

## TINJAUAN PROSEDUR PENGAJUAN KPR PADA BANK BTN KCP CIAMIS

Muhamad Rafi Alpariz<sup>1</sup>

Asep Dadan Suhendar<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Politeknik LP3I Kampus Tasikmalaya, Indonesia

<sup>1</sup>[muhamadrafialpariz@gmail.com](mailto:muhamadrafialpariz@gmail.com), <sup>2</sup>[asdan@plb.ac.id](mailto:asdan@plb.ac.id)

### ABSTRACT

*This study aims to review and describe the procedure for applying for Home Ownership Credit (KPR) at Bank BTN Sub-Branch Office (KCP) Ciamis. KPR is one of the banking financing products designed to help people own a house through a credit system with a certain period. In its implementation, the KPR application process requires systematic procedural stages and the application of prudential principles to minimize the risk of non-performing loans. The research method used in this study is a descriptive qualitative approach. Data collection techniques were carried out through observation, interviews, and documentation with related parties at Bank BTN KCP Ciamis, particularly in the Consumer Loan Sales section. This study focuses on the stages of the KPR application procedure, which include interviews, credit analysis, data entry, issuance of the Credit Approval Letter (SP3K), credit binding (contract/akad), and fund disbursement. The results of the study indicate that the KPR application procedure at Bank BTN KCP Ciamis has been implemented quite well. The stages of interviews, credit analysis, issuance of SP3K, credit binding, and fund disbursement have been carried out properly, while at the data entry stage there are still minor administrative constraints such as data revisions due to discrepancies in customer information. In addition, other obstacles faced in the KPR application process include incomplete customer documents and delays in document submission from developers or notaries. Overall, the implementation of the KPR application procedure at Bank BTN KCP Ciamis has been running fairly well and in accordance with the prudential banking principle. However, improvements in administrative accuracy and coordination with external parties are still needed to ensure that the credit application process becomes more effective and efficient.*

**Keywords:** Credit Procedure, Home Ownership Credit (KPR), Credit Analysis, 5C Principle.

### PENDAHULUAN

Perbankan adalah salah satu industri yang memainkan peran strategis dalam pertumbuhan ekonomi negara. Bank mengambil uang dari orang dalam bentuk simpanan dan kemudian memberikan kembali uang itu dalam bentuk kredit melalui fungsi intermediasi mereka. Salah satu produk kredit yang berkontribusi besar terhadap pertumbuhan industri properti dan kesejahteraan masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR menjadi solusi pembiayaan bagi mereka yang ingin memiliki rumah tetapi belum memiliki dana tunai yang diperlukan untuk melakukannya.

Dalam studinya tentang proses pemberian KPR di Bank BTN KCP Pasuruan, Putri Yani Rachmawati (2023)

menyatakan bahwa kredit pemilikan rumah adalah jenis pembiayaan jangka menengah hingga panjang yang diberikan kepada pelanggan untuk membeli rumah dengan sistem angsuran yang diatur dalam jangka waktu tertentu. Untuk memastikan kelayakan calon debitur dan mengurangi risiko kredit bermasalah, pemberian kredit harus dilakukan melalui proses yang teratur dan terorganisir. Hal ini menunjukkan bahwa proses pengajuan KPR adalah alat pengendalian risiko bagi bank, bukan hanya prosedur administrasi.

Selain itu bahwa calon debitur harus melewati beberapa tahapan penting selama pengajuan KPR. Tahapan-tahapan ini termasuk mengisi formulir permohonan, melengkapi dokumen yang diperlukan, melakukan pemeriksaan

kemampuan bayar, melakukan survei lapangan, dan menyelesaikan proses perjanjian kredit. Bank menetapkan standar operasional prosedur (SOP) untuk setiap tahapan tersebut. Jika salah satu SOP tidak dipenuhi secara menyeluruh, proses persetujuan kredit dapat ditunda atau bahkan ditolak.

