

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK**

RANGKUMAN TUGAS AKHIR



Oleh :
HILUS ANDRI KRISTIANDIKA
NIM : 2012110002

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2015**

PENGESAHAN RANGKUMAN
TUGAS AKHIR

Nama : Hilus Andri Kristiandika
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 21 Desember 1993
NIM : 2012110002
Jurusan : Diploma III
Program Pendidikan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
Sejahtera Tapak Di PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Kantor Cabang Gresik

Disetujui dan Diterima baik Oleh :

Ketua Program Diploma
Tanggal : 2/3/2015.....



Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M.

Dosen Pembimbing
Tanggal : 2/3/2015.....



Hj. Anggraeni, SE., M.Si.

Latar Belakang

Dalam rangka membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal, PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Gresik mengeluarkan produk kredit perumahan yang bekerja sama dengan pemerintah, yaitu KPR Sejahtera Tapak untuk masyarakat berpenghasilan rendah, untuk kepemilikan rumah sehat sederhana. Untuk menghindari permasalahan kredit maka PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk menerapkan prosedur yang harus selalu dipegang dalam proses pemberian kredit.

Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis memutuskan mengangkat judul PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK.

Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Mengetahui informasi tentang pihak-pihak yang terkait dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara
2. Mengetahui informasi mengenai persyaratan dan ketentuan dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara
3. Mengetahui informasi mengenai prosedur pemberian KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara
4. Mengetahui informasi mengenai perhitungan plafond, angsuran, dan denda KPR Sejahtera Tapak di PT Bank Tabungan Negara Kantor

5. Mengetahui permasalahan yang dihadapi serta solusi dalam pemberian PT Bank Tabungan Negara dalam proses pemberian KPR Sejahtera Tapak.

Metode Pengamatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini menggunakan metode analisa deskriptif, yaitu metode yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung ke lapangan dan mengumpulkan data-data yang diperlukan kemudian diolah, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan.

Subyek Pengamatan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau biasa dikenal dengan BTN adalah sebuah perseroan terbatas yang bergerak di bidang penyedia jasa perbankan. Bank ini merupakan sebuah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang pertama kali didirikan pada tahun 1987.

Ringkasan Pembahasan

Prosedur yang pertama yang harus dipatuhi yaitu tentang kriteria penerima KPR Sejahtera Tapak. Syarat umum bagi pemohon adalah berstatus sebagai WNI dan berdomisili di Indonesia, telah berusia 21 tahun atau telah menikah, pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah, gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 4.000.000, memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun, memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang

pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku. Syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh calon debitur.

Dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak tentu ada banyak pihak yang terlibat dalam prosedurnya, pihak-pihak tersebut adalah Debitur. Debitur yang dimaksud dalam hal ini adalah pemohon. Yang kedua adalah Bank, Bank BTN juga ditunjuk oleh pemerintah untuk memberikan KPR Sejahtera Tapak. Selanjutnya adalah Pemerintah, Kementerian Perumahan Rakyat merupakan wakil pemerintah dalam pemberian subsidi bagi perumahan. Berikutnya adalah *Developer*, *Developer* merupakan pihak yang melakukan pembangunan kawasan perumahan. Selanjutnya adalah Notaris, Pihak notaris adalah pihak yang membantu ketika proses pengikatan perjanjian kredit Yang terakhir adalah Perusahaan Asuransi untuk menjamin risiko-risiko yang ada. Ada dua asuransi yang melekat pada produk KPR Sejahtera Tapak yaitu Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran.

Calon debitur harus melewati prosedur prosedur yang lain sebelum bisa menerima KPR Sejahtera Tapak. Proses yang pertama yaitu wawancara. Selanjutnya calon debitur akan diperiksa *track record* kreditnya melalui Sistem Informasi Debitur (SID). Jika lolos dari kedua tahap ini maka selanjutnya adalah tahap verifikasi data. Dalam verifikasi ini akan dicari kebenaran mengenai informasi yang diberikan. Jika memang debitur memenuhi kriteria maka tahap selanjutnya yaitu analisis kredit. Selanjutnya kepala cabang akan memutuskan apakah kredit bisa dicairkan atau tidak, berdasarkan analisa yang ada. Jika kredit dicairkan maka akan dibuatkan

Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) yang selanjutnya dilakukan pengikatan kredit.

Plafond untuk KPR Sejahtera Tapak sebesar 90% dari harga rumah. Menurut ketentuan harga rumah yang dijadikan obyek dalam KPR Sejahtera Tapak untuk area Jawa Timur ditentukan maksimal Rp 115.000.000,00. Dalam perhitungan bunga dan angsuran kreditnya PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk menggunakan metode anuitas. Bunga untuk KPR Sejahtera Tapak ditetapkan sebesar 7,25% fixed, maksudnya bunga tersebut berlaku sampai kreditnya selesai. Jika terjadi tunggakan pada pembayaran angsuran maka pihak bank akan mengenakan sanksi berupa pinalti denda. Denda dari keterlambatan pembayaran ini dikenakan sebesar 1,5% dari jumlah tunggakan.

Prosedur penutupan ini dilakukan apabila semua angsuran KPR telah dilunasi oleh nasabah secara normal atau tertentu. Jika secara normal artinya debitur melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian diawal. Penutupan KPR Sejahtera Tapak juga dapat dipercepat, artinya debitur melunasi kreditnya lebih cepat daripada jangka waktu yang diperjanjikan diawal. Namun jika dipercepat debitur akan terkena sanksi pinalti sebesar 1% dari sisa pokok. Jika debitur meninggal KPR Sejahtera Tapak juga akan ditutup dan dianggap lunas, karena KPR ini dijamin dengan asuransi jiwa debitur

Dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak tentunya PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk menghadapi beberapa masalah. Contohnya, masalah data fiktif debitur. Permasalahan kedua yaitu tentang pembayaran

uang muka yang belum selesai. Yang terakhir adalah adanya pembayaran yang menunggak.

Kesimpulan

KPR Sejahtera Tapak hadir berkat kerja sama pemerintah dan PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk . Pemberian KPR Sejahtera Tapak ini ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat serta pemerataan pembangunan. Diharapkan masyarakat berpenghasilan rendah dapat memperoleh tempat tinggal yang sehat yang mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pemantapan jati diri. Meskipun begitu dalam pemberian KPR Sejahtera Tapak harus tetap mematuhi prosedur yang ada agar tidak menimbulkan kerugian di kedua belah pihak.

Saran

1. Untuk menghindari data fiktif lebih baik jika data-data yang kurang meyakinkan ataupun diragukan untuk diverifikasi dengan metode *visit* meskipun statusnya datanya sebagai pegawai.
2. Jika ada calon debitur yang belum menyelesaikan kewajiban uang muka kepada Developer sebaiknya proses kredit tunda terlebih dahulu. Bank BTN harus menganalisa sebab dari permasalahan tersebut
3. Jika terjadi kredit macet maka bank sebaiknya memberikan opsi take over (pengambil alihan kredit) oleh saudara ataupun orang lain agar kerugian debitur dan bank tidak terlalu besar.

DAFTAR PUSTAKA

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

Semesta Asa Bersama

Ismail. 2011. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Jusuf, Jopie. 2008. *Analisis Kredit Untuk Credit (Account) Officer*. Jakarta: PT

Kompas Gramedia

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kasmir. 2012. *Dasar – Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Kasmir. 2012. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/Pbi/2013 Tentang Penetapan Status Dan

Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional

Permenpera Nomor 20/PRT/M/2014 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah

Permenpera Nomor 21/PRT/M/2014 Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah

Taswan. 2008. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan