

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KEPADA
KARYAWAN SWASTADI PT BANK TABUNGAN NEGARA
KANTOR CABANG SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian
Program Pendidikan Diploma 3
Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

VINDY ATIKASARI
NIM : 2015110897

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Vindy Atikasari

Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 12 Januari 1996

N.I.M : 2015110897

Program Studi : Perbankan dan Keuangan

Program Pendidikan : Diploma 3

Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Pada Karyawan Swasta Di PT. Bank Tabungan Negara
Kantor Cabang Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing
Tanggal: 07 September 2018



Dr. Drs. M. Nadjib Usman MM.

Ketua Program Studi Diploma Perbankan dan Keuangan
Tanggal : 07 September 2018



Drs. Ec. Mochamad Farid, MM.

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KEPADA
KARYAWAN SWASTADI PT BANK TABUNGAN NEGARA
KANTOR CABANG SURABAYA**

Vindy Atikasari
STIE Perbanas Surabaya
E-mail : 2015110897@students.perbanas.ac.id

M. Nadjib Usman
STIE Perbanas Surabaya
E-mail : nadjib_usman@perbanas.ac.id
Jl. Nginden Semolo 34-36 Surabaya

ABSTRACT

The urban community environment, the need for food and board clothing is a benchmark for human success. A person's economy is considered good when humans can meet food and board clothing. Communities in urban areas are still widely met that the need for boards still feels difficult to obtain, very few urban communities, especially private employees who have the ability to have homes in a condition ready for habitation. Only bona fide firms provide home facilities for employees who have the ability to obtain a home loan facility through a Bank in collaboration with a private company. this study aims to determine the exact the procedure for granting of kredit pemilikan rumah to employees in PT.Bank Tabungan Negara branch office Surabaya.This research uses descriptive method. The focus of this research is the crediting procedure. The source of this research data using secondary data sources obtained from the Loan Service that handles mortgage loans. Data collection techniques used interview techniques. The results of the study found that the procedure of providing mortgages to private employees in PT.Bank Tabungan Negara Branch Office Surabaya is in accordance with the existing reality. Suggestion given based on this research is need detail explanation to customer of home ownership credit if necessary give manual book about procedure of giving of mortgage to customer. the Bank should provide explicit information to the debtor regarding terms and conditions for credit application. So the credit process will run smoothly and quickly.

Keywords: Procedure, Loan, Mortgage

PENDAHULUAN

Manusia sebagai subjek dalam kegiatan ekonomi akan selalu dihadapkan pada masalah-masalah yang berhubungan dengan kebutuhan hidupnya. Upaya manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup yang paling mendasar pun juga dipengaruhi oleh aspek sosial dan budaya yang ada. Pada tingkatan lapisan dan kondisi tiap-tiap masyarakat selalu berbeda-beda. Pada masyarakat tertentu sebuah kebutuhan tidak menjadi sama

dengan masyarakat yang lain. Hal yang demikian inilah yang menjadi kajian dari sebuah ilmu ekonomi. Di lingkungan masyarakat perkotaan, kebutuhan akan sandang, pangan dan papan sebagai tolak ukur sebuah keberhasilan manusia untuk menata tingkat ekonomi. Ekonomi seseorang dianggap baik bilamana manusia tersebut dapat memenuhi kebutuhan akan sandang, pangan, terlebih menemukan akan kebutuhan papan

(tempat tinggal).Diperkotaan masih banyak dijumpai bahwa kebutuhan seseorang akan papan terasa sulit didapatkan. Hidup dengan status penduduk musiman, tempat tinggal tidak tetap, bahkan bertahan hidup dibantaran sungai masih mewarnai lingkungan masyarakat perkotaan. Untuk mendapatkan kebutuhan akan papan (tempat tinggal), seseorang berusaha dengan beberapa cara diantaranya yaitu mendapat lahan atau tanah kavling terlebih dulu, meskipun dilakukan secara kredit. Sedikit sekali masyarakat perkotaan yang mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk memperoleh rumah dalam kondisi siap huni.Banyak karyawan perusahaan swasta yang mempunyai tempat tinggal.Hanya perusahaan-perusahaan yang bonafitlah yang bisa menyediakan fasilitas rumah bagi karyawannya yang sanggup mempunyai kemampuan untuk mendapatkan fasilitas kredit rumah. Dengan berbagai prosedur dan syarat ketentuan yang ketat, seseorang akan tetap berkeinginan untuk mendapatkan tempat tinggal, salah satunya dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lewat Bank yang bekerja sama dengan perusahaan swasta.Proses pemberian kredit dalam Bank bertujuan untuk memperoleh keuntungan maksimal dengan resiko yang minimal. Hal tersebut begitu kontraditif sehingga seorang Bankir harus mampu menyelaraskan tujuan pengembangan volume maupun kualitas kredit dengan ketentuan kondisi likuiditas dan batasan permodalan untuk memperoleh keuntungan yang optimal.Dalam rangka menjangkau hal tersebut seorang Bankir harus dapat menganalisis kelayakan atau kesesuaian permohonan kredit dengan semua informasi yang tersedia.Analisis ini di upayakan untuk mengetahui kemampuan peminjaman dan itikadnya untuk mengembalikan kredit yang di terima.Dalam rangka kebutuhan nasabah dalam hal pemilikan rumah, PT. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah Bank yang pertama kali mengeluarkan produk

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Bank Tabungan Negara memberikan solusi bagi nasabah karyawan swasta yang menginginkan kredit rumah. Jadi karyawan swasta bisa mengkredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (BTN).Berdasarkan uraian yang di kemukakan diatas, maka penulis dalam hal ini terdorong untuk mengetahui Siapa saja pihak yang terkait, Apa saja syarat-syarat kredit KPR, Bagaimana prosedur pengajuan kredit, Berapa plafond dan angsuran kredit KPR di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP) (2014 Menurut Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP) (2014 : 1) Pada intinya Bank dapat didefinisikan suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sesuai Undang-Undang Perbankan No 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 menjelaskan pengertian Bank sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa, yang kegiatan pokoknya meliputi 3 fungsi pokok, sebagai berikut.

