

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan tujuan penelitian mengenai Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z Indonesia Tbk yaitu untuk mengetahui sistem dan proses yang terkait dengan pelaksanaan kredit pemilikan rumah. Dari hasil penelitian yang dilakukan maka penulis dapat menarik kesimpulan dan memberi saran sebagai berikut:

5.1 Kesimpulan

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang menjadi intermediasi yang berperan menjadi perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Kegiatan utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit. Salah satu bentuk kredit yang ditawarkan oleh sebuah bank yaitu kredit konsumen yang diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi maupun non konsumsi. Ada beberapa macam jenis kredit konsumen dan diantaranya adalah Kredit Pemilikan Rumah atau KPR.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit yang diberikan bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk kebutuhan pembelian atau pembangunan rumah. Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah ada beberapa pihak tertentu yang terlibat dalam proses pelaksanaannya. Pihak-pihak yang terkait tersebut yaitu pemohon kredit sebagai debitur, bank sebagai kreditur,

developer sebagai pihak yang melakukan pembangunan dan penjualan rumah, notaris sebagai pihak yang mengurus legalitas proses dan syarat kredit, dan asuransi sebagai pihak yang akan memberikan perlindungan terhadap kepentingan kedua pihak baik pihak bank maupun pihak debitur.

Proses yang dilakukan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah dilakukan secara teliti dan hati-hati oleh pihak bank dengan beberapa tahapan yang harus dilalui. Tahapan awal yang dilakukan dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Z adalah pengajuan permohonan kredit yang dilakukan dengan cara memenuhi dan menyerahkan berkas-berkas aplikasi kredit yang dibutuhkan sebagai persyaratan kredit. Selanjutnya seorang *Account Officer* akan melakukan verifikasi, menganalisis, dan membuat keputusan awal terkait kredit yang diajukan. Verifikasi dan analisis tersebut dilakukan dengan cara melakukan wawancara dan survei secara langsung untuk mendapatkan data yang valid. Selain itu, seorang *Account Officer* juga perlu untuk melacak status debitur dalam SID untuk mengetahui apakah debitur masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.

Setelah dilakukannya analisa kredit secara menyeluruh baik mengenai pihak debitur maupun objek yang diberikan pembiayaan kredit, maka dilakukan penyusunan proposal kredit. Proposal ini akan ditinjau oleh bagian *credit committee* atau komite kredit. Setelah komite kredit memutuskan untuk memberi *approval* pada proposal kredit, maka *Account Officer* akan memberikan informasi tersebut kepada pihak debitur di mana pada pemberian informasi tersebut debitur akan mengetahui apa saja isi perjanjian kredit yang dilakukan. Pada tahap inilah yang disebut dengan realisasi kredit.

Pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur yaitu dibayar setiap bulan dalam beberapa waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan kredit. Perhitungan angsuran yang digunakan yaitu perhitungan angsuran dengan metode anuitas. Denda akan dikenakan apabila terdapat keterlambatan pembayaran yaitu sebesar empat puluh dua persen per tahun. Sedangkan denda karena pelunasan kredit lebih awal dari tanggal jatuh temponya adalah sebesar tiga persen.

Hambatan yang terjadi pada proses pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah tersebut yaitu terletak pada kemampuan debitur dalam memberikan data-data persyaratan kredit yang kurang lengkap. Selain itu, kemampuan membayar kewajiban setelah kredit tersebut direalisasi juga menjadi kendala baik terjadinya penunggakan pembayaran atau telat membayar kewajiban kreditnya.

Langkah penyelamatan kredit bermasalah yaitu dinilai berdasarkan tingkat penilaian kinerja kredit yang mana solusinya akan disesuaikan dengan permasalahan yang ada. Jika indikasi bahwa kemampuan debitur untuk membayar kewajiban kepada bank terganggu atau diragukan, maka bank akan melakukan tindakan penyelamatan kredit seperti *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, hingga penyitaan dan pelelangan jaminan kredit.

Kredit Pemilikan Rumah yaitu kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada para debitur yang dapat sangat membantu untuk pembelian rumah dengan menyerahkan jaminan atau agunan berupa sertifikat rumah tersebut. Untuk mempermudah masyarakat maka kredit yang diberikan dapat dibayar kewajibannya oleh debitur dengan jangka waktu yang cukup lama dengan bunga yang kompetitif yang tidak memberatkan para debitur.

