

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan dan mempunyai peranan yang sangat penting dalam sistem perekonomian yang semakin bertumbuh seiring dengan semakin bertumbuhnya kebutuhan masyarakat. Keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya

Terdapat beberapa jenis kredit, dilihat dari tujuan usahanya, kredit terbagi menjadi tiga jenis, yaitu: kredit produktif, kredit konsumtif dan kredit perdagangan. Dalam penelitian ini, lebih ditekankan pada kredit konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi atau dipakai secara pribadi, dan mengacu pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sesuai dengan tujuan penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya dari Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya, maka dapat ditarik kesimpulan, sebagai berikut:.

1. Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk pembelian / kepemilikan rumah (KPR), untuk perbaikan / renovasi rumah serta pembelian

rumah toko (RUKO) sehingga disini masyarakat dapat mempergunakan pinjaman tersebut untuk memperluas bangunan mereka tidak hanya untuk membeli rumah saja.dalam pengajuan permohonan kredit semua kalangan masyarakat dapat mengajukan tanpa ada pengecualian,seperti :PNS,Karyawan BUMN /BUMD, Karyawan perusahaan Swasta, TNI / POLRI dan masyarakat umum.

2. Apabila calon debitur akan mengajukan permohonan KPR di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya maka setiap calon debitur harus melengkapi Hal – hal sebagai berikut :
 1. Pas foto ukuran 4x6 sebanyak 2 lembar
 2. Foto copy NPWP,KSK, KTP suami istri dan buku nikah
 3. Foto copy SK Pengangkatan Pertama dan SK Kenaikan Gaji Berkala Terakhir (yang dilegalisir oleh atasan langsung atau kepala SDM/Personalia)
 4. Surat Keterangan Gaji/Penghasilan Suami Istri
 5. Menyerahkan Surat Kuasa Pemotongan Gaji
 6. Copy Rek.Koran Tabungan / Giro 3 bulan terakhir
 7. Foto copy Bukti Jaminan (SHM/SHGB beserta IMB) rumah yang akan dibiayai
 8. Foto copy SPPT dan STTS PBB terbaru

3. Dalam prosedur kredit pemberian rumah, terbagi atas empat prosedur, yaitu prosedur pemberian kredit, pencairan kredit, pengangsuran dan pelunasan kredit. Pihak-pihak yang terkait dalam Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah yaitu debitur, petugas kredit, *loan committee*, pimpinan, notaris, developer/penjual dan asuransi.
4. Bank Jabar mempunyai beberapa ketentuan dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah kepada calon debitur, yaitu:
 - a. Plafond kredit maksimal yang diberikan tidak boleh melebihi LTV (*Loan To Value*).
 - b. Tingkat bunga yang diberlakukan di Bank Jabar adalah suku bunga anuitas. Suku bunga yang diberikan *fix* 1 tahun setelah itu *Floating Rate*
 - c. Perhitungan angsuran dipengaruhi oleh jumlah kredit yang diajukan, tingkat bunga dan jangka waktu kredit yang telah ditentukan
 - d. Jangka waktu kredit mulai dari 1 tahun sampai dengan maksimal 15 tahun sejak penandatanganan perjanjian kredit
5. Pada Bank Jabar, jaminan kredit yang digunakan dalam Kredit pemilikan Rumah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang akan dibangun atau dibeli atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang disertai dengan surat Ijin Mendirikan Bangunan

(IMB). Bank akan menyimpan jaminan tersebut sampai dengan jangka waktu kredit yang ditentukan .

6. Dalam pemberian KPR harus melalui proses yang teliti dan hati – hati. Tahapan – tahapan proses diawali dengan penyerahan permohonan kredit oleh calon debitur disertai berkas – berkas persyaratan dilanjutkan proses wawancara antara pihak bank dan calon debitur. Dilanjutkan melakukan pengecekan Sistem Informasi Debitur (SID), Selanjutnya verifikasi untuk memeriksa kebenaran data penghasilan dan agunan melalui metode kunjungan. Maupun melalui sambungan telepon ke perusahaan tempat calon debitur bekerja. Setelah itu, diakhir proses ini analis akan mengeluarkan usulan. Selanjutnya yaitu proses pemutusan Kredit, yang berhak memutuskan Kredit diterima atau tidak adalah *branch manager* dan *Commite Credit*, setelah kredit diterima selanjutnya pihak bank akan membuat Surat penegasan persetujuan penyediaan Kredit (SP3K) sekaligus melakukan pengikat kredit dengan notaris.
7. Penutupan KPR oleh debitur dapat dilakukan apabila kewajiban kredit sudah diselesaikan. Penyelesaian kewajiban kredit dapat dilakukan dengan cara normal maupun dipercepat. Dengan cara normal yaitu debitur mengangsur sesuai dengan perjanjian awal, mengenai jangka waktu dan besaran angsuran. Sedangkan untuk dipercepat, debitur dapat melakukan pelunasan lebih awal dari yang telah diperjanjikan diawal. Namun jika pelunasannya dipercepat

debitur akan terkena sanksi penalty sebesar 2% dari jumlah sisa pokok.

8. Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Jabar Banten Cabang Surabaya juga menghadapi permasalahan.

Permasalahan tersebut diantaranya :

- a. Terdapat developer yang tidak ingin melakukan jual/beli dengan notaris rekanan Bank Jabar Banten Cabang Surabaya
- b. Adanya calon debitur yang mengajukan permohonan dengan data-data yang fiktif, misalnya penghasilan per bulan dibesarkan tidak sesuai dengan kenyataannya
- c. Debitur menunggak membayar angsuran.

5.2 Saran

Setelah melakukan pengamatan mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Jabar Banten Cabang Surabaya dan melihat permasalahan-permasalahan yang sering dihadapi oleh Bank Jabar dalam pemberian kredit pemilikan rumah, berikut saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi Bank Jabar Banten Cabang Surabaya:

1. Seharusnya Bank Jabar menetapkan ketentuan bahwa setiap melakukan jual/beli kepada developer harus dengan Notaris yang sama. Bisa dengan Notaris developer atau Notaris dari bank. Jadi proses dari awal perjanjian kredit sampai kepada pengikatan jaminan dilakukan oleh Notaris yang sama, agar prosesnya tidak rumit. Dan agar penyelesaian berkas – berkas

yang dikerjakan oleh notaris yang diperaya atau rekanan bank Jabar Banten agar pengerjaan berkas atau pengikat jaminan bisa lebih cepat karena jika tiap kali melakukan pengikat jaminan atau pengerjaan berkas dengan notaris yang berbeda-beda pengerjaan bisa lama jadi disarankan agar lebih diutamakan rekanan dari Bank Jabar Banten sendiri

2. Bagian yang menyangkut dalam proses pemberian harus selalu teliti dan berhati – hati, untuk menghindari timbulnya permasalahan dikemudian hari. Selanjutnya pada saat verifikasi data, lebih baik jika data-data yang kurang meyakinkan ataupun diragukan untuk diverifikasi dengan metode visit meskipun statusnya datanya sebagai pegawai dan Petugas kredit dapat memperketat persyaratan dalam pemberian kredit pemilikan rumah, antara lain melampirkan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh debitur setiap bulannya, misalnya bukti pembayaran rekening listrik, air, telepon dan sebagainya untuk mendukung pembuktian dari kebenaran dokumen-dokumen persyaratan pengajuan kredit.
3. Petugas kredit seharusnya melakukan pengawasan dan memantau debitur, dengan cara:
 - Mengingatkan debitur tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran per bulannya via telepon atau pesan singkat.
 - Melakukan kunjungan ketempat debitur dan menanyakan perihal permasalahan mengapa debitur menunggak pembayaran kredit agar petugas kredit dapat memberikan saran atau masukan - masukan agar debitur bisa lebih baik setidaknya dapat membayar

keterlambatan angsuran KPR agar terhindar dari penyitaan jaminan.

- Jika nasabah masih belum mau membayar bank mendatangi tempat tinggal nasabah memberikan saran jika memang sudah tidak mampu melakukan pembayaran agar segera menjual rumahnya itu sendiri atau jika tidak di take over pada orang lain tetapi dengan artian jika ditake over dilakukan juga proses balik nama atas jaminan nama pihak ke 3 yg diberikan take over
- Selanjutnya dari saran tersebut jika masih belum ada tanggapan atau Jika debitur tidak dapat menjual rumah tersebut dalam jangka waktu tiga bulan, maka bank akan menyerahkan jaminan tersebut kepada kantor lelang atau pengadilan
- Pihak bank juga harus tegas dalam menangani nasabah yang menunggak pembayaran jika sampai surat peringatan ke 3 atau bulan ke 9 nasabah tidak ada kemauan untuk membayar bank segera memberikan surat agar nasabah mengosongkan tempat tinggal yg dijadikan jaminan agar bank dapat segera melakukan penyitaan jaminan dan pelelangan pada jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

Amrullah Amin. 2013. *Panduan Menyusun Proposal Skripsi, Tesis & Disertasi*.

Jakarta : Smart Pustaka

Buku *Pedoman Penulisan Tugas Akhir 2015*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi

Perbanas Surabaya

Bank Jabar Banten. 2014. Standard *Operating Procedure Kredit Pemilikan*

Rumah, Bandung

Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di*

Bidang Yuridis, Jakarta, Penerbit: Rineka Cipta

Jopie Yusuf, 2009, *Panduan Dasar Untuk Account Officer*, UPP AMP YKPN,

Yogyakarta

Jopie Yusuf, . 2007. *Panduan Dasar untuk Account Officer*. Yogyakarta: Unit

Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN

Kasmir. 2011. *Dasar-dasar Perbankan Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit PT.

Raja Grafindo Persada

Kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Penerbit PT.

Raja Grafindo Persada

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013

Perihal: Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan

Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, *Kredit atau*

Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan

Kendaraan Bermotor

Iskandar, Syamsu. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: PT.

Semesta Asa Bersama

Sembiring, Sentosa. 2012. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung: CV.

Mandar Maju

Winda Emilia Sari. 2010. "*Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di*

Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidoarjo". Skripsi Sarjana tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.

Bank Jabar Banten.2015 (<http://www.bankbjb.co.id/> diakses april 2015)

Ferdinand Wisnu, 2013. *Pengertian Bank, Jenis-jenis Bank, Fungsi Bank, dan*

Reformasi Bank,(<http://ferdinandwisnu.wordpress.com/2013/03/10/pengertian-bank-jenis-jenis-bank-fungsi-bank-dan-reformasi-bank>, diakses 25 mei 2015)

Wikipedia bahasa Indonesia 2015. *Pengertian KPR dan Prosedur*

(https://id.wikipedia.org/wiki/Wikipedia_bahasa_Indonesia. diakses april 2015)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November

1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945