1. Menerima penyimpanan dana masyarakat dalam berbagai bentuk.
2. Menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat untuk mengembangkan usaha.
3. Melaksanakan berbagai jasa dalam kegiatan perdagangan dan pembayaran Dalam Negeri maupun Luar Negeri, serta berbagai jasa lainnya di bidang keuangan, diantaranya inkaso, transfer check, *credit card*, *safe deposit box* jual beli surat berharga, dan lain sebagainya.

Jenis-Jenis Bank

Berikut ini adalah jenis-jenis Bank Menurut Ikatan Bankir Indonesiadan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (2014 : 2) antara lain adalah:

a. **Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya:**

1. **Bank Sentral**, yaitu Bank Indonesia. Bertugas mengatur kebijakan dalam bidang keuangan (moneter) dan pertumbuhan perekonomian di Indonesia.
2. **Bank Perkreditan Rakyat**, yaitu Bank yang dapat menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, atau bentuk lainnya.
3. **Bank Umum**, yang khusus untuk melaksanakan kegiatan tertentu, yaitu melaksanakan kegiatan tertentu, yaitu melaksanakan koperasi, pembangunan perumahan.

b. **Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya:**

1. **Bank Umum Milik Negara**, yaitu Bank yang hanya dapat didirikan berdasarkan undang-undang.
2. **Bank Umum Swasta**, yaitu Bank yang didirikan dan menjalankan usaha oleh golongan pengusaha tertentu setelah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan.
3. **Bank Campuran**, yaitu Bank yang didirikan bersama-sama oleh satu atau lebih Bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia dengan satu atau lebih yang kedudukan di luar negeri.
4. **Bank Pembangunan Daerah**, yaitu Bank milik Pemerintahan Daerah.
5. **Bank Syariah**, yaitu Bank yang menerapkan prinsip perbankan syariah islam.

c. **Jenis Bank Menurut Kegiatannya:**

1. **Corporate Bank** – pelayanan berskala besar
2. **Retail Bank** – pelayanan berskala kecil

3. **Retail Corporate Bank** – pelayanan berskala besar dan kecil

d. **Jenis Bank Menurut Status dan Kedudukannya:**

1. **Bank Devisa**, adalah Bank yang dalam kegiatan usahanya dapat melakukan transaksi dalam valuta asing, baik dalam hal penghimpunan dan penyaluran dana, serta dalam pemberian jasa-jasa keuangan. Dengan demikian, Bank devisa dapat melayani secara langsung transaksi-transaksi dalam skala internasional.
2. **Bank Non Devisa adalah**, Bank Umum yang masih berstatus non devisa hanya dapat melayani transaksi-transaksi di dalam negeri (domestik). Bank umum non devisa dapat antara lain: volume usaha minimal mencapai jumlah tertentu, tingkat kesehatan, dan kemampuannya dalam memobilisasi dana, serta memiliki tenaga kerja yang berpengalaman dalam valuta asing.

Kredit Bank

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang diwajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2014:89), suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut yaitu sebagai berikut:

a. **Untuk Meningkatkan Daya Guna**

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikan kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit

b. **Untuk Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang**

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredardi satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerahtersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit yang diberikan oleh Bank akan dapat digunakan oleh sidebitur untuk mengelola barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan Peredaran Barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang beredar bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

e. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat.

f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

g. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Misalnya jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Di samping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatan.

h. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional.

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling

membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lain.

Unsur-Unsur Kredit

Berikut ini adalah unsur-unsur yang terkandung dalam setiap pemberian fasilitas kredit. Menurut Kasmir (2014:87) menyatakan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit yaitu:

a. **Kepercayaan,** Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, jasa atau barang) akan benar-benar diterimanya kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

b. **Kesepakatan,** Di samping unsur percaya, dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

c. **Jangka Waktu,** Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa dibentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. **Risiko,** Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagih/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun risiko yang tidak sengaja.

e. **Balas Jasa,** Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bagi Bank.

Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Dalam proses pemberian kredit ini harus mengandung beberapa prinsip yaitu bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya harus bersifat wajar dan adil serta dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sehingga fasilitas kredit dapat di manfaatkan sebaik-baiknya. Adapun penjelasan untuk analisis kredit dengan 5 C menurut Kasmir (2014:95) yaitu:

- a. **Character**, Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: Cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.
- b. **Capacity**, Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
- c. **Capital**, Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba). *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.
- d. **Collateral**, Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
- e. **Condition**, Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi

dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7 P menurut Kasmir (2014 : 96) adalah sebagai berikut:

a. **Personality**

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.

b. **Party**

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

c. **Purpose**

Mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

d. **Prospect**

Menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

e. **Payment**,

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

Jenis-Jenis Kredit

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (2014 : 60), jenis-jenis kredit antara lain sebagai berikut:

a. **Berdasarkan Jangka Waktu**

Berdasarkan jangka waktu kredit dibedakan menjadi 3 yaitu, jangka panjang, jangka pendek dan jangka menengah:

1. Jangka Pendek,
2. Jangka Menengah
3. Jangka Panjang

b. **Berdasarkan Sifat Pengguna**

Berdasarkan sifat pengguna kredit dibedakan menjadi:

1. **Kredit Konsumtif**

Kredit yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Berikut ini adalah kredit-kredit yang termasuk dalam jenis kredit konsumtif.

- a) Kartu kredit
- b) Kredit perumahan
- c) Kredit mobil
- d) Kredit multiguna

2. **Kredit komersil**

Merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai kegiatan usaha. Berikut yang termasuk kredit komersial adalah:

- a) Kredit mikro,.
- b) Kredit usaha kecil,
- c) Kredit usaha menengah.
- d) Kredit korporasi.

c. **Berdasarkan Keperluan**

Berdasarkan keperluan kredit dibedakan menjadi 3 yaitu:

- 1. Kredit modal kerja.
- 2. Kredit investasi,
- 3. kredit pembiayaan proyek (*project financial*)

d. **Berdasarkan Sifat Penarikan**

Berdasarkan sifat penarikan dibedakan menjadi 2 yaitu kredit langsung dan kredit tidak langsung.

e. **Berdasarkan Sifat Pelunasan**

Berdasarkan sifat pelunasan, jenis kredit dibedakan menjadi 2 yaitu, Kredit Dengan Angsuran dan Kredit Dibayarkan Sekaligus Pada Saat Jatuh Tempo

f. **Berdasarkan Valuta**

Kredit bisa diberikan dalam valuta Rupiah atau mata uang lainnya seperti US Dollar, Yen, sesuai dengan keperluan usaha nasabah. Contohnya, nasabah eksportir akan membutuhkan kredit dalam valuta US Dollar mengingat hasil ekspornya berupa US Dollar.

g. **Berdasarkan Metode Pembiayaan**

Berdasarkan metode pembiayaan, jenis kredit dibedakan menjadi 2 yaitu

- 1. Kredit Bilateral
- 2. Kredit Sindikasi.

h. **Berdasarkan Lokasi Bank**

Berdasarkan lokasi Bank, jenis kredit dibedakan menjadi 2 yaitu kredit *onshore* dan kredit *offshore*.

i. **Berdasarkan Cara Penarikan**

Berdasarkan cara penarikan, jenis kredit dibedakan menjadi 3 yaitu: Sekaligus, Bertahap Sesuai Jadwal Yang Ditetapkan dan Rekening Koran (*Revolving*) Atau Penarikan Sesuai Kebutuhan

Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2014:101), bahwa secara umum dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

a. **Pengajuan Berkas-Berkas**

Dalam hal pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian lampirkan dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi tentang latar belakang perusahaan, riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, maksud dan tujuan pencarian kredit, besar kredit dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan kredit, dan jaminan kredit.

b. **Penyelidikan berkas pinjaman**

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

c. **Wawancara Pertama**

Wawancara pertama merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dan berhadapan langsung dengan calon

peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang Bank inginkan.

d. On The Spot

On the spot merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama

e. Wawancara Kedua

Wawancara kedua merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan.

f. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diterima atau ditolak. Jika diterima, maka akan dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit mencakup jumlah uang yang diterima, jangka waktu kredit dan biaya-biaya yang harus dibayar.

g. Penandatanganan Akad/Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.

h. Realisasi Kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan.

i. Penyaluran/Penarikan Dana

Penyaluran/penarikan adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit, yaitu pengambilan secara sekaligus atau secara bertahap.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR disebut juga Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif

lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Simulasi KPR adalah merupakan sebuah gambaran proses mengenai kredit sebuah rumah yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah yang hendak membeli rumah melalui sistem KPR. Proses simulasi kredit tersebut akan dilakukan oleh pihak kreditur atau pemberi kredit (biasanya dari pihak Bank) dengan pihak nasabah yang hendak mengajukan permohonan pembelian rumah secara kredit pemilikan rumah/KPR.

Syarat-Syarat Kredit Pemilikan Rumah

Berikut ini syarat-syarat pemilikan rumah menurut data wawancara yang dikelola, sebagai berikut :

- a. Copy bukti diri : KTP/SIM
- b. Copy Kartu Keluarga (KSK)
- c. Copy surat nikah (Bila Sudah Menikah)
- d. Copy bukti WNI
- e. Copy NPWP (Khusus Untuk Kredit-Mulai 50 Juta Keatas)
- f. Copy (IMB, PBB, Sertifikat)
- g. Foto Rumah
- h. Untuk Nasabah Penghasilan Tidak tetap menyertakan Surat keterangan Lurah dan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)
- i. Untuk Nasabah Penghasilan Tetap menyertakan Slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan dan Copy Surat Keterangan Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja

Suku Bunga

Bunga Bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh Bank yang berdasarkan prinsip konvensional nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Menurut Kasmir (2014 : 114)

Macam-Macam Suku Bunga

a. Bunga Simpanan

Bunga yang diberikan sebagai balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di Bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar Bank kepada nasabahnya. Sebagai

contoh jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito.

b. Bunga Pinjaman

Adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada Bank. Sebagai contoh bunga kredit. Kedua macam bunga ini merupakan komponen utama faktor biaya dan pendapatan bagi Bank. Bunga simpanan merupakan biaya dana yang harus dikeluarkan kepada nasabah, sedangkan bunga pinjaman merupakan pendapatan yang diterima dari nasabah, baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman masing-masing saling memengaruhi satu sama lainnya. Sebagai contoh seandainya bunga simpanan tinggi, maka secara otomatis bunga pinjaman juga terpengaruh ikut naik dan demikian pula sebaliknya, Kasmir (2014:115).

Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Suku Bunga

Menurut Kasmir (2014 : 115) adapun faktor-faktor utama yang memengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga adalah sebagai berikut:

- a. Kebutuhan Dana
- b. Persaingan
- c. Kebijakan Pemerintah
- d. Target Laba Yang Diinginkan
- e. Jangka Waktu
- f. Kualitas Jaminan
- g. Reputasi Perusahaan
- h. Produk Yang Kompetitif
- i. Hubungan Baik
- j. Jaminan pihak ketiga

Jenis-Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya metode perhitungan yang akan digunakan sehingga memengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang dibayar akan memengaruhi jumlah angsuran perbulannya. Dimana jumlah angsuran terdiri dari utang atau pokok pinjaman dan

bunga. Metode pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a. Sliding rate, Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Cicilan nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis metode ini biasanya diberikan kepada sektor produktif, yaitu si nasabah merasa tidak terbebani terhadap pinjamannya.

b. Flat rate, Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. metode ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.

c. Floating rate, Jenis ini membebaskan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. Jumlah bunga yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari bulan yang bersangkutan. Pada akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap cicilannya setiap bulan.

GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN Sejarah Perusahaan

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, pemerintah Hindia Belanda melalui Koninklikij Besluit No.27 tanggal 16 Oktober 1987 mendirikan POSTSPAARBANK, yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makasar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyeburan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat (*rush*). Namun demikian keadaan

keuangan POSTSPAARBANK pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan POSTSPAARBANK dan mendirikan TYOKIN KYOKU sebuah Bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. TYOKIN KYOKU hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta. Proklamasi kemerdekaan RI 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambil alihan TYOKIN KYOKU dari pemerintah Jepang ke RI dan terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh pemerintah Republik Indonesia menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949. Saat KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN POS RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementrian Perhubungan. Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang substantive bagi sejarah BTN adalah dikeluarkan UU Darurat No.9 tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950 yang mengubah nama "POSTSPAARBANK IN INDONESIA" berdasarkan staatblat no.295 tahun 1941 menjadi BANK TABUNGAN POS dan memindahkan induk kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan dibawah menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama BANK TABUNGAN POS, tetapi tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan 9 tanggal lahir

Bank Tabungan Negara. Nama Bank Tabungan Pos menurut UU Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No. 36 tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. Perubahan nama dari BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA didasarkan pada PERPU No. 4 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No. 2 tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964. Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai Bank Milik Negara ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (Sejak Tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi Bank Indonesia unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1987) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah gerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR (Kredit Pinjaman Rumah) dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR(Kredit Pinjaman Rumah) bagi BTN. Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU No.7 tahun 1992 bentuk hukum BTN berubah menjadi perusahaan perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan *call name* Bank BTN. Berdasarkan kajian konsultan independent, *Price Waterhouse Cooper*, pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat S-544/M/2000 memutuskan Bank BTN sebagai bank umum fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Visi dan Misi

Visi :Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan.

Misi :

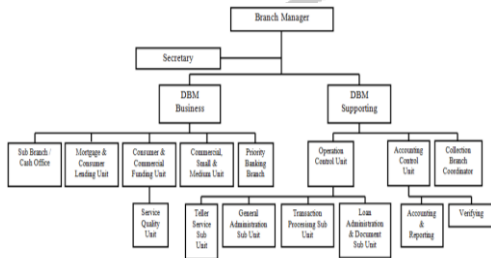
1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri

terkait pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.

2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.

Struktur Organisasi

Berikut ini adalah struktur Organisasi pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.



Sumber: Bank Tabungan Negara diolah

Gambar1
STRUKTUR ORGANISASI

Job Description

Berikut ini adalah penjelasan tentang Job Description dari PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya

Branch manager

- a. Memimpin kantor cabang ditempat kedudukannya dan bertindak untuk dan atas nama direksi di dalam maupun di luar pengadilan dalam hubungannya dengan pihak lain atau pihak ketiga di luar wilayah kerjanya yang berhubungan dengan usaha Bank berdasarkan surat kuasa umum dan surat kuasa khusus dari direksi.
- b. Bertanggung jawab atas kebenaran penyusunan laporan secara berkala maupun insidental dan laporan lainnya sehubungan dengan fungsi kantor cabang.

Secretary

- a. Mengatur segala aktivitas manajemen dan administrasinya bagi kepentingan manajemen cabang.
- b. Membantu manajemen dalam berkomunikasi dengan berbagai pihak luar cabang.
- c. Membantu mengerjakan surat-surat

Sub Branch / Cash office

- a. Mengadakan pertemuan dengan kepala kerja unit kerja dengan rutin.
- b. Mengkaji neraca dan laba rugi.
- c. Memantu pelaksanaan transaksi.
- d. Mengbangkitkan komitmen setiap pegawai untuk mencapai sasaran.

Customer service

- a. Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan.
- b. Memproses pembayaran deposito.
- c. Melakukan pemantauan rekening dan transaksi nasabah mencurigakan.
- d. Melakukan penjualan dana keluar.

Loan Administration & Document Sub Unit

- a. Memberikan dukungan kepada proses kredit dalam hal penyelesaian dan penatausahaan dokumen kredit.
- b. Memeriksa kelengkapan dokumen atas kredit
- c. Mengarsipkan dokumen-dokumen atas kredit yang masuk.
- d. Menginput dokumen-dokumen yang masuk kedalam sistem.
- e. Menyerahkan dokumen atas kredit yang telah lunas ke bagian pelunasan.

Accounting dan Reporting

- a. Melaksanakan pembuatan dan penyampaian laporan keuangan dan laporan manajemen kantor cabang.
- b. Bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan untuk pihak *ekstern*.

Profil Usaha

Nama Instansi :PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk KC Surabaya.

Alamat :Jalan pemuda no 50 surabaya.

No.Telepon :(031) 5353513.

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) meliputi produk dana, kredit dan jasa. Berikut beberapa jenis produk dana, kredit dan jasa yang ada pada Bank BTN, yaitu :

Produk Dana

Produk dana merupakan produk Bank berupa tabungan, deposito dan giro yang dikhususkan untuk kepentingan nasabah dengan memberikan imbalan berupa suku bunga. Berikut produk dana PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk :

- a. Tabungan BTN Perumahan
- b. Deposito BTN Valas
- c. Giro BTN
- d. Giro BTN Valas

Produk Kredit

Produk kredit merupakan produk Bank yang menawarkan pinjaman kepada nasabah untuk keberlangsungan usaha atau kebutuhannya. Berikut produk kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk :

a. Kredit Konsumer

1. KPR BTN Subsidi

Merupakan kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan yang tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Keunggulan dari KPR ini meliputi suku bunga 5% fixed sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai 1%, jangka waktu maksimal 20 tahun, serta perlindungan Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran.

2. Kredit Agunan Rumah

Merupakan kredit yang digunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/ruko/rukan milik nasabah. Kredit ini dapat diberikan jika pemohon berusia 21 tahun dan telah menikah. Keunggulan dari kredit Agunan Rumah meliputi nilai kredit bebas, jangka waktu sangat flexibel sampai dengan 10 tahun, serta mendapat perlindungan Asuransi Jiwa kredit dan Asuransi Kebakaran.

3. Kring BTN

Merupakan kredit dengan cicilan ringan untuk karyawan perusahaan/instansi tanpa agunan, hanya dengan mengajukan SK

pegawai. Kredit ini dapat diberikan jika pemohon berusia 21 tahun dan telah menikah. Keunggulan dari Kring BTN meliputi dana tunai s.d Rp.100.000.000, jangka waktu sangat flexibel s.d 5 tahun, serta mendapat perlindungan Asuransi Jiwa Kredit.

b. Kredit Komersial

1. Kredit Yasa Griya

Kredit modal kerja yang diberikan Bank BTN kepada developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari biaya pembangunan konstruksi rumah sampai dengan *finishing* dan biaya sarana dan prasarana. Maksimal kredit yang diberikan 80% dari nilai kontrak.

Persyaratan Pemohon Kredit Yasa Griya

a) Pemohon kredit yasa griya/kredit konstruksi (KYG) adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas. Bisa juga dalam bentuk Koperasi yang mempunyai tempat kedudukan yang jelas dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Ini harus ditentukan dalam Anggaran Dasar koperasi dan/atau perubahannya.

Keterangan : Bagi pemohon kredit yasa griya yang berstatus badan usaha "Perorangan" dan/atau "CV", dapat mengajukan permohonan kredit yasa griya ke Bank Tabungan Negara. Dalam pengajuan kredit tersebut akan diproses secara kasus per kasus dengan mengacu pada pemberian kredit kepada usaha kecil dan menengah dengan plafond maksimal mencapai Rp 2,5 Milyar.

b) Sebelum pengajuan permohonan harus telah memiliki semua perijinan yang dipersyaratkan untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan tersebut.

c) Harus sudah menjadi pemegang atau sudah memiliki rekening giro di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.

Ketentuan Kredit Kredit Yasa Griya / Kredit Konstruksi (KYG)

- a) Pembiayaan kredit maksimal yang dapat diberikan Bank BTN adalah 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
 - b) Lama jangka waktu penggunaannya maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang dengan mempertimbangkan past performance debitur dan itu setelah harus terlebih dahulu dianalisa kelayakannya oleh pihak Bank.
 - c) Provisi 1% dari maksimal kredit (eenmalig)
 - d) Biaya-biaya lain seperti : Biaya Notaris, biaya penilaian barang agunan, dan biaya asuransi.
 - e) Agunan berupa lokasi proyek yang dibiayai.
2. Kredit Modal Kerja
Kredit modal kerja yang diberikan Bank BTN kepada kontraktor atau pemborong untuk membantu modal kerja di dalam menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan kontrak kerja. Maksimal kredit yang diberikan 60% dari nilai kontrak.
3. Kredit Investasi
Fasilitas kredit yang diberikan kepada Perseroan Terbatas, CV, Koperasi, Yayasan dan Perorangan dalam rangka pembiayaan investasi, baik investasi baru, perluasan, modernisasi atau rehabilitasi. Maksimal kredit yang diberikan 70% dari RAB Proyek.

Jasa dan layanan

Jasa dan layanan merupakan pelayanan yang diberikan oleh Bank kepada nasabahnya. Berikut jasa dan layanan yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk :

- a. Bank Garansi
- b. BTN Payroll
- c. Inkaso
- d. Money Change
- e. Real Time Gross Settlement (RTGS)
- f. Safe Deposit Box
- g. SKBDN

BTN Prioritas

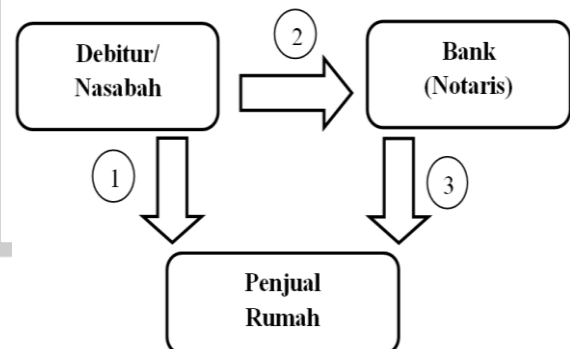
BTN Prioritas merupakan layanan eksklusif dari Bank Tabungan Negara khusus bagi nasabah istimewa. Selain menerima pelayanan eksklusif dan fasilitas terbaik, nasabah juga mendapatkan perhatian khusus terhadap pertumbuhan finansial. Berikut produk dan jasa dari Bank Tabungan Negara (BTN) Prioritas :

- a. Produk Reksa Dana
- b. Produk SBN Ritel
- c. *Welcoming Pack*
- d. *SMS Market Update*
- e. *Our Merchants*

PEMBAHASAN

Dalam pembahasan ini akan diuraikan tentang pembahasan hasil penelitian menjelaskan tentang tujuan dari rumusan masalah adapun penjelasan secara umum sebagai berikut.

Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Kredit Pemilikan Rumah



Sumber : Hasilwawancaradiolah

Gambar 2

PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DALAM KREDIT (KPR)

Berikut adalah uraian gambar 2 Pihak-Pihak Yang Terkait Dalam Kredit (KPR) yaitu:

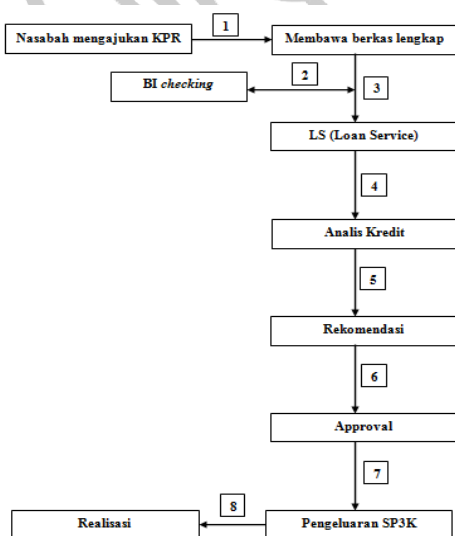
1. Nasabah datang ke penjual untuk membeli rumah, akan tetapi kemampuan nasabah untuk membeli sebuah rumah masih terbatas atau kurang.
2. Nasabah datang ke Bank untuk mengajukan permohonan KPR.
3. Bank melibatkan Penjual.

Syarat Dan Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Syarat dan Ketentuan untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara yaitu sebagai berikut.

- a. Copy bukti diri : KTP/SIM
- b. Copy Kartu Keluarga (KSK)
- c. Copy surat nikah (Bila Sudah Menikah)
- d. Copy bukti WNI
- e. Copy Buku Tabungan Batara
- f. Copy NPWP (Khusus Untuk Kredit-Mulai 50 Juta Keatas)
- g. Copy (IMB, PBB, Sertifikat)
- h. Foto Rumah
- i. Untuk Nasabah Penghasilan Tidak tetap.
 1. Surat keterangan Lurah
 2. Surat perincian penghasilan (form 1-4a)
 3. Copy Rekening Koran selama 3 bulan terakhir
 4. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
- j. Untuk Nasabah Penghasilan Tetap
 1. Slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan
 2. Copy Surat Keterangan Pengakatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja
- k. Bunga pertahun 9,5%

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)



Sumber: Hasil wawancara diolah

Gambar 3 PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Berikut adalah uraian dari gambar 3 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu:

1. Nasabah Mengajukan KPR
Nasabah datang ke kantor Bank BTN Cabang Surabaya berniat untuk mengajukan kredit KPR diawali dengan pengajuan berkas-berkas permohonan kredit.
2. BI *checking*
Setelah berkas lengkap *loan service* akan mengecek apakah nasabah tersebut mempunyai riwayat daftar hitam (BI *checking*).
3. LS (*Loan Service*)
Loan service melakukan wawancara pertama untuk menanyakan penghasilan, jumlah anggota, usaha dan lain-lain.
4. Analisis Kredit
Pada tahap analisa kredit sesuai dengan prosedur yang ada yaitu dengan menggunakan analisis 5C yaitu sebagai berikut:
 - a. *Character*
merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya dan dilihat dari BI *Checking*, yaitu sistem dari BI untuk mengetahui apakah debitur yang mengajukan kredit memiliki tunggakan di Bank lain atau tidak.
 - b. *Capacity*
analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melihat dari pendapatan gaji yang di terima oleh nasabah jika nasabah tersebut termasuk *non fix income* nasabah akan di survei usahanya.
 - c. *Collateral*
merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik

maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya.

d. *Condition of Economic*

Dilihat dari kondisi ekonomi secara umum yang sangat berpengaruh pada diberikannya kredit atau tidaknya oleh Bank.

e. *Capital*

Bank harus mengetahui dan meneliti modal nasabah dan pihak Bank harus mengetahui struktur permodalan yang dimiliki nasabah.

Selain menggunakan analisis 5C disini juga ada tahap penilaian tentang agunan dimana untuk menjamin si debitur mempunyai kesanggupan dalam pembayaran kreditnya. Jadi ketika kredit tersebut tidak dapat terbayarkan atau terlunaskan maka agunan tersebut digunakan dengan cara dilelang untuk memenuhi kebutuhannya. Berikut ini adalah agunan kredit KPR di Bank Tabungan Negara.

- a) SHM (Sertifikat Hak Milik)
- b) IMB (izin mendirikan bangunan)
- c) Akta Jual Beli

5. Rekomendasi

Setelah melalui tahap analisis dikeluarkan sebuah rekomendasi plafond, jangka waktu dan angsurannya.

6. Approval

Lalu pimpinan cabang akan memberikan persetujuan atas kredit yang diajukan.

7. Pengeluaran SP3K

Setelah itu dikeluarkan surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SP3K), yang isinya adalah berapa plafond yang diberikan, diperuntukkannya untuk beli rumah di mana, bunga berapa, jangka waktu berapa lama, angsurannya berapa tiap bulan.

8. Realisasi

dari proses di atas baru dilakukan proses realisasi kredit, ketika

melakukan realisasi kredit Bank akan melibatkan Notaris. Untuk penandatanganan jual-beli peralihan hak yang nantinya akan di bantu oleh Notaris, baru bisa dilakukan peralihan hak dari si penjual sertifikatnya ke atas namanya pembeli.

Perhitungan Dana Plafond Dan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya

Berikut ini perhitungan plafond dan angsuran kredit sebagai berikut di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya:

Perhitungan Plafond

Untuk menetapkan plafond, Bank BTN membiayai 80% dari harga jual, sehingga pembeli menyediakan sisanya 20% dari harga jual rumah tersebut.

Contoh :

Harga rumah sebesar Rp. 300 juta maka pembeli memberikan uang muka 20% dari harga jual rumah tersebut yaitu sebesar Rp. 60 juta sehingga plafond yang di berikan Bank ke nasabah adalah Rp. 240 juta

$$300 \text{ juta} \times \frac{20}{100} = 60 \text{ juta}$$

$$\text{Jadi: } 300 \text{ juta} - 60 \text{ juta} = 240 \text{ juta}$$

Plafond gaji adalah sebesar 1/3 dari gajinya.

Misal pendapatan nasabah perbulan Rp.8 juta jadi cicilan yang harus di bayar nasabah Rp. 2.666.666,667

$$\text{Plafond gaji : } \frac{8 \text{ juta}}{1/3} = \text{Rp. } 2.666.666,667$$

4.4.1. Perhitungan Angsuran

Sistem perhitungan kredit pemilikan rumah di Bank BTN yaitu menggunakan sistem bunga perhitungan anuitas, dimana angsuran pokok setiap bulan semakin besar tetapi perhitungan bunga akan semakin mengecil.

Simulasi Kredit Pemilikan Rumah

Harga Rumah : Rp. 300.000.000

Jangka Waktu : 15 tahun

Bunga Pertahun : 9,5 %

Uang Muka : Rp. 60.000.000

Angsuran per bulan : Rp. 2.506.139,24

Angsuran Bunga Bulan Pertama

Saldo pokok = Harga rumah – Uang muka

$$\begin{aligned}
&= 300.000.000 - 60.000.000 \\
&= \text{Rp. } 240.000.000 \\
\text{Bunga} &= \frac{\text{saldo pokok} \times \text{bunga per tahun}}{12} \\
&= \frac{240.000.000 \times 9,5\%}{12} \\
&= \text{Rp. } 1.900.000
\end{aligned}$$

Jurnal

Jurnal pada saat dropping :

D. Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah

K. Rek. Tabungan Nasabah

Jurnal pada saat angsuran :

D. Rek. Tabungan Nasabah

K. Pendapatan Bunga KPR

K. Pinjaman Kredit KPR

Hambatan Dan Solusi

1. Kelengkapan dokumen

Penyertaan dokumen-dokumen yang kurang akan mengakibatkan kesulitan pihak Bank untuk segera memproses pemberian kredit itu sendiri.

Cara penyelesaian:

Pada saat rekomendasi pihak nasabah harus menyertakan dokumen-dokumen yang kurang.

2. Nasabah melakukan wanprestasi

Pengertian ini menunjukkan bahwa nasabah sudah melakukan perjanjian kredit dengan pihak Bank tentang cara dan waktu pembayaran pada saat tanggal akhir jatuh tempo akan tetapi pihak nasabah telah melakukan keterlambatan dan atau tidak bisa membayar sesuai perjanjian antara kedua belah pihak yaitu pihak Bank dan nasabah.

Cara penyelesaian:

a. Diberlakukannya Denda

Apabila nasabah belum membayar tagihan setelah lewat jatuh temponya, maka pertama-tama nasabah akan dianggap telat bayar. Sanksi bagi kasus telat bayar biasanya berupa denda yang akan diberlakukan pada tagihan nasabah. Umumnya, denda ini cukup besar, bahkan hingga 0,5% per hari yang dihitung dari besarnya cicilan bulanan.

b. Diberi Surat Teguran

Langkah kedua yang biasa dilakukan Bank untuk mengingatkan bahwa nasabah telat bayar adalah dengan mengirimkan surat teguran. Surat teguran tersebut berisi pernyataan agar debitur segera melunasi cicilan KPR ditambah dengan denda yang berlaku. Surat teguran pertama dikirim setelah terjadi keterlambatan pembayaran cicilan selama satu bulan dengan tenggat waktu hingga tiga minggu sejak surat tersebut diterbitkan. Apabila surat teguran belum menerima tanggapan baik dari debitur (alias melunasi kewajibannya) setelah lewat tenggat waktu, maka pihak Bank akan mengirimkan surat peringatan kedua dengan tenggat waktu yang sama. Apabila masih tidak ada tanggapan dari pihak debitur setelah surat peringatan kedua dilayangkan, maka surat peringatan ketiga dikirimkan.

c. Penyitaan atau Tindakan Lanjutan

Cara ketiga ini merupakan langkah akhir yang akan ditempuh apabila ketiga surat teguran diabaikan oleh pihak debitur. Namun, umumnya Bank akan melakukan proses negosiasi dengan beberapa alternatif solusi sebagai berikut ini:

a) Negosiasi untuk penjadwalan ulang (*rescheduling*).

b) Menawarkan proses pengalihan kredit (*over-credit*) pada debitur baru.

c) Menyita rumah untuk kemudian dilelang.

3. Debitur tidak dapat melanjutkan angsuran karena kehilangan nyawa.

Pada umumnya kejadian ini mungkin terjadi (debitur sebagai atas nama dalam pengajuan KPR) sehingga pihak Bank dibuat panik atau tidak merasa tenang karena proses angsuran yang masih berlangsung tidak terpenuhi. Hal ini tidak mungkin dibebankan kepada ahli waris disebabkan ahli waris tidak berpenghasilan dan juga tidak sebagai pengaju (atas nama) KPR. Pengertian

ini menunjukkan bahwa ahli waris tidak akan mewarisi utang atau tanggungan dari sisa angsuran yang ada di Bank.

Cara penyelesaian:

Disetiap proses pengajuan KPR, ada hal yang paling rumit dan menambah biaya tinggi dikarenakan pihak Bank selalu menyertakan calon debitur untuk mengikuti program asuransi jiwa. Asuransi ini diperuntukkan kepada nasabah (pengaju KPR) untuk menjawab bilamana kejadian kematian itu terjadi. Dengan demikian hal-hal yang mungkin terjadi termasuk rutinitas angsuran tetap berjalan dengan baik karena secara otomatis sisa angsuran sudah diambil alih oleh pihak asuransi.

Pengoperan hak atas tanah dan bangunan.

Debitur yang mengalami kesulitan untuk melangsungkan angsuran karena disebabkan oleh sesuatu hal yaitu cacat tetap dan kehilangan nyawa dapat menjual rumah KPR kepada orang lain. Ada kejadian dalam proses over kredit atau peralihan hak atas tanah dan bangunan yaitu:

- a. Debitur (pengaju atas nama kredit KPR) tidak sanggup melangsungkan angsuran karena cacat tetap sehingga dilakukan oper kredit
- b. Ahli waris menjual rumah KPR, sementara debitur sebagai atas nama pemohon KPR meninggal dunia.

