Taksasi Agunan, Biaya Notaris, Biaya Pengikatan Agunan, Biaya Asuransi dan biaya-biaya lain yang mengikat.

Metode Penelitian

Metode penulisan ini adalah menggunakan metode penulisan deskriptif. Metode deskriptif yaitu suatu metode penelitian yang bersifat menggambarkan kenyataan atau fakta sesuai dengan data yang diperoleh.



Hasil dan Pembahasan

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, Tbk. KANTOR CABANG SUBANG

Sejarah Pendirian - 1961. Pendirian Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dilatar belakangi oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 33 tahun 1960 tentang penentuan perusahaan di Indonesia milik Belanda yang dinasionalisasi. Salah satu perusahaan milik Belanda yang berkedudukan di Bandung yang dinasionalisasi yaitu NV Denis (De Erste Nederlansche Indische Shareholding) yang sebelumnya perusahaan tersebut bergerak di bidang bank hipotek. Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah nomor 33 tahun 1960 Pemerintah Propinsi Jawa Barat dengan Akta Notaris Noezar nomor 152 tanggal 21 Maret 1961 dan nomor 184 tanggal 13 Mei 1961 dan dikukuhkan dengan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat nomor 7/GKDH/BPD/61 tanggal 20 Mei 1961, mendirikan PD Bank Karya Pembangunan dengan modal dasar untuk pertama kali berasal dari Kas Daerah sebesar Rp. 2.500.000,00. Perubahan Badan usaha - 1978. Untuk menyempurnakan kedudukan hukum Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat, dikeluarkan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Barat nomor 11/PD-DPRD/72 tanggal 27 Juni 1972 tentang kedudukan hukum Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat sebagai perusahaan daerah yang berusaha di bidang perbankan. Selanjutnya melalui Peraturan Daerah Propinsi Jawa Barat nomor 1/DP-040/PD/1978 tanggal 27 Juni 1978, nama PD. Bank Karya Pembangunan Daerah Jawa Barat diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat. Peningkatan Aktivitas - 1992. Pada tahun 1992 aktivitas Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat ditingkatkan menjadi Bank Umum Devisa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 25/84/KEP/DIR tanggal 2 November 1992 serta berdasarkan Perda Nomor 11 Tahun 1995 mempunyai sebutan "Bank Jabar" dengan logo baru. Perubahan Bentuk Hukum - 1998. Dalam rangka mengikuti perkembangan perekonomian dan perbankan, maka berdasarkan Perda Nomor 22 Tahun 1998 dan Akta Pendirian Nomor 4 Tanggal 8 April 1999 berikutan Akta Perbaikan Nomor 8 Tanggal 15 April 1999 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI tanggal 16 April 1999, bentuk hukum Bank Jabar diubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT). Perluasan Bentuk Usaha - Dual Banking System 2000. Dalam rangka memenuhi permintaan masyarakat akan jasa layanan perbankan yang berlandaskan Syariah, maka sesuai dengan izin Bank Indonesia No. 2/ 18/DpG/DPIP tanggal 12 April 2000, sejak tanggal 15 April 2000 Bank Jabar menjadi Bank Pembangunan Daerah pertama di Indonesia yang menjalankan dual banking system, yaitu memberikan layanan perbankan dengan sistem konvensional dan dengan sistem syariah. Perubahan Nama dan Call Name Perseroan - 2007. Berdasarkan Hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat tanggal 3 Juli 2007 di Bogor, sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 9/63/KEP.GBI/2007 tanggal 26 November 2007 tentang Perubahan Izin Usaha Atas Nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat menjadi Izin Usaha Atas Nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten serta SK Direksi Nomor



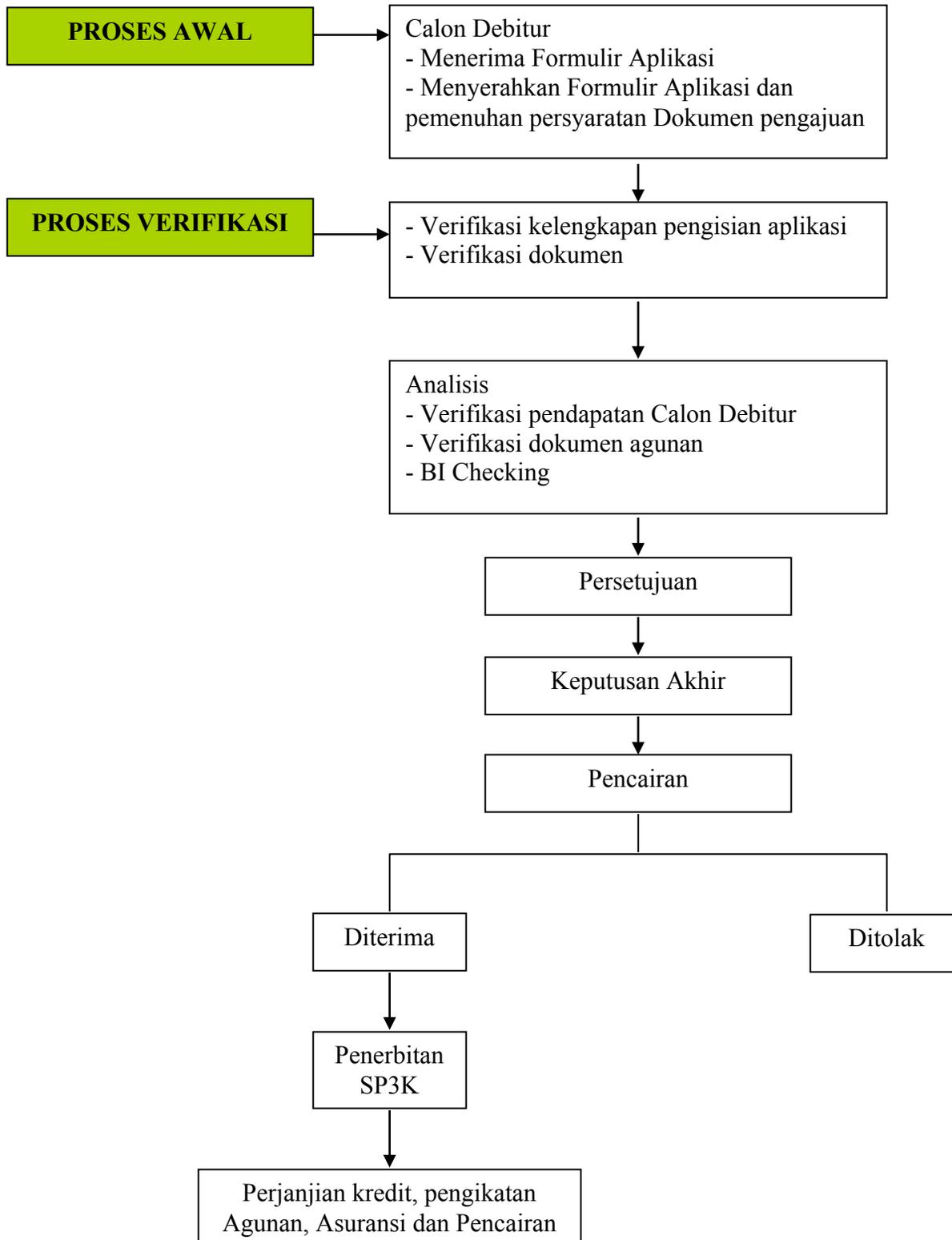
1065/SK/DIR-PPN/2007 tanggal 29 November 2007 maka nama perseroan berubah menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten dengan sebutan (call name) Bank Jabar Banten. Perubahan Logo & Call Name Perseroan - 2010. Berdasarkan Hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS- LB) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten Nomor 26 tanggal 21 April 2010, sesuai dengan Surat Bank Indonesia No. 12/78/APBU/Bd tanggal 30 Juni 2010 perihal Rencana Perubahan Logo serta Surat Keputusan Direksi Nomor 1337/SK/DIR-PPN/2010 tanggal 5 Juli 2010, maka perseroan telah resmi berubah menjadi Bank BJB. Visi : Menjadi 10 bank terbesar dan berkinerja baik di Indonesia. Misi : Penggerak dan Pendorong Laju Perekonomian Daerah; Melaksanakan Penyimpanan Uang Daerah; dan Salah satu Sumber Pendapatan Asli Daerah

Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembelian perumahan subsidi PT. Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten, TBK.

Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembelian perumahan subsidi pada PT. Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten, Tbk. Kantor Cabang Subang. Hasil evaluasi pada penelitian ini terletak pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten, Tbk. Kantor Cabang Subang masih perlu adanya perbaikan sistem dan prosedur untuk mendukung pengendalian manajemen kredit. Pada pembahasan ini penulis akan membahas mengenai Bagaimana prosedur pemberian Kredit kepemilikan Rumah.



