

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1.1 KESIMPULAN

Untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BTN, nasabah harus memenuhi sejumlah persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank BTN, adapun kesimpulan dari Laporan Tugas Akhir ini yaitu :

1. Syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu sebagai berikut :
 - a) Pemohon adalah Warga Negara Indonesia (WNI)
 - b) Fotocopy KTP
 - c) Fotocopy Kartu Keluarga
 - d) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
 - e) Fotocopy Surat Nikah (bila telah menikah)
 - f) Mempunyai penghasilan tetap dari gaji sebagai karyawan atau penghasilan usaha untuk wiraswasta dan professional minimal 1 tahun
 - g) Fotocopy NPWP
 - h) Untuk gaji calon debitur minimal Rp. 3.500.000
 - i) Melengkapi dokumen permohonan Kredit Pemilikan Rumah

2. Pihak yang terlibat dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu:
 - a) Debitur
 - b) Kreditur
 - c) Developer
 - d) Notaries
 - e) Asuransi

3. Nasabah akan melewati beberapa prosedur pelaksanaan jika ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah. Berikut adalah beberapa prosedur mengajukan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN, yaitu mengisi formulir dan melengkapi persyaratan, kemudian oleh pihak bank akan dilakukan *checking BI*. Wawancara merupakan prosedur selanjutnya setelah *checking BI*, wawancara sangat penting agar bank mengetahui betul karakter nasabahnya seperti apa. Setelah wawancara akan diadakan verifikasi data meliputi *Duplicate Review, Review Data Entry, Document Checking*. Kemudian akan divalidasi oleh Kepala Kantor Cabang Pembantu, dari Kepala Cabang Pembantu kemudian di *Assignment* oleh Head Credit.

Kepala Kredit ini akan memerintah bagian analisis kredit untuk tinjau ke lapangan agar mengetahui langsung kondisi sebenarnya nasabah tersebut. Berkas kredit akan di ACC setelah analisis menyatakan bahwa nasabah tersebut bisa diberikan kredit. Maka selanjutnya dikeluarkan surat persetujuan kredit dan realisasi kredit pun terlaksana.

4. Dalam kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang dijadikan sebagai jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik Rumah Debitur yang dibeli oleh Debitur dari Developer, selain itu juga disertakan dengan Surat IMB (Surat Ijin Mendirikan Bangunan) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sehingga apabila debitur tidak melakukan kewajiban untuk membayar kewajibannya maka selama itu pula Bank berhak untuk menyita jaminan debitur tersebut.
5. Sistem Perhitungan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen Sungkono Surabaya yaitu menggunakan sistem perhitungan Anuitas yaitu, dimana angsuran pokok setiap bulan semakin besar tetapi perhitungan bunga akan semakin mengecil. Nasabah akan dikenakan denda apabila nasabah terlambat membayar angsuran Kredit Pokok dan Bunga sebagai bentuk kewajibannya kepada bank. Denda yang diberikan bank BTN yaitu sebesar 1,5% dari angsuran perbulan. Selain itu juga nasabah dikenakan *Penalty* jika melunasi pinjamannya sebelum jatuh tempo yaitu sebesar 1% dari sisa kredit.
6. Beberapa hambatan yang seringkali dihadapi oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen Sungkono Surabaya yaitu sebagai berikut :
 - 1) Kredit Bermasalah yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 4 bulan

- 2) Kredit Macet yaitu jika nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok dan bunga selama lebih dari 270 hari atau lebih dari 9 bulan
7. Beberapa tindakan penyelesaian kredit bermasalah yang biasanya di ambil oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen Sungkono Surabaya yaitu sebagai berikut :

a) Penyelesaian kredit bermasalah

Jika nasabah menunggak pembayaran selama beberapa bulan, maka Bank akan memberikan denda dan surat peringatan kepada nasabah. Jika setelah diberi surat peringatan nasabah masih tidak bisa membayar maka Bank akan melakukan beberapa tindakan yaitu :

- 1) Reschedulling adalah perpanjangan waktu yang diberikan kepada nasabah untuk membayar tunggakan angsurannya.
- 2) Bank juga memberikan keringanan kepada nasabah yaitu hanya membayar angsurannya saja untuk bunganya bisa dibayar pada waktu belakangan sampai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh pihak Bank.

b) Penyelesaian Kredit Macet

Apabila setelah diberikan kelonggaran nasabah masih belum bisa melunasi kewajibannya maka bank melalui pengadilan atau kantor lelang berhak untuk menyita rumah nasabah yang dijadikan sebagai jaminan.

1.2 Saran

Ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan dengan maksud untuk membantu memperlancar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu :

1. Menjalani komunikasi jangka panjang sewaktu debitur telah memperoleh KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan cara sesekali menelpon atau mengunjungi agar tercipta suasana keakraban.
2. Sebaiknya pihak bank mengingatkan kepada debitur bahwa tiga atau lima hari sebelum tanggal jatuh tempo untuk pembayaran angsuran pinjaman agar segera dibayar, agar debitur tidak terlambat membayar angsuran pokok dan bunga atas pinjaman yang diberikan oleh bank.
3. Pihak bank sebaiknya menasehati pihak debitur yang mengalami kredit macet bahwa debitur boleh menjual rumahnya tersebut dengan harga yang lebih tinggi, maka hasil penjualan atas rumah tersebut dapat digunakan untuk menutupi tunggakan kreditnya yang ada di bank BTN. Apabila masih ada kelebihan sisa penjualan dari rumah yang dijual oleh debitur, maka debitur berhak memiliki uang sisa dari penjualan rumah tersebut dan Sertifikat Hak Milik Rumah Debitur dapat diganti atas namakan dengan yang membeli rumah.

DAFTAR PUSTAKA

a. Dari Buku

Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. PT. Jakarta
Rajagrafindo Persada

Kasmir SE.M.M (2008:105). *Bank Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. PT
Jakarta Rajagrafindo Persada

Jopie Jusuf. 2007. *Panduan Dasar untuk Account Officer Versi 3.0*. Yogyakarta. UPP
STIM

Taswan. (2010). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPNN STIM YKPN
Yogyakarta

M. Amin Amrullah. 2013. *Panduan Menyusun Proposal Skripsi Tesis dan Disertasi*.
Smart Pustaka

Dr. Sentosa Sembiring. 2008. *Hukum Perbankan*. Edisi Revisi. Bandung : CV. Mandar
Maju

Kasmir SE.M.M. (2008 : 96 – 103). *Bank Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi.
PT Jakarta Rajagrafindo Persada

b. Dari Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Jakarta : Bumi Aksara, 2004

c. Dari Internet

Website Bank BTN : www.btn.co.id di akses pada tanggal 28 Desember 2013

<http://nikentkj.blogspot.com/2009/04/sejarah-bank-btn.html>

Loan to Value/LTV SE BI Nomor 15/40 DKMP. Tentang Penerapan Manajemen Resiko Pemberian Kredit/Pembiayaan Pemilikan Properti

d. Dari Wawancara

Dina Rusdyah, SE. *Loan Service*. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Mayjen Sungkono. Surabaya, 17 Desember 2013