Cara penyelesaian:

- a. Pada proses over kredit sebuah rumah yang dibeli secara KPR, Bank menerapkan 2 cara penyelesaian yaitu:

- a) Over kredit secara langsung ke Bank.

Over kredit dengan cara ini akan lebih baik karena yang bersangkutan melakukan alih debitur secara resmi di Bank. Berikut ini merupakan cara alih debitur.

- 1) Penjual dan pembeli langsung menghadap ke Bank bagian loan service.

- 2) Pembeli (debitur baru) mengajukan permohonan kredit untuk menggantikan penjual (debitur lama).

- 3) Setelah kredit disetujui oleh pihak Bank (diteliti persyaratannya). Pembeli akan menanda-tangani perjanjian kredit baru dengan atas namanya, yaitu akta jual beli dan pengikatan jaminan SKMHT.

Kelebihan ahli debitur:

- 1) Sertifikat sudah dapat dibalik nama ke atas nama pembeli, walaupun masih tetap menjadi jaminan di Bank dan dapat diambil setelah kredit dilunasi.
- 2) Pembeli dapat mengangsur ke Bank atas namanya sendiri.

Kelemahan ahli debitur:

- 1) Pada proses pengajuan debitur di Bank lebih rumit.
- 2) Memakan proses waktu yang lama di karenakan pihak analisis Bank harus menelitinya kembali.
- 3) Biaya untuk ahli debitur relatif mahal, karena harus melalui prosedur yang sesuai dengan kebijakan Bank.

- b) Pengoperan dihadapan notaris.

Adapun proses pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris.

- 1) Penjual dan pembeli datang ke notaris membawa berkas lengkap.

- 2) Dibuatkan akta pengikatan jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud yaitu surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.

- 3) Penjual menanda-tangani surat pemberitahuan oleh notaris kepada Bank mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai yang

dimaksud. Penjual sudah tidak mempunyai tanggungan angsuran karena diambil ahli oleh debitur baru. Sertifikat diambil oleh debitur baru (pembeli) selama angsuran sudah lunas.

Kelebihan dari proses over kredit menggunakan notaris:

- 1) Prosesnya lebih mudah dan cepat
- 2) Biaya relatif lebih murah

Kelemahan dari proses over kredit menggunakan notaris:

- 1) Sertifikat masih atas nama penjual dan masih dijamin ke Bank
- 2) Pembeli mengangsur ke Bank atas nama penjual

- b. Ahli waris menjual rumah KPR, sementara debitur sebagai atas nama pemohon KPR meninggal dunia.

Proses dalam jual-beli KPR ini sedikit agak lebih rumit dikarenakan ahli waris harus datang ke kantor pengadilan terlebih dahulu untuk memastikan bahwa dalam proses transaksi jual-beli tidak ditemukan sengketa diantara para ahli waris. Disamping itu kantor pengadilan juga menjelaskan bahwasannya debitur selaku atas nama pemohon KPR betul-betul sudah meninggal dunia. Yang pada akhirnya dijelaskan juga status bagi waris yang di dapatkannya.

PENUTUP

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian kredit pemilikan rumah. Berdasarkan hasil penelitian yang didapat di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pihak-pihak yang terlibat dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara

Kantor Cabang Surabaya yakni nasabah, Bank dan penjual.

2. Syarat dan ketentuan yang terkait dalam kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.
3. Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya menerapkan analisis 5C.
4. Perhitungan dana plafond kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.
5. Perhitungan angsuran kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya. Sistem perhitungan angsuran menggunakan sistem bunga perhitungan anuitas.
6. Penulis telah mengetahui hambatan, hambatan yang didapat dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya adalah: Pertama kurangnya dokumen-dokumen yang mengakibatkan pihak Bank sulit untuk segera memproses, kedua nasabah yang melakukan wanprestasi, dan yang ketiga rumah di jual kepada orang lain tetapi nasabah sudah meninggal dunia.

Saran

Adapun yang dapat saya sarankan untuk PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya dalam menghadapi hambatan dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah.

1. Bagian *loan service* menjelaskan dengan jelas sejasnya agar nasabah mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang harus di bawa.
2. Untuk mengatasi nasabah yang melakukan wanprestasi, pihak Bank harus bertindak dengan tegas memberikan sanksi kepada nasabah yang melakukan wanprestasi.
3. Dari pihak Bank untuk bagian analisis kredit maupun *loan service* betul-betul menampilkan kejujuran dalam hal

mengaudit syarat-syarat dari pemohon KPR.

Implikasi Penelitian

Diharapkan dari saran yang saya berikan dapat di Implikasikan di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya:

Diharapkan bagian *Loan Service* untuk menjelaskan tata cara, syarat-syarat dan membuat perjanjian antara Bank dengan debitur untuk mengajukan kredit pemilikan rumah dikarenakan agar tidak terjadi kurangnya dokumen-dokumen yang harus dibawa oleh nasabah dan mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah.

DAFTAR RUJUKAN

Buku Pedoman Penulisan Dan Penilaian Tugas Akhir. 2018. STIE Perbanas Surabaya

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia. 1997. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan*

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia. 1998. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.*

<http://www.btn.co.id/> Diakses pada tanggal 01 April 2018.

<http://www.artikelsiana.com/2015/07/kredit-pengertian-fungsi-unsur-macam-prinsip.html> Diakses pada tanggal 25 maret 2018.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP). 2013. *General Banking*. Jakarta.

Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Parsada.

Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP). 2013. *General Banking*. Jakarta.

Wikipedia. 2017. kredit kepemilikan rumah (https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah)