



**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG UJUNG PANDANG**



PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	4 - 11 - 97
Asal dari	FAK. EKONOMI
Fanyaknya	1 Exp.
Harga	HADIAH.
No. Inventaris	971511308.
No. Eas	

OLEH:

JUANITA HASBULLAH

NOMOR POKOK : 94 01 812

FAKULTAS EKONOMI  
JURUSAN MANAJEMEN  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG

1997



**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG UJUNG PANDANG**



**OLEH:**

**JUANITA HASBULLAH**

**94 01 812**

*SKRIPSI SARJANA LENGKAP UNTUK MEMENUHI SEBAHAGIAN  
SYARAT GUNA MENCAPAI GELAR SARJANA EKONOMI  
JURUSAN MANAJEMEN PADA FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
UJUNG PANDANG*

**DISETUJUI OLEH :**

**PEMBIMBING I**

**DR.H. DJABIR HAMZAH, MA.**

**PEMBIMBING II**

**E.E. KUMENDONG, SE, MS.**

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur ke hadirat Allah Yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, yang berjudul :

“ Analisis Pengambilan Keputusan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang”.

Adapun tujuan dan kegunaan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Strata Satu Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin Ujung Pandang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya segala kekurangan dan keterbatasan penulis. Namun berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung, kekurangan dan keterbatasan itu dapat diatasi.

Ucapan terima kasih penulis atas segala bimbingan, informasi dan pengarahan yang sangat membantu dalam penyusunan skripsi ini, penulis sampaikan kepada :

1. Bapak DR.H. Djabir Hamzah MA dan Bapak E.E. Kumendong, SE.,MS selaku pembimbing yang telah meluangkan waktunya dan dengan penuh keikhlasan dalam memberikan bimbingan selama proses penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Pimpinan Fakultas Ekonomi, Ketua dan Sekertaris Jurusan Manajemen, segenap Dosen serta staf tata usaha Fakultas Ekonomi.

3. Bapak Pimpinan, Staf serta karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Ujung Pandang, yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan petunjuk serta data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
4. Teristimewa kepada ayahanda Drs. Hasbullah Rauf dan ibunda A. Nuraini Kadir yang tidak henti-hentinya memberi dukungan baik secara moril maupun materil serta saudaraku yang tercinta Henny Hasbullah, SH dan Early, A.Suharto Walinono, SSP dan kemenakan tersayang Muh. Zildjian Suharto, yang telah mendorong penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Semua rekan-rekan, khususnya M. Hasan Sahabuddin yang memberi bantuan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini.

Penulis yakin dan percaya bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, hal ini disebabkan sangat terbatasnya pengetahuan penulis. Walaupun demikian, hasil ini merupakan hasil usaha maksimal yang dapat penulis sajikan.

Oleh karena itu kritik dan saran-saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun sangat penulis harapkan guna lebih sempurnanya tulisan ini.



Ujung Pandang, Agustus 1997

*Penulis*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR SKEMA .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Masalah Pokok .....	6
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan .....	6
1.4. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II METODOLOGI</b> .....	9
2.1. Hipotesis Kerja .....	9
2.2. Metode Penelitian .....	9
2.3. Daerah Penelitian .....	10
2.4. Metode Pengumpulan Data .....	10
2.4.1. Pembatasan Variabel/Operasionalisasi Konsep .....	11
2.4.2. Pembatasan Unit Observasi dan Unit Analisa .....	11
2.5. Metode Analisis .....	12
<b>BAB III LANDASAN TEORITIK</b> .....	14
3.1. Sistem Informasi dan Pengambilan Keputusan .....	14
3.2. Analisis Pengambilan Keputusan .....	19
3.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan .....	22

3.4. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah .....	23
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM BANK TABUNGAN NEGARA</b>	
<b>CABANG UJUNG PANDANG .....</b>	<b>29</b>
4.1. Sejarah Perkembangan Bank Tabungan Negara .....	29
4.2. Struktur Organisasi .....	33
4.3. Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah .....	39
4.4. Manfaat Pelaksanaan KPR - BTN Bagi Masyarakat/Konsumen .	45
<b>BAB V ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN KPR - BTN</b>	
<b>CABANG UJUNG PANDANG .....</b>	<b>47</b>
5.1. Hubungan Antara Pihak Utama Dalam Proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah .....	47
5.2. Kriteria Penilaian Persetujuan KPR .....	55
5.3. Proses Analisis Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah .....	71
5.4. Analisis Penilaian Permohonan Dalam Pengambilan Keputusan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang .....	76
5.5. Analisis Kredit Pemilikan Rumah Menurut Perkembangan Baki Debet Kredit Pemilikan Rumah .....	85
<b>BAB VI SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>90</b>
5.1. Simpulan .....	90
5.2. Saran-Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>93</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL



Halaman

### TABEL :

1. Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah .....	62
2. Daftar Penjualan KPR - BTN Tahun 1992-1996 .....	85
3. Estimasi Penjualan Rumah KPR - BTN Tahun 1992-1996 .....	86
4. Perencanaan Penjualan KPR - BTN Tahun 1997-2001 .....	88

## DAFTAR SKEMA

	Halaman
<b>SKEMA :</b>	
1. Bagan Aliran Penggunaan Informasi Dalam Proses Pengambilan Keputusan .....	18
2. Bagan Arus Proses Keputusan .....	20
3. Siklus Analisa Keputusan.....	22
4. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Ujung Pandang .....	38
5. Pola Kerjasama Antara Pihak Yang Terkait .....	53

# BAB I

## PENDAHULUAN



### 1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan perumahan merupakan kebutuhan utama bagi setiap manusia. Rumah merupakan sarana pengamanan bagi diri manusia, membuat rasa tenang dan sebagai pusat sosialisasi masyarakat. Selain itu rumah juga mempunyai fungsi ekonomi karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang yang akan membuat jaminan bagi masa depannya.

Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, kebutuhan akan rumah tidak diimbangi dengan daya beli masyarakat. Dengan kata lain daya beli masyarakat berbanding terbalik dengan kebutuhan akan rumah. Sehingga perlu adanya upaya-upaya yang tepat untuk menyediakan rumah yang dapat terjangkau oleh mereka dengan kualitas yang layak.

Dalam GBHN, pembangunan perumahan merupakan salah satu tujuan. Pelita VI (1995-2000) pemerintah merencanakan pembangunan perumahan sebanyak 600.000 unit. Sebagai suatu proses maka pelaksanaan pembangunan perumahan membutuhkan pemantapan dalam berbagai hal yaitu :<sup>1</sup>

- 1) Pemantapan sistem kelembagaan

<sup>1</sup> Akronim. Garis-Garis Besar Haluan Negara, Repelita VI, Departemen Penerangan, Jakarta, 1994/1995 -1999/2000

Hal ini sangat berkaitan dengan peningkatan peran pemerintah, sektor usaha swasta dan masyarakat.

- 2) Pemantapan berbagai peraturan perundang-undangan.
- 3) Pengendalian pelaksanaan pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan berdasarkan Tata Kota.
- 4) Peningkatan peran dan kemauan swadaya masyarakat
- 5) Peningkatan tabungan masyarakat untuk mengurangi subsidi.
- 6) Penyempurnaan sistem pembayaran baik sektor formal maupun nonformal.
- 7) Pemantapan penyediaan lahan dan prasarana pemukiman.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan perumahan, hal yang penting diperhatikan selain daya beli masyarakat adalah tersedianya rumah yang siap huni. Artinya rumah-rumah yang dipasarkan kepada masyarakat telah memenuhi syarat untuk ditempati, kualitas bangunan yang cukup, listrik air bersih, saluran pembuangan, dan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang cukup baik. Kualitas rumah yang cukup baik sangat dipengaruhi harga jual dari jenis dan tipe rumah, artinya semakin mahal harga rumah dari suatu jenis dan tipe rumah maka seharusnya kualitas rumah tersebut lebih baik. Rumah yang siap huni juga harus memenuhi syarat kesehatan yang telah ditentukan, mempunyai sirkulasi udara yang baik dan terletak pada lokasi yang aman.

Pengadaan perumahan tidak terlepas dari beberapa masalah yang berkaitan berkaitan dengan masing-masing pihak yang terlibat dalam pengadaan perumahan

tersebut. Bagi konsumen (masyarakat yang membutuhkan rumah) masalah utamanya adalah keterbatasan daya beli, di mana harga jual yang terus meningkat tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan masyarakat pada umumnya, sehingga kemampuan untuk memiliki rumah dengan membeli secara tunai merupakan angan-angan. Untuk itu konsumen perumahan memerlukan suatu lembaga yang menjembatani lemahnya daya beli mereka dengan kredit pemilikan rumah.

Untuk menjembatani masalah pembiayaan dan peningkatan daya beli (purchasing power) masyarakat terhadap rumah, diperlukan peran aktif dari masyarakat sedangkan pemerintah menciptakan iklim yang mendukung. Sejak tahun 1974 pembiayaan perumahan oleh pemerintah ditetapkan melalui mekanisme perbankan, dan Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai pelopor Kredit Pemilikan Rumah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BTN untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikutan tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. BTN sebagai pembawa misi sosial, dalam penyediaan KPR mengutamakan masyarakat pada golongan ekonomi menengah ke bawah. Karakteristik golongan sasaran KPR sebahagian besar pegawai negeri dan karyawan yang berpenghasilan rendah. Daya beli kelompok ini harus dibantu melalui fasilitas KPR.

tersebut. Bagi konsumen (masyarakat yang membutuhkan rumah) masalah utamanya adalah keterbatasan daya beli, di mana harga jual yang terus meningkat tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan masyarakat pada umumnya, sehingga kemampuan untuk memiliki rumah dengan membeli secara tunai merupakan angan-angan. Untuk itu konsumen perumahan memerlukan suatu lembaga yang menjembatani lemahnya daya beli mereka dengan kredit pemilikan rumah.

Untuk menjembatani masalah pembiayaan dan peningkatan daya beli (purchasing power) masyarakat terhadap rumah, diperlukan peran aktif dari masyarakat sedangkan pemerintah menciptakan iklim yang mendukung. Sejak tahun 1974 pembiayaan perumahan oleh pemerintah ditetapkan melalui mekanisme perbankan, dan Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai pelopor Kredit Pemilikan Rumah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BTN untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikutan tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. BTN sebagai pembawa misi sosial, dalam penyediaan KPR mengutamakan masyarakat pada golongan ekonomi menengah ke bawah. Karakteristik golongan sasaran KPR sebahagian besar pegawai negeri dan karyawan yang berpenghasilan rendah. Daya beli kelompok ini harus dibantu melalui fasilitas KPR.

Dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tidak bekerja sendiri akan tetapi bekerjasama dengan beberapa pihak yang terkait yaitu:

1. Pengembang
2. Masyarakat pemohon KPR
3. PT: Bank Tabungan Negara (Persero)
4. Pemerintah Daerah
5. Lembaga Penunjang : Notaris, Jasa Penilai (Appraisal)
6. Badan Pertanahan Nasional
7. Instansi terkait lainnya : PDAM, PT. PLN, PT. Telkom dan Depkes
8. Bapertarum.

Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban tersendiri dan saling mendukung dalam proses pembangunan perumahan. Pihak pengembang berperan dalam pembangunan fisik bangunan akan rumah yang layak dihuni. Masyarakat sebagai pihak konsumen membutuhkan rumah yang sesuai dengan type dan kemampuan penghasilan mereka. Pihak Bank Tabungan Negara menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah disesuaikan dengan kemampuan pemohon dan prosedur bank.

Dengan demikian untuk memperlancar dalam proses pemberian kredit perumahan, dibutuhkan sistem analisa informasi yang berkaitan dengan pengambilan keputusan, yang mana analisa yang diperlukan tidak selengkapya seperti yang

dikehendaki. Hal ini memerlukan tindakan yang rasional dari para pengambil keputusan agar dapat memecahkan masalah-masalah yang dihadapinya, dan dapat mengambil keputusan secara tepat dan cermat, sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di masa yang akan datang.

Bertolak dari latar belakang tersebut di atas, maka dalam pembahasan selanjutnya data yang akan diolah menjadi suatu informasi yang dimaksudkan untuk membantu para pengambil keputusan dalam menentukan strategi kebijaksanaan perusahaan dengan mempertahankan eksistensinya sebagai bank penyalur kredit pemilikan rumah di Indonesia.



## 1.2. Masalah Pokok

Dalam hal ini masalah yang menjadi dasar penganalisaan adalah sebagai berikut :

- 1) Sejauh, mana analisa pengambilan keputusan dalam pemberian kredit pemilikan rumah digunakan untuk pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah.
- 2) Bagaimana cara penilaian para pengambil keputusan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang terhadap debitur.

## 1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

- ◆ Tujuan diadakan penelitian dalam penulisan ini adalah :
  - 1) Untuk mengetahui bentuk analisa yang digunakan oleh para pengambil keputusan, yang dapat mempercepat proses dalam pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah.
  - 2) Untuk mempersiapkan bentuk informasi sebagai bahan pertimbangan bagi pengambil keputusan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang, dalam menentukan informasi yang tepat, yang dapat digunakan sebagai alat dalam proses pengambilan keputusan.
  - 3) Untuk mengetahui peranan informasi dalam proses pengambilan keputusan dalam pemberian kredit pemilikan rumah.

♦ Kegunaan penelitian adalah :

- 1) Sebagai bahan masukan bagi pihak Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang dalam menganalisa Kredit Pemilikan Rumah, khususnya pemberian kredit pemilikan rumah di masa yang akan datang.
- 2) Sebagai salah satu syarat akademik bagi penulis untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang dibuat sehubungan dengan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- Bab I : Berisi pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, masalah pokok, tujuan dan kegunaan penulisan, serta sistematika penulisan.
- Bab II : Mengemukakan metodologi yang meliputi hipotesis kerja, metode penelitian, daerah penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis.
- Bab III : Mengemukakan landasan teori yang meliputi sistem informasi dan pengambilan keputusan, analisis pengambilan keputusan, faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan, pengertian kredit pemilikan rumah, prosedur

prosedur pengambilan kredit pemilikan rumah.

- Bab IV : Akan mengemukakan tentang gambaran umum yang meliputi sejarah perkembangan Bank Tabungan Negara, struktur organisasi, jenis-jenis kredit pemilikan rumah, manfaat pelaksanaan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara bagi masyarakat/konsumen.
- Bab V : Mengemukakan tentang Analisis pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara cabang Ujung Pandang yang meliputi hubungan antara pihak utama dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah, proses analisis pemberian kredit pemilikan rumah, analisis penilaian permohonan dalam pengambilan keputusan pemberian kredit pemilikan rumah, analisis kredit pemilikan rumah menurut perkembangan baki debet kredit pemilikan rumah.
- Bab VI : Sebagai bab terakhir /penutup mengemukakan tentang kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### METODOLOGI



#### 2.1. Hipotesis Kerja

Melalui pengamatan yang dilakukan terhadap kegiatan operasional Bank Tabungan Negara, maka berdasarkan permasalahan yang dihadapi dalam konteks judul tulisan ini dapatlah diajukan hipotesis kerja sebagai berikut :

“ Diduga bahwa dalam pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang dengan menggunakan analisa yang tepat, maka resiko dan ketidakpastian dapat diperhitungkan dan akan memperkecil kemungkinan terjadinya tunggakan atau kemacetan dari kredit tersebut di kemudian hari”.

#### 2.2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam analisa kasus ini adalah metode penelitian yang sifatnya indeferensial, dengan maksud untuk menggambarkan serta mengambil kesimpulan-kesimpulan umum dari hasil analisis tentang obyek penelitian dalam penulisan ini. Kesimpulan-kesimpulan tersebut diharapkan nantinya dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk pengambil keputusan terutama untuk menghadapi persoalan-persoalan di masa yang akan datang.

Untuk maksud tersebut terlebih dahulu penulis akan mengajukan hipotesis kerja, kemudian mengumpulkan data dan informasi melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan yang ada hubungannya dengan pembahasan tulisan ini.