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Z Indonesia Tbk. sudah berjalan cukup baik dan lancar. Produk kredit yang ditawarkan juga dapat bersaing dengan bank lainya dengan menawarkan bunga dan persyaratan kredit yang tidak memberatkan debitur.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian mengenai prosedur pelaksanaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Z Indonesia Tbk. Kantor Pusat Operasional Surabaya dan melihat beberapa hambatan atau permasalahan yang dihadapi maka saran dari saya yaitu untuk bagian yang terkait dalam pemberian kredit agar menerapkan prinsip kehati-hatian dan ketelitian yang lebih. Hal tersebut perlu dilakukan agar menghindari permasalahan sama yang akan muncul di kemudian hari terkait dengan kredit yang diberikan kepada seorang debitur.

1. Menyangkut permasalahan di mana ada beberapa debitur yang mengajukan permohonan kredit dengan data-data yang kurang lengkap seperti pengusaha kecil yang tidak memiliki laporan keuangan maka perlu dilakukan peninjauan ulang mengenai verifikasi data debitur dengan cara melakukan *survey* dan *interview* secara langsung. Analisa data yang dilakukan oleh seorang *Account Officer* perlu untuk diteliti lebih dalam. Dalam hal ini bank perlu untuk memberikan materi yang cukup kepada *Account Officer* agar menjadi lebih handal dan berwawasan luas sehingga dapat menganalisis calon debitur dengan baik. Bank dapat menugaskan seorang *credit analyst* membantu seorang *Account Officer* dalam memeriksa

kelayakan dan legalitas dokumen persyaratan kredit serta *survey* atau kunjungan yang diperlukan.

2. Selain itu, dalam upaya menghindari adanya kasus pembayaran kewajiban kredit yang menunggak, maka bank perlu untuk memberikan syarat kepada debitur yang mengajukan permohonan kredit. Syaratnya yaitu agar calon debitur memiliki tabungan di bank tersebut. Hal ini bisa menjadi pantauan pihak bank untuk mengetahui kondisi keuangan dari pihak debitur. Dengan memiliki tabungan pada bank pemberi kredit maka saat terjadi permasalahan seperti penunggakan atau telat membayar yang bisa sewaktu-waktu terjadi, pihak bank akan mendapatkan jaminan keuangan debitur yang berupa tabungan. Pihak bank dapat menarik dana debitur dari tabungan tersebut apabila suatu saat terjadi penunggakan atau telat membayar kredit.

5.3 Implikasi Penelitian

Setelah dilakukan penelitian mengenai prosedur pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) ternyata pelaksanaan yang dilaksanakan berjalan kurang lancar karena masih adanya beberapa hambatan yang terjadi di dalamnya. Sehubungan dengan hal tersebut hasil penelitian memberikan implikasi. Adapun implikasi penelitian antara lain:

1. Mencari informasi dan menganalisa dengan seksama mengenai riwayat keuangan maupun riwayat kredit debitur pada bank atau lembaga keuangan lainnya. Analisa bisa dilakukan *Account Officer* dengan bantuan *Credit Analyst* yang akan melakukan *survey* atau kunjungan langsung ke lapangan.

2. Membuka rekening tabungan bagi pihak debitur yang mengajukan permohonan kredit kepada pihak bank. Pembukaan rekening tabungan dilakukan pada saat kredit yang diajukan oleh debitur tersebut telah disetujui oleh pihak bank. Hal ini bisa dijadikan pihak bank untuk memantau kondisi keuangan debitur dan merupakan langkah pencegahan untuk meminimalisir adanya penunggakan pembayaran kewajiban.



DAFTAR RUJUKAN

Buku

Dahlan Siamat. 2005. Manajemen Lembaga Keuangan “Kebijakan Moneter dan Perbankan”. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. Mengelola Kualitas Layanan Perbankan. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Internet

http://bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_091407.aspx diakses tanggal 30 Mei 2018

<http://www.upacaya.com/berbagai-jenis-atau-penggolongan-kredit/> diakses tanggal 31 Mei 2018

<http://www.bankxxx.co.id/> diakses tanggal 11 Juni 2018

<https://www.cermati.com/artikel/bunga-kredit-jenis-dan-cara-perhitungannya> diakses tanggal 13 Juni 2018

<http://www.kreditpedia.net/bi-checking-dan-penggolongan-kualitas-kredit> diakses tanggal 2 Juli 2018

<https://www.moneysmart.id/restrukturisasi-kredit-bermasalah-memang-bisa-menjadi-solusi-namun-tetap-musti-pahami-konsekuensinya/> diakses tanggal 3 Juli 2018

Wawancara

Karyawan Bank Z Indonesia Kantor Pusat Surabaya, Surabaya 9 Mei 2018