



## PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) PADA PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN (BJB) Tbk. KANTOR CABANG SUBANG

**Diviana Rahmania<sup>1</sup>**

Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Subang  
[divianarahmania@gmail.com](mailto:divianarahmania@gmail.com)

**Titin Kartini<sup>2</sup>**

Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Subang  
[titinkartini@unsub.ac.id](mailto:titinkartini@unsub.ac.id)

**Deddy Suhardi<sup>3</sup>**

Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Subang  
[deddysuhardi@unsub.ac.id](mailto:deddysuhardi@unsub.ac.id)

### **Abstrak**

Tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer, kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan makin meningkat dan kebutuhan masyarakat yang meningkat mengakibatkan kredit perbankan juga ikut meningkat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (BJB) Kantor Cabang Subang menawarkan salah satu produknya dalam pembiayaan rumah. Dalam pemilikan rumah dapat dilakukan dengan cara membayar angsuran atau dalam bahasa perbankannya adalah kredit. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (BJB) Kantor Cabang Subang. Metode yang digunakan oleh penulis yaitu deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara langsung dengan pegawai Bank BJB Kantor Cabang Subang, dan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur administrasi pemberian Kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank BJB Kantor Cabang Subang dilakukan melalui beberapa tahapan meliputi: pemberkasan, wawancara, analisa, data entry, akad, realisasi hingga pengarsipan dokumen kredit. Hambatan yang terjadi meliputi terbatasnya pegawai bank yang mengelola administrasi kredit, kurangnya pengetahuan debitur dalam proses pengajuan kredit, kredit macet, pemalsuan berkas. Untuk mengatasi hambatan tersebut Bank BJB telah mempersiapkan beberapa solusi diantaranya merekrut anak magang untuk membantu pelaksanaan administrasi kredit, melakukan sosialisasi, serta melakukan verifikasi terhadap semua berkas yang diberikan nasabah. Berdasarkan penelitian yang sudah penulis sampaikan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prosedur pemberian Kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) telah sesuai dengan standar pengajuan kredit pada Bank BJB Kantor Cabang Subang telah sesuai dengan standar pemberian kredit yang berlaku.

**Kata Kunci:** Prosedur, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), KPR Subsidi.



### **Abstract**

*Housing is a primary need, the needs of society for clothing, food and shelter are increasing need of society result in bank credit also increasing. To meet the needs of society in the field of housing, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (BJB) Subang Branch Office offers one of its products in home financing. In home ownership can be done by paying installments or in banking language is credit. The study aims to determine the procedures for granting Home Ownership Credit (KPR) Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) at PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (BJB) Subang Branch. The method use by the author descriptive qualitative with data collection techniques through observation, direct interviews with Bank BJB Subang Branch Office employees, and literature study. The results of the study indicate that the administrative procedures for granting Home Ownership Loans (KPR) Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) at Bank BJB Subang Branch Office were carried out through several stages including: filing, interviews, analysis, data entry, contracts, realization to archiving credit documents. The obstacles include limited bank employees who manage credit administration, the debtor's lack of knowledge in the credit application process, bad credit, file forgery. To overcome these obstacles, Bank BJB has prepared several solutions including recruiting interns to assist in credit administration, conducting socialization, and verifying all files provided by customers. Based on the research that the author has conveyed, it can be concluded that the implementation of the procedure for granting Home Ownership Loans (KPR) Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) is in accordance with the standard of credit application at Bank BJB Subang Branch Office*

**Keywords:** Procedure, Home Ownership Credit (KPR), Housing Payment Liquidity Facility (FLPP), Subsidized Credit.

### **Pendahuluan**

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Akibatnya perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang banyak dari masyarakat. Dana dari masyarakat merupakan jantung kehidupan perbankan, karena modal terbesar dari bank adalah dari masyarakat dan perputaran uang itu sendiri.

Kegiatan usaha bank diatur dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7 UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan). Menurut pasal 1 (11) UU Perbankan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Hal tersebut dikarenakan aktivitas perbankan terbesar adalah berhubungan dengan pengkreditan, apalagi saat ini kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan makin meningkat dan kebutuhan masyarakat yang meningkat mengakibatkan kredit perbankan juga ikut meningkat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, Bank BJB Cabang Subang merupakan salah satu bank yang mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh



perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) juga termasuk kedalam KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang dimilikinya.

### **Kerangka Teori**

Menurut Narko (2007:3) prosedur adalah serangkaian titik rutin yang diikuti dalam melaksanakan suatu wewenang fungsi dan operasional. Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa prosedur adalah suatu serangkaian kegiatan yang biasanya melibatkan beberapa orang, guna menangani segala transaksi perusahaan yang berulang terjadi secara beragam.

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Menurut Chrisyanti (2011:3) mengatakan bahwa administrasi memiliki pengertian dalam arti yaitu sebagai pekerjaan tulis menulis atau ketatausahaan atau kesekretarisan, yaitu meliputi kegiatan menerima, mencatat, menghimpun, mengolah mengadakan, mengirim, menyimpan.

### **Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan sebuah penelitian analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati dari fenomena yang terjadi. Sedangkan penelitian deskriptif menekankan pada data berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka yang disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif.

Pada penelitian ini bertujuan memaparkan data-data yang diperoleh dilapangan kemudian menganalisisnya dan mendapatkan kesimpulan dari penelitian ini sehingga diketahui mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (BJB) Kantor Cabang Subang. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu sebagai berikut: Observasi, Wawancara, dan Studi Pustaka.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Gambaran umum Perusahaan**

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 Nederlandsche 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.

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

Prosedur administrasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang telah di tetapkan oleh Bank BJB adalah sebagai berikut:

Prosedur Pemberkasan, Tahap awal dalam pengajuan kredit adalah pemberkasan, dimana berkas-berkas/dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat dalam pengajuan kredit, pada tahap pemberkasan ini merupakan tahap awal loan service berkenalan dengan calon debitur, dalam kesempatan ini loan service dapat menanyakan hal-hal lain yang penting pada calon debitur, seperti pekerjaan, penghasilan, jumlah tanggungan, biaya hidup yang dikeluarkan, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan syarat kredit

1. Prosedur Wawancara, Didalam pengajuan kredit setelah melengkapi pemberkasan maka tahap kedua adalah wawancara. Wawancara dilakukan untuk mengetahui watak/karakter calon debitur guna mengenal calon debitur, untuk mengetahui kebenaran data yang telah ditulis oleh calon debitur didalam form aplikasi pengajuan kredit, serta informasi-informasi lain yang sekiranya dibutuhkan.
2. Prosedur Menganalisa, Guna menghindari adanya resiko, maka dalam setiap calon debitur yang akan mengajukan kredit, sebaiknya melalui tahap ini. Tahap ini dilakukan *loan service* sebagaimana yang telah ditetapkan sesuai dengan UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang mengharuskan setiap bank harus mempunyai pedoman analisis.
3. Prosedur Data *Entry* yaitu data yang akan di input kedalam proses komputerisasi, data-data yang dimasukkan merupakan data yang diperoleh berdasarkan data pemohon informasi dari berkas permohonan kredit yang disesuaikan dengan hasil wawancara dan hasil survey/OTS (On The Spot).
4. Prosedur Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit, alam pembuatan SP3K ini berarti semua permohonan kredit telah mencapai hasil akhir. SP3K ini merupakan keputusan akhir dari hasil analisis data yang telah dilakukan melalui beberapa prosedur yang telah dilewati. SP3K diterbitkan setelah semua data entry yang sudah di verifikasi dengan teliti dan semua data kelengkapannya sudah



benar-benar lengkap, setelah disetujui dan ditandatangani secara sah oleh pejabat kredit maka SP3K diterbitkan.

5. Prosedur Pengikatan Kredit, Setelah diterbitkannya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) maka langkah selanjutnya adalah pengikatan kredit atau yang biasa dikenal dengan istilah akad. Akad kredit ini dilakukan dengan penandatanganan perjanjian kredit yang telah disepakati antara calon debitur dengan pihak bank yang disaksikan oleh notaris dan developer rumah yang dibeli calon debitur.
6. Prosedur Pencairan Dana, Pada saat perjanjian kredit yang telah dilakukan sebelumnya, maka sudah terrealisasinya kredit atau pencairan dana. Realisasi kredit ini dilakukan dengan cara peng-kreditan No.Rekening yang telah dibuka oleh debitur. Pada saat realisasi ini juga diterbitkan SPD-5 (Surat Pencairan Dana).

### Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Ruma (KPR) telah sesuai dengan standar pengajuan kredit yang dimulai dengan standar pengajuan kredit dimulai dari pemberkasan, wawancara, analisa, data entry, akad, realisasi hingga pengarsipan dokumen kredit.
2. Setiap pemberian kredit pasti mengandung risiko yang akan menghambat jalannya proses pelaksanaan pemberian kredit. Hambatan yang terjadi dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Ruma (KPR) pada Bank BJB Kantor Cabang Subang meliputi hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internal meliputi terbatasnya pegawai bank yang mengelola administrasi kredit, sedangkan hambatan eksternal meliputi kurangnya pengetahuan debitur dalam proses pengajuan kredit ,kredit macet, pemalsuan berkas. Untuk mengatasi hambatan tersebut Bank BJB telah mempersiapkan beberapa solusi diantaranya merekrut anak magang untuk membantu pelaksanaan administrasi kredit, melakukan sosialisasi, serta melakukan verifikasi terhadap semua berkas yang diberikan nasabah, baik itu dokumen identitas, bukti penghasilan, atau dokumen lainnya.

### Referensi

- Alanshari, Fadli, and Doni Marlius. "Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi." (2018).
- Astarina, I., & Hapsila, A. (2015). Manajemen Perbankan (P. Dewi & Syafrizal). Deepublish
- Kacaribu, A. H. (2020). Pengantar Ilmu Administrasi (Y. L. Henuk). Penerbit Andi.
- Sholicha, Icha Siti. *Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Waru Sidoarjo*. Diss. STIE Perbanas Surabaya, 2019.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D. P., & Kalalo, M. Y. (2018). *Analisis penerapan sistem dan prosedur pemberian kredit Pemilikan rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).