Karena banyaknya persyaratan administrasi yang harus dipenuhi, proses pengajuan KPR sering dianggap rumit oleh sebagian masyarakat. Namun demikian, tujuan sebenarnya dari proses tersebut adalah untuk melindungi kedua belah pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan benar-benar sesuai dengan kemampuan finansial nasabah, langkah-langkah penting termasuk verifikasi dokumen, analisis kelayakan, dan survei lapangan. Prosedur pengajuan KPR juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang diterapkan dalam industri perbankan. Prinsip ini menuntut bank untuk melakukan analisis kredit secara menyeluruh sebelum memberikan keputusan persetujuan. Analisis tersebut umumnya mengacu pada prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*) (Wiranti1, 2019).

Menurut Divinia Rahmania (2025) ada beberapa prosedur pemberkasan yaitu :

1. Prosedur wawancara Tahapan ini merupakan lanjutan setelah calon debitur melengkapi seluruh persyaratan kredit. Pada tahap ini, pihak bank melakukan wawancara langsung untuk memahami lebih dalam profil dan karakter calon debitur. Wawancara bertujuan menilai kepribadian, memverifikasi kebenaran data dalam formulir, serta menggali informasi tambahan terkait pekerjaan, penghasilan, kewajiban, dan tujuan kredit. Proses ini penting untuk memastikan data akurat, menilai integritas calon debitur, dan mendukung analisis kredit agar tetap objektif sesuai prinsip kehati-hatian.
2. Prosedur menganalisa Tahap ini merupakan bagian penting dalam proses pemberian kredit untuk meminimalkan risiko di masa depan. Setiap calon debitur wajib melalui analisis agar keputusan kredit didasarkan pada penilaian yang objektif dan menyeluruh. Pada tahap ini, analis kredit mengevaluasi data dari pemberkasan dan wawancara, meliputi karakter, kemampuan finansial, usaha, jaminan, serta faktor lain yang relevan. Proses ini mengacu pada peraturan yang berlaku agar pemberian kredit dilakukan secara terstruktur, transparan, dan dapat menekan risiko kredit bermasalah.
3. Prosedur data entry Tahap ini merupakan proses penginputan data calon debitur ke dalam sistem bank. Tujuannya untuk mendokumentasikan dan mengintegrasikan seluruh informasi secara rapi dalam database sebagai bagian dari administrasi dan analisis kredit. Data yang dimasukkan meliputi identitas, pekerjaan, penghasilan, kewajiban, serta agunan, yang kemudian diverifikasi kembali berdasarkan hasil wawancara dan survei lapangan (OTS). Proses data entry yang teliti penting untuk memastikan data lengkap dan konsisten, serta mendukung pengendalian internal dan meminimalkan kesalahan administrasi dalam pemberian kredit.
4. Prosedur Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit Tahap ini merupakan tahap akhir dalam proses pengajuan kredit, yang menunjukkan bahwa permohonan telah melalui seluruh prosedur dan mendapat keputusan akhir. Penerbitan SP3K menandakan calon debitur dinyatakan layak sesuai kebijakan kredit. SP3K diterbitkan berdasarkan hasil evaluasi dari seluruh tahapan sebelumnya, seperti pemberkasan, wawancara, analisis, survei lapangan (OTS), dan data

entry yang telah diverifikasi. Setelah semua persyaratan dinyatakan lengkap dan sesuai, dokumen diajukan untuk disetujui pejabat berwenang. Jika telah disahkan, SP3K menjadi dasar untuk melanjutkan ke tahap akad kredit atau pencairan dana.

5. Prosedur pengikatan kredit Prosedur pengikatan kredit dilakukan setelah terbitnya SP3K sebagai tanda bahwa pengajuan kredit telah disetujui. Tahap ini dikenal sebagai akad kredit, yaitu proses penandatanganan perjanjian antara debitur dan bank. Perjanjian tersebut berisi hak dan kewajiban, jumlah kredit, jangka waktu, bunga, jadwal angsuran, agunan, serta ketentuan lainnya. Akad kredit dilakukan di hadapan notaris untuk memastikan keabsahan hukum, dan pada KPR biasanya juga melibatkan pihak developer. Setelah perjanjian ditandatangani, pengikatan kredit sah secara hukum dan bank dapat melakukan pencairan dana sesuai ketentuan.
6. Prosedur pencairan dana dilakukan setelah akad kredit selesai dan perjanjian ditandatangani, sehingga kredit dinyatakan efektif. Dana kemudian dicairkan dengan dikreditkan ke rekening debitur yang telah terdaftar. Pencairan dilakukan setelah semua syarat terpenuhi, seperti kelengkapan dokumen, pengikatan agunan, dan persetujuan bank. Pada tahap ini, bank juga menerbitkan SPD-5 sebagai bukti resmi pencairan yang memuat identitas debitur, jumlah dana, tanggal, dan tujuan penggunaan kredit. Dokumen ini penting sebagai arsip administrasi bagi bank dan debitur.

Dalam praktiknya, proses pengajuan KPR juga melibatkan kerja sama antara bank dengan pihak eksternal, seperti pengembang (developer) dan notaris.

Penelitian oleh Wulan Angka sari (2016) menjelaskan bahwa koordinasi antara bank dan developer sangat mempengaruhi kelancaran proses akad kredit. Apabila terjadi keterlambatan dalam penyediaan dokumen legalitas properti atau sertifikat, maka proses pencairan kredit dapat tertunda. Oleh karena itu, prosedur pengajuan KPR harus dijalankan secara terintegrasi dan melibatkan komunikasi yang efektif antar pihak terkait.

Selain faktor internal bank, faktor eksternal seperti kondisi ekonomi juga mempengaruhi pelaksanaan prosedur KPR. Penelitian oleh Rheno Arya Saputra (2025) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi persetujuan kredit perumahan menunjukkan bahwa kondisi ekonomi makro dan stabilitas pendapatan nasabah berpengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian kredit. Dalam situasi ekonomi yang tidak stabil, bank cenderung lebih selektif dalam menyetujui permohonan KPR untuk menjaga kualitas kredit.

Salah satu bank milik negara yang berfokus pada pembiayaan sektor perumahan adalah Bank Tabungan Negara. Ini memainkan peran penting dalam memberikan pinjaman perumahan, baik subsidi maupun non-subsidi. Fokus Bank BTN adalah pembiayaan perumahan dan bekerja sama dengan pemerintah untuk mendukung program perumahan nasional. Oleh karena itu, karena prosedur pengajuan KPR di Bank BTN sangat penting, perlu dilakukan penyelidikan akademis tentang masalah ini.

Berdasarkan hasil pengamatan awal di Bank BTN KCP Ciamis, pelaksanaan prosedur pengajuan KPR masih menunjukkan beberapa hambatan yang menyebabkan proses belum berjalan optimal. Pada waktu tertentu, petugas Consumer Loan Sales (CLS) belum dapat langsung melayani calon debitur meskipun telah datang di awal jam operasional, sehingga menimbulkan waktu tunggu. Selain itu, kurangnya ketelitian petugas dalam melakukan pengecekan awal dokumen

menyebabkan masih ditemukannya berkas yang tidak sesuai dengan persyaratan. Di sisi lain, edukasi yang diberikan oleh petugas CLS terkait kelayakan kredit juga belum maksimal, sehingga masih terdapat calon debitur yang mengajukan kredit meskipun tidak memenuhi kriteria. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan prosedur pengajuan KPR masih perlu ditingkatkan agar lebih efektif, efisien, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prosedur pengajuan KPR memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabah di sektor perbankan. Prosedur yang berjalan dengan baik tidak hanya berpengaruh pada kelancaran proses pengajuan kredit, tetapi juga dapat meningkatkan kepercayaan serta membangun hubungan jangka panjang antara bank dan nasabah. Oleh karena itu, tinjauan terhadap prosedur pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis perlu dilakukan sebagai bahan evaluasi dan dasar untuk meningkatkan efektivitas serta kualitas pelayanan di masa yang akan datang.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pengajuan KPR, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengajuan KPR, upaya yang dilakukan dalam mengatasi pelaksanaan pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis, mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengajuan KPR, serta mengetahui solusi atau upaya yang dapat dilakukan dalam permasalahan tersebut.