### **2.3. Daerah Penelitian**

Bank Tabungan Negara yang berlokasi di jalan Kajoalalido Ujung Pandang, adalah merupakan salah satu cabang dari Bank Tabungan Negara yang berkantor pusat di Jakarta. Di sinilah penulis mengadakan penelitian kemungkinan dikembangkannya analisis pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah, dengan harapan bahwa melalui analisa tersebut akan diperoleh suatu informasi unntuk melakukan perencanaan dibidang kredit pemilikan rumah, menggerakkan rencana-rencana tersebut dalam mencapai sasaran dan tujuan Bank Tabungan Negara dalam hubungannya dengan pengambilan keputusan.

### **2.4. Metode Pengumpulan Data**

Data-data dan informasi yang digunakan dalam pembahasan tulisan ini, diperoleh melalui suatu metode dengan menempuh berbagai prosedur pengumpulan data yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Penelitian lapangan (field research), dilakukan dengan mengadakan pengamatan langsung, atau melalui daftar pertanyaan yang di tujukan

kepada karyawan Bank Tabungan Negara untuk memperoleh data primer sesuai dengan kebutuhan.

- 2) Penelitian kepustakaan (library research), dilakukan dengan cara mempelajari dan mengkaji beberapa literatur serta keterangan-keterangan dan laporan-laporan tertulis dari Bank Tabungan Negara untuk memperoleh data-data sekunder yang ada kaitannya dengan judul tulisan ini.

#### **2.4.1. Pembatasan Variabel/Operasionalisasi Konsep**

Dalam pembahasan tulisan ini, digunakan beberapa variabel seperti:

- a) Kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara, yang menunjukkan data-data pemberian kredit pemilikan rumah, distribusi kredit pemilikan rumah menurut tipe rumah, besar kecilnya pendapatan.
- b) Besar Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan Bank Tabungan Negara setiap tahun, serta kenaikan Kredit Pemilikan Rumah setiap tahun.

#### **2.4.2. Pembatasan Unit Observasi dan Unit Analisa**

Untuk menunjang pembahasan dan pemecahan masalah dalam penulisan skripsi ini, diperlukan adanya suatu observasi terhadap beberapa unit variabel seperti :

- a) Perkembangan baki debit kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara selama 5 tahun terakhir.
- b) Beberapa data empiris dari Bank Tabungan Negara yang ada kaitannya dengan pembahasan dalam tulisan ini.

## 2.5. Metode Analisis

Untuk memecahkan masalah pokok serta membuktikan hipotesis kerja seperti yang telah diuraikan sebelumnya, maka digunakan metode analisa kuantitatif yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Analisa kualitatif dilakukan dengan berpedoman pada library research, yaitu menganalisa data-data kepustakaan dan beberapa keterangan dan para ahli yang bersifat subyektif dan teoritis, dapat dilakukan dengan metode 5C yang dipergunakan sebagai faktor-faktor yang dievaluasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara yang terdiri dari :
  - Character (karakter)
  - Capacity (kapasitas)
  - Capital (Modal)
  - Collateral (Jaminan)
  - Condition of Economics (kondisi ekonomi).

2) Analisa Kuantitatif, dapat dilakukan dengan metode, seperti :

- ◆ Metode Least Square, membuat estimasi/ramalan Kredit Pemilikan Rumah di masa yang akan datang dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$Y' = a + bX$$

Dimana :

$Y'$  = Estimasi/ramalan Kredit Pemilikan Rumah

$X$  = Unit tahun pemberian Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan tahun dasar

$a$  = Konstanta (besarnya Kredit Pemilikan Rumah yang mutlak diberikan setiap tahun).

$b$  = Rata-rata kenaikan kredit setiap tahun. <sup>2</sup>



<sup>2</sup> J. Suprpto, *Statistik Teori dan Aplikasi*, Cetakan Ketujuh, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1994, Hal 248.

## BAB III

### LANDASAN TEORI

#### 3.1. Sistem Informasi dan Pengambilan Keputusan

Salah satu kegiatan manajemen yang penting adalah memahami sistem sepenuhnya untuk mengambil keputusan yang tepat, yang dapat memperbaiki hasil sistem keseluruhan dalam batas-batas tertentu. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengambilan keputusan adalah suatu proses pemilihan berbagai alternatif baik kualitatif maupun kuantitatif untuk mendapatkan satu alternatif terbaik guna menjawab masalah atau menyelesaikan konflik yang sedang dihadapi. Lebih jelasnya pengambilan keputusan ini didefinisikan oleh Sondang P. Siagian, sebagai berikut :

*"Pengambilan keputusan adalah suatu pendekatan yang sistematis terhadap hakekat suatu masalah pengumpulan fakta dan data, penentuan yang matang dari alternatif yang dihadapi dan pengambilan tindakan yang menurut perhitungan merupakan tindakan yang paling tepat".<sup>3</sup>*

Definisi yang dikemukakan Sondang P. Siagian tersebut menjelaskan bahwa keputusan hanya dapat diambil melalui suatu pendekatan sistematis, dengan pengumpulan data yang berkaitan dengan persoalan yang dihadapi, kemudian menentukan alternatif dan mengambil tindakan yang paling tepat menurut perhitungan sebelumnya, jadi pada pengambilan keputusan terdapat banyak variabel

---

<sup>3</sup> S.P. Siagian, *Sistem Informasi Untuk Pengambilan Keputusan*, Cetakan Keempatbelas, Penerbit CV. Haji Masagung : 1990, Hal 83.

yang harus dianalisa sebelum keputusan diambil oleh setiap orang yang mempunyai wewenang dengan kekuasaan itu.

Berdasarkan derajat kewenangan menurut struktur organisasi, maka proses pengambilan keputusan tidak hanya dapat dilakukan oleh manajer tingkat menengah (middle) dan bawah. Dalam hal ini keputusan dilakukan oleh manajer tingkat rendah adalah merupakan pelimpahan wewenang dari top manajer dalam sebuah organisasi perusahaan.

Pada dasarnya pengambilan keputusan itu dapat bersifat rutin dan memiliki sistem tertentu (terprogram), atau dapat juga bersifat sangat kompleks dan tidak berstruktur (tidak terprogram), sehingga dalam beberapa literatur diklasifikasikan ke dalam tiga tingkat pengambilan keputusan yang terdiri dari :

- 1) Pengambilan keputusan tingkat strategis, yaitu pengambilan keputusan yang bercirikan sejumlah ketidakpastian dan berorientasi ke masa depan. Keputusan-keputusan ini menetapkan rencana jangka panjang yang akan mempengaruhi keseluruhan organisasi.
- 2) Pengambilan keputusan tingkat taktis berhubungan dengan kegiatan jangka pendek dan penentuan sumber daya untuk mencapai tujuan, seperti perumusan anggaran, analisis aliran denah, lay out pabrik, analisis kepegawaian, perbaikan produksi serta penelitian dan pengembangan.
- 3) Pengambilan keputusan tingkat teknis, berhubungan dengan standar dan out put, jadi pada tingkat ini pengambilan keputusan merupakan suatu proses yang dapat

menjamin bahwa tugas-tugas spesifik dapat dilaksanakan dalam cara yang efektif dan efisien.

Kemudian dalam istilah yang lebih luas, terdapat dua jenis pengambilan keputusan yaitu :

- 1) Pengambilan keputusan terprogram, yaitu pengambilan keputusan berdasarkan suatu kebiasaan, peraturan dan prosedur. Setiap organisasi mempunyai kebijaksanaan baik yang tertulis, maupun yang tidak, hal ini dapat mempermudah pengambilan yang sifatnya berulang dan membatasi atau meniadakan alternatif lain.
- 2) Pengambilan keputusan yang tidak terprogram, yaitu pengambilan keputusan yang berhubungan dengan masalah-masalah yang unik dan tidak jelas, yang umumnya bersifat kompleks dan sebagian dari parameter yang telah diketahui yang sifatnya tidak pasti.

Selanjutnya berdasarkan kerangka kerja dan konsep untuk pengambilan keputusan yang merupakan model dimana keputusan tersebut diambil, maka pengambilan keputusan dapat diklasifikasikan kedalam dua sistem keputusan yaitu :

- 1) Sistem keputusan tertutup, sistem keputusan ini menganggap bahwa keputusan dipisahkan dari masukan yang tidak diketahui dari lingkungannya. Dalam keputusan ini pengambil keputusan dianggap :
  - ◆ Mengetahui semua perangkat alternatif dan semua akibat atau hasilnya masing-masing.

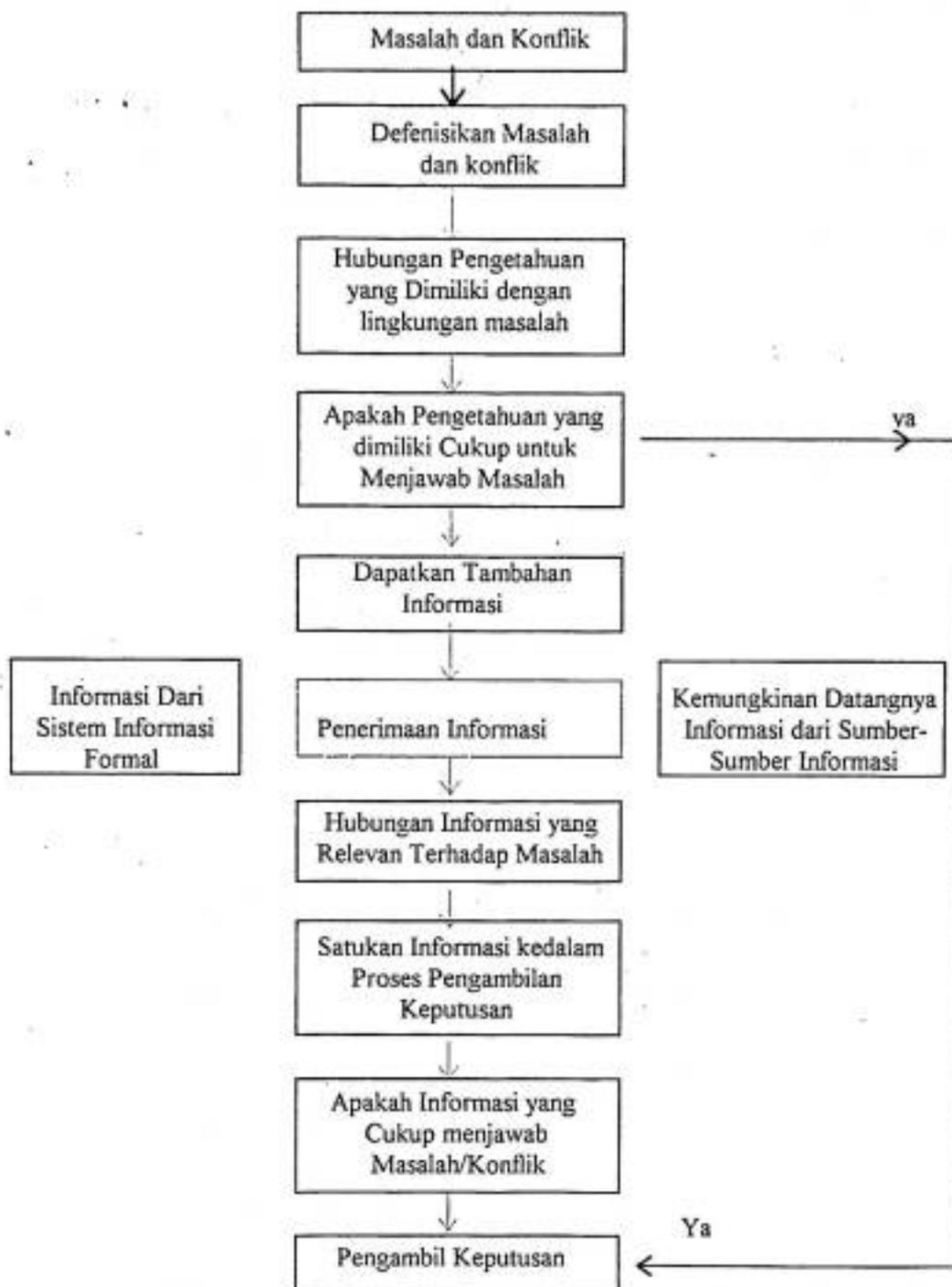
- ◆ Memiliki metode yang memungkinkan dia membuat urutan kepentingan semua alternatif.
- ◆ Memiliki alternatif yang memaksimalkan sesuatu, misalnya keuntungan, volume penjualan atau kegunaannya.

2) Sistem keputusan terbuka, sistem keputusan ini memandang keputusan sebagai berada dalam suatu lingkungan yang rumit dan sebagian tidak diketahui. Jadi keputusan dipengaruhi oleh lingkungan, dan pada gilirannya proses keputusan kemudian mempengaruhi lingkungannya. Model keputusan ini menganggap bahwa pengambil keputusan :

- ◆ Tidak mengetahui semua alternatif dan semua hasil.
- ◆ Melakukan pencarian secara terbatas untuk menemukan beberapa alternatif yang memuaskan.
- ◆ Mengambil suatu keputusan yang memuaskan tingkat aspirasinya.

Pengambil keputusan mempunyai sesuatu cara untuk dapat memahami informasi yang menentukan efisiensi pengolahan informasinya. Pengetahuan seseorang yang lalu digabungkan dengan kecakapan mengolah informasi, akan menentukan kesanggupan mengambil keputusan. Sungguhpun demikian, dalam kenyataan sering informasi yang diperlukan atau dari ketidakmampuan pengambil keputusan dalam menguraikan kebutuhan informasi secara cermat. Aliran penggunaan informasi untuk proses pengambilan keputusan dapat dilihat pada skema halaman berikut :

**SKEMA I**  
**BAGAN ALIRAN PENGGUNAAN INFORMASI DALAM**  
**PROSES PENGAMBILAN KEPUTUSAN<sup>4</sup>**



<sup>4</sup> Vincent Gasperz, *Sistem Informasi Manajemen Suatu Pengantar*, Cetakan Kedua, Ghalia Bandung, 1994 : Hal 133.

### 3.2. Analisis Pengambilan Keputusan

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa proses pengambilaaan keputusan dapat dianggap dari sebuah arus dari penyelidikan, perancangan kemudian sampai pemilihan. Oleh sebab itu maka beberapa ahli membuat suatu model yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan proses pengambilan keputusan tersebut.

Menurut Hebert A. Simon, model dasar pengambilan keputusan terdiri dari tiga tahap pokok, yaitu :<sup>5</sup>

- a) Penyelidikan, yaitu tahap mempelajari lingkungan atas kondisi yang memerlukan keputusan. Data mentah diperoleh, diolah, dan diuji untuk dijadikan petunjuk yang dapat mengidentifikasikan persoalan.
- b) Perancangan, yaitu tahap mendaftar, mengembangkan, menganalisis arah tindakan yang mungkin. Tahap ini juga meliputi proses untuk memahami persoalan, menghasilkan pemecahan, dan menguji kelayakan pemecahan tersebut.
- c) Pemilihan, yaitu tahap memilih arah tindakan tertentu dari semua yang ada, kemudian pilihan ditentukan dan dilaksanakan.

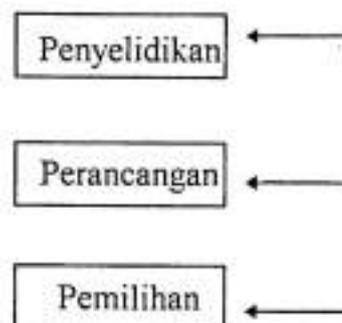
Berdasarkan model tersebut, jelaslah bahwa proses pengambilan keputusan merupakan sebuah arus dari penyelidikan, perancangan, kemudian sampai pada tahap pemilihan. Akan tetapi perlu ditetapkan bahwa setiap, hasilnya dapat dikembalikan ke tahap sebelumnya untuk dimulai lagi. Jadi tahap tersebut merupakan unsur-unsur

---

<sup>5</sup> Gordon B. Davis, *Kerangka Dasar Sistem Informasi Manajemen*, LPPM : Hal 126.

dari sebuah proses yang berkesinambungan. Model dasar dari proses pengambilan keputusan tersebut, dapat dilihat pada sebuah bagan berikut ini:

**SKEMA II**  
**BAGAN ARUS PROSES KEPUTUSAN<sup>6</sup>**



Selanjutnya Kuntoro Mangkusubroto dan C. Listiarini, menjelaskan proses pengambilan keputusan sebagai sebuah proses pengambilan keputusan sebagai proses yang terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap deterministik dan tahap informasional. Proses ini sejalan dengan langkah-langkah dalam analisa keputusan menurut Vincent Gaspersz, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a) Tahap Deterministik

Dalam tahap ini, variabel-variabel yang mempengaruhi keputusan perlu diidentifikasi dan dihubungkan antara satu dengan yang lainnya, perlu dilakukan penetapan nilai, dan selanjutnya tingkat kepentingan variabel diukur tanpa terlebih dahulu memperhatikan unsur ketidakpastian.

<sup>6</sup> Ibid. Hal : 126

b) Tahap Probabilistik

Ini merupakan tahap penetapan besarnya ketidakpastian yang melingkupi variabel-variabel penting, dan menyatakan dalam bentuk suatu nilai. Dalam tahap ini juga dilakukan penetapan preferensi dan resiko.

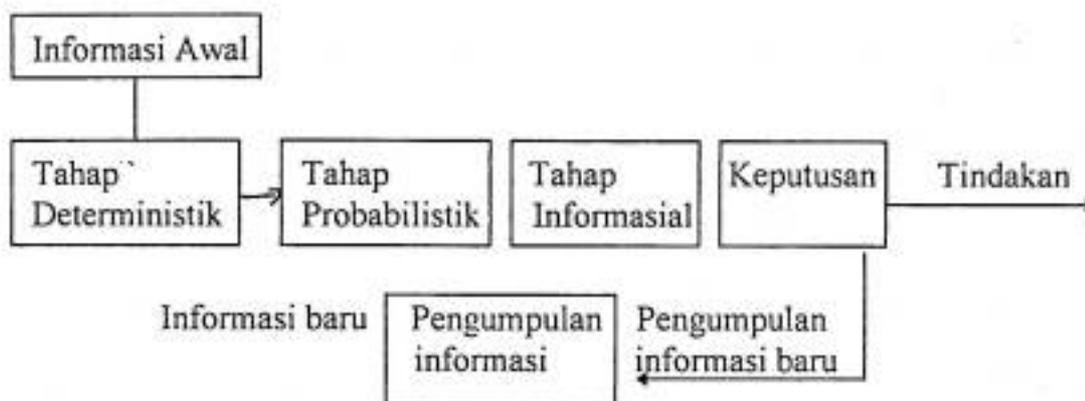
c) Tahap Informasional

Dalam tahap informasional, intinya adalah meninjau hasil dari kedua tahap terdahulu guna menentukan nilai ekonomisnya bila kita ingin mengurangi unsur ketidakpastian pada suatu variabel yang dirasakan penting. Dengan demikian dari tahap ini dapat ditentukan apakah masih diperlukan informasi tambahan untuk mengurangi kadar ketidakpastian. Bila ternyata kita mendapatkan bahwa nilai informasi lebih kecil dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan, maka tidak perlu mencari informasi tambahan, sehingga dalam hal ini hasil dari proses pertama yang dijalankan. Sebaliknya nilai informasi yang diperoleh mungkin saja akan mengubah model dan nilai kemungkinan untuk variabel-variabel yang penting, sehingga proses tersebut harus diulangi kembali.

Prosedur pengambilan keputusan tersebut di atas, dapat ditetapkan pada berbagai situasi keputusan seperti pada masalah komersial, sosial, militer, dan medis, bahkan dalam persoalan pribadi dan situasi keputusan lainnya di mana dapat diterapkan proses analisis keputusan yang logis.

Proses pengambilan keputusan ini menurut Kuntoro Mangkusubroto dan C. Listiarini Trisnadi, sepertinya yang dijelaskan di muka dapat dinilai pada gambar di bawah ini :

### SKEMA III SIKLUS ANALISA KEPUTUSAN<sup>7</sup>



### 3.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan

Sebenarnya faktor yang paling mempengaruhi pengambilan keputusan adalah manusia itu sendiri karena berhubungan langsung dengan keputusan tersebut.

Keputusan merupakan proses cepat atau lambat tergantung pada masalah yang dihadapi serta kecakapan dari pengambil keputusan. Masalah yang rumit tentu membutuhkan waktu yang panjang, tenaga serta pikiran yang sehat serta biaya yang besar.

<sup>7</sup> Kuntoro Mangkusubroto dan Trisnadi C. Listiarini, Analisa Keputusan, Pendekatan Sistem dalam Manajemen Usaha dan Proyek, Cetakan Keempat, Ganeca Exact, Bandung, 1987 : Hal 30

Dalam menggunakan tehnik pengambilan keputusan, faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap keputusan tersebut, harus diperhatikan hal-hal di bawah ini

- a. Komunikasi
- b. Rationality (rasional)
- c. Faktor-faktor psikologis



Dengan demikian maka manusia merupakan organisme paling terasa terhadap iklim psikologis yang mengelilingi kehidupannya. Oleh karena itu para manajer dan decision maker harus berusaha membuat iklim yang memberi ketenangan jiwa (dalam segala bentuk) kepada para pelaksana keputusan.

Pada umumnya, manusia itu bersikap atau melakukan sesuatu karena rasa takut. Di samping itu, kenyataannya bahwa orang itu takut akan sesuatu yang baru baginya, yang belum dikenalnya. Oleh karena itu makin banyak pengalaman, pengetahuan, dan praktek yang dimiliki seseorang, makin berkurang pula rasa takut untuk menghadapi kewajiban atau pekerjaan-pekerjaan di lingkungan manapun.

#### 3.4. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Untuk memahami makna kredit pemilikan rumah, berikut ini akan dibahas terlebih dahulu tentang pengertian kredit itu sendiri.

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "creder" yang berarti percaya. Sehingga dapat dikatakan bahwa "pemberian kredit" adalah pemberian kepercayaan kepada seseorang.

Badruzaman, mengutip pendapat J.A. Levy bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah :

*"Penyerahan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungan dengan kewajiban pengembalian jumlah itu di belakang hari".<sup>8</sup>*

Pengertian kredit yang ditulis Badruzaman di atas, mengindikasikan adanya dua unsur yang penting untuk disimak dalam pelaksanaan kredit tersebut.

Kedua unsur tersebut yaitu timbulnya "sebab" dan "akibat" yang pada dasarnya tertuju kepada penerima kredit itu sendiri.

Yang dimaksud "sebab" adalah bahwa penerima kredit dianggap "mampu" untuk mengembalikan pinjamannya di belakang hari. Sedangkan yang dimaksud dengan "akibat" yaitu pada penerima kredit tersebut "dipercaya" oleh pemberi kredit.

Dari uraian di atas tersimak bahwa unsur kepercayaan itulah yang paling berperan dalam pelaksanaan kredit. Dengan kata lain, terjadinya aktivitas kredit itu dikarenakan pihak kreditur percaya untuk meminjamkan sesuatu (Uang atau barang) kepada pihak debitur dan dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman tersebut di kemudian hari. Jadi yang menjadi ukuran pendapat J.A. Levy di atas adalah "kemampuan ekonomi" debitur, serta kepercayaan yang diberikan kepadanya.

---

<sup>8</sup> Maryam Darus Badrul Zaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Cetakan V, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991 : Hal 24.

Pengertian yang lebih luas tentang kredit, yaitu yang dikutip oleh Thomas Suyatno (dkk) dari undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, pada pasal 1 ayat 12 disebutkan :

*"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya serta jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan".<sup>9</sup>*

Definisi di atas memberikan gambaran bahwa jika disimak dari sisi ekonomis maka dalam kegiatan kredit terkandung pula makna "penundaan pembayaran", karena adanya "jangka waktu" antara pemberian uang atau barang/jasa yang pada dasarnya merupakan "prestasi" dari pemberi kredit atau penerima kembali prestasi tersebut dari peminjam (debitur).

Masa antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini dapat berlangsung beberapa menit saja dan dapat pula memakan waktu cukup lama (bertahun). Pelepasan kredit dari kreditur kepada debitur, mengandung resiko bagi pihak debitur berupa pengembalian kembali, beserta sejumlah bunga yang telah ditentukan sebelumnya. Untuk itu dapat dikatakan bahwa kegiatan kredit akan menyebabkan suatu tingkat resiko (degree of risk).

Searah dengan uraian di atas, Sinungan juga memberikan pengertian kredit sebagai berikut :

<sup>9</sup> Thomas Suyanto, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Cetakan Keempat, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1992 : hal 14.

*"Kredit adalah pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang dengan suatu kontraprestasi berupa bunga".<sup>10</sup>*

Melalui uraian-uraian pengertian kredit yang telah dibahas di atas, tercermin bahwa bank adalah wadah yang secara rutin melaksanakan kegiatan kredit karena sebagaimana diketahui, tugas utama bank selain menghimpun dana dari masyarakat melalui tabungan, deposito maupun usaha lain yang sifatnya terarah pada pengumpulan dana, juga mempunyai tugas untuk melepaskan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pemberian kredit.

Dari uraian di atas terdapat beberapa unsur yang menjadi sifat dasar dari kredit itu sendiri. Unsur-unsur tersebut adalah kepercayaan, waktu, tingkat resiko, dan prestasi. Keempat unsur tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- ◆ Kepercayaan dimaksudkan sebagai suatu keyakinan dari kreditur terhadap debitur bahwa prestasi (uang, barang dan jasa) yang dipinjamkan itu akan dikembalikan oleh debitur pada masa tertentu yang akan datang.
- ◆ Waktu yaitu jarak antara masa pemberian prestasi oleh pihak kreditur dan masa penerimaan kembali prestasi tersebut dari debitur.

Dalam unsur waktu ini terkandung nilai agio uang yaitu suatu pengertian, sekarang lebih bernilai dari pada uang di masa datang.

<sup>10</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Teknik Manajemen Kredit*, Cetakan Keenam, Edisi pertama, Bina Aksara Jakarta 1991 : Hal 12 - 13

- ♦ Tingkat resiko (degree of risk); pemberian kredit ini melahirkan suatu tingkat resiko karena tenggang waktu antara pemberian kredit dan penerimaan kredit bersifat abstrak. Resiko bagi sipemberi kredit yaitu uang/jasa/barang berupa prestasi telah beralih kepada orang lain. Sedangkan resiko bagi sipenerima kredit yaitu ia harus mengembalikan prestasi tersebut pada suatu waktu tertentu di masa datang.

Adanya tingkat resiko ini maka pada pemberian kredit memerlukan suatu pertimbangan seperti : jatuh tempo (maturity) kredit, nilai jaminan yang disediakan, keadaan keuangan debitur, maupun prospek usaha debitur selama kredit berjalan.

Pertimbangan-perimbangan tersebut biasanya mempengaruhi pula tingkat bunga. Dengan kata lain, semakin tinggi tingkat resiko akan semakin tinggi pula tingkat bunga yang dikenakan. Sebaliknya semakin rendah resiko kredit akan bertambah pula bunga kredit.

- ♦ Prestasi adalah wujud kredit yang diberikan (dapat berupa uang, jasa maupun barang). Adanya perkembangan bidang perkreditan yang pada saat ini semakin maju (modern) maka pengertian prestasi dalam pemberian kredit umumnya diasosiasikan oleh masyarakat dalam wujud uang.

Menyimak ulang pengertian-pengertian kredit yang telah diuraikan, kiranya akan lebih memudahkan untuk memahami makna dari kredit pemilikan rumah.

Istilah "pemilikan", cenderung lebih mengacu pada cara mendapatkan/memiliki. Jadi pengertian pemilikan rumah yaitu cara untuk mendapatkan atau memiliki tempat bernaung/tempat tinggal tetap, secara hakiki merupakan milik sendiri.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kredit pemilikan rumah adalah upaya untuk memiliki rumah sendiri melalui kepercayaan (kredit) yang disediakan pihak lain. Dalam hal ini, rumah yang disediakan kreditur untuk debitur melalui kepercayaan yang harus dibayar pihak debitur dengan sejumlah "uang muka" kemudian sisa "nilai kepercayaan" tersebut dibayar secara cicilan (mengangsur) selama batas waktu tertentu. Namun tidak tertutup kemungkinan bahwa pihak debitur untuk membayar nilai kepercayaan tersebut secara kontan pada saat ia dinyatakan memenuhi syarat pemilikan rumah sesuai ketentuan yang berlaku.

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM BANK TABUNGAN NEGARA CABANG UJUNG PANDANG



#### 4.1. Sejarah Perkembangan Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara adalah penjelmaan dari Postpaartbank yang didirikan sejak zaman penjajahan Belanda. Ditinjau dari segi sejarahnya Postpaartbank mengalami beberapa perubahan nama yaitu :

##### 1. Zaman Hindia Belanda

Pada zaman Hindia Belanda dengan persetujuan menteri jajahan tanggal 22 Juli 1897 A. 5 No.16 dan sasaran dewan negara kerajaan Belanda tanggal 24 Agustus 1897 lift No. 31 A.3 telah disetujui berdirinya postpaartbank In Nederland Indie. Dalam Slabland ini pasal 1 dimuat ayat 1,2, dan 3 yang berbunyi sebagai berikut :

ayat (1) : Di Hindia Belanda didirikan Postpaartbank (in Nederlanch Indie Wortene Postpaartbank apgerich)

ayat (2) : Berkedudukan di Batavia (sekarang Jakarta)

ayat (3) : Gubernur Jenderal mengatur pelaksanaan pengawasan dari lembaga ini (De Gouvenur telling).

Maksud dan tujuan mendirikan Postpaartbank adalah :

- a) Menciptakan suatu lembaga yang berusaha secara menyeluruh mendidik masyarakat Indonesia untuk gemar menabung, agar dapat hidup hemat, cermat,

berpandangan jauh kedepan serta secara tidak langsung adalah penalaran terhadap lembaga perbankan.

- b) Sebagai tempat menabung yang mudah dan aman dengan jaminan pemerintah.
- c) Dana yang terkumpul dari masyarakat sebagai modal untuk membangun negara.

## 2. *Zaman Pendudukan Jepang.*

Pada zaman pendudukan Jepang yaitu mulai bulan maret 1942 diadakan perubahan yaitu :

Postpaartbank telah diubah dengan Stablan No.295 tahun 1941, tugas diteruskan dan diadakan perubahan nama menjadi Tyokin Kyaku berdasarkan seiraf tahun 2602 (tahun Jepang).

Demikian cepatnya tentara Jepang mendarat di Indonesia yang akibatnya banyak sekali penabung yang tidak dapat memperoleh pembayaran kembali uang tabungannya disebabkan demikian cepatnya larangan untuk membayar kembali uang tabungan yang dikeluarkan oleh tentara Jepang selanjutnya dikeluarkan pula oleh pemerintah untuk membekukan tata usaha postpaartbank dengan pengecualian para penabung yang menurut kebangsaannya, tidak bermusuhan dengan jepang, diperbolehkan untuk mengajukan permintaan pembayaran kembali dengan jumlah yang terbatas setiap bulannya. Antara bulan maret 1942-1946 dapat dimasukkan dalam sejarah postpaartbank.

Pada tanggal 1 April 1942 tentara Jepang membuka sebuah kantor dengan Tyokin Kyaku dengan model permulaan dari Jepang. Maksud dari pembukaan kantor Tyokin

Kyaku tersebut untuk mengisi kekosongan, sebab banyak masyarakat Indonesia sudah terbiasa menabung uang. Kemudian oleh Jepang ide menabung itu dipropagandakan tidak kepalang tanggung dengan paksa, akan tetapi berakibat positif. Karena kemudian menjadi kebiasaan hasilnya sangat mengagumkan dari sekian jumlah penabung, tetapi jumlah uang relatif tidak besar hanya sekedar memenuhi permintaan saja. Usaha ini merugikan pemerintah Jepang, karena dengan volume pekerjaan yang melimpah ruah harus menerima pegawai-pegawai baru yang jumlahnya kira-kira sepuluh kali dari keadaan pegawai dari tahun 1941, sedangkan pembangunan paraktis tidak dilakukan/terhenti.

### *3. Zaman Pemerintah Republik Indonesia sampai sekarang.*

Republik Indonesia yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945 mengambil alih Tyokin Kyoku secara keseluruhan dengan nama "Kantor Tabungan Pos" akan tetapi tidak pernah dilakukan, sehingga tidak dapat diketahui dengan pasti berapa banyak uangnya. Oleh karena itu hanya dasar buku tabungan para penabung, disamping itu cabang-cabang yang berhubungan dengan kantor pusatnya, disebabkan Indonesia oleh Jepang dibagi menjadi beberapa kekuasaan yang satu sama lain tidak mempunyai hubungan administrasi.

Dengan Undang-Undang Darurat No. 09 tahun 1950 Lembaran Negara No. 12 tahun 1950, nama Postpaartbank dirubah menjadi Bank Tabungan Pos dan mulai berlaku pada tanggal 9 Februari 1950.

Bank Tabungan Pos dengan Undang-Undang Darurat No. 35 tahun 1950 No. 23 disertai tugas untuk melaksanakan penyelesaian pembayaran kembali seluruh tabungan Jepang (uang Jepang) yang tercatat dalam buku-buku tabungan Tyokin Kyuku. Dengan pemulihan kedaulatan yang berakibat dalam keadaan masyarakat umumnya maka Postpaartbank Ordonantie dan Undang-Undang Darurat No. 12 tahun 1950 perlu diganti dengan undang-undang baru yang disebut Undang-Undang Bank Tabungan Pos (Undang-Undang No. 36 tahun 1953).

Semula menurut Undang-Undang No. 36 tahun 1953 Bank Tabungan Pos dibawah naungan kekuasaan Menteri Perhubungan Darat, Pos Telekomunikasi dan Pariwisata, akan tetapi karena hal ini dianggap sesuai dengan fungsi bank tersebut sebagai lembaga keuangan yang kegiatan-kegiatannya mempunyai pengaruh dibidang moneter, maka dianggap perlu untuk menyesuaikan antara tugas dan fungsi. Dan Pengalihan penguasaan/pengawasan pada Menteri Bank Sentral dan merubah namanya menjadi Bank Tabungan Negara.

Pengawasan Bank Tabungan Negara dilakukan oleh suatu dewan pengawasan yang ditetapkan di bawah direktur Bank Sentral dan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963. Dengan perubahan nama menjadi Bank Tabungan Negara, maka perlu Undang-Undang baru. Satu tahun berikutnya yaitu tanggal 25 Mei 1964 tambahan Lembaran Negara No. 2650 :

Tentang Undang-Undang Bank Tabungan Negara dan membuat pula : Undang-Undang No. 36 tahun 1953 tentang Bank Tabungan Negara No. 490 dan PERPU No.

4 Tahun 1962 Lembaran Negara No. 62 tahun 1963 tambahan Lembaran Negara No. 2556.

Undang-Undang No. 2 tahun 1966 menegaskan bahwa Bank Tabungan Negara adalah bank milik pemerintah yang berbadan hukum dan berkedudukan di Jakarta dan mempunyai cabang-cabang.

#### 4.2. Struktur Organisasi

Setiap Organisasi tentu saja menganut cara pembagian tugas, wewenang dan tanggung jawab sendiri-sendiri. Cara pembagiann tugas, wewenang, dan tanggung jawab biasanya disimpulkan dalam suatu bentuk tertentu berupa bagan atau skema maupun struktur organisasi yang bersangkutan.

Berikut ini penulis akan menjelaskan tentang uraian tugas pokok masing-masing bagian dalam sistem organisasi tersebut, yaitu :

##### 1. Branch Manager

Branch Manager mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Memimpin kantor cabang dan bertindak atas nama direksi didalam hubungannya dengan pihak lain/pihak ketiga di wilayah kerjanya berdasarkan surat kuasa umum dari direksi.
- b) Pengelolaan keuangan, harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan kantor cabang berdasarkan prinsip-prinsip ketatalaksanaan yang sehat dan tertib administrasi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ditetapkan direksi.

- c) Pengadaan dan pemeliharaan perlengkapan dan peralatan kerja, untuk menunjang operasional kantor cabang sesuai ketentuan yang berlaku.
- d) Pemeliharaan kedinasan dalam rangka kerjasama dengan instansi, lembaga, badan usaha, bank pemerintah maupun swasta di daerah wilayah kantor cabang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e) Pendayagunaan tenaga kerja dan peralatan guna meningkatkan kemauan kerja, dan pengetahuan serta hubungan kerjasama yang baik diantara pegawai untuk mencapai hasil yang maksimal.
- f) Bertanggung jawab atas kebenaran penyusunan laporan maupun insidental dan laporan-laporan lainnya sehubungan dengan fungsi kantor cabang.
- g) Pelaksanaan dan pengusahaan pembayaran kembali kredit yang telah diberikan dengan cara yang dapat dipertanggung-jawabkan.
- h) Koordinasi dan pengawasan terhadap tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dengan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas.

## 2. Teller Service

Teller service mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Penyetoran dan penarikan.
- b) Administrasi kas.
- c) Transaksi valas.
- d) Proses tunai.

### 3. Customer Service

Customer service mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Informasi ke Nasabah
- b) Pembukaan/penutupan rekening Nasabah
- c) Transfer rekening.
- d) Membantu nasabah.
- e) Kartu ATM
- f) Penjualan produk.

### 4. Loan Service

Loan service mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Permohonan kredit.
- b) Wawancara kredit.
- c) Akad kredit.
- d) Klaim.
- e) Alih debitur.
- f) Konsultasi.
- g) Pelunasan kredit.

### 5. Transaction Processing

Transaction Processing mempunyai tugas sebagai berikut:

- a) Proses Kliring.

- b) Entri data.
- c) Administrasi dana.
- d) Proses NPK/NPU.
- e) Proses Khusus (buku cek, sertifikat deposito).
- f) Pemeliharaan hardware dan software.

#### 6. Loan Administration.

Loan Administration mempunyai tugas sebagai berikut:

- a) Proses aplikasi kredit.
- b) Dokumentasi kredit.
- c) Administrasi umum kredit.

#### 7. General Branch Administration

General Branch Administration mempunyai tugas sebagai berikut:

- a) Manajemen Personalia.
- b) Logistik.
- c) Pemeliharaan gedung.
- d) Keamanan
- e) Manajemen arsip dan pajak.
- f) Mengelola anggaran.
- g) Kesekretariatan.

#### 8. Bookkeeping And Control Unit

Bookkeeping And Control Unit mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Kontrol data transaksi harian.
- b) Mengelola GL cabang dan mengelola bukti pembukuan.
- c) Memantau dan merekonsiliasi rekening.
- d) Memantau dan memeriksa kegiatan operasi cabang.
- e) melakukan Pengkajian ketaatan prosedur.

#### 9. Financial Reporting

Financial Reporting mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Mempersiapkan laporan keuangan.
- b) Analisa laporan keuangan.
- c) menerima dan mengecek keuangan pelaporan ke BI dan kantor pusat.
- d) Memantau laporan jaminan dan dokumen kredit.
- e) Sistem informasi manajemen cabang.
- f) Mengkoordinir laporan cabang.

#### 10. Loan Recovery

Loan Recovery mempunyai tugas sebagai berikut :

- a) Pengawasan dan pemantauan kredit.
- b) Penagihan kredit.
- c) Pembinaan kredit serta penyelamatan kredit.

bagai jenis,



PTS/ 1989

Mei 1990

Mei 1990

1996.

yaitu lahan

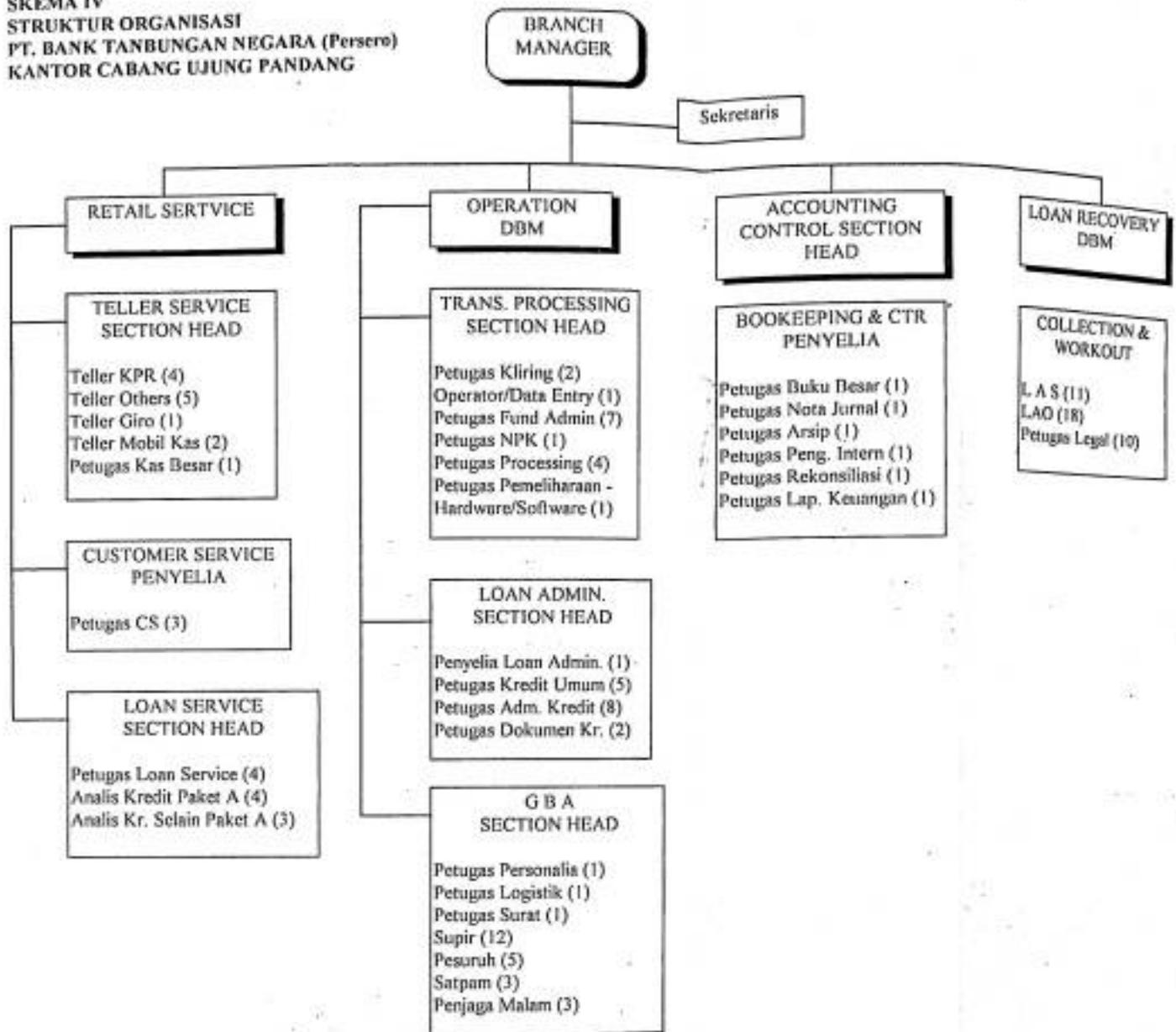
dan dengan

konstruksi

api dengan

utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, Cuci, Kakus) untuk umum serta tempat bermain dan warung.

**SKEMA IV**  
**STRUKTUR ORGANISASI**  
**PT. BANK TANBUNGAN NEGARA (Persero)**  
**KANTOR CABANG UJUNG PANDANG**



### 4.3. Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara terdiri dari berbagai jenis, sebagai berikut :

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) paket A- terdiri dari :

A. Kredit Pemilikan Rumah Paket A I terdiri dari :

- a) Kapling Siap Bangun (KSB)
- b) Rumah Sangat Sederhana (RSS)
- ad. a) Kapling Siap Bangun (KSB)



Dasar hukum :

1. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 01/KPTS/ 1989 tanggal 03 Januari 1989.
2. Ketetapan Direksi No. 08/DIR/BKR/0590 tanggal 05 Mei 1990
3. Ketetapan Direksi No. 16/PD/BKR/0590 tanggal 05 Mei 1990
4. Surat BI No. 28/1368/UKU/PPkr tanggal 29 Maret 1996.

Kapling Siap Bangun disebut juga " Griya Lahan " yaitu lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak berkonstruksi sederhana dengan daerah manfaat 2,80 m serta dilengkapi dengan utilitas umum dan fasilitas sosial berupa jaringan listrik, air bersih, MCK (mandi, Cuci, Kakus) untuk umum serta tempat bermain dan warung.

Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun disebut juga "Griya Lahan" selanjutnya disingkat KP-KSB, adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat berpenghasilan rendah guna membeli lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan dengan prasarana lingkungan yang lengkap.

ad. b) Rumah Sangat Sederhana (RSS)

Dasar hukum :

- 1) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/KPTS/93 tanggal 26 Agustus 1991
- 2) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 54/PRT/1991 tanggal 31 Agustus 1991
- 3) Surat Edaran Direksi Bank Tabungan Negara No. 06/DIR/BKR/91 tanggal 27 September 1991
- 4) Surat BI No. 28/1368/UKU/PPkr tanggal 04 April 1996

Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana yang selanjutnya disebut KPR Griya Pemula adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat golongan berpenghasilan rendah untuk membeli rumah sangat sederhana.

Ketentuan khusus Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana adalah sebagai berikut :

- 1) Luas Lantai : a. 21 M<sup>2</sup>  
b. 27 M<sup>2</sup>  
c. 36 M<sup>2</sup>
- 2) Luas kapling minimal 54 M<sup>2</sup> dan maksimal 200 M<sup>2</sup>
- 3) Tersedia aliran listrik dan air bersih minimal dari sumur
- 4) Lantai rumah diberi perkerasan, khusus lantai kamar mandi dari plesteran semen pasir
- 5) Bahan penutup dinding minimal dari anyaman bambu yang dilabur.
- 6) Dinding kamar mandi dan dinding dapur dibuat dari pasangan tembok minimum 150 Cm dari lantai
- 7) Rangka atap terdiri dari kuda-kuda dan gording dari kayu kaso dan reng boleh dari bambu.
- 8) Prasarana jalan lingkungan minimal jalan tanah yang diperkeras minimal dari kerikil atau sirtus.

#### B. Kredit Pemilikan Rumah Paket A II

##### Dasar Hukum :

- 1) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1990
- 2) Ketetapan Direksi No. 08/DIR/BKR/0590
- 3) Ketetapan Direksi No. 15/DIR/BKR/0590 tanggal 5 Mei 1990

4) Surat BI No. 28/1368/UKU/PPkr tanggal 29 Maret 1996.

Kredit Pemilikan Rumah Paket A II diperuntukkan bagi mereka yang masih memerlukan bantuan subsidi (yaitu yang berpenghasilan perbulan antara Rp. 450.000,- sampai dengan Rp. 1.010.000) berupa suku bunga yang relatif rendah.

Disebut KPR Griya Inti yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampau 21 M2, dengan pembiayaan menggunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah dengan suku bunga yang lebih rendah.

Kredit Pemilikan Rumah Paket A II terdiri dari :

- 1) Rumah Sederhana Tipe 18 (RS T.18)
- 2) Rumah Sederhana Tipe 21 (RS T.21)
- 3) Rumah Sederhana Tipe 27 (RS T.27)
- 4) Rumah Sederhana Tipe 36 (RS T.36)
- 5) Rumah Susun Sederhana Tipe 18 (Rusun T.18)
- 6) Rumah Susun Sederhana Tipe 21 (Rusun T.21)

## 2. Kredit Pemilikan Rumah Paket B

Dasar Hukum :

- 1) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1990
- 2) Ketetapan Direksi No. 08/DIR/BKR/0590 tanggal 5 Mei 1990

3) Ketetapan Direksi No. 15/DIR/BKR/0590 tanggal 5 Mei 1990

4) Surat BI No. 28/1368/UKU/PPkr tanggal 29 Maret 1996

Kredit Pemilikan Rumah Paket B diperuntukkan bagi mereka yang penghasilannya tidak melebihi :

a. Rp. 750.000,- untuk mendapatkan KP-RS Tipe 27

b. Rp. 1.250.000,- untuk mendapatkan KP-RS Tipe 36 sampai dengan Tipe 70.

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanahnya dengan luas bangunan di atas 21 M2 tetapi tidak melebihi 70 M2 dengan pembiayaan menggunakan dana dari BTN sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah Paket B terdiri dari :

1) Rumah Sederhana Tipe 27 (RS T.27)

2) Rumah Sederhana Tipe 36 (RS T.36)

3) Rumah Sederhana Tipe 45 (RS T.45)

4) Rumah Sederhana Tipe 54 (RS T.54)

5) Rumah Sederhana Tipe 70 (RS T.70)

### 3. Kredit Pemilikan Rumah Paket C

Dasar hukum Kredit Pemilikan Rumah Paket C:

a) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1990

b) Ketetapan Direksi No. 08/DIR/BKR/0590 tanggal 5 Mei 1990

c) Ketetapan Direksi No. 15/DIR/BKR/0590 tanggal 5 Mei 1990

d) Surat Edaran Direksi No. 07/DIR/BKR/0790 tanggal 30 Juni 1990.

Disebut KPR Griya Tama yaitu Kredit Pemilikan Rumah untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan di atas ketentuan Rumah Sederhana dengan pembiayaan menggunakan dana dari BTN sendiri.

Jenis KPR Paket C ini baik pemohon maupun jenis rumah yang akan dibeli pada dasarnya adalah bebas, jadi tidak ada batasan penghasilan demikian juga tipe rumah, tetapi tentunya tetap ada pembatasan jumlah kredit dan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi.

Kredit Pemilikan Rumah Paket C/KPR Griya Tama terdiri dari :

- a) KPR PAKET C/KPR Griya Tama I
- b) KPR PAKET C/KPR Griya Tama II

Standar bangunan dan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Paket C sebagai berikut :

- Luas bangunan : Bebas
- Luas tanah : Bebas
- Konstruksi : Bebas, dengan ketentuan minimum struktur bangunan sama dengan standar teknis Rumah sederhana
- Lokasi : Di wilayah pemukiman yang sudah dilengkapi dengan sarana lingkungan dan bebas banjir.
- Status : Minimal hak guna bangunan atau hak lain yang menurut pertimbangan Direksi dapat dijadikan jaminan kredit.

- Fasilitas : Listrik dan air bersih
- IMB : Harus ada.

#### **4.4. Manfaat Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Bagi Masyarakat/Konsumen**

Adanya kredit pemilikan rumah yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara, merupakan suatu hal yang patut disambut gembira oleh masyarakat karena di balik penyediaan kredit pemilikan rumah itu terdapat beberapa manfaat bagi masyarakat/konsumen, khususnya bagi mereka yang sama sekali belum memiliki rumah tetap.

Manfaat tersebut tercermin pada sasaran penyediaan kredit pemilikan rumah itu sendiri, yakni masyarakat yang berpenghasilan menengah, baik mereka yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap.

Untuk mengecap manfaat yang disediakan Bank Tabungan Negara melalui kredit pemilikan rumah, tentu saja setiap peminat perlu mengajukan permohonan yang selanjutnya akan diproses secara cermat guna mendapatkan debitur yang berkualitas.

Manfaat yang dapat dipetik dari fasilitas kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah :

- a) Fasilitas (rumah) yang disediakan bagi mereka yang berpenghasilan menengah.

- b) Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara mengutamakan masyarakat yang belum memiliki rumah.
- c) Fasilitas kredit yang disediakan bukan hanya bagi yang memiliki penghasilan tetap dan terjamin, tetapi juga berlaku bagi mereka yang tidak memiliki penghasilan tetap dengan ketentuan harus memenuhi persyaratan yang berlaku.
- d) Jangka waktu berlangsungnya kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara cukup panjang sehingga jumlah angsuran debitur relatif kecil dan tidak memberatkan.

**BAB V**  
**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN KREDIT PEMILIKAN**  
**RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA**  
**CABANG UJUNG PANDANG**

**5.1. Hubungan Antara Pihak Utama Dalam Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah**

Dalam proses pemberian KPR pada Bank Tabungan Negara terdapat pihak-pihak yang saling terkait. Masing-masing pihak mempunyai potensi yang berbeda. Dengan adanya potensi yang berbeda dari masing-masing pihak apabila digabungkan akan menciptakan 'sinergi' agar maksud dan tujuan dari masing-masing pihak tercapai. Pada prinsipnya pihak yang terkait dalam proses pemberian KPR tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus merupakan bagian 'integral' yang tidak terpisahkan.

Pihak yang terkait dalam proses pemberian kredit adalah :

1. *Developer*

Adalah badan usaha yang bertugas membangun perumahan dengan segala sarana dan prasarana yang selanjutnya perumahan tersebut dijual kepada masyarakat melalui fasilitas KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Kewajiban dan tanggung jawab developer :

- Membangun rumah dengan harga yang terjangkau

- Membangun dan menyediakan sarana dan prasarananya
- Menyelesaikan dokumen rumah, yaitu sertifikat per kavling atas nama pembeli/pemohon KPR dan IMB per-rumah.
- Memberikan masa pemeliharaan rumah sampai dengan 100 hari sejak tanggal akad kredit.

Hak developer :

- Menerima pembayaran uang muka dari masyarakat pemohon KPR.
- Menerima pembayaran KPR dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atas rumah-rumah yang dibeli oleh masyarakat pemohon KPR melalui fasilitas KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

## 2. *Masyarakat pemohon Kredit Pemilikan Rumah*

Adalah masyarakat yang bermaksud membeli rumah yang dibangun oleh developer dan perorangan dengan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Kewajiban Pemohon Kredit Pemilikan Rumah :

- Mengajukan permohonan KPR ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
- Membuka rekening Tabungan Batara (tabungan wajib)
- Menyiapkan uang muka
- Membayar angsuran KPR dan biaya asuransi secara tertib dan teratur.

Hak Pemohon Kredit Pemilikan Rumah :

- Memilih dan menentukan rumah, lokasi, luas kavling dan tanah sesuai dengan kemampuan.
- Meperoleh kepastian hukum atas rumah yang dibeli (sertifikat dan IMB).

3. *PT. Bank Tabungan Negara (Persero)*

Adalah Bank pemerintah yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau jenis kredit lainnya bagi seluruh golongan masyarakat yang memiliki penghasilan baik penghasilan tetap maupun penghasilan tidak tetap yang telah memenuhi persyaratan dan ketentuan bank

Kewajiban bank :

- Memberikan fasilitas KPR kepada masyarakat yang telah memenuhi persyaratan ketentuan bank.
- Mengadministrasikan data nasabah dan menyampaikan data saldo hutang debitur sesuai ketentuan bank.
- Memberikan fasilitas Kredit Konstruksi kepada Developer yang membutuhkan dan memenuhi syarat.

Hak bank :

- Menerima atau menolak permohonan kredit tanpa memberikan alasan kepada pemohon kredit.

- Menerima pembayaran biaya proses kredit.
- Menerima pembayaran angsuran kredit.
- Menagih tunggakan dan memproses debitur menunggak sesuai ketentuan bank, antara lain melakukan penyitaan sampai dengan pelelangan rumah.

Lain-lain :

Apabila debitur menunggak dalam melakukan pembayaran angsuran KPR maka pihak bank akan membebani :

- Denda sebesar 1,5 % per bulan dari jumlah angsuran yang belum terbayar.
- Kapitalisasi bunga pada akhir tahun atas bunga yang belum terbayar.

#### 4. *Pemerintah Daerah*

Yang diharapkan dari pemerintah daerah adalah :

- Memberikan kemudahan dalam hal kepengurusan berbagai ijin yang dibutuhkan dalam rangka pembangunan perumahan seperti : ijin lokasi, IMB dan lain-lain.
- Menyediakan sarana bagi tercapainya pembangunan perumahan seperti : jalan masuk, jembatan.
- Menerima kepengurusan fasilitas umum yang telah diserahkan pihak developer untuk dikelola Pemda.

Kewajiban Notaris lainnya menyerahkan akte-akte tersebut di atas ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan perjanjian.

Hak Notaris yaitu menerima pembayaran biaya-biaya pembuatannya tersebut yang dibayar pemohon KPR melalui biaya proses.

b. Jasa Penilai/Appraisal

Adalah badan usaha yang dipercaya oleh BTN untuk memeriksa dan menetapkan kelayakan huni dari rumah yang akan di KPR-kan memberikan nilai taksasi yang wajar dan independen.

c. Badan Pertanahan Nasional

Memberikan kemudahan proses pemberian status hak atas tanah yang akan di KPR-kan.

d. Instansi Terkait lainnya

- PDAM membantu proses penyediaan air minum yang bersih dan dengan sumur artesis yang telah diperiksa oleh laboratorium dari Departemen Kesehatan.
- PT. PLN Membantu proses pemenuhan kebutuhan tenaga listrik dalam wilayah pemukiman.
- Instansi terkait lainnya yang berkaitan dengan perumahan.

Kewajiban Notaris lainnya menyerahkan akte-akte tersebut di atas ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan perjanjian.

Hak Notaris yaitu menerima pembayaran biaya-biaya pembuatan akte tersebut yang dibayar pemohon KPR melalui biaya proses.

b. Jasa Penilai/Appraisal

Adalah badan usaha yang dipercaya oleh BTN untuk membantu dalam hal menetapkan kelayakan huni dari rumah yang akan di jaminkan dan memberikan nilai taksasi yang wajar dan independen.

c. Badan Pertanahan Nasional

Memberikan kemudahan proses pemberian sertifikat serta meneliti status hak atas tanah yang akan di KPR-kan.

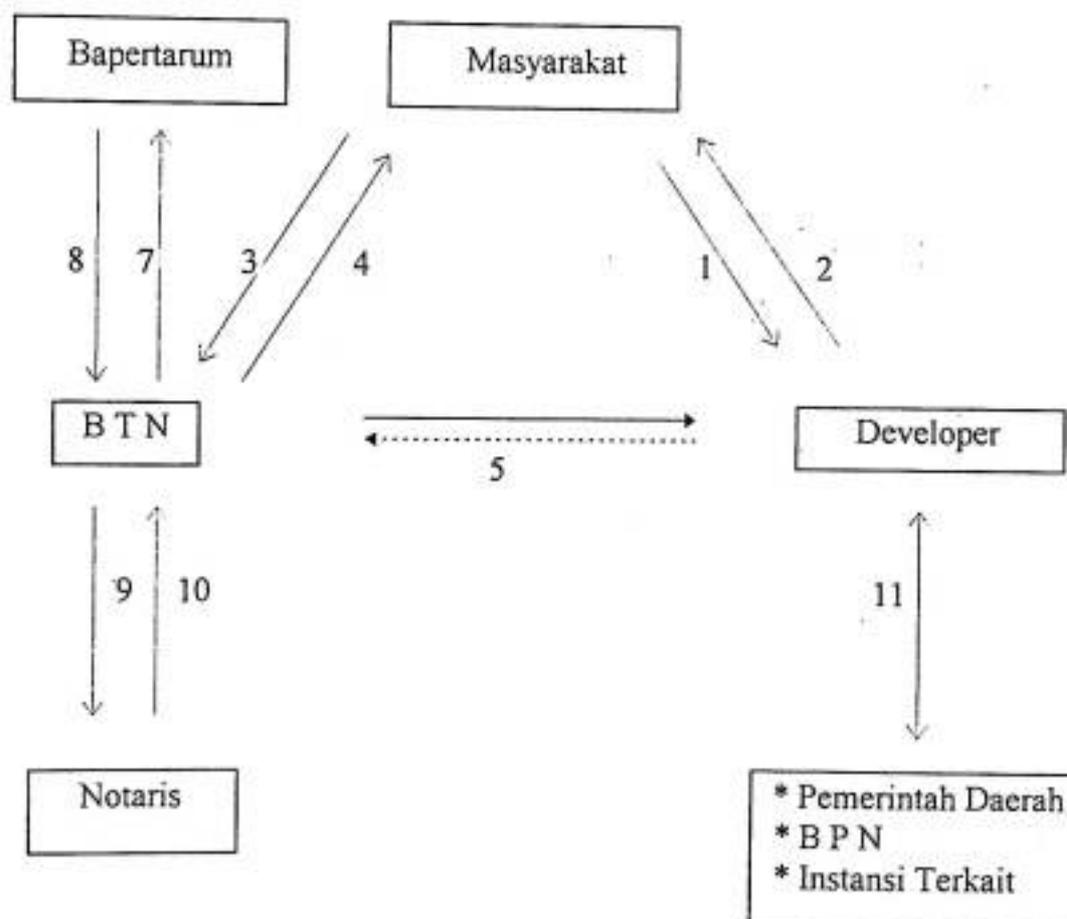
d. Instansi Terkait lainnya

- PDAM membantu proses penyediaan air minum yang bersih atau dengan sumur artesis yang telah dinyatakan layak diminum oleh laboratorium dari Departemen Kesehatan Setempat.
- PT. PLN Membantu proses masuknya jaringan aliran listrik ke dalam wilayah pemukiman perumahan.
- Instansi terkait lainnya mendukung pelaksanaan pembangunan perumahan.

## e. Bapertarum

Membantu para pegawai negeri sipil yang akan mengambil rumah melalui fasilitas KPR-BTN dengan memberikan bantuan uang muka bagi pembelian rumah dari developer.

**SKEMA V**  
**POLA KERJASAMA ANTARA PIHAK YANG TERKAIT**



**Keterangan :**

- 1 : Masyarakat membeli rumah pada developer.
- 2 : Developer menjual rumah pada masyarakat.
- 3 : Masyarakat bermohon KPR kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan memohon bantuan proses uang muka PNS kepada Bapertarum melalui BTN.
- 4 : PT. Bank Tabungan Negara memproses kredit dan memberikan fasilitas KPR kepada masyarakat untuk membeli rumah serta menyalurkan bantuan perbaikan rumah bagi pegawai negeri sipil yang mendapatkan bantuan dari Bapertarum.
- 5 : Dimungkinkan bagi developer untuk bermohon KYG (Kredit Konstruksi) bagi pelaksanaan pembangunan perumahan.
- 6 : Menerima pembayaran KPR dari PT. Bank Tabungan Negara atas rumah-rumah yang dibeli oleh masyarakat dan uang muka pegawai negeri sipil dari Bapertarum.
- 7 : Meneruskan permohonan bantuan uang muka PNS ke Bapertarum.
- 8 : Bapertarum merekomendasi bantuan uang muka melalui BTN.
- 9 : BTN meminta notaris untuk melegalisasi akte-akte yang timbul dari transaksi KPR melalui fasilitas KPR.
- 10: Menyerahkan akte-akte yang telah selesai kepada BTN sebagai jaminan kredit atas KPR yang diambil masyarakat pemohon.

- 11: Instansi yang terkait menyokong tercapainya pembangunan perumahan dengan kemudahan-kemudahan izin serta sarana dan prasarana bekerja sama dengan developer.



## 5.2. Kriteria Penilaian Persetujuan Kredit Pemilikan Rumah

Dalam upaya meningkatkan pembangunan perumahan dan pemukiman, yang bertujuan untuk meningkatkan salah satu kebutuhan dasar manusia. Guna mendukung salah satu kebutuhan dasar masyarakat, maka KPR BTN dilaksanakan.

Masyarakat yang menginginkan perumahan melalui KPR BTN, harus memenuhi syarat-syarat dari ketentuan sebagai berikut :

1. Syarat-syarat umum
  - a. Warga negara Indonesia.
  - b. Untuk paket A dan paket B, belum memiliki rumah sendiri.
  - c. Usia minimum 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum, maksimal 60 tahun, serta pada usia 65 tahun kredit harus sudah lunas.
  - d. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
  - e. Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.

- f. Dalam hal pemohon paket C masih menjadi debitur KPR, sementara KPRnya belum lunas, maka jumlah keseluruhan angsuran bulanan tidak boleh melebihi 1/3 dari penghasilan bulanan pada saat kredit direalisasikan.
- g. Pemohon dari pegawai negeri harus berstatus pegawai tetap yang dibuktikan dengan NIP, dan bagi anggota ABRI dibuktikan dengan NRP. Menyangkut pemohon yang merupakan karyawan perusahaan swasta atau BUMN, dasarnya harus minimal telah bekerja selama 5 tahun di perusahaan yang bersangkutan dan perusahaannya pun harus sudah mendapatkan "izin prinsip" dari BTN.
- h. Pemohon telah menjadi penabung di BTN.

2. Data untuk lampiran Form I/BKP :

Data ini merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon dan di lampirkan pada form I/DKP yang telah diisi oleh pemohon sendiri untuk menjadi bahan penelitian selanjutnya oleh pihak BTN cabang Ujung Pandang. Data lampiran yang dimaksud :

- a. Rekaman SK pengangkatan sebagai pegawai / anggota ABRI berikut rekaman kartu NIP/Kartu Anggota ABRI sebagai pemohon dari unsur pegawai negeri / ABRI dan rekaman kartun SK penempatan sebagai karyawan berikut rekaman kartu identitas karyawan bagi pemohon dari unsur karyawan swasta/BUMN.

- b. Perincian gaji bulan terakhir pemohon yang di tanda-tangani instansi tempat pemohon bekerja.
- c. Surat keterangan penghasilan tambahan pemohon, penghasilan istri/suami dilengkapi bukti atau dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan.
- d. Surat keterangan belum memiliki rumah sendiri yang dibuat oleh Lurah/Kepala Desa setempat dan diketahui pula oleh Camat setempat.
- e. Potongan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dan istri/suami jika telah kawin.
- f. Rekaman buku batara pemohon yang berasal dari Bank tabungan Negara cabang Ujung Pandang atau Kantor Pos.

3. Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah :

Besarnya jumlah kredit, uang muka, suku bunga ditetapkan berdasarkan penghasilan dan umur pemohon yang bersangkutan. Oleh sebab itu masing-masing pemohon dapat berbeda jumlah kreditnya.

Berdasarkan ketentuan umum maka besarnya kredit untuk :

- a. Ketentuan Kredit, uang muka, suku bunga dan penghasilan keluarga untuk Kredit Pemilikan Rumah Paket AI terdiri dari :

- 1) Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun sebagai berikut :

- Maksimum kredit untuk KP-KSB sesuai ketentuan pemerintah

- Uang muka minimum 10 % dari harga jual
  - Suku bunga 8,5 % p.a.
  - Penghasilan Keluarga maksimal Rp. 175.000,-
  - Kewajiban biaya pra realisasi yang harus dibukukan dalam tabungan Batara atas nama debitur adalah sebagai berikut :
    - Provisi bank =  $0,5\% \times$  Maksimal kredit yang disetujui
    - Biaya Notaris = Rp. 50.000,-
    - Angsuran bulan 1 sesuai ketentuan
- Jangka waktu kredit adalah maksimum 20 tahun dan pada saat usia debitur 65 tahun kreditnya harus sudah lunas.

Pembayaran angsuran :

- Bagi yang berpenghasilan tidak tetap angsuran bulanan maksimal, sebesar 25 % dari rata-rata penghasilan keluarga perbulannya.
- Bagi yang berpenghasilan tetap, angsuran bulanan maksimal sebesar 30 % dari rata-rata penghasilan keluarga per-bulan.

Jaminan kredit :

- Jaminan pokok adalah KSB
- Jaminan tambahan sesuai ketentuan bank apabila dianggap perlu.

b. Ketentuan kredit, uang muka, suku bunga dan penghasilan keluarga untuk KP-RSS adalah sebagai berikut :

- Maksimum kredit untuk KP-KSB sesuai ketentuan pemerintah
- Uang muka minimum 10 % dari harga jual
- Suku bunga 8,5 % p.a.
- Penghasilan keluarga Maksimal Rp. 275.000,-

Kewajiban biaya pra realisasi yang harus di bukukan dalam tabungan

Batara atas nama debitur adalah sebagai berikut :

- Provisi bank =  $0,5\% \times$  Maksimal kredit yang disetujui
- Biaya Notaris : Rp. 50.000,-
- Ansuran bulan I : Sesuai ketentuan
- Angsuran kebakaran Th I : Sesuai ketentuan

Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun dan pada saat usia debitur 65 tahun kreditnya harus sudah lunas

Pembayaran angsuran :

- a) Bagi yang berpenghasilan tidak tetap angsuran bulanan maksimal sebesar 25 % dari rata-rata penghasilan keluarga per bulannya.
- b) Bagi yang berpenghasilan tetap, angsuran bulanan maksimal sebesar 30 % dari rata-rata penghasilan keluarga per bulannya.

Jaminan kredit :

- Jaminan pokok adalah RSS
  - Jaminan tambahan sesuai ketentuan bank apabila dianggap perlu.
- c. Kredit Pemilikan Rumah Paket A II di peruntukkan bagi mereka yang masih memerlukan bantuan subsidi (yaitu yang berpenghasilan perbulan antara Rp. 450.000,- sampai dengan Rp. 1.010.000) berupa suku bunga yang relatif rendah.

Disebut KPR Griya Inti yaitu KPR untuk pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampau 21 M2, dengan pembiayaan menggunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah dengan suku bunga yang lebih rendah.

- d. Kredit Pemilikan Rumah Paket B di peruntukkan bagi mereka yang penghasilannya tidak melebihi :
- Rp. 750.000,- untuk mendapatkan KP-RS Tipe 27
  - Rp. 1.250.000,- untuk mendapatkan KP-RS Tipe 36 sampai dengan Tipe 70

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanahnya dengan luas bangunan di atas 21 M2 tetapi tidak melebihi 70 M2 dengan pembiayaan menggunakan dana dari BTN sendiri.

- e. Syarat dan ketentuan Kredit Pemilikan Rumah paket C

## 1) Maksimal Kredit

- a) Paket C I : Luas Bangunan > T. 36 dan < T. 70  
: Harga jual tidak melebihi Rp. 90 Juta  
: Maksimal Kredit tidak melebihi Rp. 50 Juta  
: Uang muka minimal 15 % dari harga jual  
: Suku bunga saat ini sebesar 18,5 % p.a.
- b) Paket C II : Luas bangunan bebas  
: Harga jual bebas  
: Maksimal kredit tidak melebihi Rp. 300 Juta  
kecuali ditetapkan lain oleh Direksi.  
: Uang Muka minimal 25 % dari harga jual  
: Suku bunga saat ini sebesar 19 %

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :



**TABEL I**  
**KETENTUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Type	Suku Bunga	Uang Muka	Jangka Waktu	Maksimum Kredit (000)	Harga Jual (000)	Penghasilan (000)
Paket AI						
KSB-54	8,5 %	10 %	20 Thn	2.230		
KSB-60	8,5 %	10 %	20 Thn	2.470		
KSB-70	8,5 %	10 %	20 Thn	2.970		
RSS-T.21	8,5 %	10 %	20 Thn	4.410	4.900	200
RSS-T.27	8,5 %	10 %	20 Thn	4.860	5.900	225
RSS-T.36	8,5 %	10 %	20 Thn	6.210	6.900	250
Paket AII						
RS-T.18	11 %	10 %	20 Thn	8.250	11.302	450
RS-T.21	11 %	10 %	20 Thn	9.350	12.894	750
RS-T.27	14 %	20 %	20 Thn	11.400	14.260	1.000
RS-T.36	14 %	20%	20 Thn	15.200	19.010	1.350
Paket B						
T.27	17 %	10 %	20 Thn	14.590		750
T.36	17 %	10 %	20 Thn	19.010		1.250
T.45	17 %	10 %	20 Thn	***)	24.570	1.350
T.54	17 %	10 %	20 Thn	***)	29.484	1.350
T.70	17 %	10 %	20 Thn	***)	38.220	1.350
Paket C						
CI	18,5 %	15 %	20 Thn	50.000	90.000	
CII	19 %	25 %	20 Thn	300.000	90.000	

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang

Keterangan : \*\*\*) Maksimal Kredit adalah 90 % dari harga jual atau nilai Taksasi Bank (diambil Yang rendah) dan tidak boleh melebihi Rp. 30 Juta.

- 2) Jaminan Kredit yaitu jaminan pokok adalah rumah dan tanah yang dibeli melalui fasilitas KPR-BTN yang diikat secara hak tanggungan atau cara lain yang menurut pertimbangan direksi cukup aman.
4. Perhitungan jumlah KPR, uang muka, dan angsuran per bulannya.

Ada dua jenis metode perhitungan bunga dalam pemberian kredit yang banyak digunakan oleh bank di Indonesia

- a. Metode anuitas, pada metode ini angsuran yang dibayarkan oleh debitur meliputi pembayaran cicilan bunga dan cicilan pokok yang besarnya tetap dalam se tahun. Bunga dihitung dari saldo awal kredit untuk debitur realisasi baru atau saldo awal tahun untuk debitur lama, dan tagihan ke debitur dalam bentuk bulanan, dimana total bunga bulanan tersebut adalah sebesar tagihan bunga.
- b. Metode Sliding, pada metode ini bunga dihitung dari saldo awal bulan. Namun untuk memudahkan perhitungan maka angsuran tiap bulannya dibuat tetap dengan pembayaran cicilan bunga tetap tetapi cicilan pokok menurun. Perbandingan ke dua perhitungan tersebut untuk tahun pertama terlihat dalam tabel.

Pada BTN penerapan konsep anuitas dalam menghitung bunga terhadap kredit yang disalurkan ke debitur (kredit perumahan) tidak lagi semurni konsep anuitas semula tetapi telah terjadi pergeseran. Hal

ini mungkin di karenakan oleh kondisi lapangan atau tuntutan keadaan.

Perhitungan bunga pada konsep anuitas pada BTN dilakukan awal untuk debitur untuk realisasi baru dan awal tahun untuk debitur untuk realisasi lama. Tetapi untuk realisasi baru cicilan bunga tidak dipecahkan dalam jumlah yang sama dalam satu tahun. Bunga bulan realisasi dihitung berdasarkan jumlah harinya. Debitur diuntungkan karena angsuran yang dibayar pada bulan pertama porsi cicilan bunga yang dibayar lebih kecil dari tagihan bunga bulan-bulan berikutnya dalam satu tahun, sisanya untuk cicilan pokok dan menjadi lebih besar dari bulan berikutnya. Akibatnya kredit akan lunas lebih cepat dari jadwal yang seharusnya. Debitur yang melakukan akad kredit di atas tanggal 15 dengan jangka waktu 17 tahun, maksimal kredit 30 juta dan suku bunga 17 % maka kredit tersebut akan lunas 7 bulan lebih cepat dari jadwal seharusnya.

Bentuk di atas adalah salah satu kelemahan metode anuitas yang diterapkan di BTN. Kelemahan lain adalah bila debitur membayar ekstra dalam jumlah yang besar pada akhir tahun, maka tagihan bunga tahun berikut akan menjadi lebih kecil dibandingkan dari jadwal schedule amortisasi yang direncanakan. Akibat rencana pendapatan bunga yang diterapkan di BTN, yaitu pola acuan basis

(sampai 6 bulan dianggap sebagai pendapatan) akan terganggu. Rencana pendapatan ini semakin terganggu lagi bila debitur yang melunasi kreditnya lebih awal (pelunasan dipercepat).

Pada metode anuitas BTN bila terjadi kenaikan suku bunga maka tagihan bunga bulan tersebut ikut naik (hal ini tidak sesuai dengan konsep anuitas sebenarnya). Dengan metode anuitas BTN debitur yang menunggak akan dibebani tagihan bunga yang semakin besar, karena pada setiap awal tahun selain tagihan bunga atas pokok juga tagihan bunga tunggakan bunga. Yang dapat menyebabkan saldo hutangnya lebih besar dari saldo plafon kredit pada saat realisasi. Cara demikian jelas sudah tidak sesuai dengan ketentuan BI, dimana saldo hutang debitur tidak boleh melebihi plafon kredit pada saat realisasi dan tidak diperkenankan tagihan bunga dihitung dari tunggakan bunga (bunga kapitalisasi).

Sehingga dapat disimpulkan metode anuitas yang diterapkan oleh BTN menguntungkan bagi debitur yang membayar lebih tetapi sangat memberatkan bagi debitur yang sudah masuk kategori kurang lancar. Akibatnya debitur-debitur yang dalam kondisi kurang lancar sangat berpotensi untuk menjadi debitur yang diragukan atau macet.

Alternatif jalan keluar terhadap metode perhitungan bunga anuitas yang diterapkan oleh BTN adalah mengawinkan metode

sliding dan anuitas dengan beberapa modifikasi, mungkin dapat disebut metode anuitas bunga efektif. Metode ini di harapkan tidak merugikan debitur dan juga pihak bank sebagai pemberi kredit.

• Contoh perhitungan tentang jumlah KPR, uang muka, dapat di uraikan sebagai berikut:

### Contoh 1

Si A seorang pegawai negeri dengan penghasilan Rp. 180.000,- perbulan. Si A ingin membeli rumah Tipe 36 RSS melalui fasilitas KPR-BTN. Harga jual rumah Tipe 36 (RSS) = ± Rp. 6.900.000,-

Umur A ketika mengajukan permohonan = 50 tahun.

a. Minimum KPR = 10% x Harga Jual

$$10\% \times \text{Rp. } 6.900.000,- = \text{Rp. } 690.000,-$$

$$\begin{aligned} \text{Maksimum KPR} &= \text{Rp. } 6.900.000 - \text{Rp. } 690.000 \\ &= \text{Rp. } 6.210.000,- \end{aligned}$$

b. Jangka Waktu KPR yang dapat diberikan :

$$65 - 50 \text{ tahun} = 15 \text{ tahun} \quad (65 \text{ tahun batas maksimum usia}).$$

Besarnya Suku bunga untuk Tipe 36 RSS adalah 8,5%.

Berdasarkan "daftar anuitas" (terlampir) kolom 8,5% untuk 15 tahun, dapat ditetapkan bahwa :



c. Angsuran bulanan :

$$\frac{\text{Pokok kredit} \times \text{faktor ke } n \times \text{Rp } 1,-}{12}$$

$$\frac{\text{Rp. } 6.210.000,- \times 0,120420 \times \text{Rp. } 1,-}{12}$$

$$= \text{Rp. } 62.318,-$$

Menurut perhitungan normal pihak BTN gaji Si A seharusnya :

$$\text{Rp } 62.318,- \times 3 = \text{Rp } 186.954,-$$

Karena gaji si A tersebut tidak mencukupi maka ia harus menambah jumlah uang muka sebesar :

$$\text{Maksimal KPR} = \frac{\text{Penghasilan}}{3} \times \frac{12}{\text{faktor ke } n}$$

$$\frac{\text{Rp. } 180.000,-}{3} \times \frac{12}{0,131474}$$

$$= \text{Rp. } 5.476.368,-$$

$$\text{Maksimal KPR seharusnya} = \text{Rp. } 6.210.000,-$$

$$\text{Maksimal KPR (penghasilan)} = \text{Rp. } 5.476.368,-$$

$$\text{Rp. } 733.632,-$$

Uang muka yang harus dibayar adalah :

$$\text{Rp. } 733.632 + \text{Rp. } 690.000,- = \text{Rp. } 1.423.632,-$$

Contoh 2

Penghasilan pemohon G perbulan Rp. 450.000,-.

Si G ingin membeli rumah Paket All, tipe 21 (RS) dengan harga Rp. 12.894.000,- jangka waktu kredit 10 tahun, dengan suku bunga 11 %.

a. Perkiraan kemampuan mengangsur :

$$1/3 \times \text{Rp. } 500.000,- = \text{Rp. } 166.667,-$$

b. Jumlah KPR yang diberikan :

$$\text{Rp. } 166.667 \times \frac{12}{0,169801} = \text{Rp. } 11.778.518,-$$

c. Angsuran bulanan KPR :

$$\frac{\text{Rp. } 11.778.518 \times 0,169801}{12} = \text{Rp. } 166.667,-$$

Maka uang muka yang harus disetor oleh calon Debitur adalah :

$$= (\text{Rp. } 12.894.000,- - \text{Rp. } 11.778.518,-)$$

$$= \text{Rp. } 1.115.482,-$$

Contoh 3

H adalah seorang pegawai BUMN dengan gaji Rp. 1.000.000,- perbulan, penghasilan tambahan Si H sebesar Rp 400.000,- (dinilai 75 % x Rp 400.000,-). Istri H sebagai wiraswasta berpenghasilan Rp 500.000,- (dinilai 75 % x Rp 500.000,-). Umur H ketika bermohon 45 tahun Si H ingin memiliki rumah Paket B Tipe 70.

Data di atas terlihat bahwa penghasilan total pemohon adalah :

Gaji pemohon	=	Rp. 1.000.000,-
Penghasilan tambahan	=	Rp. 300.000,-
Penghasilan istri	=	Rp. 375.000,-
Total	=	Rp. 1.675.000,-

a. Perkiraan kemampuan mengangsur :

$$1/3 \times \text{Rp. } 1.675.000,- = \text{Rp } 558.334,-$$

Perkiraan ini ternyata lebih besar jika dibandingkan 50% dari penghasilan :

$$50 \% \times \text{Rp } 1.000.000,- = \text{Rp } 500.000,-$$

berarti kemampuan mengangsur yang diperhitungkan sebagai dasar penentuan jumlah KPR maupun angsuran yang sebenarnya, adalah Rp 500.000,-

Suku bunga untuk Paket B Tipe 70 adalah 17%. Berdasarkan anuitas yaitu 17% untuk jangka waktu 20 tahun diperoleh :

b. Jumlah maksimum KPR :

$$\text{Rp } 500.000,- \times \frac{12}{0,177690} = \text{Rp. } 33.766.673$$

c. Angsuran perbulan :

$$\frac{\text{Rp } 33.766.673,- \times 0,177690}{12} = \text{Rp. } 500.000,-$$

Misalnya harga rumah developer untuk paket B RS T.36 dengan harga

Rp. 38.220.000,- maka uang muka yang disetor pemohon adalah :

$$= (\text{Rp } 38.220.000,- - \text{Rp } 33.766.673,-)$$

$$= \underline{\text{Rp } 4.453.327,-}$$

### 5.3. Proses Analisa dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Bagi setiap konsumen yang menginginkan memiliki rumah sendiri melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), harus melalui tahapan-tahapan analisa yang telah ditetapkan sebelumnya.

Tahapan-tahapan dalam proses analisa Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### 1. Tahapan Persiapan

Adapaun kegiatan yang dilakukan dalam tahapan persiapan ini adalah layanan informasi bagi peminat KPR-BTN, baik informasi lisan maupun informasi tertulis, permintaan informasi atau pendekatan lisan bagi masyarakat peminat, dilayani langsung oleh Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang pada Seksi Pengelolaan Kredit secara lisan pula dan dilakukan berdasarkan petunjuk BTN Pusat. Sedangkan informasi tertulis, diajukan peminat baik perorangan, instansi pemerintah dan sebagainya, yang dijawab Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang secara tertulis. Kegiatan layanan informasi ini kemudian dilaporkan oleh cabang ke kantor pusat pada setiap akhir bulan untuk diproses lebih lanjut.

#### 2. Tahapan Permohonan

Dalam tahap permohonan ini, prakarsa pengajuan rencana proyek perumahan guna memperoleh dukungan fasilitas kredit Bank Tabungan Negara dapat berasal dari peminat kredit (calon penghuni rumah) dan dapat dari developer.

a. Prakarsa peminat kredit/calon penghuni rumah

Kegiatan yang dilakukan Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang adalah memberikan formulir permohonan (FORM I-BKP/KPR) oleh Loan Service yang harus diisi dan diserahkan kembali oleh pemohon pada waktu yang telah ditentukan.

Formulir dimaksudkan untuk mendapatkan data pelengkap yang dijadikan pertimbangan oleh para pengambil keputusan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara.

Jadi belum melahirkan suatu ikatan, baik bagi Bank Tabungan Negara selaku pemberi KPR-BTN maupun bagi pemohon kredit atau Debitur.

b. Prakarsa Developer

Berdasarkan data, Developer dapat mengajukan permohonan (ini berlaku bagi yang telah ditunjuk/disetujui sebagai developer), selaku perencana pembangunan/pengadaan perumahan.

Pihak BTN akan memberikan formulir isian (Form II/BKP-1000-77-ps), yang telah diisi dikembalikan kepada BTN disertai lampiran yang telah ditetapkan dalam formulir.

Kegiatan yang dilakukann oleh Bank Tabungan Negara, dalam hal ini adalah :

- Meminta tanda terima pada saat formulir di serahkan kepada Developer (penyerahan formulir rangkap tiga)

- Menerima kembali dua rangkap yang sudah diisi (satu rangkap untuk arsip Developer), kemudian memberikan tanda terima dan membubuhkan nomor pada formulir
- Formulir yang sudah diisi (bersama lampiran yang diperlukan) diterima oleh Kepala Cabang yang telah menginstruksikan kepada Kepala Seksi Loan Service guna meneliti dan menilai data usaha proyek perumahan yang di ajukan Developer.

### 3. Tahap Evaluasi

Tahap evaluasi proyek ini diawali dengan penelitian dan penilaian terhadap permohonan yang di ajukan oleh Debitur dengan cara melakukan wawancara langsung oleh para analis kredit pada seksi loan service, untuk menilai kesanggupan dan kemauan pemohon kredit tersebut.

Minimal ada 3 (tiga) hal pokok yang harus tegas dalam sikap analis sebelum, selama dan sesudah analis melakukan analisis terhadap setiap permohonan kredit yang di analisisnya, yakni :

- a. Mengenai prakiraan manfaat bantuan kredit Bank mungkin akan di berikan.
- b. Prospek daripada kredit yang diminta, bila kreditnya di luluskan.
- c. Resiko yang mungkin dapat dihindari atau tidak mungkin dihindari, bila kredit yang dimohon calon debitur itu di berikan.



Kemudian analis menentukan sikap, apakah Menangguhkan analisisnya dan mengembalikan berkas permohonan kredit pada bagian kredit atau Melanjutkan proses penganalisaannya

Dalam hal, yaitu mana kala analis terpaksa menangguhkan analisisnya, akan berdasarkan kepada :

a) Kurang lengkapnya berkas, seperti :

- Kurang lengkapnya identitas pemohon
- Tidak jelasnya tujuan penggunaan kredit
- Kurangnya jaminan
- Tidak memiliki NPWP, apabila pemohon mempunyai perusahaan.

b) Tidak terarahnya permohonan kredit, seperti :

- Tidak sesuai rencana penggunaan kredit, dengan situasi perekonomian yang sedang berjalan.
- Bersasaran pada produk yang sudah jenuh di pasaran.

c) Akan kurang bermanfaat, seperti :

- Terlalu kecil rentabilitasnya
- Akan dipakai membayar hutang pada pihak lain

d) Terlalu besarnya resiko, seperti :

- Akan berusaha dalam bidang yang cukup berbahaya.

— Tak mau mengasuransikan perusahaannya.

#### 4. Tahap Pemberian Putusan Atas Usulan Pemohon

Sebagai langkah akhir daripada analisis kredit, adalah penyampaian laporan analisisnya kepada Kepala Seksi Loan, untuk kemudian di teruskan kepada bagian yang berwenang.

Permohonan tersebut kemudian di ajukan untuk di Rakomdit (Rapat Komisi Kredit), rapat komisi kredit inilah yang meneliti lebih lanjut usulan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang direkomendasikan oleh analisis kredit.

Rapat komisi kredit itulah yang akan memutuskan "menolak" atau menyetujui usulan pemohon untuk memperoleh perumahan melalui dukungan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara. Apabila "menolak" maka akan diterbitkan surat penolakan dan apabila "disetujui" maka akan diterbitkan SP3K (Surat Perjanjian Persetujuan Pemberian Kredit).

#### 5. Tahap Realisasi Pemberian kredit

Setelah diterbitkan surat persetujuan kredit tersebut, kemudian akan di terbitkan SPD5.

Dan kemudian akan dilakukannya akad kredit yang mana dengan dilakukannya akan kredit tersebut maka berarti sudah terjadi ikatan antara Bank Tabungan Negara dengan Debitur, maka secara tidak langsung debitur tersebut setiap bulannya wajib melakukan kewajibannya atas pembayaran kredit beserta bunganya.

#### 5.4. Analisis Penilaian Permohonan dalam Pengambilan Keputusan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang

Dalam pemberian fasilitas kredit kepada nasabahnya, bank akan di hadapkan pada suatu masalah yang cukup kompleks antara lain :

- Kepada siapa kredit itu harus diberikan;
- Untuk (obyek) apa kredit itu harus diberikan;
- Apakah calon nasabah/Debitur yang akan menerima kredit kiranya akan mampu mengembalikan utang pokoknya dengan bunga serta kewajiban lainnya?
- Berapa jumlah (plafon, maksimum kredit) yang layak untuk diberikan;
- Apakah kredit yang diberikan tersebut cukup aman atau resikonya kecil;

Dalam memberikan kepercayaan, maka pemberi kredit (bank) perlu meneliti terlebih dahulu apa dan bagaimana serta siapa calon peminjam tersebut. Oleh karena itu menurut pendapat Ettinger, Richard P, et al memberikan formula yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menilai lazim atau tidaknya si pemohon dapat menerima kredit, seperti yang diungkapkan sebagai berikut :

*" The Controlling factor in granting credit is confidence we mean the feeling of assurance as to debtor's ability and willingness to pay bill at maturity. The credit man reaches his conclusion on the basis of three elements which constitute the essentials underlying the granting of credit namely character, capacity, and capital. Extraneous conditions like crop failure, may affect both capacity and capital and must be taken into consideration ".<sup>11</sup>*

<sup>11</sup> Ettinger, Richard P, et al, Credit and Collection Prentice-Hall, Englewood, NJ. Hal 14.

Jadi formula atau syarat-syarat tentang lazim tidaknya peminjam (pemohon) dapat memperoleh kredit menurut Ettinger, Richard P, et al, dipengaruhi oleh tiga unsur utama, yakni character (karakter), capacity (kapasitas), dan capital (modal).

Selain ketiga unsur di atas, kebanyakan penulis ada yang memasukkan unsur keempat dan kelima, yakni collateral (jaminan) dan condition of economics (kondisi ekonomi) dan adapula penulis yang memasukkan syarat yang berikut, yakni connection (koneksi) dan commision (komisi) namun syarat yang terakhir ini tidak dipakai dalam buku teks perbankan.

Untuk lebih jelas syarat-syarat tersebut, maka diuraikan sebagai berikut :

#### 1) *Character (karakter)*

Character (karakter) yaitu tabiat serta kemauan sipemohon untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya yang telah dijanjikan. Yang diteliti adalah sifat-sifat, kebiasaan, kepribadian, cara hidup (style of living) dan keadaan keluarga.

Proses penilaian karakter seorang calon debitur itu sendiri juga merupakan kegiatan yang sulit karena menyangkut soal penilaian atau moral, segi-segi kejiwaan seseorang, itikad baik seseorang yang semuanya bersifat abstrak, dan sudah tentu akan sangat kompleks karena tidak ada seorang pun yang mempunyai karakter yang sama dengan orang lain. Dan dalam praktek sehari-hari penilaian soal karakter ini lebih banyak bersifat seni daripada suatu ilmu, yaitu atas dasar kemampuan pengamatan, kepekaan perasaan dan kepekaan naluri dalam menilai karakter calon debiturnya. Apa sebab demikian, karena tidaklah mungkin dalam

menilai soal karakter ini bank memperlakukan calon debiturnya dengan berbagai sarana/uji/aptitude test seperti halnya pada suatu instansi dalam merekrut calon pegawainya.

Character (karakter) memegang peranan penting dalam ikut menentukan jalannya perusahaan, sebab seorang nasabah dituntut adanya sifat-sifat yang baik untuk dapat berhasilnya perusahaan yang dipimpinnya. Tentu disadari bahwa karakter nasabah sangat berpengaruh terhadap pemberian kredit atau kredit yang telah diberikan, sebab kredit didasarkan kepada kepercayaan. Dan di sinilah dapat dinilai seberapa jauhkah ketepatan membayar kembali hutang-hutangnya, apakah sesuai dengan yang telah ditentukan sebelumnya. Sehingga dapat diketahui bagaimana sebetulnya kepribadian atau watak nasabah yang bersangkutan dan selanjutnya dapat digunakan untuk mengetahui perlu atau tidaknya mendapat kredit lagi. Walaupun syarat-syarat lain telah dipenuhi namun karakternya meragukan, maka tidak akan memperoleh kredit.

Di dalam pemberian kredit pemilikan rumah karakterlah yang memberi peranan penting, untuk menentukan apakah seseorang layak atau tidak mendapatkan kredit tersebut.

Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon debitur tersebut, Bank Tabungan Negara menempuh cara sebagai berikut :

- a. Meneliti daftar riwayat hidup calon debitur

- b. Penelitian reputasi calon debitur tersebut di lingkungan tempat ia bekerja.
- c. Meminta bank to bank information ke bank lain sebanyak-banyaknya.

2) *Capacity (kapasitas)*

Capacity (kapasitas) dalam hal ini adalah kemampuan nasabah untuk melaksanakan usahanya terutama ditinjau dari segi teknis perusahaannya dan pengalaman atau keahliannya.

Dalam hal kemampuan ini bank meneliti tentang hal sebagai berikut :

- a) Pengalaman dalam bidang usaha dihubungkan dengan pendidikan pemohon yang bersangkutan.
- b) Penyesuaian diri di bidang bisnis dan kondisi perekonomian atau ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah, serta mengikuti perkembangan dan sistem-sistem perusahaan modern serta teknologi.
- c) Bagaimana kekuatan perusahaan sekarang dalam sektor usaha yang dijalankan.

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah, maka kapasitas diartikan sebagai suatu kemampuan untuk melunasi kewajiban-kewajibannya. Maksud dari penilaian terhadap Capacity ini, yaitu untuk menilai besarnya penghasilan dari calon debitur, apakah dengan penghasilan tersebut ia mampu untuk melunasi hutang pokoknya ditambah dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Bank Tabungan Negara mengukur Capacity dari calon debitur melalui berbagai pendekatan antara lain :

- a. Pendekatan historis, yaitu menilai past performance dari nasabah yang bersangkutan apakah pekerjaannya (untuk pegawai negeri, ABRI, dan swasta) dapat menjamin calon debitur tersebut mengambil kredit. Dan bagi wiraswasta apakah usahanya banyak mengalami kegagalan atau menunjukkan perkembangan yang semakin maju dari waktu-kewaktu.
- b. Pendekatan financial, yaitu dengan meneliti daftar gaji bulan terakhir pemohon yang di tanda-tangani instansi tempat pemohon bekerja, dan meneliti apakah calon debitur mempunyai penghasilan tambahan.
- c. Pendekatan yuridis, yaitu menilai apakah calon debitur tersebut secara yuridis mempunyai kapasitas untuk mewakili dirinya yang mana di lihat dari rekaman kartu tanda penduduk pemohon, ini diperlukan dalam ikatan perjanjian kredit dengan bank.