Bagan 1 Alur Proses KPR





Adapun Prosedur Pemberian Kredit Mikro Utama pada Bank Jabar Banten (BJB) kantor cabang subang menurut penulis dimulai dari:

a) Pemasaran Kredit

Staf bagian pemasaran KMU mencari potensi ekonomi di wilayah kerja kantor cabang dan kantor cabang pembantu, setelah itu mengadakan survey terhadap lokasi yang memiliki potensi ekonomi, apabila setelah diperoleh calon-calon debitur maka diberikan sosialisasi dan informasi mengenai kredit mikro utama. Formulir pengajuan KMU kemudian diserahkan kepada calon debitur untuk kemudian dilengkapi formulir isianya beserta dokumen pendukung lainnya.

b) Permohonan kredit

Calon debitur menyampaikan permohonan KMU dengan mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi berkas-berkas yang dipersyaratkan. Selanjutnya berkas permohonan diproses oleh pihak analisis kredit.

c) Analisis Kredit

Berkas permohonan yang diajukan oleh calon debitur diproses meliputi tiga tahapan yaitu pengumpulan data dengan merencanakan jenis data yang diperlukan dari calon debitur, yang kedua verifikasi data melalui *on the spot* (OTS), *BI checking* dan pengecekan ke *supplier* atau pemasok, yang ketiga adalah melakukan analisis keuangan, termasuk penilaian arus kas atas seluruh beban dari pendapatan usaha debitur. Setelah berkas permohonan kredit selesai di analisis maka pihak bank dapat memberikan gambaran yang cukup jelas mengenai calon debitur yang berhak menerima Kredit Mikro Utama.

d) Keputusan Kredit

Apabila calon debitur sudah memenuhi berkas ataupun dokumen didalam persyaratan Kredit mikro Utama dan memenuhi kriteria umum calon debitur maka pihak bank melalui Komite Kredit dapat memutuskan untuk menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Akan tetapi berkas ataupun dokumen calon debitur yang direkomendasi oleh staf Analisis Kredit Mikro Utama dapat ditolak oleh Komite Kredit karena kurang memenuhi syarat atau kurangnya kelengkapan dokumen sebagai persyaratan dalam pengajuan Kredit Mikro Utama. Berkas permohonan kredit yang ditolak dapat direkomendasikan kembali untuk disetujui dengan *exemption* oleh Komite Kredit di Kantor Cabang atau Kantor cabang Pembantu setelah dikonsultasikan dan mendapat persetujuan kredit dari Pimpinan Cabang. bjb KPR adalah Kredit Kepemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit konsumtif untuk Kepemilikan Rumah Tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan Agunan berupa Rumah Tinggal, yang bersumber pengembaliannya bukan berasal dari obyek yanmaksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai Agunan. Baru (primary) maupun bekas (secondary).

A. Keunggulan bjb KPR

- 1) Jangka waktu pinjaman lebih panjang
- 2) Besarnya cicilan sangat Fleksibel, dapat disesuaikan dengan kemampuan

Anda

- 3) Proses cepat dan mudah



4) Pelunasan pinjaman dapat dilakukan setiap saat

B. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat keputusan kredit

1. Debt Service Ratio (DSR)

Merupakan nilai Prosentase atas rasio nilai kewajiban hutang debitur kepada pihak ketiga lainnya termasuk angsuran kredit yang dimohon terhadap nilai total penghasilan yang dapat diverifikasi dan diakseptasi oleh Bank atau merupakan perhitungan antara rasio angsuran kredit terhadap Penghasilan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai DSR adalah :

a) Besarnya Nilai DSR maksimal harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku

b) Akseptasi pendapatan (calon) debitur

c) Jumlah kewajiban (calon) debitur pada pihak ketiga (termasuk kewajiban lain di Bank lain)

2. Loan To Value (LTV)

Merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai Agunan pada saat awal pemberian kredit.

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai LTV adalah :

a) Nilai LTV maksimal harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku

b) Hasil review Nilai Agunan

c) Kondisi dan syarat agunan harus mengacu pada ketentuan yang berlaku.

3. Hasil SID BI

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai DSR adalah :

a) Apabila calon debitur mempunyai fasilitas kredit di bank lain maka kolektibilitas Calon Debitur, dan suami/istri (jika joint income) harus tergolong kolektibilitas 1 dan / atau 2.

b) Kewajiban angsuran kredit Calon Debitur , dan suami/istri (jika joint income) di Bank lain.

4. Apabila kredit ditolak, maka proses surat penolakan sebagai berikut:

a) Surat penolakan dibuat rangkap dua yaitu asli untuk Calon Debitur dan copy untuk file Bank.

b) Lembar surat penolakan harus diparaf oleh petugas surat penolakan sebelum diserahkan kepada pejabat penandatanganan surat penolakan.

c) Memastikan bahwa lembar surat penolakan telah ditandatangani oleh pejabat Bank yang berwenang.

d) Mengirimkan surat penolakan ke Calon Debitur.

e) Mengadministrasikan Surat Penolakan beserta seluruh dokumen kreditnya dengan tertib.

5. Informasi Lain

Informasi lain yang berhubungan dengan kredit yang akan diberikan,

Seperti prinsip kehati-hatian, Kebijakan perkreditan Bank, Nota/ Memo/

Surat Program Marketing dll.



zSurat pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K)

Merupakan surat pemberitahuan persetujuan kredit kepada calon debitur berdasarkan hasil analisa yang dituangkan secara tertulis atas dasar pengajuan permohonan kredit calon debitur yang memuat syarat-syarat dan ketentuan untuk dipenuhi oleh calon debitur. Pembuatan SPPK harus berdasarkan pada keputusan kredit yang dibuat oleh pejabat pemegang kewenangan memutus bjb KPR. Isi SP3K harus mengcover ketentuan dan persyaratan kredit/pencairan kredit yang berlaku.

- a) Pembuatan SP3K
 - 1) Sesuai dengan format standar yang berlaku.
 - 2) Memastikan isi SP3K telah sesuai dengan keputusan persetujuan kredit yang telah dibuat dilembar keputusan.
- b) SP3K dibuat 2 rangkap asli dan fotocopy dengan distribusi :
 - 1) 1 Set asli untuk calon debitur
 - 2) 1 set asli untuk bagian pencairan kredit (Admin kredit)/Bank
 - 3) 1 set fotocopy untuk pengembang* sebagai tembusan *untuk rumah tinggal yang dibeli dari pengembang.
- c) Setiap lembar SP3K harus diparaf oleh petugas SP3K sebelum diserahkan kepada pejabat penandatanganan SP3K.
- d) Memastikan bahwa seluruh lembar SP3K telah diparaf dan lembar terakhir telah ditandatangani oleh pejabat Bank yang berwenang.
- e) Mengirimkan SP3K kepada Calon Debitur dan bagian pencairan kredit/admin kredit (khusus pengiriman ke bagian pencairan kredit harus disertai seluruh dokumen perkredita lainnya).
- f) Masa berlaku SP3K adalah enam bulan.

Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit dibuat dengan mencantumkan syarat-syarat yang ditetapkan dalam SP3K ; Perjanjian kredit dibuat dibawah tangan untuk limit kredit dibawah Rp. 500 Juta dan dibuat secara Notaris untuk limit kredit sama dengan atau diatas Rp.500 Juta.; Khusus untuk akad kredit berdasarkan PPJB PK notaris untuk semua limit kredit. Syarat Agunan dan Asuransi Aguna yang pembeliannya dibiayai melalui fasilitas bjb KPR harus memenuhi persyaratn sebagai berikut :

- 1) Aguanan harus dapat dibalik nama keatas nama Debitur dan dapat atas nama suami/istri Debitur dengan syarat ikut menandatangani PK sebagai pinjaman.
- 2) Seluruh asli dokumen agunan berupa sertifikat tanah, IMB, PBB (apabila rumah bekas/ second hand) harus diserahkan kepada Bank.
- 3) Untuk rumah tinggal primary yang pada saat akad kredit belum dimungkinkandilakukan penandatangananAJB dan APHT secara yuridis sempurna, maka harus melampirkan PPJB.
- 4) Masa berlaku sertifikat HGB harus mengcoverjangka waktu bjb KPR, dalam hal masa berlaku sertifikat lebih pendek dari pada jangka waktu bjb KPR maka



sertifikat harus diperpanjang atau ditingkatkan statusnya menjadi SHM sebelum kredit dicairkan

Setelah berkas pencairan kredit lengkap, kredit dicairkan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- 1) Calon Debitur telah menandatangani SP3K serta melengkapi persyaratan sebagaimana tercantum dalam SP3K
- 2) Seluruh biaya-biaya yang dipersyaratkan telah disetor ke rekening tabungan debitur.
- 3) Debitur telah memenuhi semua syarat pencairan bjb KPR yang dinyatakan dalam PK.
- 4) Telah menandatangani PK.
- 5) Bnak telah menerima cover note dari perusahaan asuransi atas penutupan asuransi jiwa dan kerugian sesuai dengan jenis pertanggungannya.
- 6) Telah dibukakan rekening pinjaman atas nama debitur melalui core banking sytem.
- 7) Bank mencairkan bjb KPR kepada debitur melalui rekening tabungan debitur.
- 8) Setelah kredit dicairkan ke rekening debitur, sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa pemindahbukuan dari rekening debitur ke rekening penjual maka selanjutnya dilakukan pemindahbukuan atau transfer dari rekening debitur ke rekening penjual.
- 9) Setting auto debet terdapat rekening tabungan debitur untuk pembayaran angsuran.
- 10) Dilakukan pemeliharaan terhadap parameter-parameter rekening pinjaman sehinggasesuai dengan ketentuan dalam PK, antara lain : bunga, biaya, jangka waktu, tanggal angsuran, data agunan, pengikatan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis penelitian dan pembahasan, pada akhirnya dapat menarik kesimpulan sebagai

berikut:

1. Prosedur pemberian kredit mikro utama pada Bank Jabar Banten (BJB) Kantor Cabang Subang dimulai oleh bagian pemasaran kredit yang mencari potensi ekonomi di wilayah kerja kantor cabang dan kantor cabang pembantu. Selanjutnya oleh bagian permohonan kredit dimana calon debitur menyampaikan permohonan Kredit Mikro Utama dengan mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi berkas-berkas yang dipersyaratkan. Selanjutnya berkas permohonan diproses oleh pihak analisis kredit. Berkas permohonan yang diajukan oleh calon debitur diproses meliputi tiga tahapan yaitu pengumpulan data dengan merencanakan jenis data yang diperlukan dari calon debitur, verifikasi data dan melakukan analisis keuangan calon debitur. Tahap yang terakhir adalah keputusan kredit. Apabila calon debitur sudah memenuhi berkas ataupun dokumen didalam persyaratan KMU dan memenuhi



kriteria umum calon debitur maka pihak bank melalui komite kredit dapat memutuskan untuk menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur.

2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian kredit mikro utama pada Bank BJB Cabang Subang adalah lamanya pencairan dana kredit yang tidak sesuai dengan prosedur dan banyaknya calon debitur yang tidak memperhatikan kelengkapan dokumen sebagai persyaratan dalam pengajuan kredit mikro utama sehingga terjadi penolakan hal ini menyebabkan tujuan pemberian KMU dalam mengembangkan UMKM tidak dapat tersalurkan oleh bank BJB Cabang Subang.

Referensi

- DepDikNas, 2008. Kamus besar Bahasa Indonesia, Gramedia Pustaka Indonesia.
- Firdaus, Rachmat dan Maya, Ariyanti. 2009. Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasi Lengkap dengan Analisis Kredit. Bandung: Alfabeta.
- Gie, The Liang, 1980. Dasar-dasar Admnitrasi, Suatu Kumpulan Karangan di Daerah, Jakarta:Pradnya Paramita
- Handyaningrat, Soewarno, 1998. Pengatur Ilmu Administrasi dan Manajemen, Jakarta, CV.Massasung.
- Kasmir, 2007. Manajemen Perbankan, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir,2010. Pengantar Manajemen Keuangan, Jakarta:Kencana Perdana ,edia Grup.
- Mulyadi, 2001. Sistem Akuntansi Edisi tiga, Jakarta:Salemba Empat.
- Mulyadi. 2010. Sistem Akuntansi, Edisi ke-3, Cetakan ke-5. Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- M.Nafarin.2009. Penganggaran Perusahaan .Penerbit Salemba4. Jakarta
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1960 Tentang Peraturan Perusahaan di Indonesia
- Puspitawati, Lilis., Sri Dewi Anggadini. 2011. Sistem Informasi Akuntansi. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Raymond P.Kent.1966,*money and banking*. Edisi 5, Holt, Rine hart and Winston, inc, New York.
- Undang-undang Pokok Perbankan No.10 Tahun 1996
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 28 H ayat (1)
- Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40



Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Pokok Perbankan no.10 Tahun 1998

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan