

**PENERAPAN PROSEDUR PENGAJUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK BUMN**

Laporan Mini Riset



Disusun Oleh:

Winda Amperi Yanti

17211082

**Program Studi Manajemen
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia**

2020

HALAMAN JUDUL

**PENERAPAN PROSEDUR PENGAJUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK BUMN**

LAPORAN MINI RISET

**Laporan Mini Riset ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia**

Disusun Oleh:

Winda Amperi Yanti

17211082

Program Studi Manajemen

Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2020

HALAMAN PENGESAHAN

**PENERAPAN PROSEDUR PENGAJUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK BUMN**



Disusun Oleh:

Nama : Winda Amperi Yanti
No. Mahasiswa : 17211082
Jurusan : Manajemen

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal: 3 November 2020
Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mellisa'.

(Mellisa Fitri Andriyani, SE., MM.)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman atau sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, 18 November 2020

Penulis,



Winda Amperi Yanti

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur atas khadirat Allah SWT yang telah memberikan berkah, rahmat, dan hidayahnya kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan laporan *mini research* dengan judul “Penerapan Prosedur Pengajuan KPR Pada Bank BUMN” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan tingkat Diploma III Program Studi Manajemen Perusahaan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.

Terselesaikannya laporan *mini research* ini tidak terlepas dari bantuan berbagi pihak. Bantuan banyak diberikan, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala nikmat lahir dan batin yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan *mini research* ini.
2. Orang tua dan keluarga tercinta, yang selalu mendoakan, mendidik, dan memberikan dukungan serta arahan kepada penulis.
3. Bapak Fathul Wahid S.T., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Jaka Sriyani, SE., M.Si., selaku Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.
5. Ibu Dra Sri Mulyati, M.Si., CFP., QWP selaku ketua Program Studi Diploma III Manajemen Universitas Islam Indonesia.

6. Ibu Mellisa Fitri Andriyani M, SE., MM selaku dosen pembimbing laporan *mini research* yang telah sabar memberikan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan *mini research*.
7. Ibu dan Bapak dosen Program Studi Diploma III Manajemen Perusahaan Universitas Islam Indonesia.
8. Terima kasih kepada semua teman-teman seperjuangan yang telah mendukung dan membantu menyelesaikan laporan *mini research* ini.
9. Semua pihak yang belum disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan dukungan , bantuan dan semangat dalam menyelesaikan laporan *mini research* ini.

Penulis menyadari, bahwa penulisan laporan mini research ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan. Semoga laporan *mini research* ini dapat memberikan manfaat bagi semua orang. Amin.

Wassalamu 'alikum Warahmatullahi Wabarakatu

Yogyakarta, 18 Nov 2020

Penulis

(Winda Amperi Yanti)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Dasar Pemikiran	1
1.2 Tujuan.....	4
1.3 Target.....	4
1.4 Bidang Penelitian	4
1.5 Lokasi	5
1.6 Jadwal Pelaksanaan	6
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Mini Riset.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Bank	7
2.2 Pengertian Prosedur	18

2.3	Pengertian Kredit	18
2.4	Prosedur Pemilikan Rumah (KPR)	24
2.5	Metodologi.....	27
2.6	Data	29
2.7	Riset Diskriptif.....	30
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF		32
3.1	Data Umum.....	32
3.2	Data Khusus.....	57
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		73
4.1	Kesimpulan.....	73
4.2	Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA		79

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Pelaksanaan Mini Riset	5
---	---

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran

Di zaman sekarang, di mana perkembangan perekonomian sangat pesat, dan semakin banyaknya populasi masyarakat Indonesia, memicu kebutuhan dan keinginan juga semakin meningkat. Berbagai macam kebutuhan dan keinginan selalu ingin terpenuhi, salah satunya keinginan dan kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal. Tempat tinggal atau rumah adalah tempat berlindungnya manusia, selain tempat berlindung, pasti semua orang menginginkan rumah yang nyaman untuk mereka berkumpul dengan keluarga tercinta. Sebagian dari masyarakat rumah adalah kebutuhan, dan sebagiannya lagi rumah itu keinginan. Untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan, masyarakat harus mempunyai modal atau uang.

Bekerja adalah aktivitas yang produktif dengan tujuan untuk mendapatkan laba atau keuntungan. Orang yang bekerja pasti menghasilkan uang, tetapi masih banyak yang belum bisa memiliki rumah. Sekarang jalur peminjaman dana juga banyak tersedia di lembaga keuangan atau perbankan. Peminjaman dana yang dimaksud ialah kredit, kredit adalah kegiatan menyalurkan uang kepada masyarakat. Manfaat kredit sudah dirasakan dari dulu sampai sekarang, semua bank menyediakan kredit salah satunya kredit atau pinjaman dana untuk bisa memiliki rumah. Semua orang pasti menginginkan tempat

untuk berlindung yang nyaman dengan harga murah. Pada umumnya, jarang sekali orang yang bisa membeli rumah secara tunai, kredit ini biasa disebut KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) ini adalah fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank untuk membantu masyarakat dalam membeli rumah. Dimana orang-orang yang ingin membeli rumah sendiri dengan cicilan dan tempo yang ditentukan. Pentingnya KPR ini yaitu untuk memiliki rumah impian tidak menjadi penghalang meskipun keterbatasan finansial. KPR ini tidak hanya membeli rumah melalui kredit KPR juga bisa membeli rumah secara tunai, tetapi lebih banyak yang menggunakan kredit. Sebagian dari masyarakat tidak hanya dari kalangan atas saja melainkan juga dari kalangan menengah dan bawah. Harga KPR ini ditentukan dengan model rumah KPR ini tidak hanya tersedia harga rumah yang mahal tetapi KPR juga memiliki harga rumah yang sedang dan murah.

Sekarang semua lembaga keuangan sudah menyediakan KPR untuk membantu masyarakat. Lembaga keuangan ini banyak menyediakan berbagai macam produk KPR yang sesuai dengan *budget* kita, Untuk melakukan KPR tersebut pasti ada prosedur yang harus kita ikuti supaya tujuan kita tercapai secara efisien dan efektif. Setiap lembaga keuangan pasti sudah menyediakan prosedur KPR untuk nasabah. Prosedur adalah langkah-langkah yang harus kita lakukan untuk mencapai tujuan bersama, dengan adanya prosedur ini langkah-langkah yang harus kita lakukan dalam pengajuan KPR. Tetapi, masih banyak orang yang takut untuk melakukan pengajuan KPR

dikarenakan mereka belum mengetahui dan memahami prosedurnya. Padahal dengan prosedur ini memudahkan kita untuk mencapai tujuan kita, tidak hanya menjadi cepat tetapi juga tepat. Ada beberapa lembaga keuangan yang memiliki prosedur dalam pengajuan KPR.

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu badan usaha milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan. BTN menekankan pembelian rumah yang semua orang membutuhkannya untuk tempat tinggal dikarenakan, populasi meningkat dan manusianya juga semakin banyak mau tidak mau setiap orang pasti membutuhkan tempat tinggal. Oleh sebab itu, BTN menyediakan KPR supaya bisa membantu masyarakat dan sudah banyak nasabah yang menggunakan KPR melalui Bank BTN. Bank Mandiri merupakan bank terbesar di Indonesia dalam hal asset, pinjaman, dan deposit. Bank Mandiri juga menyediakan KPR, KPR pada Bank Mandiri adalah produk dari Bank Mandiri yang memberikan dana secara perseorangan untuk memiliki tempat tinggal. KPR pada Bank Mandiri ini bertujuan untuk membantu masyarakat kecil membeli rumah dengan sistem angsuran dengan penambahan bunga.

Untuk mendapatkan keinginan memiliki rumah dengan bantuan KPR Setiap bank pastinya sudah menerapkan prosedur-prosedur yang harus diikuti oleh nasabah supaya tujuan yang diinginkan tercapai secara cepat dan tepat. Berdasarkan uraian diatas, tugas *mini research* ini membahas tentang **“Penerapan Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BUMN”**.

1.2 Tujuan

1. Untuk mempelajari produk-produk KPR pada bank BUMN khususnya PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri.
2. Untuk mempelajari penerapan prosedur dalam pengajuan kredit pemilikan rumah pada bank BUMN khususnya PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri.

1.3 Target

1. Mampu menjelaskan produk-produk KPR pada bank BUMN khususnya PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri.
2. Mampu menjelaskan penerapan prosedur dalam pengajuan kredit pemilikan rumah pada bank BUMN khususnya PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri.

1.4 Bidang Penelitian

Kegiatan mini research dilaksanakan pada bidang pemasaran khususnya pada penerapan prosedur pengajuan kredit pemilikan rumah pada Bank BUMN.

1.5 Lokasi

Alamat: Jl. Jend. Sudirman No. 71, Terban, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Jl. Laksda Adisucipto No. 165, Demangan, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Mini Riset

Laporan *mini research* terdiri dari empat bab dalam proses penyusunannya, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I Pendahuluan, menjelaskan terkait dasar pemikiran, tujuan, target, bidang, lokasi, jadwal, dan sistematika penulisan laporan mini research seperti yang dituliskan dalam ToR.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada Bab II Landasan Teori, menguraikan berbagai teori ahli atau teori yang sudah ada berkaitan dengan prosedur KPR, bank, produk, kredit pada Bank BUMN.

BAB III ANALISIS DESKRIPTIF

Pada Bab III Analisis Deskriptif, terdiri dari data umum dan data khusus. Data umum menjelaskan gambaran umum PT. Bank Tabungan Negara dan PT. Bank Mandiri mengenai sejarah singkat berdirinya perusahaan, visi misi perusahaan, budaya kerja, produk dan jasa perusahaan. Sedangkan data khusus mendeskripsikan hasil *mini research* yang membahas tentang Penerapan prosedur pengajuan kredit pemilikan rumah pada Bank BUMN.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab IV Kesimpulan dan Saran, menjabarkan kesimpulan dari hasil analisis data-data yang diperoleh di Bank BUMN dan saran yang dikemukakan.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

Bank adalah suatu kegiatan yang melakukan aktivitas keuangan, aktivitas keuangan yang sering dilakukan adalah penyimpanan, investasi, pengiriman uang dari tempat yang berbeda dengan cepat dan aman (Ismail, 2018: 1). Menurut undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dalam (Ismail 2018: 3) menjelaskan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dapat disimpulkan fungsi bank menurut Ismail (2018: 4-6) sebagai berikut:

1. Menghimpun dana dari masyarakat, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Masyarakat yang memiliki kelebihan uang sangat dibutuhkan tempat untuk menyimpan uangnya dengan aman. Selain karena rasa aman, nasabah yang menyimpan uangnya di bank akan mendapatkan return. Return ini merupakan imbalan yang didapatkan nasabah dari dana simpanan bank. Dalam rangka menghimpun dana dan investasi, bank menyediakan sarana simpanan seperti tabungan, giro, deposito, dan simpanan lainnya.

2. Menyalurkan dana dari masyarakat, masyarakat menggunakannya apabila mereka sedang membutuhkan dana atau modal untuk mencapai tujuan. Menyalurkan dana sebagian besar kredit, kredit ini merupakan aktivitas bank yang sangat penting dalam menghasilkan keuntungan. Bank dilarang membiarkan dana masyarakat mengendap, harus segera menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Kredit yang diberikan kepada masyarakat merupakan aset terbesar di setiap bank.
3. Pelayanan jasa perbankan, merupakan aktivitas yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Berbagai jenis produk pelayanan pelayanan jasa yang diberikan bank antara lain jasa pengiriman uang (transfer), pemindah bukuan, penagihan surat-surat berharga, kliring, *Letter of Credit*, inkaso, garansi bank, dan pelayanan jasa yang dapat memuaskan nasabah.

2.1.1 Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya (Ismail, 2018: 13)

1. Bank Sentral

Bank sentral berfungsi sebagai pengatur bank-bank, bank sentral ini hanya ada di dalam satu negara dan mempunyai kantor yang hampir di setiap provinsi. Bank sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia. Menurut Undang- Undang No. 23 tahun 1999 Tujuan Bank Indonesia adalah untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Untuk menjaga kestabilan nilai rupiah, maka tugas Bank

Indonesia sebagai berikut:

a. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, seperti:

1) Menahan laju inflasi

Menurut Pangestuti (2020: 120-121) menahan laju inflasi adalah mengendalikan perubahan harga yang lebih tinggi dari waktu sebelumnya, supaya tidak terjadi lemahnya mata uang. Negara yang inflasinya tinggi dibandingkan dengan negara lain maka nilai mata uangnya akan melemah.

2) Menetapkan besarnya giro

Menurut Andrianto, Fatihuddin, & Firmansyah (2019: 50-51) besarnya giro tergantung pada bank masing-masing, tetapi giro ini merupakan sumber dana yang murah, karena sifatnya yang dapat ditarik setiap saat sehingga imbalannya pun rendah dan giro ini memberikan kemudahan dalam pembayarannya, bukan mengharapkan bunga.

3) Mengatur kredit atau pembiayaan

Menurut Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Pasal 10 Angka 4 tentang Bank Indonesia dalam Anshori (2018: 289) mengatur kredit atau pembiayaan adalah menetapkan pertumbuhan penyaluran kredit oleh lembaga perbankan secara keseluruhan dengan pengendalian moneter.

4) Mengelola cadangan devisa

Menurut Muchtar, Rahmidani, & Siwi (2016: 41) mengelola

cadangan devisa adalah bank lebih mengutamakan tujuan likuiditas dan keamanan dari pada keuntungan yang tinggi dan dalam mengelola cadangan devisa bank menerapkan sistem diversifikasi, dengan cara ini penurunan nilai dalam salah satu mata uang dapat dikompensasi oleh jenis mata uang lainnya.

5) Menetapkan tingkat diskonto

Menurut Undang-Undang No.23 Tahun 1999 Pasal 10 Angka 2 dalam Anshori (2018: 289) Menetapkan diskonto adalah penetapan tingkat bunga yang diberlakukan oleh Bank Indonesia dalam operasi pasar terbuka, dalam rangka kredit dari Bank Indonesia maupun dalam pelaksanaan fungsi *lender of last resort*.

6) Menetapkan bunga Sertifikat Bank Indonesia

Menurut Sule (2010: 95) menetapkan bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) adalah penetapan bunga surat berharga dalam berinvestasi, seperti deposito. Bunga hasil SBI dikenakan pajak 20 persen, bisa dikatakan bunga bersih yang diperoleh investor lebih rendah dibandingkan inflasi.

7) Melakukan operasi terbuka pasar uang

Menurut Diantoro (2010: 21-22) operasi terbuka pasar oleh Bank Indonesia yang dilakukan dengan menggunakan SBI (Sertifikat Bank Indonesia) untuk kontraksi moneter dan SBPU (Surat Berharga Pasar Uang) untuk ekspansi moneter.

b. Mengelola dan memelihara jalannya sistem pembayaran, seperti:

1) Mengelola tata kliring antar bank secara nasional

Menurut Hermansyah (2014: 85) mengatur sistem kliring antar bank secara nasional adalah untuk memperlancar lalu lintas pembayaran giral (uang dalam bentuk surat-surat berharga) Dan juga pelayanan masyarakat yang menjadi nasabah bank.

2) Mewajibkan untuk menyampaikan laporan atas semua kegiatannya

Menurut Wardhono, Indrawati, Qoriah, & Nasir (2019: 10-11) mewajibkan untuk menyampaikan laporan atas semua kegiatan untuk memudahkan dalam menelaah aktivitas yang dilakukan, seperti menelaah laporan keuangan tahunan pada bank Indonesia, dan penyampaian lainnya yang bersifat transparan.

3) Memberikan izin atas penyelenggaraan jasa sistem pembayaran

Menurut Wardhono, Indrawati, Qoriah, & Nasir (2019: 7-9) maksudnya adalah Bank Indonesi bisa memerintahkan bank untuk bisa menjalankan kegiatannya.

4) Mengelola peredaran uang

Menurut Simbolon (2019: 76) mengelola peredaran uang adalah mengatur pemakaian uang berkelanjutan, supaya uang yang digunakan memiliki kualitas yang baik perencanaan yang dilakukan Bank Indonesia adalah perencanaan pengeluaran emisi baru dengan mempertimbangkan tingkat kepaluan, nilai intrinsik serta masa edar uang. Uang rupiah yang telah dikeluarkan kemudian diedarkan di

seluruh wilayah melalui kantor Bank Indonesia.

c. Mengoordinasi pengelolaan hingga pengawasan di semua bank, seperti:

1) Memastikan prinsip hati-hatian pada semua bank

Menurut Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dalam Jahja (2013: 33) bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan secara internal dalam mendukung proses pengambilan keputusan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

2) Memberikan izin yang diperlukan oleh bank serta bisa mencabut izin usaha bank.

Menurut Putra, Saraswati (2020: 84) Bank Indonesia menetapkan peraturan memberikan izin dan mencabut izin atas kegiatan tertentu dari bank, melaksanakan pengawasan dari bank, dan mengenakan sanksi kepada bank sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

3) Sewaktu-waktu bisa melakukan pengawasan kepada bank

Menurut Putra, Saraswati (2020: 84) Bank Indonesia melakukan pengawasan langsung atau tidak langsung. Pengawasan langsung dilakukan dalam bentuk pemeriksaan sewaktu-waktu bila diperlukan, pengawasan tidak langsung dilakukan dengan penelitian, analisis, dan evaluasi terhadap laporan yang disampaikan oleh bank.

4) Mewajibkan bank menyampaikan laporan melalui kebijakan BI

Menurut Wardhono, Indrawati, Qoriah, & Nasir (2019: 11)

Bank Indonesia mewajibkan bank untuk menyampaikan laporan karena, diperlukan informasi yang mencerminkan kondisi keuangan bank yang berkesinambungan setiap saat dalam transparansi laporan.

2. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang memiliki fungsi sebagai penyedia jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam pelaksanaan kegiatannya, bank umum dapat berjalan secara konvensional atau dengan menerapkan prinsip syariah. Bank umum memiliki fungsi umum yang dapat dibagi ke dalam 3 bagian, yakni:

- a. Penghimpun dana masyarakat dengan menawarkan produk-produk pendanaan seperti tabungan, giro, deposito, dan produk pendanaan lainnya di mana bank akan memberikan bunga (interest) sesuai dengan ketentuan.
- b. Penyalur dana kepada masyarakat di mana bank akan memperoleh pendapatan dari aktivitas penyaluran dana sesuai dengan jenis bank tersebut.
- c. Pelayan jasa lalu lintas pembayaran seperti untuk membantu transaksi di mana bank akan mendapatkan komisi dan/atau *fee* atas pelayanan jasa tersebut.

3. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan bank yang hanya berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat baik secara konvensional maupun dengan menerapkan prinsip syariah namun tidak menyediakan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Adapun kegiatan-kegiatan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) ini antara lain:

- a. Penghimpunan dana, dengan menawarkan produk penghimpun dana seperti tabungan dan deposito yang sesuai dengan peraturan Bank Indonesia. BPR akan membayar bunga dengan dana yang telah dihimpun.
- b. Penyaluran dana kepada masyarakat, di mana BPR akan mendapatkan penghasilan bunga kredit dari aktivitas penyaluran dana tersebut.
- c. Sebagai pembeda dengan bank umum, BPR dilarang menawarkan giro dan jasa lalu lintas pembayaran lainnya. Inilah yang membedakan BPR dengan Bank Umum.

2.1.2 Produk Bank

Produk bank adalah layanan yang diberikan oleh bank untuk melancarkan operasionalnya. Macam-macam produk yang dikeluarkan bank menurut Ismail (2018: 24-26), yaitu:

1. Simpanan Giro (*Demond Deposit*)

Simpanan giro, merupakan simpanan yang dapat ditarik setiap

saat dengan menggunakan penarikan berupa cek dan bilyet giro. Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tertulis bahwa pengertian giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan sarana penarikan berupa cek, bilyet giro, atau dengan pemindahbukuan. Simpanan giro dapat atas nama perorangan maupun atas nama badan usaha (PT, CV, Yayasan). Giro juga dapat menjadi bentuk imbalan, sarana penarikan cek, bilyet, dan pemindahbukuan dalam bentuk rupiah maupun mata uang asing.

2. Tabungan (*Saving Deposit*)

Tabungan adalah dana yang disimpan kemudian dapat ditarik sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan menggunakan cek, bilyet giro, atau alat lainnya. Tabungan dapat disimpan atas nama perorangan kemudian mendapat imbalan berupa bunga. Fasilitas yang diberikan antara lain sarana penarikan dalam bentuk slip penarikan dan ATM (ATM milik sendiri dan ATM bersama). Umumnya tabungan hanya dengan mata uang rupiah dan hanya dapat dicairkan di bank tempat tabungan tersebut disimpan.

3. Deposito

Deposito adalah simpanan dana dan penarikannya sesuai dengan

jangka waktu yang telah dibuat oleh bank dan nasabah. Pemilik deposito hanya dapat menarik dananya apabila depositonya jatuh tempo atau denda. Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 1998, deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan baik.

2.1.3 Jasa-jasa Bank

Jasa bank adalah aktivitas bank yang berkaitan untuk memperlancar proses menghimpun dan menyalurkan dana. Jasa-jasa bank yang diberikan (Andrianto, Fatihuddin, Firmansyah, 2019: 25-26) yaitu:

1. Kiriman Uang (*Transfer*)

Transfer adalah suatu kegiatan pengiriman uang yang dilakukan lewat bank. Pengiriman uang dapat dilakukan dalam kota, luar kota, maupun luar negeri.

2. Kliring (*Clearing*)

Kliring adalah jasa penarikan warkat yang berasal dalam satu kota. Termasuk transfer dalam kota antar bank

3. Inkaso (*Collection*)

Inkaso merupakan aktivitas layanan bank yang beroperasi dengan cara menagihkan warkat dari luar kota dan luar negeri.

4. *Safe Deposit Box*

Safe Deposit Box (SDB) adalah kegiatan layanan bank yang diberikan kepada nasabahnya untuk menyimpan dokumen dan

barang-barang berharga, kemudian terdapat 2 kunci yang satu untuk nasabah yang satu untuk bank.

5. *Bank Card*

Bank Card biasa sering disebut kartu kredit, kartu kredit adalah suatu kegiatan layanan bank untuk diberikan kepada para nasabahnya agar dapat digunakan sebagai transaksi atau penarikan uang tunai di ATM setiap hari.

6. *Bank Note*

Bank Note adalah uang kartal asing yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh bank luar negeri.

7. *Travel Chaque*

Travel Chaque atau cek wisata ini digunakan untuk orang yang sering berpergian.

8. *Letter Of Credit (L/C)*

Letter Of Credit adalah layanan bank yang berguna untuk kelancaran aktivitas ekspor impor.

9. Bank Garansi

Bank Garansi adalah jaminan yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam pembiayaan tertentu

10. Referensi Bank

Referensi Bank adalah surat referensi yang dikeluarkan oleh bank.

2.2 Pengertian Prosedur

Prosedur adalah sederetan instruksi untuk melakukan tujuan tertentu (Harumy, Windarto, & Sulistianingsih, 2016: 151). Jadi, secara sederhana prosedur dapat diartikan sebagai langkah-langkah atau tata cara untuk melakukan sesuatu agar bisa tercapai secara cepat dan tepat. Prosedur ini secara spesifik tindakan yang harus dilakukan untuk mendapatkan hasil yang sama atau tujuan yang efisien dan efektif. Setiap perusahaan pasti mempunyai prosedur masing-masing, karena perusahaan pasti ingin mencapai tujuannya. Dengan adanya prosedur selain untuk mencapai tujuan bersama, prosedur juga bisa membantu seseorang dalam memahami sesuatu secara cepat dan tepat.

2.3 Pengertian Kredit

Kredit mempunyai arti memperoleh kepercayaan, atas dasar kepercayaan memberikan uang, barang atau jasa kepada seseorang yang membutuhkan. Kredit ini diberikan dengan syarat memberikan pengantinya dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan (Hariyani, 2010: 9-10). Menurut Undang-Undang 10 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman-pinjaman antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian kredit oleh bank sebagai salah satu usaha

untuk mendapatkan keuntungan bersama. Kredit bisa berjalan lancar dengan memperhatikan faktor kemauan dan kemampuan, sehingga mendapatkan keamanan dan keuntungan dari suatu kredit.

2.3.1 Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit menurut Andrianto (2020: 9-15), yaitu:

1. Jenis Kredit Berdasarkan Agunan atau Jaminannya

Dilihat dari agunan atau jaminannya, kredit dapat dibagi ke dalam dua jenis. Pertama, kredit dengan jaminan (*secured loan*). Kedua, kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*). Kredit dengan jaminan diberikan kepada nasabah dalam tiga golongan, yaitu; (1) Kredit Jaminan Benda Tidak Berwujud seperti obligasi, saham, dan surat berharga lainnya), (2) Kredit Jaminan Berwujud seperti dengan jaminan kendaraan bermotor, inventaris kantor, mesin, dan lain sebagainya, kemudian terakhir (3) Kredit Jaminan Perorangan yakni bentuk ganti rugi apabila terdapat kerugian.

2. Jenis Kredit Berdasarkan Jangka Waktu

Kredit dapat dibedakan berdasarkan seberapa lama nasabah mampu membayar hutangnya kepada bank. Terdapat tiga jenis kredit berdasarkan jangka waktunya, antara lain:

- a. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang didapatkan nasabah dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun, biasanya kredit ini didapatkan oleh nasabah yang mau berinvestasi.

- b. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jangka waktu satu hingga tiga tahun, kredit ini digunakan untuk modal kerja.
- c. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang didapatkan nasabah dengan jangka waktu paling lama satu tahun. Kredit ini biasanya digunakan untuk modal kerja yang memiliki siklus usaha kurang dari setahun.

3. Jenis Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

Kredit ini terbagi menjadi tiga yaitu kredit konsumtif, kredit modal kerja, kredit investasi. Perbedaan kredit ini didasarkan atas tujuan penggunaannya, karena ini berpengaruh untuk nasabah cara mengansurnya dengan waktu yang di butuhkan.

- a. Kredit konsumtif, kredit yang digunakan untuk pembelian barang atau jasa pribadi dan tidak digunakan untuk kegiatan usaha produktif.
- b. Kredit modal kerja, kredit yang diberikan untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja atau usaha.
- c. Kredit investasi, kredit yang diberikan oleh bank untuk nasabah yang mau berinvestasi dengan jangka waktu yang lama dan dengan nilai kredit yang besar.
- d. Rehabilitasi, untuk memperbaharui fasilitas produksi dengan alat yang baru atau dalam rangka pemulihan pemenuhan kapasitas produksi.

- e. Modernisasi, untuk penggantian alat-alat produksi dengan yang baru, yang kapasitasnya lebih tinggi.
 - f. Perluasan, untuk menambah kapasitas produksi atau melengkapi proses produksi.
 - g. Proyek baru, untuk industri atau usaha yang memerlukan alat atau teknologi yang baru dalam usaha yang baru pula.
4. Jenis Kredit berdasarkan Cara Penarikannya

Dilihat dari cara penarikannya, kredit dapat dibagi ke dalam tiga jenis, yaitu:

- a. Kredit rekening koran, bagi nasabah yang menarik kreditnya melalui proses pemindahbukuan. Prosesnya dilakukan dengan pertama-tama bank mentransfer kredit menuju rekening giro nasabah, selanjutnya nasabah menarik kredit tersebut melalui cek, bilyet, giro, atau surat pemindahbukuan.
 - b. Kredit bertahap, kredit yang diberikan kepada nasabah yang penarikannya dilakukan secara bertahap. Prosesnya, pencairan disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.
 - c. Kredit sekaligus, untuk para nasabah yang membutuhkan pencairan secara langsung sesuai dengan nilai kredit yang disepakati.
5. Jenis Kredit Berdasarkan Bentuk Penyaluran
- a. *Cash Loan* merupakan pinjaman dalam bentuk uang tunai, yang dapat digunakan oleh nasabah berdasarkan ketentuan

yang ada dalam perjanjian kreditnya.

- b. *Non Cash Loan* adalah fasilitas yang diberikan oleh bank untuk nasabahnya. Dalam fasilitas ini bank baru menyatakan kesanggupan untuk menjamin pembayaran nasabah kepada pihak lain yang sesuai dengan persyaratan yang tertulis pada surat perjanjian bersama bank.

6. Jenis Kredit Berdasarkan Sisi Akad

- a. Pinjaman dengan akad kredit adalah kredit yang dilengkapi dengan surat perjanjian tertulis yang berisi besaran nilai kredit, jangka waktu, suku bunga, jaminan, dan prosedur pelunasannya.
- b. Pinjaman tanpa akad adalah pinjaman yang disalurkan tanpa adanya perjanjian tertulis. Kredit tanpa perjanjian tertulis ini diperinci atas cerukan (*overdraft*) yang sering terjadi, antara lain sebagai berikut:

1. Cerukan (*overdraft*) oleh sebab saldo penarikan melampaui debet pada rekening giro nasabah.
2. Cerukan (*overdraft*) oleh sebab nilai penarikan yang melampaui nilai kredit.
3. Cerukan (*overdraft*) oleh karena beban bunga dan biaya di luar nilai terutang.
4. Cerukan (*overdraft*) lainnya yang disebabkan ketiadaan perjanjian tertulis.

2.3.2 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan kepada debitur untuk digunakan pembelian rumah dalam jangka waktu tertentu, debitur mengembalikan kreditnya disertai dengan pemberian bunga (Santoso, 2014: 229- 230). Fasilitas ini diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan bangunan rumah demi kepentingan pribadi atau keluarga. Pembelian rumah dengan sistem kredit dari penyelenggaraan perumahan sudah diatur dalam Pasal 43 Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang dapat dilakukan atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai diatas tanah negara. Pasal 44 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun yang dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.

Jenis-jenis rumah yang dapat dibeli secara kredit merupakan rumah yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Jenis rumah yang dapat diperjual belikan yaitu rumah komersil, rumah swadaya, dan rumah umum. Penyelenggaraan konstruksi perumahan yang dapat dijual secara kredit adalah ketika sudah dimilikinya sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pecahan (Santoso, 2014: 230-231). Pihak-pihak yang terkait dalam kredit pemilikan rumah, yaitu:

1. Penyelenggara pembangunan yang membangun perumahan. Badan hukumnya dapat berbentuk PT, Perusahaan Umum, atau Perusahaan Perumahan Nasional.

2. Pembeli Rumah yang hendak membeli rumah secara kredit.
3. Bank yang terlibat dalam perjanjian dengan pembeli rumah sebagai pemberi dana untuk pembelian rumah secara kredit.
4. Notaris yang membantu pembuatan perjanjian kredit antara bank dengan pembeli rumah.
5. Pejabat pembuat akta tanah yang membantu pembuatan akta jual beli antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli rumah.
6. Kantor pertanahan kota/kabupaten sebagai institusi yang menerbitkan sertifikat hak dan atas nama penyelenggara pembangunan serta menerbitkan sertifikat hak dan atas nama pembeli rumah.

2.4 Prosedur Pemilikan Rumah (KPR)

Prosedur pembelian rumah dengan sistem kredit menurut Sansoso (2014: 232-234), yaitu:

1. Penentuan bentuk, jenis dan karakteristik rumah.

Pemilihan bentuk rumah yang akan dibeli seperti rumah tunggal, deret, atau susun. Jenis rumah yang akan dibeli rumah komersial, swadaya, atau umum. Karakteristik rumah seperti letak dan status hak tanahnya, tipe rumah (luas tanah dan luas bangunan) serta harga.

2. Membuat kesepakatan harga antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli rumah.

Pembeli rumah dan penyelenggara pembangunan rumah bersepakat

atas rumah yang diperjualbelikan. penyelenggara pembelian rumah membuat tanda bukti pembayaran untuk pembeli rumah

3. Penyediaan dana oleh bank.

Bank menyediakan dana yang kemudian diberikan kepada penyelenggaraan pembangunan perumahan sesuai dengan harga pembelian.

4. Pemberian utang atau kredit kepada pembeli rumah.

Pembeli rumah mengajukan permohonan kredit kepada bank, bank meneliti kemampuan pembeli rumah dalam mengangsur kredit dengan jangka waktu yang telah dijanjikan, setelah mengetahui kemampuan pembeli rumah ternyata mampu kemudian, bank pun membuat perjanjian kredit antara bank dan pembeli rumah. Perjanjian kredit akan dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Adapun ketentuan dalam perjanjian kredit antara bank yang berkedudukan sebagai kreditur dan pembeli rumah yang berkedudukan sebagai debitur, yaitu:

- Tanggal pelaksanaan pembuatan perjanjian kredit pemilikan rumah, yaitu hari, tanggal, bulan, tahun, kabupaten/kota, provinsi.
- Identitas pihak bank sebagai kreditur.
- Identitas pihak pembeli rumah sebagai debitur.
- Tujuan pemberian kredit, untuk pembiayaan pembelian tanah dan bangunan rumah di atasnya,

- Jumlah kredit yang diberikan oleh bank kepada pembeli rumah.
 - Nilai tanah dan bangunan rumah yang dijadikan jaminan kredit.
 - Jangka waktu perjanjian kredit oleh bank kepada pembeli rumah
 - Besarnya provisi
 - Besarnya angsuran
 - Besarnya bunga kredit.
 - Denda tunggakan kredit
 - Cara pembayaran kredit oleh pembeli rumah kepada bank
 - Objek benda yang dijadikan jaminan kredit, status hak atas tanah.
 - Nama penyelenggara pembangunan perumahan
 - Domisili hukum apabila terjadi sengketa antara bank dan pembeli rumah
 - Perjanjian kredit ditandatangani oleh notaris apabila perjanjiannya dibuat dengan akta notaris.
5. Pembuatan akta jual beli oleh pejabat pembuat akta tanah

Untuk pembelian rumah akan dibuat akta jual beli hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum ditanda tangani oleh (PPAT) harus dilunasi Pajak Penghasilan (PPh) setelah pajak kemudian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal bea terutang. Hak atas akta tanah jual beli berpindah dari penyelenggara pembangunan perumahan kepada calon pemilik rumah.

6. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli

Pendaftaran pemindahan hak tersebut dilakukan untuk mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama penyelenggara pembangunan perumahan menjadi atas nama pembeli rumah.

7. Pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat surat kuasa membebaskan beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.

2.5 Metodologi

Menurut Kuswarno dalam Sayidah (2018: 13) metodologi adalah awal dari metode, metodologi menyediakan dasar-dasar kerja filosofis bagi sebuah metode. Metodologi berarti tentang metode-metode yang digunakan manusia untuk memperoleh pengetahuan tentang realitas, untuk mengetahui realitas tersebut manusia harus melakukan metode penelitian. Menurut Muhajir dalam Sayidah (2018: 13) metodologi penelitian adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari prosedur mencari kebenaran. Metodologi penelitian ini terbagi menjadi dua bagian yaitu metodologi penelitian kuantitatif dan penelitian kualitatif. Menurut Sayidah (2018: 14-15) metodologi untuk penelitian kuantitatif dan kualitatif itu berbeda,

penelitian kualitatif adalah penemuan-penemuan yang menghasilkan dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik dari kuantifikasi. Sedangkan, menurut Sarmanu (2017: 2) penelitian kuantitatif adalah penelitian untuk menguji kebenaran teori yang berlaku selama ini. penelitian dilakukan dengan berbagai macam proses (Juriandi, Irfan, Manurung, & Satriawan, 2016: 4-5), prosesnya yaitu:

1. Masalah Penelitian

Masalah dapat digali dari fakta-fakta empiris dan juga teori, masalah yang ditemukan diformulasikan dalam rumusan masalah atau pertanyaan penelitian.

2. Teori

Peneliti perlu melakukan penelaahan teori yang relevan dengan masalah yang dikaji.

3. Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara yang merupakan dugaan peneliti terhadap sesuatu yang dipertanyakan dalam rumusan masalah.

4. Metode/Pendekatan

Peneliti perlu memilih salah satu metode yang sesuai dengan penelitian, dengan melakukan pendekatan kuantitatif dan kualitatif.

5. Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah proses untuk menelusuri data-data yang diperlukan kemudian di analisis supaya masalah penelitian terpecahkan.

6. Analisis Data

Data yang telah terkumpul umumnya masih berbentuk data mentah jadi perlu diolah lebih sederhana sehingga memudahkan peneliti untuk menganalisis data.

7. Kesimpulan

Membuat kesimpulan dari data yang telah dianalisis, dengan melalui kesimpulan akan tau bagaimana antara hubungan rumusan masalah dalam penelitian.

2.6 Data

Data adalah catatan yang berperistiwa fakta, data dapat berupa angka, simbol, gambar, suara dan tanda-tanda (Bagaskoro, 2019: 34). Data yang sudah jadi setelah diolah disebut dengan informasi (Patman, Maskan, Utaminingsih, 2018: 23). Menurut Patman, Maskan, & Utaminingsih (2018: 23-24) data mempunyai tiga jenis utama, sebagai berikut:

7. *Hierarchical Database*

Data ini menggambarkan realita dalam sebuah organisasi berbentuk data- data computer. Elemen data adalah unit terkecil, tidak dapat dibagi, catatan terdiri dari semua elemen data yang berhubungan dengan kegiatan tertentu, file adalah kumpulan data record yang berhubungan suatu subjek tertentu.

8. *Network Database*

Memiliki sturuktur file yang sama, sehingga file yang satu dapat mengetahui informasi file yang lain dengan benar.

9. *Relational Database*

Merupakan bentuk *database* yang paling *fleksible* dan paling terbuka, biasanya digunakan pada local saja, *database* ini dibuat dengan flat file yang pecah-pecah sesuai dengan hubungan pada masing-masing.

2.7 Riset Deskriptif

Menurut Sukmadinata dalam Indra, Cahyaningrum (2019: 11) riset deskriptif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, fenomena itu bisa berupa bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan. Riset deskriptif ini dirancang untuk memperoleh informasi, dalam riset deskriptif ini tidak ada uji hipotesis seperti yang dilakukan pada penelitian eksperimen. Tujuan riset deskriptif ini membuat deskripsi, gambaran sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta yang sedang diselidiki. Menurut Indra, Cahyaningrum (2019: 13-14) riset deskriptif memiliki kriteria yang terbagi menjadi kriteria umum dan kriteria khusus, yaitu:

a. Kriteria Umum

1. Masalah yang diumumkan harus patut, ada nilai ilmiah dan tidak terlalu luas.
2. Tujuan penelitian harus dinyatakan dengan tegas.
3. Data yang digunakan harus fakta yang terpercaya.
4. Harus ada deskripsi tentang tempat dan waktu yang digunakan dalam penelitian.

5. Hasil penelitian harus berisi secara detail yang digunakan, baik dalam mengumpulkan data maupun analisis data serta studi kepustakaan, dan deduksi logis harus jelas.

b. Kriteria Khusus

1. Data yang digunakan dinyatakan dalam nilai.
2. Fakta-fakta yang digunakan adalah mengenai masalah status.
3. Sifat penelitian adalah *ex post facto*, karena tidak ada kontrol terhadap variable dan peneliti tidak mengadakan pengaturan dan manipulasi terhadap variabel.
4. Metodologi yang saya ambil yaitu riset deskriptif, karena riset deskriptif merupakan penelitian yang mendeskripsikan dan menginterpretasikan sesuatu. Seperti laporan mini research ini.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Dimulai dengan didirikannya postparbank pada tahun 1897 di Batavia, Hindia Belanda, pada 1 April 1942 postparbank diambil alih pemerintah Jepang yang kemudian mengganti namanya menjadi Tyokin Kyoku. Setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, Tyokin Kyoku diambil alih oleh pemerintah Indonesia yang kemudian mengubah namanya menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Bank Tabungan Pos RI ini merupakan satu-satunya lembaga tabungan di Indonesia.

Pada tanggal 9 Februari 1950 Bank Tabungan Pos RI diganti namanya menjadi Bank Tabungan Pos. Tanggal 9 Februari 1950 inilah kemudian ditetapkan menjadi hari jadi Bank BTN. Akan tetapi, nama Bank BTN sendiri baru diresmikan 13 tahun kemudian yakni pada tanggal 22 Juni 1963 dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963. Pada periode tersebut, posisi

Bank BTN berkembang menjadi sebuah induk terpisah dari sebelumnya yang hanya sebuah unit.

Tanggal 29 Januari 1974 sejarah diukir kembali dengan ditunjuknya Bank BTN oleh pemerintah Indonesia untuk menjadi wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 yang mengatur Bank BTN menjadi. Seiring dengan berjalannya waktu untuk tugas tersebut, dimulai pada tahun 1976 program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya direalisasikan oleh Bank BTN di negeri ini. Saat ini, Bank BTN merupakan satu-satunya bank yang berfokus kepada pengembangan bisnis perumahan melalui dukungan program KPR BTN.

Sejak tahun 1989 Bank BTN telah mengeluarkan obligasi pertamanya, pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR, status persero memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum. Demi perkembangan produk dan layanannya untuk bisnis KPR, pada tahun 1994 Bank BTN telah sukses dalam bisnis KPR dan meningkatkan status Bank BTN sebagai bank Konvensional menjadi bank Devisa. Layanan bank dalam bentuk penerbitan Letter of Credit (L/C), pembiayaan usaha dalam bentuk dolar, dan lain sebagainya yang bisa diberikan Bank BTN melalui status tersebut. Akan tetapi, Bank BTN tetap tidak melupakan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah ke

bawah. Berdasarkan pada kajian Price Water House Coopers (konsultan independen), pemerintah memutuskan Bank BTN sebagai bank umum dengan kegiatan bisnis utama pembiayaan perumahan tanpa subsidi melalui menteri BUMN dalam surat No. 5-544/MMBU/2002.

Bank BTN mendapatkan penghargaan dalam ajang Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017 sebagai peringkat 1 Bank Terbaik Indonesia 2017. Dengan adanya penghargaan tersebut untuk mampu melanjutkan catatan kinerja positif dan mencapai target bisnis perseroannya.

3.1.2 Visi, Misi, dan Budaya Kerja BTN

Bank BTN mempunyai visi "Terdepan dan Terpercaya dalam Memfasilitasi Sektor Perumahan dan Jasa Layanan Keuangan Keluarga. Supaya visi tersebut bisa terlaksana, Bank BTN juga memiliki misi yaitu sebagai berikut:

1. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
2. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
4. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas,

professional, dan memiliki integritas tinggi.

5. Meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
6. Mempedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan

Ada lima nilai- nilai budaya yang diterapkan (btn.co.id) untuk terwujudnya visi tersebut, yaitu:

1. Sinergi

Untuk mewujudkan tercapainya tujuan bersama maka dibutuhkan saling menghargai, saling percaya, tulus, berkolaborasi dan produktif, serta sinergis dalam melakukan kerjasama oleh seluruh staf.

2. Integritas

Etika profesi, nilai-nilai kebenaran, tindakan, ucapan serta pikiran harus selaras dengan aturan-aturan perusahaan.

3. Inovasi

Selalu menumbuhkan atau menggali ide-ide baru dan berkelanjutan sehingga memberi nilai tambah pada perusahaan.

4. Profesionalisme

Senantiasa memberikan kinerja terbaik, upgrade dengan teknologi terbaru, kompeten dan visioner

5. Spirit Mencapai Keunggulan

Aspek kualitas harus dikedepankan dengan cara berkomitmen, semangat yang tinggi agar dapat memberikan hasil yang maksimal, mengamalkan pelayanan terbaik kepada klien baik internal maupun eksternal dengan selalu memperhitungkan risiko.

3.1.3 Produk dan Layanan Bank Tabungan Negara

Beberapa produk yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara antara lain: tabungan, deposito, dan giro. Penjelasan lebih lengkap sebagai berikut:

1. Tabungan BTN Batara

Selain tabungan, menyediakan penunjang untuk aktivitas keluarga agar memudahkan transaksi baik pembelian maupun transaksi pembayaran

2. Tabungan BTN Cermat

Menerbitkan tabungan melalui agen bank yang sebelumnya telah disetujui oleh bank BTN dimana transaksi keuanganya dengan penggunaan *Electronic Data Capture* atau EDC dan kartu magnetik disebut sebagai Tabnungan BTN Cermat.

3. Tabungan Cermat Ponsel

Penggunaan ponsel sebagai media elektronik yang merupakan salah satu bentuk dari produk tabungan cermat disebut sebagai BTN Cermat Ponsel.

4. Tabungan BTN e'BATARAPOS

Penyediaan pelayanan melalui loket-loket kantor pos yang telah disetujui.

5. BTN e'BATARAPOS TKI

Bagi tenaga kerja Indonesia yang sudah bekerja di luar negeri atau yang sedang berencana untuk bekerja di luar negeri, dapat ditawarkan solusi kantor pos di semua cabang di Indonesia serta bebas biaya dengan saldo minimal Rp 300.000,00

6. Tabungan BTN Juara

Produk ini ditawarkan pada generasi muda yang ingin menabung yang bebas administrasi bulanan dengan setoran awal sebesar Rp 50.000,00.

7. Tabungan BTN Junior

Produk ini dipasarkan untuk semua usia anak yang ingin belajar menabung.

8. Tabungan BTN Payroll

Bagi karyawan BTN mempunyai payroll dengan kemudahan bertransaksi di bank BTN seluruh Indonesia, serta administrasi bulanan yang ringan.

9. Tabungan BTN Pensiunan

Biaya administrasi yang ringan dan khusus untuk memenuhi kebutuhan pensiunan untuk penyaluran dana pensiun.

10. Tabungan BTN Perumahan

Cicilan yang ringan membuat produk ini cocok bagi masyarakat yang sedang merencanakan atau mempersiapkan tempat tinggal.

11. Tabungan BTN Prima

Untuk berinvestasi tabungan Prima sangat cocok karena memiliki bunga yang lebih dari tabungan pada umumnya.

12. Tabungan BTN Siap

Namaman dan mudahan dalam bertransaksi serta mempersiapkan masa depan merupakan produk dari tabungan Siap.

13. Tabungan Simpanan Pelajar

Persyaratan yang mudah, tersedianya fitur-fitur menarik dan memberikan sarana belajar menabung.

14. Tabunganku

Untuk memenuhi kemudahan bertransaksi baik pada saat ini ataupun yang akan datang.

15. Deposito BTN Ritel Rupiah

Menyetor dan menarik tabungan hanya bisa dilakukan pada saat yang sudah ditentukan sangat cocok untuk investasi jangka tinggi.

16. Deposito BTN Ritel Valas

Untuk investasi penyimpanan mata uang USD atau mata uang asing dapat dilakukan dengan waktu yang sudah ditentukan.

17. Deposito BTN Lembaga

Produk yang cocok untuk investasi perusahaan yang aman dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

18. Deposito BTN Lembaga Valas

Produk yang memiliki suku bunga kompetitif dan dapat digunakan untuk investasi mata uang asing.

19. Giro BTN

Memiliki fleksibilitas tinggi dapat dilakukan setiap saat.

20. Giro BTN Valas

Produk simpanan yang denomasinya USD dengan fleksibilitas tinggi yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek/BG, media lainnya, atau BTN *Cash Management System*.

Selain produk dana BTN juga mempunyai produk lain, diantaranya:

1. KPR BTN BP2BT

Bekerjasama dengan kementrian PUPR untuk menyediakan produk kredit rumah bersubsidi.

2. KPR BTN Subsidi

Masyarakat berpenghasilan kecil atau rendah dapat memilih produk ini, yang juga merupakan salah satu bentuk kerjasama dengan kementrian PUPR.

3. KPR BTN Mikro

Masyarakat sektor formal dapat mengambil produk ini, dapat digunakan untuk membeli, membangun serta renovasi rumah.

4. KPR BTN Platinum

Produk KPR yang disediakan untuk pembelian rumah dari developer ataupun non developer.

5. KAR BTN

Produk ini dapat digunakan dengan penjaminan dari rumah, ruko dll untuk memenuhi kebutuhan konsumtif.

6. KPA BTN

Produk yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan akan kepemilikan Apartemen.

7. KBR BTN

Produk ini disediakan sebagai sarana bagi masyarakat yang ingin membangun rumah dengan cara kredit.

8. KPR Toko BTN

Kredit Pemilikan Rumah Toko untuk keperluan pembelian ruko, kios, rukan.

Kredit konsumen yang termasuk pinjaman khusus, diantaranya:

1. Bantuan Perumahan PNS

Fasilitas dana bantuan untuk PNS dari Bapertarum PNS.

2. MLT BPJS Ketenagakerjaan PUMP

Manfaat layanan pinjaman uang muka perumahan untuk peserta BPJS.

3. MLT BPJS Ketenagakerjaan KPR Subsidi

Layanan berupa fasilitas kredit pemilikan rumah bersubsidi untuk

peserta BPJS ketenagakerjaan.

Kredit konsumen yang termasuk pinjaman ringan, diantaranya:

1. Kredit Ringan BTN Pensiunan

Pemenuhan kebutuhan pensiunan.

2. Kredit Ringan BTN

Pengajuan dapat dilakukan dengan menunjukkan SK pegawai dan Kredit dengan cicilan ringan untuk karyawan sudah bisa digunakan.

3. Kredit Ringan BTN Pensiunan

Merupakan kredit untuk pensiunan aparatur negara.

Kredit komersil yang termasuk pinjaman usaha, diantaranya:

1. Kredit Modal Kerja Kontraktor

Kredit ini untuk memenuhi kebutuhan modal kerja di dalam menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kontrak kerja.

2. Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit untuk tambahan modal usaha dari proses produksi sampai dengan barang dijual.

3. Kredit Kontruksi Bank BTN

Kredit yang memberikan kemudahan untuk pengembangan dalam pembangunan properti dari Bank BTN.

4. Kredit Pemilikan Lahan

Merupakan kredit memberikan kemudahan untuk membeli lahan.

5. Kredit Investasi

Memberikan kemudahan untuk mewujudkan investasi untuk usaha.

6. Kredit Beragunan Simpanan BTN

Dengan deposito maupun jaminan tabungan fasilitas kredit sudah bisa didapatkan.

Termasuk dalam kredit komersil pinjaman usaha mikro, diantaranya:

1. Kredit UMKM Modal Kerja Kontraktor

Merupakan kredit untuk pembiayaan pengadaan barang, jasa berdasarkan kontrak kerja.

2. Kredit UMKM

Sebagai solusi modal kerja atau investasi kepada nasabah dalam bidang usaha dengan skala usaha mikro, kecil, dan menengah.

3. Kredit UMKM Modal Kerja

Sebagai solusi modal kerja dalam bidang usaha mulai dari usaha konstruksi, perdagangan, industry, atau jasa.

4. Kredit UMKM Modal Kerja Konstruksi

Sebagai solusi modal kerja yang bergerak di sektor usaha konstruksi, pengembangan, developer dalam pembiayaan pengembangan pembangunan.

5. Kredit Pemilikan Lahan

Sebagai solusi pembelian lahan baru untuk membangun rumah sederhana.

6. Kredit UMKM Investasi

Sebagai kredit pembiayaan kebutuhan jangka panjang dalam rangka investasi.

7. Kredit UMKM Linkage Program

Merupakan kredit pembiayaan untuk terus dipinjamkan ke pelaku usaha mikro, kecil, menengah.

8. Kredit UMKM Program Kemitraan

Sebagai solusi pembiayaan untuk meningkatkan kemampuan usaha kecil yang belum memenuhi persyaratan perbankan.

9. Kredit Usaha Rakyat

Kredit modal kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada bidang yang berstatus sebagai usaha mikro, tetapi belum memiliki agunan tambahan.

Bank BTN selain menawarkan produk, juga memberikan jasa dan layanan dalam layanan tambahan untuk nasabah. Jasa dan layanan yang diberikan sebagai berikut:

1. BPJS Ketenagakerjaan

Diperuntukkan masyarakat untuk menikmati layanan BPJS TK, salah satunya klaim JHT.

2. SPP Online

Merupakan jasa layanan bagi lembaga pendidikan berupa penerimaan setoran biaya pendidikan dan biaya lainnya yang terkait dengan

penyelenggaraan pendidikan.

3. *BTN Payroll*

Untuk mempermudah pembayaran gaji karyawan dengan proses yang akurat, mudah, dan aman.

4. Bank Garansi

Sebagai penjamin risiko jika kewajiban yang harus dijalankan nasabah kepada pihak-pihak yang menerima jaminan tidak dapat dijalankan dengan baik atau menemui kendala dan hambatan tertentu.

5. Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN)

Adalah pernyataan yang telah dibuat oleh bank untuk pembayaran sejumlah uang kepada pihak pemohon. SKBDN memberikan 4 jenis layanan, yaitu penerbitan SKBDN, perubahan SKBDN, penerusan SKBDN, pembiayaan SKBDN, dan Diskonto SKBDN.

6. Program Pengembangan Operasional (PPO)

Untuk lembaga yang memfasilitasi kebutuhan operasional berupa barang.

7. *Payment Poin BTN*

Untuk kemudahan nasabah melakukan transaksi berulang dan rutin, seperti membayar tagihan.

8. Inkaso

Inkaso adalah jasa penagihan warkat/cek dalam mata uang asing.

Jasa dan layanan dalam layanan transaksi, sebagai berikut:

1. *Virtual Account BTN*

Mempermudah bertransaksi dengan aman, mudah, dan cepat, serta dapat membantu segala urusan keuangan.

2. *Notifikasi Transaksi BTN*

Fasilitas pemberitahuan tentang adanya transaksi debit/kredit yang terjadi di rekening nasabah, biasanya disampaikan melalui SMS dan email notifikasi.

3. *Smart Card Komunitas*

Aktivitas transaksi pembayaran menggunakan kartu prepaid yang dibuat khusus untuk komunitas atau lembaga tertentu dengan menggunakan teknologi yang terintegrasi.

Jasa dan layanan dalam pengiriman uang, sebagai berikut:

1. *Kiriman Uang*

Pelayanan mengirim uang ke sesama pengguna bank BTN maupun bank lain secara *real-time* melalui fasilitas-fasilitas yang sudah tersedia.

2. *Money Changer*

Untuk membantu mereka yang ingin bepergian ke luar negeri untuk menyamakan mata uang dan membantu para turis internasional yang ingin menukarkan uang.

3. *Real Time Gross Settlement (RTGS)*

Untuk membantu transaksi pembayaran yang dilakukan per transaksi.

4. *MoneyGram*

Layanan penarikan kiriman uang melalui MoneyGram secara *real time* dari luar negeri.

5. *Finnet*

Layanan penarikan uang secara *real time* dari agen delima di luar negeri di seluruh *outlet* Bank BTN di Indonesia.

Jasa dan layanan dalam *safe deposit box*, sebagai berikut:

1. *Safe Deposit Box*

Untuk menjamin keamanan barang-barang yang disimpan dari bahaya kebakaran, perampokan, dan lain-lain.

3.1.4 Sejarah Bank Mandiri

Pada tanggal 2 Oktober 1998 Bank Mandiri didirikan sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Peleburan Bank Mandiri dilakukan pada bulan Juli 1999 yang berasal dari empat bank pemerintah yang memiliki peran saling berkelindan dalam pembangunan perekonomian Indonesia. Empat bank tersebut adalah: (1) Bank Bumi Daya, (2) Bank Dagang Negara, (3) Bank Ekspor Impor Indonesia, dan (4) Bank Pembangunan Indonesia. Maka dari itu, Bank Mandiri meneruskan tradisi yang telah berjalan selama lebih dari 140 tahun tersebut.

Bank Mandiri menerapkan *core banking system* yakni sistem yang

terintegritas sebagai pengganti *core banking system* yang masih terpisah dari bank-bank yang telah dilebur sebelumnya demi membangun organisasi bank yang solid dengan melewati proses konsolidasi dan integritas yang menyeluruh. Hasilnya, kinerja Bank Mandiri semakin membaik ditandai dengan adanya peningkatan laba dari Rp1,18 triliun menjadi Rp5,3 triliun dalam periode tahun 2000-2004.

Tanggal 14 Juli 2003 penawaran saham perdana dilakukan oleh bank Mandiri sebesar 20% dengan ekuivalen 4 miliar lembar saham. Titik balik bank Mandiri terjadi pada tahun 2005, agar menjadi bank yang unggul dalam regional dengan strategi transformasinya sebagai berikut:

a. Implementasi budaya

Menyesuaikan SDM dengan kebutuhan-kebutuhan strategis, melakukan restrukturisasi, menata ulang organisasi berbasis kerja serta mengembangkan leadership.

b. Pengendalian tingkat NPL secara agresif

Penanggulangan kredit-kredit yang tidak berjalan dengan lancar, serta penguatan system manajemen risiko dan menumbuhkan pasar.

c. Meningkatkan pertumbuhan bisnis yang melebihi rata-rata

Setiap segmen mempunyai strategi untuk menumbuhkan pasar diantaranya *value proposition* yang *distinctive*.

d. Pengembangan dan pengelolaan program aliansi

Optimalisasi dan menggali potensi bisnis setiap nasabah.

Tiga fase tahapan transformasi bank mandiri agar Regional Champion

Bank tercapai adalah:

Tahap 1 (2006-2007)

Bank on Track: bertujuan rekonstruksi pondasi bank Mandiri agar bertumbuh dimasa yang akan datang.

Tahap 2 (2008-2009)

Outperform the Market: bertujuan ekspansi pasar untuk pertumbuhan profit.

Tahap 3 (2010)

Shaping the End Game: pemenuhan target sebagai bank regional terdepan melalui akuisisi bank, memperkuat kinerja ana-anak perusahaan, bisnis dan jasa keuangan. Sejak tahun 2005- 2010 proses tranformasi dijalankan didapatkan peningkatan parameter finansialnya antara lain;

1. Terjadi penurunan kredit-kredit bermasalah secara signifikan. Tahun 2005 sebanyak 15,34% dan ditahun mencapai 2010 0,62% rasion NPL net.
2. Pertumbuhan laba bersih 0,6 triliun rupiah pada tahun 2005 dan mencapai 9,2 triliun rupiah pada 2010.

Bank Mandiri melaksanakan transformasi lanjutan tahun 2010-2014. Tahun 2014 tercapai nilai kapitalisasi pasar sebesar 225 triliun rupiah, sedangkan pangsa pasar menuju ke 16%, ROA berada pada 2,5% sedangkan ROE mendekati 25% dan rasio NPL dibawah 4%. Target selanjutnya dari bank Mandiri menjadi jajaran Top 3 se ASEAN. Tantangan ke depan yang semakin

kompleks dan kebutuhan untuk terus meningkatkan kinerja secara berkesinambungan serta memberikan kualitas layanan terbaik kepada nasabah membuat Bank Mandiri perlu melakukan transformasi bisnis dan pengelolaan organisasi secara berkelanjutan. Bank Mandiri telah mencanangkan transformasi Tahap III 2015-2020.

3.1.5 Visi Misi dan Tata Nilai Utama, Budaya Kerja dan Perilaku Utama

Bank Mandiri

Bank Mandiri mempunyai visi menjadi partner finansial pilihan utama, untuk membantu visi tersebut supaya visi bisa berjalan dengan lancar. Bank Mandiri juga mempunyai misi menyediakan solusi perbankan digital yang handal dan *simple* yang menjadi bagian hidup nasabah.

1. Tata Nilai Utama

Bank Mandiri mempunyai tata nilai utama dalam mencapai tujuannya, sebagai berikut:

1) Kepercayaan

Keandalan yang didasarkan pada berkeyakinan dan bak sangka serta tulus.

2) Integritas

Beretika, bermartabat, serta memiliki perilaku yang terpuji.

3) Profesionalisme

Bertanggung jawab, kompeten, tepat serta akurat.

4) Fokus Pada Pelanggan

Pelayanan berpusat pada pelanggan, menciptakan hubungan yang saling menguntungkan dan positif secara terus menerus.

5) Kesempurnaan

Memberikan pelayanan terbaik untuk mencapai kesempurnaan.

2. Budaya Kerja dan Perilaku Utama

Selain, visi misi tata nilai utama dalam mencapai tujuannya, Bank Mandiri juga menerapkan budaya kerja dan perilaku utama, sebagai berikut:

1) Satu hati satu mandiri

Berempati, saling menghargai, berkolaborasi, menjunjung kemandirian.

2) Mandiri tangguh

Code of conduct & business ethics, mengembangkan pikiran selalu belajar, bekerja dengan cerdas, cepat, mudah beradaptasi, selalu memiliki solusi.

3) Tumbuh sehat

Pikiran dan tindakan yang seimbang secara terus menerus.

4) Memenuhi kebutuhan pelanggan

Pemenuhan kebutuhan nasabah serta menjaga hubungan baik.

5) Bersama membangun negeri

Seimbang serta berkontribusi untuk negara.

3.1.6 Produk dan Layanan Bank Mandiri

Produk-produk yang dimiliki bank Mandiri terbagi menjadi dua bagian yaitu produk untuk perseorangan dan produk untuk bisnis, di dalam produk perseorangan ada di dalamnya produk simpanan seperti tabungan rupiah, tabungan valas, tabungan rencana, tabunganku, deposito rupiah, dan deposito valas. Produknya yaitu:

1. Tabungan Rupiah

Menawarkan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi dengan setoran awal minimal Rp500.000 akan mendapatkan kartu kredit langsung yang bisa digunakan untuk bertransaksi ATM, berbelanja, dan melakukan pembayaran di seluruh toko berlogo VISA.

2. Tabungan Valas

Tabungan valas adalah simpanan dalam USD Dolar.

3. Tabungan Rencana

Tabungan rencana membantu pengelolaan keuangan dengan baik dan terencana agar dapat mewujudkan rencana yang diimpikan.

4. Tabunganku

Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan Warga Negara Indonesia dengan persyaratan mudah dan ringan yang diselenggarakan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna membutuhkan budaya menabung serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

5. Deposito Rupiah

Deposito rupiah adalah simpanan berjangka dalam mata uang rupiah dengan bunga menarik dan beragam keuntungan lainnya.

6. Deposito Valas

Deposito valas adalah simpanan berjangka dalam berbagai pilihan valuta asing dengan berbagai keuntungan yang pasti didapatkan.

Selain produk simpanan, Bank Mandiri juga menawarkan produk pinjaman, produknya yaitu:

1. KSM

Pemberian kredit pada nasabah yang memiliki penghasilan atau profesi tetap contohnya pensiunan, ASN.

2. KKB

Kredit Kendaraan Bermotor adalah pembiayaan untuk nasabah perseorangan atau badan usaha.

3. KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah yang diberikan secara perseorangan untuk membeli rumah.

4. Kredit Multiguna

KPR Multiguna adalah kredit perorangan dengan jaminan property yang bisa diajukan untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup.

Selain produk pinjaman, Bank Mandiri juga menawarkan produk investasi dan angsuran, produknya yaitu:

1. Reksadana

Reksa dana dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh Manajer Investasi.

2. ORI & Sukuk Ritel

Bank Mandiri selaku agen penjual di pasar perdana, menyediakan produk Obligasi negara yang bersifat ritel, antara lain: Obligasi Negara Ritel (ORI) dan Surat Syariah Negara Ritel (Sukuk Ritel).

3. Asuransi-AXA Mandiri

AXA Mandiri adalah perusahaan patungan (joint venture) antara PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (51% saham) dan AXA (49% saham) yang melakukan kegiatan pemasaran produk asuransi melalui kerjasama dengan bank (*bancassurance*) yang beroperasi sejak Desember 2003.

Bank Mandiri menawarkan produk untuk bisnis yang di dalamnya produk simpanan seperti tabungan bisnis, deposito rupiah, deposito valas, giro rupiah, dan giro valas, produknya yaitu:

1. Tabungan Bisni

Tabungan bisnis adalah tabungan yang memberikan segala kemudahan dan kenyamanan dalam kelancaran transaksi bisnis.

2. Deposito Rupiah

Deposito rupiah memiliki suku bunga yang kompetitif sehingga

menjadikan investasi lebih cepat berkembang.

3. Deposito Valas

Deposito valuta asing memiliki suku bunga yang kompetitif sehingga menjadikan investasi lebih cepat berkembang dan bebas komisi untuk penarikan banknotes USD hasil pencairan deposito USD sampai dengan USD 20,000/nasabah per bulan, sedangkan untuk penarikan >USD 20,000 hanya dikenakan komisi 0,5% dari nominal penarikan.

4. Giro Rupiah

Giro rupiah adalah simpanan dana pihak ketiga dalam rupiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro.

5. Giro Valas

Giro valas adalah simpanan dana pihak ketiga dalam valuta asing yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan LOA (*Letter Of Authorisation*).

Selain produk untuk bisnis menawarkan produk simpanan, produk untuk bisnis juga menawarkan produk pinjaman, produknya yaitu:

- a. UMKM, merupakan pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan usaha mikro dan kecil.

1. Kredit Modal Kerja

Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan untuk memenuhi

kebutuhan modal kerja yang bersifat khusus seperti untuk membiayai inventory/piutang/proyek atau kebutuhan khusus lainnya.

2. Kredit Investasi

Kredit investasi adalah kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, pendirian proyek baru atau kebutuhan khusus terkait investasi.

3. Kredit Usaha Rakyat (KUR)

KUR adalah kredit yang diberikan oleh perbankan kepada UMKM yang *feasible* tapi belum *bankable*. KUR bertujuan untuk meningkatkan kapasitas daya saing UMKM, mendorong pertumbuhan ekonomi dan penyerapan tenaga kerja, serta menanggulangi kemiskinan.

4. Kredit Usaha Mikro (KUM)

KUM adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha mikro untuk membiayai kebutuhan usaha produktif.

b. Korporasi, solusi pembiayaan yang memberikan kemudahan dalam bertransaksi untuk kemajuan bisnis

1. Kredit Modal Kerja

Kredit jangka pendek yang diberikan dalam mata uang rupiah maupun valuta asing untuk membiayai kebutuhan modal kerja

yang dalam jangka waktu maksimal 1 tahun.

2. Kredit Investasi

Kredit jangka menengah dan jangka panjang, yang diberikan dalam mata uang rupiah maupun valuta asing untuk pembiayaan pengadaan barang-barang modal.

c. Layanan Bank Mandiri

1. *About us*

Merupakan layanan eksklusif dari Bank Mandiri khusus bagi nasabah istimewa dan nasabah akan mendapatkan perhatian khusus terhadap pertumbuhan finansial.

2. *Feature*

Merupakan layanan yang mendapatkan Personal Banker sebagai finansial advisor. Personal Banker tersebut tentunya telah dibekali dengan training dan sertifikasi kecakapan khusus di bidang finansial advisor seperti *registered finansial planner*, *certified finansial planner*, *associate estate planning practitioner*, dan *update* pengetahuan yang berkaitan dengan pengelolaan investasi dan keuangan.

3. *Next generation*

Memberikan layanan yang terbaik kepada nasabah utama dan setianya, membantu perencanaan keuangan nasabah dengan membantu nasabah untuk menyiapkan generasi penerusnya.

3.2 Data Khusus

3.2.1 Produk KPR PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri

3.2.1.1 Produk KPR PT Bank Tabungan Negara

1. KPR BTN BP2BT

KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan atau yang disingkat dengan BP2BT merupakan program kerjasama antara bank BTN dengan kementerian PUPR untuk penyediaan kredit pemilikan rumah-rumah yang disubsidi. Subsidi bantuan uang muka hingga Rp 32,4 juta, uang muka minimal 5%, jangka waktu hingga 20 tahun, bebas premi asuransi dan PPN, jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia.

2. KPR BTN Subsidi

KPR BTN Subsidi diberikan kepada penduduk yang berpenghasilan rendah dengan suku bunga serta cicilan yang rendah. Subsidi uang muka bantuan yang diberikan sebesar 4 juta rupiah untuk rumah tapak, atau uang muka mulai dari 1% suku bunga tidak berubah-ubah (tetap 5%), free dari premi asuransi dan PPN bekerjasama dengan developer seluruh Indonesia.

3. KPR BTN Mikro

KPR BTN Mikro adalah produk yang diberikan oleh BTN bagi masyarakat pekerja di sektor formal untuk membeli lahan

atau rumah, membangun rumah, ataupun renovasi rumah. Pengajuan serta pembiayaan dapat dijalankan harian, per minggu atau per bulan, dan ditunjang oleh outlet-outlet bank BTN, outlet yang disediakan kantor Pos, dengan jangka waktunya bisa mencapai 10 tahun dengan kredit maksimal Rp 75 juta rupiah. Serta uang muka untuk pembelian dimulai dari 1%.

4. KPR BTN Platinum

KPR BTN Platinum adalah kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan rumah (baik rumah baru, second atau rumah huni yang belum jadi). Dengan plafon kredit bebas, jangka waktu sampai dengan 25 tahun, suku bunga kompetitif, proses cepat dan mudah, dicover dengan asuransi jiwa kredit dan kebakaran, bekerjasama dengan banyak rekanan developer.

5. Kredit Pemilikan Apartemen BTN

Kredit Pembelian Apartemen diberikan oleh bank BTN sebagai sarana pemenuhan kebutuhan membeli apartemen baik dari non developer dan developer dengan jangka waktu 15 tahun dengan suku bunga yang bervariasi. Apartemen yang ditawarkan berupa apartemen baru, second, siap huni maupun yang belum jadi dan bekerjasama dengan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

6. KAR BTN

Produk kredit Agunan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh BTN sebagai sarana pemenuhan kebutuhan konsumtif dengan jaminan (berupa rumah, apartemen, ruko, rukan dll) jangka waktu yang disediakan sampai 10 tahun dengan variasi bunga serta cover asuransi jiwa maupun kebakaran.

7. Kredit Bangun Rumah BTN

Kredit Bangun Rumah adalah kredit yang diberikan oleh BTN untuk nasabah yang sudah memiliki tanah sendiri dan ingin membangun rumah di atasnya. Rentang waktu yang ditawarkan sampai 10 tahun, dengan tersedianya suku bunga yang bervariasi, proses yang mudah dan cepat, dan dicover asuransi jiwa.

8. Kredit Pemilikan Rumah Toko BTN

Kredit Pemilikan Rumah Toko adalah kredit yang diberikan oleh BTN bagi yang berkeinginan memiliki ruko, kios, serta rukan. Rentang waktu yang ditawarkan sampai 15 tahun, dengan tersedianya suku bunga yang bervariasi, proses yang mudah dan cepat, dan dicover asuransi jiwa.

3.2.1.2 KPR Bank Mandiri

Selain PT. Bank Tabungan Negara menawarkan berbagai macam produk KPR, Bank Mandiri juga menawarkan berbagai macam produk

KPR, produknya yaitu:

1. Mandiri KPR *Take Over*

Mandiri KPR *Take Over* adalah pembiayaan untuk pengambilalihan KPR dari bank lain, dengan maksimum limit kredit sebesar *outstanding* (sisa pinjaman) terakhir di bank asal. Jadi, apabila jumlahnya lebih besar dari sisa pinjaman terakhir di bank asal, nasabah bisa menggunakannya untuk memenuhi beragam kebutuhan lain.

2. Mandiri KPR *Top Up*

Mandiri KPR *Top Up* adalah fasilitas yang memungkinkan nasabah untuk meminjam dana tambahan pada fasilitas Mandiri KPR yang telah berjalan selama minimal 1 tahun dengan status kolektibilitas saat ini dalam 6 tahun terakhir, bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan lain.

3. Mandiri KPR *Flexible*

Mandiri KPR *Flexible* adalah pembiayaan untuk membeli rumah, ruko, dan kantor gabungan atau apartemen berdasarkan pembayaran flexible dengan porsi yang disepakati dari keseluruhan pinjaman untuk periode tertentu dalam memudahkan arus kas.

4. Produk Mandiri KPR Angsuran Berjenjang

Adalah pembiayaan untuk masa tenggang di mana dalam struktur kredit nasabah hanya perlu membayar sejumlah pokok

pinjaman selama tiga tahun pertama masa pinjaman, pada tahun ke 4 jangka waktu angsuran pinjaman akan kembali normal.

3.2.2 Prosedur Pengajuan KPR PT Bank Tabungan Negara dan Bank

Mandiri

3.2.2.1 Prosedur Pengajuan KPR PT Bank Tabungan Negara

Untuk bisa melakukan KPR, PT. Bank Tabungan Negara memberikan pengajuan prosedur KPR supaya tujuannya bisa terlaksana secara cepat dan tepat, setiap produk mempunyai prosedurnya masing-masing, prosedurnya yaitu:

A. Prosedur KPR BTN BP2BT

1. Warga negara Indonesia atau WNI yang sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah.
2. Pemohon berusia kurang dari 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Untuk ASABRI dapat rekomendasi dari YKPP usia 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Baik pemohon maupun pasangan belum memiliki rumah dan belum mendapatkan subsidi dari pemerintah terkecuali TNI? Polri/ PNS yang berpindah tempat tugas.
4. Standar Pemasukan tidak lebih:
 - a. Rp6,5juta untuk Rumah Tapak dan Rumah Swadaya
 - b. Rp8,5juta untuk Rumah Sejahtera Susun
5. Memiliki tabungan dengan ketentuan saldo 6 bulan terkahir.

