

BAB V

KESIMPULAN & SARAN

1.1 Kesimpulan

Di perkembangan zaman dan teknologi saat ini banyak masyarakat yang ingin mempunyai tempat tinggal atau tempat usaha secara instan dengan harga yang terjangkau bagi mereka. Melihat hal tersebut para developer atau pengembang akan bersaing dengan berusaha membuat bangunan yang dapat menarik minat para konsumen untuk melakukan pembelian atau penyewaan dalam hal tempat tinggal atau tempat usaha maupun untuk kepentingan sendiri misalnya bangunan kantor dan lain-lain.

Dalam hal ini Bank BTN Cabang Surabaya Bukit Darmo menawarkan sebuah produk yang dapat memenuhi kebutuhan para developer atau pengembang dalam persaingan yang mereka hadapi, yakni dengan produk kredit komersial yang termasuk dalam kredit modal kerja yaitu Kredit Konstruksi BTN. Berdasarkan pembahasan dari Bab IV, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Kredit Konstruksi BTN merupakan produk kredit komersial yang juga merupakan kredit modal kerja di bidang konstruksi atau pembangunan.

2. Kredit Konstruksi BTN itu sendiri adalah kredit yang diberikan untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan bangunan horizontal maupun bangunan vertikal/high rise building berikut sarana dan prasarananya, sepanjang berdasarkan penilaian Bank layak/feasible untuk diberikan kredit yang pada umumnya berjangka waktu pendek, maksimal satu tahun.
3. Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pembiayaan kredit konstruksi ini meliputi data perusahaan, data keuangan, data proyek, dan lainnya.
4. Prosedur pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank BTN Cabang Surabaya Bukit Darmo berdasarkan analisis yang dilakukan oleh *Commercial Loan Analyst*, kemudian mendapat persetujuan dari *Branch Office Manager*, dan menerbitkan SP2K (Surat Penegasan Pemberian Kredit), apabila debitur setuju dengan usulan kredit yang diberikan maka dilakukan akad kredit.
5. Penentuan plafond yang diberikan kepada calon debitur berdasarkan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) calon debitur dan laporan keuangan dari perusahaan calon debitur , sehingga terhindar dari adanya kredit macet.
6. Perhitungan bunga yang harus dibayarkan sesuai ketentuan bunga dengan menggunakan sistem perhitungan bunga sliding dan setiap bulannya bunga wajib dibayarkan meskipun tidak beserta angsuran pokoknya.

7. Untuk pembayaran angsuran pokok bersumber dari penjualan tiap unit yang dijual, dan besarnya tidak sama setiap bulannya, dan setiap penjualannya pihak perusahaan harus memberi info kepada Bank bahwa perusahaan akan melakukan penjualan, karena tiap unit yang dijual berpotensi menjadi KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dan sertifikat masih berada di tangan pihak Bank.
8. Dalam proses pembangunan proyek, *commercial loan analyst* akan terjun langsung ke dalam proyek yang sedang dikerjakan oleh debitur, untuk meninjau apakah proyek yang sedang dilaksanakan sesuai dengan perjanjian.
9. Prosedur pengembalian kredit beserta jaminan adalah debitur membayar angsuran bunga setiap bulannya (wajib) dan angsuran pokok (jumlahnya tidak sama setiap bulan) hingga lunas sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Setelah lunas bank akan melakukan perjanjian berakhirnya kredit dengan notaris dan debitur beserta pengembalian jaminan.
10. Hambatan-hambatan yang dialami oleh Bank BTN Cabang Surabaya Bukit Darmo meliputi perizinan pembangunan dan sertifikat yang tidak segera diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) serta developer yang kesulitan dalam menemukan *user* untuk membeli produknya.
11. Alternatif yang dimiliki oleh Bank BTN Surabaya Bukit Darmo adalah baik dari pihak bank BTN, notaris maupun debitur melakukan koordinasi secara

berkala dengan pihak BPN dan melakukan monitoring serta dari pihak developer harus meningkatkan strategi pemasaran agar dapat dapat meningkatkan penjualan.

1.2 Saran

Berdasarkan hambatan yang dialami oleh Bank BTN dan alternatif yang dilakukan oleh Bank BTN Cabang Surabaya Bukit darmo, maka saran yang dapat diberikan untuk Bank BTN adalah :

1. Melakukan perjanjian dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional) mengenai lamanya waktu penerbitan perizinan pembangunan beserta sertifikat agar pembangunan dapat segera dilakukan.
2. Pihak Bank BTN harus lebih teliti dalam memilih calon developer atau pengembang yang lebih menjamin dalam hal ini developer atau pengembang yang memiliki strategi pemasaran yang lebih menjanjikan pihak Bank BTN Cabang Surabaya Bukit Darmo. Serta mempertajam dalam menganalisis analisis risiko kredit untuk mengantisipasi adanya kredit macet.

DAFTAR RUJUKAN

- Suhardjono. *Manajemen Perkreditan: Usaha Kecil dan Menengah*. Surabaya: Penerbit UPP AMP YKPN.
- Suyatno, Drs. Thomas. 1985. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Penerbit Akademi Akutansi dan Perbankan Perbanas Jakarta.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- _____. 2012. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- _____. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan-Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- Yadi. 2013. *Pengertian Prosedur*, (Online),
(<http://yadi93.blogspot.com/2013/02/pengertian-prosedur.html>, diakses 20 November 2013).
- Rimaru, Rima L. *Pengertian Pelaksanaan*, (Online),
(<http://rimalrimaru.com/pengertian-pelaksanaan/>, diakses 20 November 2013).
- Miftahul, Alim. 2011. *Pengertian, klasifikasi, tugas, fungsi, kegiatan serta peranan Bank*, (Online), (<http://indonesi4ku.wordpress.com/2011/03/15/pengertian-klasifikasi-tugas-fungsi-kegiatan-serta-peranan-bank/>, diakses 25 November 2013).
- .com, Sarjanaku. 2012. *Pengertian Kredit, Fungsi, Unsur, Macam, Prinsip, Definisi Kredit Menurut Para Ahli*, (Online),
(<http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-kredit-fungsi-unsur-macam.html>, diakses 25 November 2013).
- Wisnu, Ferdinand. 2013. *Pengertian Bank, Jenis-jenis Bank, Fungsi Bank, dan Reformasi Bank*, (Online).
(<http://ferdinandwisnu.wordpress.com/2013/03/10/pengertian-bank-jenis-jenis-bank-fungsi-bank-dan-reformasi-bank/>, diakses 14 Desember 2013).
- Helmi, Syafrizal. 2009. *Klasifikasi Kredit*, (Online),
(<http://shelmi.wordpress.com/2009/05/24/klasifikasi-kredit/>, diakses 14 Desember 2013).
- Rosadi, Asep. 2013. *Bentuk Kredit Konstruksi*, (Online),
(<http://www.kreditkonsumer.com/bentuk-kredit-konstruksi/>, diakses 15 Desember 2013).
- Arihaz. 2012. *Perjanjian Kredit*, (Online),
(<http://arihaz99.wordpress.com/2012/03/28/perjanjian-kredit/>, diakses 16 Desember 2012).

- Setiawan, Yusuf Arif. 2011. *Menghitung Bunga Bank*, (Online),
(<http://yusufarif.blogspot.com/2011/09/menghitung-bunga-bank.html>),
diakses 16 Desember 2013).
- Edratna. 2008. *Bank Garansi, apa dan bagaimana kegunaannya?*, (Online),
(<http://edratna.wordpress.com/2008/01/07/bank-garansi-apa-dan-bagaimana-kegunaannya/>), diakses 16 Desember 2013).
- Marseli, Ria. 2007. *Bab II*, (Online),
(<http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/93/jbptunikompp-gdl-s1-2007-riamarseli-4619-bab-ii.doc>), diakses 16 Desember 2013).
- Bank Tabungan Negara. 2013. *Produk*, (Online),
(<http://www.btn.co.id/Produk.aspx>), diakses 9 Oktober 2013).
- Guntur, Ginanjar P. Wawancara Personal di Bank BTN kantor Cabang Surabaya
Bukit Darmo. Surabaya, 21 & 22 Desember 2013.
- Rizki Amalia. 2011. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Modal Kerja –Usaha Kecil
Menengah (KMK-UKM) Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang
Sidoarjo". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Arif Firmadhani Rudyanto. 2009. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah
(KGU) Di Bank "X" Cabang Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak
diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Joanica Yanti Florival De Araoju. 2010. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan
Rumah Bank Tabungan Negara Cabang Mojokerto". Tugas Akhir
Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Dwi Ernawati Zain. 2010. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Di
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Sidoarjo". Tugas Akhir
Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Tri Wahyu Prastyia. 2012. "Proses Pemberian Kredit Modal Kerja Usaha Kecil
Menengah Di Bank "X" Cabang Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak
diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Zumrotus Silviyah. 2009. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Di
BAD Kantor Pusat Bongkaran Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak
diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Rokhani. 2011. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah-KGU Di Bank
BTN KCP IAIN Sunan Ampel". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan,
STIE Perbanas Surabaya.