### 3. *Capital (Modal)*

Capital yaitu sejumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur atau kemampuan keuangan atau modal nasabah untuk menjalankan usahanya dan melunasi pinjaman pokok serta bunganya. Penyelidikan terhadap capital (modal) sipemohon kredit tidak hanya dari besar atau kecilnya modal, tetapi bagaimana distribusi modal tersebut bagi sipemohon kredit. Hal ini kelihatan kontradiktif dengan tujuan kredit yang berfungsi sebagai penyedia dana. Namun memang

RED  
ION

demikianlah halnya dalam kaitan dalam bisnis yang murni, semakin kaya seseorang ia semakin dipercaya untuk menerima kredit. Tetapi Bank Tabungan Negara tidak menetapkan bahwa apakah seseorang harus memiliki sejumlah dana yang cukup, untuk memperoleh kredit pemilikan rumah, dana bagi Bank Tabungan Negara berupa rekening yang harus dimiliki oleh calon debitur, itupun ditetapkan sesuai dengan type rumah yang akan diambil. Karena tujuan utama kredit ini adalah memberikan kemudahan untuk mendapatkan rumah bagi masyarakat yang belum memiliki rumah, dimana Bank Tabungan Negara memberi fasilitas untuk itu.

Dalam praktek sehari-hari kemampuan kapital ini antara lain dapat dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan self financing sampai jumlah tertentu, self financing bagi Bank Tabungan Negara untuk calon debitur, tidak selalu berupa uang, dapat pula berupa barang-barang modal seperti tanah, bangunan dan lain-lain.

Dimaksud kemampuan keuangan atau modal nasabah untuk menjalankan usahanya dan melunasi pinjaman pokok serta bunganya. Penyelidikan terhadap capital (modal) sipemohon kredit tidak hanya dari besar atau kecilnya modal, tetapi bagaimana distribusi modal tersebut bagi sipemohon kredit.

4) *Collateral (jaminan)*

Bentuk pendekatan ini adalah bentuk pendekatan yang paling klasik dan juga paling sederhana. Pada intinya pendekatan ini dilakukan sebagai dasar dalam

analisa kreditnya yaitu kredit akan diberikan apabila calon debitur mempunyai jaminan yang memadai baik ditinjau dari nilai ekonomisnya ataupun dari nilai yuridisnya.

Jadi dalam analisa ini yang dipentingkan adalah faktor pengaman dari uang (kredit) yang dilepaskan oleh bank kepada calon debiturnya. Pendekatan ini hampir menyerupai pendekatan pemberian kredit yang dilakukan oleh rumah-rumah gadai.

Walaupun pendekatan ini nampaknya sangat sederhana tetapi penentuan apakah barang jaminan tersebut mempunyai nilai ekonomis atau yuridis yang memadai itupun sudah merupakan problem yang sangat rumit. Nilai ekonomis yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan dijamin, serta nilai yuridisnya yaitu apakah barang-barang jaminan tersebut mempunyai syarat yuridis untuk dipakai sebagai barang jaminan. Dalam situasi perekonomian dan situasi politik yang tidak menentu maka jaminan (collateral approach) ini akan sangat penting dalam proses pemberian kredit.

Sebagai misal calon debitur yang meminta kredit karakternya diragukan, atau proyeknya sebenarnya tidak layak untuk diberikan kredit (tidak feasible) tetapi karena pihak bank mendapat berbagai tekanan dari suatu kekuatan bisnis maka tidak ada pilihan lain dari bank yang bersangkutan kecuali harus memberikan kredit tersebut. Maka dalam situasi dan kondisi seperti ini untuk pengaman kredit

yang diberikan tersebut pihak bank akan sangat tepat mengandalkan faktor jaminan, baik jaminan yang berupa kebendaan maupun non kebendaan.

Andai pada suatu saat ternyata debitur tidak mampu menyelesaikan kreditnya, maka anggunan tersebut diambil alih/dijual/dilelang oleh kreditur setelah pengadilan memberi pengesyaan. Dengan demikian kita dapatkan dua fungsi mengenai jaminan itu, ialah :

- Faktor penentuan dalam pemberian kredit
- Faktor pengamanan atas kredit yang diberikan.

Dalam hal jaminan kini dikenal berlakunya "MAST".

- a) *Marketability*... adanya pasaran yang cukup luas bagi jaminan yang bersangkutan.
- b) *Ascertainability Of Value*... adanya standar harga tertentu untuk jaminan yang bersangkutan.
- c) *Stability Of Value*... tidak akan menurunkan nilai jaminan.
- d) *Transfertability*... jaminan tersebut dapat dipindah tangankan.

#### 5) *Condition Of Economics (Kondisi Ekonomi)*

Pemberian kredit tidak hanya ditentukan oleh ke 4 C'S saja tetapi kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha sipemohon kredit perlu pula mendapat pertimbangan. Maksudnya apabila kondisi ekonomi sedang lesu, maka realisasi kredit sangat sedikit, begitu pula sebaliknya.

Disamping itu menurut O.P. Simorangkir masih ada aspek lain bagi bank dalam pemberian kredit kepada nasabah di antaranya bidang usaha, rekening, pergaulan sosial dan permintaan produksi serta persaingan.

Jadi dalam pemberian kredit pemilikan rumah pun tetap memperhatikan faktor-faktor di atas, agar resiko kredit dapat dikurangi bahkan ditiadakan, dalam hal ini diberlakukan untuk semua nasabah, baik pegawai negeri sipil, pegawai swasta maupun ABRI serta wiraswasta.

Setelah mempelajari bentuk-bentuk analisa kredit seperti yang diuraikan di atas, akan timbul suatu pertanyaan apa manfaat yang dapat diperoleh oleh para pengelola kredit, yaitu antara lain :

- a) Mempercepat proses analisa kredit agar para calon debitur dapat cepat memperoleh keputusan kreditnya dapat disetujui atau tidak.
- b) Untuk mengakomodasikan berbagai kebutuhan perkreditan yang diajukan oleh nasabah.
- c) Untuk mengakomodasikan berbagai kondisi dan situasi calon debitur yang dihadapi oleh bank.
- d) Untuk menetapkan teknik analisa kredit yang setepat-tepatnya serta sebagai alat untuk pengumpulan informasi yang tepat agar misi pemberian kredit tersebut dapat berhasil.
- e) Untuk memudahkan dalam proses administrasi dan pengawasan kredit.

### 5.5. Analisis Kredit Pemilikan Rumah Menurut Perkembangan Baki Debet Kredit Pemilikan Rumah

Dalam pembahasan ini akan mengemukakan estimasi penjualan rumah Bank Tabungan Negara dan perkembangan penjualan rumah selama lima tahun terakhir.

Tabel berikut ini memperlihatkan perkembangan penjualan rumah selama tiga tahun terakhir yaitu dari tahun 1992 sampai dengan 1996 sebagai berikut

**TABEL II**  
**DAFTAR PENJUALAN KPR-BTN**  
**TAHUN 1992 - 1996**

Tahun	Unit	Rupiah
1992	2.755	13.166.620.000
1993	5.905	39.648.643.040
1994	6.397	61.553.549.177
1995	7.170	48.288.810.360
1996	9.017	64.907.615.450

Dengan tingkat penjualan dari tahun ketahun pada tabel di atas, maka untuk mencapai target, sesuai dengan analisis 5C perlu diadakan estimasi penjualan untuk tiga tahun mendatang, dengan menggunakan metode Least Square (pangkat dua terkecil).

Metode ini dipakai untuk memperkirakan kenaikan volume permintaan yang sebanding dengan kenaikan volume penjualan pada beberapa tahun terakhir diperkirakan akan membentuk suatu kecenderungan garis lurus.

Dengan anggapan di atas maka diperoleh persamaan garis lurus :

$$Y = a + bX$$

Hingga dengan cara demikian volume penjualan untuk masa yang akan datang akan diperkirakan untuk satu seri data pada masa lampau.

**TABEL III**  
**ESTIMASI PENJUALAN RUMAH KPR-BTN**  
**TAHUN 1992-1996**

Tahun	Y Penjualan	Skala X	X.Y	X <sup>2</sup>
1992	2.755 Unit	0	0	0
1993	5.905 Unit	1	5.905	1
1994	6.397 Unit	2	12.794	4
1995	7.170 Unit	3	21.510	9
1996	9.017 Unit	4	36.068	16
<b>Jumlah</b>	<b>ΣY 31.244</b>	<b>ΣX 10</b>	<b>ΣXY 76.277</b>	<b>Σx<sup>2</sup> 30</b>

Berdasarkan tabel tersebut di atas, dapatlah dilakukan analisis terhadap estimasi baki debit kredit pemilikan Rumah di masa yang akan datang dengan menggunakan metode Least Square sebagai berikut :

Persamaan Linear yang dapat dikembangkan :

$$\Sigma Y = n.a + b.ex$$

$$\Sigma XY = a.ex + b.ex^2$$

(dan nilai X setiap tahun bertambah 1)

Angka-angka dalam tabel dimasukkan ke dalam persamaan akan menghasilkan :

$$31.244 = 5a + 10b \longrightarrow 62.488 = 10a + 20b$$

$$76.277 = 10a + 30b \longrightarrow \underline{76.277 = 10a + 30b}$$

$$- 13.789 = 10b \dots$$

$$b = 1.378,9$$

$$76.277 = 10a + 30(1.378,9)$$

$$10a = 34.910$$

$$a = 3.491$$

Dengan menggunakan nilai a dan b maka trend bagi debit kredit pemilikan rumah yang mutlak disalurkan setiap tahun adalah sebesar 3.491 unit, serta mengalami peningkatan rata-rata sebesar 1.378,9 unit dalam waktu yang sama. Selanjutnya dengan menggunakan persamaan linier tersebut di atas dapatlah dilakukan estimasi terhadap jumlah baki debit kredit pemilikan rumah pada beberapa tahun akan datang. Lebih jelasnya, nilai Y estimasi yang lengkap :

Persamaan garis lurus akan membentuk :

$$Y = 3.491 + 1.378,9 X$$

$$\text{Tahun 1997 } Y = 3.491 + 1.378,9 (5) = 10.385,5$$

$$\text{Tahun 1998 } Y = 3.491 + 1.378,9 (6) = 11.764,4$$

$$\text{Tahun 1999 } Y = 3.491 + 1.378,9 (7) = 13.143,3$$

$$\text{Tahun 2000 } Y = 3.491 + 1.378,9 (8) = 14.522,2$$

$$\text{Tahun 2001 } Y = 3.491 + 1.378,9 (9) = 15.901,1$$

**TABEL IV**  
**PERENCANAAN PENJUALAN**  
**TAHUN 1997 - 2001**

TAHUN	TINGKAT PENJUALAN
1997	10.385,5
1998	11.764,4
1999	13.143,3
2000	14.522,2
2001	15.901,1

Hasil perhitungan trend linier tersebut di atas diperoleh dari data historis, sehingga estimasi yang dibuat untuk memperkirakan jumlah baki debit kredit pemilikan rumah tersebut cukup beralasan.

Apabila estimasi kredit pemilikan rumah dimasa yang akan datang sudah diketahui, maka diadakanlah pertimbangan selanjutnya pada bagian perkreditan

untuk menaksir apakah target yang ditetapkan dapat dicapai dengan kemampuan finansial yang dimiliki. Selanjutnya apabila target tersebut dipenuhi dengan kemampuan finansial yang ada, maka rencana tersebut diteruskan kepada Branch Manager untuk mendapat persetujuan. Setelah itu lahirlah sebuah keputusan dari Branch Manager yang nantinya akan dilaksanakan secara bersama pada semua tingkat manajer.

## BAB VI

### SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian sebelumnya, tentang kerangka-kerangka teori serta penerapannya dalam meninjau keputusan-keputusan Bank Tabungan Negara, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### 5.1. Simpulan

1. Bank Tabungan Negara merupakan suatu lembaga yang menyalurkan fasilitas kredit pemilikan rumah, dengan menentukan berbagai persyaratan dan kemudahan yang secara hakiki merupakan prosedur atau cara pemilihan perumahan bagi masyarakat (konsumen) yang berminat.
2. Adanya suatu prosedur berupa ketentuan/persyaratan yang harus dipenuhi pemohon dalam penilaian dan seleksi pada saat permohonan kredit diajukan, merupakan penunjang yang akan mempermudah perealisasi kredit pemilikan rumah bagi calon debitur.
3. Penilaian permohonan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan analisis 5 (lima) C merupakan alat analisa yang dipergunakan oleh Bank Tabungan Negara sebagai dasar dalam pengambilan keputusan kredit pemilikan rumah, yang menilai seorang calon debitur berawal dari character calon debitur tersebut, capacity (kemampuan debitur mengembalikan hutang pokoknya ditambah dengan bunga kepada Bank

Tabungan Negara , Collateral berupa jaminan calon debitur, Capital yaitu dana atau modal yang dimiliki calon debitur, condition of economy yaitu kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha Si pemohon.

4. Setelah mempelajari bentuk analisa kredit secara tepat, akan terciptalah manfaat yang diperoleh para pengelola kredit, yaitu mampu mempercepat proses analisa kredit, mengakomodasikan berbagai kebutuhan perkreditan sesuai kondisi dan situasi calon debitur yang dihadapi, sehingga dapat ditetapkan teknik analisa kredit secara tepat melalui pengumpulan informasi, dengan demikian mudah melaksanakan proses administrasi dan pengawasan kredit secara efektif.
5. Berdasarkan metode Least Square dapat diketahui trend baki debit kredit yang mutlak disalurkan setiap tahun, yaitu sebesar 3.491 unit, serta mengalami peningkatan rata-rata sebesar 1.378,9 unit dalam waktu yang sama dan perkiraan perencanaan penghasilan pada tahun 1998 sebesar 10.385,5 Unit.

## 5.2. Saran-Saran

Untuk menghindari/menanggulangi dari kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah, maka kiranya penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah, Bank Tabungan Negara bukan hanya bertindak sebagai kreditur, yang lebih penting adalah bertindak sebagai sahabat/pembimbing terhadap debiturnya sehingga pengawasan kredit dalam hal ini KPR-BTN setiap saat dapat dilakukan secara efektif dan efisien.
2. Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang sebagai penyalur kredit pemilikan rumah (KPR-BTN), disarankan agar melakukan seleksi sebaik mungkin terhadap setiap pemohon, dengan demikian penyaluran kredit pemilikan rumah dapat direalisasi secara intensif, walaupun dalam jumlah yang banyak dan berskala luas.

## DAFTAR PUSTAKA

*Garis-Garis Besar Haluan Negara*, Repelita VI, Departemen Penerangan, Jakarta, 1994/1995 - 1999/2000

Gasperst Vincent, *Sistem Informasi Manajemen Suatu Pengantar*, Cetakan kedua, Bandung : Ghalia, 1994

Gordon B Davis, *Kerangka Dasar Sistem Informasi Manajemen*, Jakarta : LPPM, 1992.

Hadiwijaya, J. dan EC. R.A. Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit* (dilengkapi telaah kasus), Cetakan pertama, Bandung : Pionir Jaya, 1991.

Mangkusubroto, Kuntoro dan Trisnadi C Listriarini, *Analisa Keputusan, Pendekatan Sistem dalam Manajemen Usaha dan Provek*, Cetakan keempat, Bandung : Ganeca Eksact, 1987.

Maryam Darus Badrus Zaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Cetakan V, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

Muljono Teguh Pudjo, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Edisi ketiga, Yogyakarta : BPFE, 1993.

Muhdarsyah, Sinungan, *Dasar-Dasar Teknik Manajemen Kredit*, Cetakan Keenam, edisi Pertama, Jakarta : Bina Aksara, 1991.

Murdic, Robert G dan Ross Joel E., *Information System For Modern Management*, (Terjemahan, dari Sistem Informasi Untuk Manajemen Modern), Jakarta : Airlangga, 1993.

Siagian, Sondang P, Sistem Informasi Untuk Pengambilan Keputusan, Cetakan keempat-belas, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1990.

Soeratno dan Lincoln Arsyad, Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis, Edisi Revisi, Cetakan I, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 1993.

Suprpto, J., Statistik Teori dan Aplikasi, Cetakan Ketujuh, Jakarta : Erlangga, 1994.

Suyanto, Thomas,dkk., Kelembagaan Perbankan , Cetakan keempat, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1992.