Dengan adanya penelitian ini diharapkan akan menghasilkan gambaran sistematis tentang proses pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis. Hal ini akan digunakan untuk membantu bank meningkatkan pelayanan mereka dan memberikan kontribusi ilmiah untuk pengembangan kajian manajemen

perbankan, khususnya yang berkaitan dengan kredit perumahan.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif dengan fokus pada tinjauan prosedur pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis.

Observasi dilakukan selama 5 (lima) bulan, yaitu periode bulan November 2025 - Maret 2026. Metode pendekatan kualitatif deskriptif dipilih karena penelitian ini bertujuan mengetahui prosedur pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis, mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengajuan KPR, serta mengetahui solusi atau upaya yang dapat dilakukan dalam permasalahan tersebut. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami prosedur KPR berdasarkan pengalaman, persepsi, dan pandangan pegawai Bank BTN KCP Ciamis.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung proses prosedur pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis. Wawancara dilakukan kepada pihak yang terkait, yaitu kepada pegawai Bank BTN KCP Ciamis yaitu, 1 orang *Consumer Loan Sales* dengan Bapak Judiansyah Reski Putra. Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan gambar setiap aktivitas yang dilakukan sebagai bahan tinjauan guna memperoleh informasi yang lebih mendalam mengenai kualitas pelayanan yang diberikan.

## HASIL PENELITIAN

Bab ini membahas hasil penelitian mengenai Tinjauan prosedur pengajuan KPR Pada Bank BTN KCP Ciamis. Pembahasan didasarkan pada hasil observasi langsung di area *Consumer Loan Sales*, wawancara dengan pihak karyawan terkait, serta dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan gambar setiap aktivitas yang dilakukan sebagai bahan tinjauan guna memperoleh

informasi yang lebih mendalam mengenai kualitas pelayanan yang diberikan.

#### **Pelaksanaan Prosedur Pengajuan KPR**

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang telah dilakukan pada Bank BTN KCP Ciamis, diketahui bahwa prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilaksanakan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku di Bank Tabungan Negara yang mengacu pada tahapan prosedur menurut Diviana Rahmania (2025), yaitu:

1. Prosedur Wawancara
2. Prosedur Menganalisa
3. Prosedur Data Entry
4. Prosedur Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
5. Prosedur Pengikatan Kredit
6. Prosedur Pencairan Dana

#### **Prosedur Wawancara**

Tahap wawancara merupakan proses awal setelah nasabah melengkapi dokumen persyaratan KPR. Berdasarkan hasil penelitian, wawancara dilakukan oleh bagian Consumer Loan Service/Consumer Loan Sales dengan tujuan untuk:

- a. Memverifikasi kesesuaian data dengan dokumen yang diajukan.
- b. Mengetahui tujuan pengajuan kredit.
- c. Menilai karakter dan komitmen nasabah.

Wawancara dilakukan secara langsung dan terstruktur sesuai pedoman internal bank.

#### **Prosedur Menganalisa**

Tahap analisis merupakan tahapan inti dalam proses pengajuan KPR. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, analisis dilakukan dengan menerapkan prinsip 5C, yaitu:

1. Character → Dilihat dari riwayat kredit melalui SLIK dan hasil wawancara.
2. Capacity → Dianalisis melalui kemampuan bayar berdasarkan penghasilan dan rasio angsuran.

3. Capital → Dilihat dari kondisi keuangan dan kestabilan pekerjaan.
4. Collateral → Penilaian terhadap jaminan berupa sertifikat rumah yang akan dibiayai.
5. Condition of Economy → Mempertimbangkan kondisi ekonomi dan sektor pekerjaan nasabah. Loan/NPL).

#### **Prosedur Data Entry**

Setelah proses analisis dilakukan, seluruh data calon debitur diinput ke dalam sistem internal bank. Berdasarkan hasil observasi, penginputan data dilakukan sesuai dengan dokumen fisik yang telah diverifikasi sebelumnya. Namun, ada beberapa hambatan yang ditemukan yaitu adanya ketidaksesuaian data awal dari nasabah contohnya yaitu adanya kurangnya ketelitian petugas dalam pengecekan awal dokumen yang menyebabkan masih ditemukannya berkas yang tidak sesuai persyaratan. Oleh karena itu, prosedur data entry dinilai terlaksana dengan cukup baik, karena meskipun berjalan sesuai prosedur, masih terdapat perbaikan administratif kecil. Tahap ini penting untuk memastikan akurasi data sebelum diterbitkannya SP3K.

#### **Prosedur Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)**

SP3K diterbitkan setelah seluruh tahapan analisis dinyatakan lengkap dan memenuhi ketentuan.

Berdasarkan hasil penelitian, SP3K di Bank BTN KCP Ciamis diterbitkan setelah:

- a. Dokumen lengkap dan valid.
- b. Analisis kredit disetujui pejabat berwenang.
- c. Tidak terdapat permasalahan hukum atau administrasi.

#### **Prosedur Pengikatan Kredit (Akad Kredit)**

Tahap pengikatan kredit dilakukan di hadapan notaris dan biasanya melibatkan pihak developer.

Dalam proses ini:

- a. Perjanjian kredit dibacakan dan dijelaskan.

- b. Hak dan kewajiban debitur disampaikan secara rinci.
- c. Dokumen perjanjian ditandatangani oleh para pihak.

Berdasarkan hasil observasi, prosedur pengikatan kredit terlaksana dengan baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dengan ditandatanganinya akad kredit, maka hubungan hukum antara bank dan debitur resmi terbentuk.

#### **Prosedur Pencairan dana**

Tahap akhir dalam proses pengajuan KPR adalah pencairan dana.

Berdasarkan hasil penelitian:

- a. Dana dicairkan setelah akad kredit selesai.
- b. Pengkreditan dilakukan ke rekening debitur.
- c. Dokumen pencairan (SPD-5) diterbitkan sebagai bukti realisasi kredit.

Prosedur pencairan dana dinilai terlaksana dengan baik, karena dilakukan setelah seluruh persyaratan terpenuhi.

#### **Hambatan Dalam pelaksanaan Prosedur Pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis**

Dalam pelaksanaan prosedur pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis, masih terdapat beberapa hambatan yang mempengaruhi kelancaran proses pengajuan kredit. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah adanya calon debitur yang tidak lolos dalam proses pengajuan KPR karena memiliki riwayat kredit bermasalah (cacat kredit) pada lembaga keuangan lain. Kondisi tersebut menyebabkan calon debitur tidak memenuhi aspek kelayakan kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh pihak bank.

Selain itu, hambatan juga muncul dari ketidaksesuaian dokumen persyaratan yang diajukan oleh calon debitur. Permasalahan ini meliputi kelengkapan data yang belum terpenuhi, adanya perbedaan atau ketidaksesuaian informasi, serta penggunaan identitas yang tidak memenuhi ketentuan, seperti KTP dengan usia yang masih di bawah batas minimal yang dipersyaratkan. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat kurangnya pemahaman calon

debitur terhadap persyaratan administratif yang berlaku.

Dengan adanya hambatan-hambatan tersebut, proses pengajuan KPR menjadi terhambat bahkan berpotensi mengalami penolakan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan ketelitian dalam proses verifikasi oleh pihak bank serta peningkatan pemahaman calon debitur terhadap persyaratan dan ketentuan yang berlaku, agar proses pengajuan KPR dapat berjalan secara lebih efektif, tertib, dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

#### **Solusi untuk Mengatasi Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan Prosedur Pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis**

Dalam rangka mengatasi hambatan pada pelaksanaan prosedur KPR di Bank BTN KCP Ciamis, diperlukan beberapa upaya perbaikan agar proses pengajuan kredit dapat berjalan lebih lancar dan sesuai ketentuan. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah meningkatkan proses screening awal terhadap calon debitur, khususnya melalui pengecekan riwayat kredit (SLIK/BI Checking). Dengan adanya pemeriksaan sejak awal, pihak bank dapat lebih cepat mengetahui kondisi kelayakan calon debitur dan meminimalkan pengajuan dari pihak yang memiliki riwayat kredit bermasalah.

Selain itu, perlu adanya peningkatan ketelitian dalam proses verifikasi dokumen persyaratan. Petugas, khususnya bagian Consumer Loan Sales (CLS), harus memastikan bahwa seluruh dokumen yang diajukan telah lengkap, sesuai, dan memenuhi ketentuan yang berlaku, termasuk memastikan usia calon debitur telah memenuhi syarat melalui validasi identitas seperti KTP. Hal ini penting untuk menghindari kesalahan administratif yang dapat menghambat proses selanjutnya.

Di samping itu, peningkatan edukasi kepada calon debitur juga menjadi hal yang sangat penting. Pihak bank perlu memberikan penjelasan yang jelas dan mudah dipahami terkait persyaratan, prosedur, serta kriteria kelayakan kredit

KPR. Edukasi ini dapat dilakukan melalui penjelasan langsung, pemberian panduan tertulis, maupun media digital agar calon debitur lebih memahami dan dapat mempersiapkan dokumen dengan baik.

Dengan adanya langkah-langkah tersebut, diharapkan hambatan dalam pelaksanaan prosedur KPR dapat diminimalkan, sehingga proses pengajuan kredit dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh bank. Penelitian ini menggunakan kerangka model menurut (Diviana Rahmania<sup>1</sup>, 2025) Prosedur Pemberkasian merupakan tahapan awal dalam proses pengajuan kredit yang berfokus pada pengumpulan, pemeriksaan, dan verifikasi dokumen sebagai persyaratan administratif Pada tahap ini, calon debitur diwajibkan menyerahkan berbagai berkas yang telah ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan jenis kredit yang diajukan, seperti dokumen identitas diri, bukti penghasilan, dokumen legalitas usaha (apabila relevan), serta dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan persyaratan kredit.

#### **1. Prosedur Wawancara**

Prosedur wawancara terlaksana dengan baik. Wawancara dilakukan secara langsung oleh bagian Consumer Loan Service/Consumer Loan Sales sesuai dengan SOP yang berlaku. Proses ini meliputi verifikasi data nasabah, klarifikasi tujuan pengajuan KPR, serta penilaian karakter dan komitmen nasabah. Informasi yang diperoleh disesuaikan dengan dokumen pendukung sehingga membantu proses analisis kredit berjalan lebih akurat.

#### **2. Prosedur Menganalisa**

Prosedur analisis kredit terlaksana dengan baik. Analisis dilakukan secara menyeluruh dengan menerapkan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy). Penilaian kemampuan bayar, pemeriksaan legalitas agunan, serta analisis kondisi ekonomi dilakukan secara cermat untuk meminimalkan risiko kredit bermasalah (NPL). Proses

ini menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) berjalan optimal.

#### **3. Prosedur Data Entry**

Prosedur data entry terlaksana dengan cukup baik.

Penginputan data dilakukan sesuai dokumen fisik yang telah diverifikasi. Namun, dalam beberapa kasus terdapat revisi minor akibat ketidaksesuaian data awal dari nasabah. Meskipun tidak bersifat signifikan, hal ini menunjukkan masih adanya kendala administratif kecil yang perlu diminimalkan.

#### **4. Prosedur Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K)**

Prosedur penerbitan SP3K terlaksana dengan baik. SP3K diterbitkan setelah seluruh tahapan analisis dinyatakan lengkap dan disetujui oleh pejabat berwenang sesuai kewenangan. Tidak ditemukan penyimpangan prosedur, sehingga tahapan ini telah sesuai dengan ketentuan internal bank.

#### **5. Prosedur Pengikatan Kredit (Akad Kredit)**

Prosedur pengikatan kredit terlaksana dengan baik. Akad kredit dilakukan di hadapan notaris, serta melibatkan pihak terkait seperti developer. Hak dan kewajiban debitur dijelaskan sebelum penandatanganan perjanjian. Proses ini telah memenuhi ketentuan hukum dan SOP yang berlaku.

#### **6. Prosedur Pencairan Dana**

Prosedur pencairan dana terlaksana dengan baik. Pencairan dilakukan setelah akad kredit selesai dan seluruh persyaratan terpenuhi. Dana dikreditkan ke rekening debitur, serta diterbitkan dokumen SPD-5 sebagai bukti realisasi kredit. Tahapan ini berjalan sesuai ketentuan dan jadwal yang ditetapkan.

Secara keseluruhan, pelaksanaan prosedur pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis telah berjalan dengan baik dan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP). Mayoritas tahapan berada dalam kategori terlaksana dengan baik, dengan sedikit catatan pada tahap data entry yang masih memerlukan peningkatan ketelitian administratif.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Prosedur Pelaksanaan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis, dapat disimpulkan bahwa penerapan prosedur pelaksanaan KPR secara umum telah berjalan dengan cukup baik karena pelaksanaan prosedur telah dilakukan oleh pegawai Bank BTN KCP Ciamis walaupun dalam hal prosedur *data entry* belum dilakukan secara optimal.

Selain itu berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa hambatan dalam prosedur pengajuan KPR pada Bank BTN KCP Ciamis diantaranya, yaitu, adanya calon debitur yang gagal dalam pengajuan KPR akibat riwayat kredit bermasalah (cacat kredit) dilembaga keuangan lain, dan adanya ketidaksesuaian dokumen persyaratan seperti, data yang tidak lengkap atau penggunaan identitas yang belum memenuhi syarat (misalnya KTP di bawah umur).

Adapun solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan prosedur pengajuan KPR di Bank BTN KCP Ciamis yaitu, Dalam upaya mengatasi berbagai hambatan pada pelaksanaan prosedur KPR di Bank BTN KCP Ciamis, diperlukan langkah-langkah perbaikan yang lebih optimal agar proses pengajuan kredit dapat berjalan dengan lancar, tepat, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan meningkatkan proses *screening* awal terhadap calon debitur. Proses ini dapat dilakukan melalui pengecekan riwayat kredit menggunakan sistem SLIK/BI Checking sejak tahap awal pengajuan. Dengan adanya pemeriksaan tersebut, pihak bank dapat lebih cepat mengetahui kondisi kredit calon debitur, sehingga dapat mengantisipasi dan meminimalkan pengajuan dari calon debitur yang memiliki riwayat kredit

bermasalah atau tidak memenuhi kriteria kelayakan.

Selain itu, peningkatan ketelitian dalam proses verifikasi dokumen persyaratan juga sangat diperlukan. Petugas, khususnya pada bagian Consumer Loan Sales (CLS), harus melakukan pemeriksaan secara cermat dan menyeluruh terhadap seluruh dokumen yang diajukan oleh calon debitur. Hal ini mencakup pengecekan kelengkapan data, kesesuaian informasi, serta keabsahan dokumen yang dilampirkan. Petugas juga perlu memastikan bahwa identitas calon debitur telah memenuhi ketentuan yang berlaku, seperti batas usia minimal yang dibuktikan melalui KTP atau dokumen resmi lainnya. Dengan proses verifikasi yang teliti dan sistematis, kesalahan administratif dapat diminimalkan sehingga proses pengajuan KPR dapat berjalan lebih efektif, tertib, dan tidak mengalami hambatan pada tahap selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Rachmawati, P. Y., Bakhri, S., & Hanum, F. (2023). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Pasuruan. *Tasharruf: Journal of Islamic Economics and Business*, 4(2), 135-149.
- Wiranti, W., Hodsay, Z., & Kurniawan, C. (2019). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada Pt. Bank Sumsel Babel Pusat. *Jurnal Neraca: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Ekonomi Akuntansi*, 3(1), 118-129.
- Rahmania, D., Kartini, T., & Suhardi, D. (2025). Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten (BJB) Tbk. *Kantor Cabang Subang. The World of Financial Administration Journal*.

- Sari, W. A., Hidayat, R. R., & Dwiatmanto, D. (2016). Analisis sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) BTN bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian Manajemen kredit (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri) (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Saputra, R. A., & Musthafa, A. (2025). Analisis Faktor-Faktor Penyebab Lambatnya Persetujuan Kpr (Kredit Pemilikan Rumah) Di Bank Tabungan Negara Kc Magelang. *Mount Hope Economic Global Journal*, 3(2), 20-32.