6. Sudah Memiliki e-KTP asli dan sudah terdaftar di Dukcapil.
7. Pemilik NPWP serta SPT Tahunan PPh sesuai peraturan yang ada di Indonesia.
8. Penyedia atau pengembang sudah dan wajib terdaftar di Kementerian PUPR.
9. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

Cara Mendaftarnya:

1. Pencarian lokasi dilakukan oleh pemohon dapat melalui link www.btnproperti.co.id
2. Menyiapkan dokumen yang lengkap, kelengkapan dokumen yang diminta yaitu:
 - a. Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo terbaru pemohon dan pasangan
 - b. FC e-KTP/Kartu Identitas
 - c. FC Kartu Keluarga
 - d. FC Surat Nikah bagi yang sudah menikah, dan bagi yang sudah bercerai bisa fotocopy akta cerai.
 - e. Surat-surat penghasilan atau keuangan untuk pegawai contohnya slip gaji.
 - f. Surat-surat penghasilan untuk wiraswasta misalnya: SIUP, TDP pelaporan keuangan 3 bulan terakhir.
 - g. Surat keterangan penghasilan untuk pekerja mandiri

berupa fotocopy izin praktek.

- h. Rek koran kurang lebih 3 bulan terakhir.
 - i. Fotocopy NPWP/SPT PPh 21.
 - j. Surat Pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui oleh pimpinan tempat bekerja atau lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
 - k. Surat pernyataan tidak memiliki rumah.
 - l. Surat keterangan Domisili dari kelurahan setempat apabila tidak sesuai dengan KTP.
 - m. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/POLRI/PNS.
3. Proses, analisis, verifikasi berkas pemohon akan dilakukan oleh bank BTN.
 4. Apabila sudah disetujui maka pemohon harus menyiapkan pemenuhan dana di tabungan BTN.
 5. Akad kredit dilakukan.
 6. Memulai pencairan pemohon.

B. Prosedur KPR BTN Subsidi

1. Warga negara Indonesia atau WNI yang sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah.
2. Pemohon berusia kurang dari 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Untuk ASABRI dapat rekomdasi dari YKPP usia 80

tahun pada saat kredit jatuh tempo.

3. Baik pemohon maupun pasangan belum memiliki rumah dan belum mendapatkan subsidi dari pemerintah terkecuali TNI? Polri/ PNS yang berpindah tempat tugas.
4. Standar Pemasukan tidak lebih:
 - a. Rp 4juta untuk Rumah Tapak dan Rumah Swadaya
 - b. Rp 7juta untuk Rumah Sejahtera Susun
5. Memiliki tabungan dengan ketentuan saldo 6 bulan terakhir.
6. Sudah Memiliki e-KTP asli dan sudah terdaftar di Dukcapil.
7. Pemilik NPWP serta SPT Tahunan PPh sesuai peraturan yang ada di indonesia.
8. Penyedia atau pengembang sudah dan wajib terdaftar di kementerian PUPR.
9. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

Cara Mendaftarnya:

1. Pencarian lokasi dapat dilakukan oleh pemohon secara mandiri atau melalui link www.btnproperti.co.id.
2. Menyiapkan dokumen yang lengkap, kelengkapan dokumen yang diminta yaitu:
 - a. Formulir pengajuan kredit dilengkapi pas photo terbaru pemohon dan pasangan.
 - b. FC e-KTP/Kartu Identitas.
 - c. FC Kartu Keluarga.

- d. FC Surat Nikah bagi yang sudah menikah, dan bagi yang sudah bercerai bisa foto copy akta.
 - e. Surat-surat mengenai penghasilan karyawan contohnya slip gaji.
 - f. Surat-surat mengenai penghasilan untuk wiraswasta contohnya SIUP, TDP laporang keuangan kurang lebih 3 bulan terakhir.
 - g. Surat-surat penghasilan pekerja mandiri contohnya fotocopy ijin praktek.
 - h. Catatan Rek koran kurang lebih 3 bulan terakhir.
 - i. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)/SPT PPh 21.
 - j. Surat Pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui oleh pimpinan tempat bekerja atau lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
 - k. Surat pernyataan tidak memiliki rumah.
 - l. Surat keterangan Domisili dari kelurahan setempat apabila tidak sesuai dengan KTP.
 - m. Surat keterangan pindah tugas untuk TNI/POLRI/PNS
3. Proses dilakukan oleh bank BTN dari analisis, verifikasi dan sitem layanan keuangan dari berkas pemohon.
 4. Apabila telah disetujui maka pemohon mempersiapkan

pemenuhan pembayaran di tabungan BTN.

5. Akad kredit harus dilakukan.
6. Proses pencairan pemohon akan dimulai.

C. Prosedur KPR BTN Mikro

1. WNI usia 21 tahun atau sudah menikah. Usia maksimal 65th saat kredit lunas.
2. Sudah bergabung dalam paguyuban, asosiasi dan koperasi minimal 1 tahun untuk masyarakat sektor formal.
3. Foto copy rekening koran dari tabungan kurang lebih 3 bulan terakhir.
4. Memiliki bukti atas kepemilikan tanah SHM/SHGB yang dijaminkan.
5. Bangunan sudah memiliki IMB dan RAB.
6. Memiliki rekomendasi dari paguyuban dan koperasi serta asosiasi yang telah menaunginya.
7. Telah mempunyai tabungan di bank BTN selama 3 bulan besarnya sekitar cicilan KPR BTN Mikro.

Cara Mendaftarnya:

1. Menabung minimal 3 bulan di BTN, mengajukan permohonan KPR BTN Mikro.
2. Melengkapi seluruh berkas permohonan, dan diserahkan

kepada petugas kantor cabang.

3. Jika sudah disetujui, siapkan biaya di tabungan.
4. Saat akad KPR dilakukan tanda tangan.
5. Kredit yang diterima sesuai dengan ketentuan.
6. Pembayaran KPR melalui tabungan.

D. Prosedur KPR BTN Platinum.

1. Warga negara Indonesia usia 21th sebagai karyawan.
2. Lama bekkerja minimal 1 tahun.
3. Usia kurang dari 65 tahun.
4. Menutup asuransi jiwa dan kebakaran (*Banker clause*).
5. Menandatangani perjanjian kredit dan Akta pembebanan hak tanggungan.
6. pembayaran yang berlaku secara *auto debet*.

Cara Mendaftarnya:

1. Pengajuan di kantor bank BTN.
2. Mengisi formulir permohonan.
3. Kelengkapan berkas kredit KPR BTN.
4. Jika telah disetujui, menyiapkan biaya di rekening pemohon.
5. Tandatanganan perjanjian jual beli.

E. Prosedur Kredit Pemilikan Apartemen BTN

1. Warga negara Indoensia usia 21 tahun, status karyawan dll.

2. Lama kerja minimal 1 tahun
3. Usia kurang dari 65 tahun.
4. Menutup asuransi jiwa dan kebakaran (Banker Clause).
5. Tanda tangan perjanjian kredit dan akta pembebanan hak tanggungan.
6. Pembayaran secara auto debet.

Cara Mendaftar:

1. Ajukan permohonan di BTN.
2. Mengisi formulir.
3. Melengkapi berkas.
4. Setelah disetujui persiapkan biaya.
5. Tandatangani akta jual beli.

F. Prosedur Kredit Agunan Rumah BTN

1. Warga negara Indonesia usia 21th sudah menikah, berstatus karyawan.
2. Lama kerja minimal 1 tahun.
3. Usia kurang dari 65 tahun.
4. Menutup asuransi jiwa dan kebakaran (*banker clause*).
5. Menandatangani perjanjian kredit dan akta pembebanan hak dan tanggung jawab.
6. Pembayaran secara auto debet.

Cara Mendaftar:

1. Mengajukan permohonan ke kantor cabang BTN
2. Mengisi formulir
3. Melengkapi berkas-berkas
4. Jika telah disetujui, menyiapkan biaya pembayaran.
5. Tanda tangan persetujuan kredit dan APHT

G. Prosedur Kredit Bangun Rumah BTN

1. Warga Negara Indonesia sudah menikah, usia 21 tahun, berstatus karyawan.
2. Masa kerja minimal 1 tahun
3. Usia maksimal 65 tahun
4. Menurup asuransi baik jiwa maupun kebakaran (*banker clause*)
5. Menanda tangani perjanjian kredit dan akta pembebanan hak tanggungan atau APHT
6. Pembiayaan secara auto debet.

Cara Mendaftar:

1. Mengajukan permohonan ke Bank BTN (tersedia di semua cabang di Indonesia)
2. Mengisi formulir.

3. Melengkapi berkas-berkas permohonan
4. Jika telah disetujui, menyiapkan biaya.
5. Penandatanganan surat pernyataan kredit dan APHT

H. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah Toko BTN

1. Warga neraga Indonesi, sudah menikah, usia 21 tahun bersatus sebagai karyawan.
2. Masa kerja minimal 1 tahun
3. Usia maksimal 65 tahun.
4. Menutup asuransi jiwa dan kebakaran (*Banker Clause*)
5. Menanda tangani surat oernyataan kredit dan akta pembebanan hak tanggungan atau APHT
6. Pembiayaan secara auto debet.

Cara Mendaftar:

1. Mengajukan permohonan ke Bank BTN (dapat dilakukan di seluruh cabang se Indonesia)
2. Mengisi formulir
3. Melengkasi berkas-berkas.
4. Ajukan permohonan kredit KP-Ruko ke kantor cabang Bank BTN terdekat jika sudah disetujui menyiapkan pembiayaan.
5. Penandatanganan SPK, AJB, dan APHT.

3.2.2.2 Prosedur Pengajuan KPR Bank Mandiri

Selain BTN yang memberikan prosedur dalam pengajuan KPR, Bank Mandiri juga memberikan pengajuan prosedur supaya tujuannya bisa terlaksana secara cepat dan tepat, semua produk memiliki prosedur KPR yang sama, prosedurnya yaitu:

1. Warga negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 dan maksimum 55 pada akhir masa pinjaman untuk karyawan dan 60 untuk profesional/karyawan mandiri.
3. Pekerjaan permanen dan penghasilan tetap sebagai karyawan tetap atau profesional/pekerja mandiri, jangka waktu minimum 1th sebagai karyawan, serta 2 th dalam bisnis bagi pekerja profesional/mandiri.
4. Kelengkapan dokumen, dokumen yang dibutuhkan yaitu:
 - a. Formulir aplikasi yang asli dan sudah diisi lengkap
 - b. Salinan KTP dan pasangan pelamar
 - c. Salinan surat nikah yang sudah menikah, dan yang sudah bercerai bisa salinan surat cerai
 - d. Salinan kartu registrasi keluarga
 - e. Salinan rekening bank atau rekening 3 bulan terakhir
 - f. Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 - g. Slip pembayaran terbaru
 - h. Salinan neraca terbaru dan laporan laba rugi
 - i. Salinan akta pendirian perusahaan dan izin usaha
 - j. Salinan sertifikat praktik profesional

- k. Salinan dokumen yang membuktikan kepemilikan jaminan: SHM, SHGB, IMB dan PBB.

Cara Mendaftar:

1. Restrukturisasi KPR bank Mandiri dapat diajukan oleh pemohon atau nasabah secara online dengan cara mengupload dokumen-dokumen yang dibutuhkan dan bentuk scan atau foto dapat dikirim melalui mandirikpr@bankmandiri.co.id
2. Scan yang dilakukan oleh debitur adalah foto terhadap:
 - a. KTP
 - b. Form atau surat permohonan restrukturisasi mengenai kredit yang akan diajukan
 - c. Foto dari depan dapat berupa selfie dengan cara memegang KTP
3. File scan tersebut kemudian dikirim melalui email mandirikpr@bankmandiri.co.id dengan format dibawah ini:
 - a. Pada bagian judul: Permohonan Restrukturisasi KPR Bank Mandiri_nama debitur_cabang tempat akad kredit
 - b. Pada bagian badan: Permohonan restrukturisasi KPR Bank Mandiri
 1. Nama
 2. KTP
 3. Cabang tempat akad kredit
 4. Nomor HP

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan tentang produk KPR pada PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri dan prosedur pengajuan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara dan Bank Mandiri ialah sebagai berikut:

4.1.1 Produk KPR

1. Produk KPR PT. Bank Tabungan Negara
 - a. KPR BTN BP2BT merupakan kredit kepemilikan rumah dengan bantuan subsidi bentuk kerja sama BTN dengan kementerian PUPR.
 - b. KPR BTN Subsidi yaitu kredit yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan cicilan yang ringan dan bunga yang rendah.
 - c. KPR BTN Mikro yaitu kredit pemilikan rumah yang diberikan pada masyarakat yang ingin membangun rumah, membeli lahan atau renovasi rumah khususnya diperuntukkan untuk pekerja disektor informal.
 - d. KPR BTN Platinum yaitu kredit untuk membeli rumah dari pengembang, bisa untuk pembelian rumah baru atau

bekas, rumah siap huni atau masih dalam pembangunan.

- e. KPA BTN yaitu kredit untuk membeli apartemen dari pengembang maupun non-pengembang, untuk apartemen baru ataupun apartemen alihan atau bekas.
- f. KAR BTN atau Kredit Agunan Rumah yaitu kredit untuk keperluan konsumtif dengan menggunakan rumah/apartemen/ruko/rukan sebagai agunan.
- g. Kredit Bangun Rumah BTN yaitu kredit bagi nasabah yang hendak membangun rumah di atas tanah pribadi (milik sendiri).
- h. Kredit Pemilikan Rumah Toko BTN yaitu kredit untuk membeli ruko/rukan/kios.

2. Produk KPR Bank Mandiri

- a. Mandiri KPR *Take Over* yaitu untuk pembiayaan pengambilalihan KPR dari bank lain, dengan maksimum limit kredit sebesar sisa pinjaman terakhir di bank asal.
- b. Mandiri KPR *Top Up* yaitu untuk meminjamkan dana tambahan pada fasilitas Mandiri KPR yang telah berjalan selama minimal 1 tahun.
- c. Mandiri KPR *Flexible* yaitu pembiayaan untuk membeli rumah, ruko, dan kantor gabungan atau apartemen berdasarkan pembayaran *flexible*.
- d. Mandiri KPR Angsuran Berjenjang yaitu untuk pembiayaan

dalam masa tenggang.

4.1.2 Prosedur KPR

1. Prosedur KPR PT. Bank Tabungan Negara

- a. Prosedur KPR BTN BP2BT yaitu untuk Warga Negara Indonesia (WNI) dengan rentang usia 21-65 tahun pada saat kredit jatuh tempo, khusus peserta ASABRI usia sampai 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Pemohon belum memiliki rumah dan belum menerima subsidi kepemilikan rumah dari pemerintah, di luar mereka yang dipindah-tugaskan, gaji di bawah 6,5 Juta untuk rumah sejahtera tapak dan 8,5 Juta untuk rumah sejahtera susun. Memiliki tabungan dengan batasan saldo tertentu dalam 6 bulan terakhir, memiliki E-KTP dan terdaftar di Dukcapil, NPWP serta SPT tahunan. Sedangkan pengembang wajib terdaftar di kementerian PUPR, dengan spesifikasi yang sesuai dengan peraturan pemerintah.
- b. Prosedur KPR BTN Subsidi yaitu untuk Warga Negara Indonesia (WNI) dengan rentang usia 21-65 tahun pada saat kredit jatuh tempo, khusus peserta ASABRI usia sampai 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Pemohon belum memiliki rumah dan belum menerima subsidi kepemilikan rumah dari pemerintah, di luar mereka yang dipindah-tugaskan, gaji di bawah 4 Juta untuk rumah sejahtera tapak dan 7 Juta untuk

rumah sejahtera susun. Memiliki tabungan dengan batasan saldo tertentu dalam 6 bulan terakhir, memiliki E-KTP dan terdaftar di Dukcapil, NPWP serta SPT tahunan. Sedangkan pengembang wajib terdaftar di kementerian PUPR, dengan spesifikasi yang sesuai dengan peraturan pemerintah.

- c. Prosedur KPR BTN Mikro yaitu untuk Warga Negara Indonesia (WNI) dengan rentang usia 21-65 tahun pada saat kredit jatuh tempo yang tergabung dalam paguyuban/asosiasi/koperasi minimal 1 tahun. Fotocopy rekening koran tabungan selama 3 bulan terakhir, memiliki SHM/SHGB/IMB dan RAB atas tanah dan bangunan yang akan dijaminkan. Mendapatkan surat rekomendasi dari paguyuban/asosiasi/koperasi yang menaungi, mempunyai tabungan BTN dan cicilan KPR BTN Mikro selama minimal 3 bulan.
- d. Prosedur KPR BTN Platinum yaitu untuk Warga Negara Indonesia dengan usia minimal 21 dan maksimal 65 tahun yang berstatus sebagai karyawan/wiraswasta/professional dengan lama bekerja sebagai karyawan 1 tahun dan sebagai wiraswasta/professional minimal 1 tahun. Pemohon wajib menutup asuransi, bersedia menandatangani SPK dan APHT, serta bukti bayar angsuran auto-debet dari rekening Bank BTN yang bersangkutan.

- e. Prosedur Kredit Pemilikan Apartemen BTN yaitu untuk Warga Negara Indonesia dengan usia minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun yang berstatus sebagai karyawan/wiraswasta/professional dengan lama bekerja sebagai karyawan 1 tahun dan sebagai wiraswasta/professional minimal 1 tahun. Pemohon wajib menutup asuransi, bersedia menandatangani SPK dan APHT, serta bukti bayar angsuran auto-debet dari rekening Bank BTN yang bersangkutan.
- f. Prosedur Kredit Bangun Rumah BTN yaitu untuk Warga Negara Indonesia dengan usia minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun yang berstatus sebagai karyawan/wiraswasta/professional dengan lama bekerja sebagai karyawan 1 tahun dan sebagai wiraswasta/professional minimal 1 tahun. Pemohon wajib menutup asuransi, bersedia menandatangani SPK dan APHT, serta bukti bayar angsuran auto-debet dari rekening Bank BTN yang bersangkutan.
- g. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah Toko BTN yaitu untuk Warga Negara Indonesia dengan usia minimal 21 dan maksimal 65 tahun yang berstatus sebagai karyawan/wiraswasta/professional dengan lama bekerja sebagai karyawan 1 tahun dan sebagai wiraswasta/professional minimal 1 tahun. Pemohon wajib menutup asuransi, bersedia menandatangani SPK dan APHT, serta bukti bayar angsuran

auto-debet dari rekening Bank BTN yang bersangkutan.

2. Prosedur KPR Bank Mandiri

- a. Prosedur KPR Bank Mandiri yaitu untuk karyawan Warga Negara Indonesia dengan usia 21-55 tahun pada masa jatuh tempo kredit. Khusus untuk profesi/karyawanmandiri dengan pekerjaan permanen dan penghasilan tetap maksimal 60 tahun. Jangka waktu minimum 1 tahun bekerja untuk karyawan dan 2 tahun dalam bisnis untuk pekerja profesi/mandiri yang dilengkapi dengan kelengkapan dokumen yang disyaratkan.

4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan terkait Penerapan Prosedur Pengajuan KPR pada PT. BTN dan Bank Mandiri tersebut, maka penulis memberikan beberapa saran masukan sebagai berikut:

1. Sebelum menawarkan KPR, akan lebih baiknya jika orang bank menawarkan kepada nasabah untuk memperhatikan beberapa produk KPR yang disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan nasabah.
2. Memberikan informasi melalui telepon atau secara langsung di kantor BTN dan Bank Mandiri terkait prosedur pengajuan KPR kepada nasabah yang ingin mendaftar KPR agar mengetahui alur pendaftarannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrianto. 2020. *Manajemen Kredit*. Cetakan ke-1. Jawa Timur: Pasuruan.
- Anshori, A.G. 2018. *Undang-Undang Mengatur Kredit atau Pembiayaan*. Yogyakarta: Bulaksumur.
- Anshori, A.G. 2018. *Undang-Undang Menetapkan diskonto*. Yogyakarta: Bulaksumur.
- Andrianto, Fatihuddin, D., & Firmansyah, A. 2019. *Manajemen Bank*. p. 24-26.
Andrianto, Fatihuddin, D., & Firmansyah, A. 2019. *Jasa-Jasa Bank*. p. 24-26.
- Bagaskoro. 2019. *Pengantar Teknologi Informatika dan Komunikasi Data*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Sleman.
- Bank Tabungan Negara. 2020. Bank BTN Sahabat Keluarga Indonesia, diperoleh pada 6 Juni 2020 di:<https://www.btn.co.id/id/>
- Dewi, P dan Syafrizal. 2019. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: Sleman.
Diantoro, Y. 2010. *Emas Investasi dan Pengolahannya*. Cetakan ke-1. Jakarta: Palmerah Barat.
- Hariyani, I. 2010. *Undang-Undang Perbankan*. Cetakan ke-1. Jakarta.
- Hariyani, I. 2010. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Cetakan ke-1. Jakarta: IKAPI.
- Harumy, T. H. F.; Windarto, A. P.; & Suliastianingsih, I. 2016. *Belajar Dasar Algoritma dan Pemrograman*. Yogyakarta: Sleman.
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Cetakan ke-8. Jakarta: Rawamangun.

- Indra, I. M dan Cahyaningrum, I. 2019. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Sleman.
- Ismail, 2018. *Manajemen Perbankan*. Cetakan ke-5. Jakarta: Rawamangun.
Ismail, 2018. *Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya*. Cetakan ke-5. Jakarta: Rawamangun.
- Ismail, 2018. *Produk Bank*. Cetakan ke-5. Jakarta: Rawamangun.
- Jahja, J. S. 2013. *Hukum Perbankan Prinsip Kehati-hatian*. Cetakan ke-1. Jakarta: Jagakarsa.
- Juriandi, A.; Irfan.; Manurung,S. & Satriawan, B. 2016. *Mengolah Data Penelitian Bisnis dengan SPSS*. Medan: 20251.
- KPR Academy, 26 Desember 2019. *KPR 101 Pengertian dan Jenis KPR*.
Miswati. 2018. *Strategi Pemasaran Produk Tabungan BTN Sempel Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta*. Diperoleh 2 Juli 2020. <https://dspace.uui.ac.id/>
- Muchtar, B.; Rahmidani, R.; & Siwi, M. K. 2016. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rawamangun.
- Patman, T.S.; Maskan, M. & Utaminingsih, A. *Sistem Informasi Manajemen*. 2018. UPT Pencetakan dan Penerbitan Polinema.
- Pangestuti, D. C. 2020. *Manajemen Keuangan Internasional*. Cetakan ke-1. Yogyakarta:Sleman
- PT. Bank Mandiri (Persero) TBK. [ID]. 2020. Wujudkan hunian idaman dengan Mandiri KPR, diperoleh 6 Juni 2020 di:<https://www.bankmandiri.co.id/>
- PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK. [ID]. 2020. Rencanakan kredit pemilikan rumah dengan simulasi KPR, diperoleh 6 Juni 2020 di: <https://www.btn.co.id/>
- Putra, A. dan Saraswati, D. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Surabaya: E11.

- Santoso, U. 2014. *Hukum Perumahan*. Cetakan ke-1. Jakarta: Rawamangun.
Santoso, U. 2014. *Prosedur Pembelian Rumah*. Cetakan ke-1. Jakarta.
- Sarmanu. 2017. *Dasar Metodologi Kuantitatif, Kualitatif dan Statistika*. Cetakan ke-1. Surabaya.
- Sayidah, N. 2018. *Metodologi Penelitian*. Cetakan ke-1. Taman Sisoarjo: IKAPI.
Simbolon, L. A. 2019. *Lembaga-Lembaga Negara Independen*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Sleman.
- Sule, E.T. 2010. *Kaya dengan Cepil*. Cetakan ke-1. Jakarta: IKAPI.
- Wardhono,A.; Indrawati, Y.; Qoriah,C.G.; & Nasir, M. 2019. *Perilaku kebijakan Bank Sentral di Indonesia*. Jawa Timur: Jember.