

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH
LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
SURABAYA**

ARTIKEL ILMIAH



Oleh :

SEPTIA ARSY PURNOMO

NIM :2014110935

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA**

2017

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Septia Arsy Purnomo
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 11 September 1996
N.I.M : 2014110935
Program Studi : Keuangan dan Perbankan
Program Pendidikan : Diploma 3
Judul : Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh Loan Service pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh:

Dosen Pembimbing,
Tanggal:

(Drs. Sudjarno Eko Supriyono, MM)

Pjs. Ketua Program Studi Diploma 3
Tanggal: 19-9-17

(Putri Wulanditya, SE., M.Ak., CPSAK)

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH
LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
SURABAYA**

Septia Arsy Purnomo

STIE Perbanas Surabaya

Email: septiaarsyp@gmail.com

Jl. Banjar Melati 05/18, Pabean, Sedati, Sidoarjo

Drs. Sudjarno Eko Supriyono, MM

STIE Perbanas Surabaya

Email: supriyono@perbanas.ac.id

Jl. Nginden Semolo 34-36 Surabaya

ABSTRACT

Bank Tabungan Negara (BTN) along the way in history with all its achievements have proven its role in connecting the Indonesian community merchant for saving and mortgage dropping. With all this efforts, BTN has taken a role in business development in all areas in through Indonesia. The long journey that eventually brought the mission to be carried, a bank provider of funds for the growth of the national housing development with credit facilities (mortgages) has brought BTN as banks only great through about credit. Provisison of housing loan is the provision of home ownership from interaction between the second party is called bank and the loan service is recipient in a business activity that has economic value and payments made in installments, and returned to a specific period with the added interest that has been defined by the bank. In addition, administration of housing loan also has systems and procedures are easy and fast. Therefore, it is a factor that can affect people's credit home ownership through the bank, and also is one of the hallmarks of home loan.

Keywords : Mortgages, Loan Service, Housing Loan

PENDAHULUAN

Di era modern saat ini, industri perbankan di Indonesia harus selalu terus mengikuti perkembangan yang ada, baik dalam manajemen maupun dalam

pelayanannya. Setiap Bank di Indonesia terus berlomba dalam memberikan pelayanan yang semaksimal dan senyaman mungkin bagi nasabahnya agar nasabah selalu

puas terhadap fasilitas dan pelayanan serta jasa yang diterima. Bank sendiri merupakan suatu badan usaha atau lembaga yang bertugas untuk menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman untuk kepentingan masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat maupun sebagai modalawalmemulai sebuah usaha. Menurut Kasmir (2008:11) Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya. Adapun pengertian bank menurut G.M Verryn Stuart dalam bukunya yang berjudul "Bank Politik" mengatakan bahwa bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, baik dengan alat pembayaran sendiri, dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, dengan jalan mengedarkan alat pembayaran baru berupa uang giral maupun kartal.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank memperoleh dana dari pihak ketiga atau masyarakat yang nantinya akan disalurkan kembali kepada pihak yang membutuhkannya (debitur) dalam bentuk kredit atau pinjaman. Seperti yang dijelaskan sebelumnya, Bank harus selalu mengutamakan standar pelayanan yang diberikan. Hal ini terkait dengan semakin banyaknya persaingan antar bank dalam hal pelayanan jasa maupun produk yang ditawarkan, dan juga dikarenakan suku bunga kredit yang semakin stabil dan cenderung turun setiap tahunnya. Suku bunga yang

stabil ini tentu saja sangat menarik minat bagi nasabah untuk mengajukan kredit pada suatu Bank untuk memenuhi kebutuhan tiap nasabah. Suku bunga yang stabil ini juga mempengaruhi minat nasabah untuk mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk membeli hunian atau tempat tinggal yang lebih layak dari seorang penjual maupun *developer*. Hal ini merupakan tugas serta peran dari seorang *loan service* yang bertugas untuk menawarkan produk yang terkait dengan pengajuan dana atau kredit termasuk Kredit Pemilikan Rumah yang dibutuhkan nasabah agar nasabah semakin tertarik untuk mengajukan kredit terhadap Bank tersebut. Peran *Loan Service* dalam menjelaskan bagaimana mekanisme dalam hal pemberian kredit terutama kredit pemilikan rumah sangatlah penting agar nasabah memahami bagaimana persyaratan, pengajuan serta apa saja yang harus diperhatikan dan apa saja yang harus dipertimbangkan dalam memproses pemberian kredit pemilikan rumah.

Menurut undang-undang No. 10 tahun 1998, jenis Bank dibedakan menjadi dua yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank umum yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank perkreditan Rakyat yaitu Bank yang kegiatan usahanya secara konvensional atau syariah, namun dalam kegiatannya bank perkreditan rakyat ini tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Usaha Bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat terdiri dari

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa tabungan, giro, deposito berjangka, dan produk lainnya serta memberikan kredit atau pinjaman.

Kredit merupakan salah satu kegiatan Bank yang diutamakan oleh Bank. Peran Bank sebagai lembaga keuangan tidak lepas dari kegiatan kredit. Besarnya jumlah kredit yang disalurkan dan bunga yang ditentukan akan menentukan keuntungan Bank, oleh karena itu kegiatan kredit harus dilakukan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari terutama masalah kredit macet. Ada beberapa jenis kredit yang terdapat di Bank Umum antara lain kredit konsumtif, kredit modal kerja, dan kredit investasi yang masing-masing sudah diklasifikasi sesuai dengan kebutuhan nasabah. Kredit konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk membeli barang tertentu dan bukan untuk keperluan usaha melainkan untuk pemakaian pribadi dan merupakan pinjaman yang bersifat *nonrevolving*.

Jenis kredit konsumtif adalah Kredit Pemilikan Rumah, Kredit pemilikan kendaraan, kart kredit, dan kredit konsumtif lainnya. Kredit modal kerja adalah kredit yang digunakan untuk keperluan bisnis atau modal usaha. Adapun kredit investasi adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan pengadaan fungsi rehabilitasi, perluasan usaha, dan untuk membangun suatu proyek baru. Dengan kata lain, kredit investasi ini digunakan untuk pembiayaan jangka menengah maupun panjang.

Salah satu jenis kredit konsumtif adalah Kredit Pemilikan

Rumah (KPR). Rumah merupakan kebutuhan primer setiap manusia untuk tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Rumah juga merupakan tempat berlangsungnya sosialisasi seseorang dan diperkenalkan tentang norma dan adat kebiasaan yang berlaku di lingkungan masyarakat. Oleh karena itu, kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah yang layak huni merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat untuk membeli hunian yang layak dengan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dimana itu merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli rumah maupun yang akan memperbaiki rumah. Pemasaran KPR ditujukan kepada masyarakat pada umumnya, baik yang berpenghasilan tetap serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum. Oleh karena itu pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank sangat diminati masyarakat.

Pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) terjadi antara dua pihak pemberi kredit (Bank) dan pihak penerima kredit yang pembayarannya dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan ditambah beban bunga yang harus dibayar yang ditetapkan oleh bank itu sendiri. Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang harus dibayar per bulan adalah pokok ditambah dengan bunga dengan jangka waktu yang

ditentukan. Di samping itu, proses pengajuan kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki prosedur dan sistem yang mudah dan cepat. Faktor inilah yang mempengaruhi dan menjadi daya tarik masyarakat untuk mengajukan kredit pemilikan rumah dan merupakan salah satu keunggulan dari Kredit pemilikan Rumah.

Dengan demikian, kebutuhan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak serta Bank dapat memperoleh keuntungan dari pemberian kredit pemilikan rumah tersebut. Dari uraian diatas, mengingat bahwa peran *loan service* dalam memberikan pelayanan yang maksimal dan memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai mekanisme pengajuan kredit pemilikan rumah pada nasabah di suatu Bank, maka peneliti tertarik untuk menyusun Tugas Akhir dengan judul “Mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh *loan service* pada Bank BTN Cabang Surabaya”.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Bank

Bank bukanlah suatu hal yang asing bagi masyarakat di negara maju. Masyarakat di negara maju sangat membutuhkan keberadaan Bank. Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang sering dilakukan oleh masyarakat antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dari satu tempat ke tempat lain atau dari satu daerah ke daerah yang lain

dengan cepat dan tentu saja aman, serta aktivitas keuangan lainnya. Bank juga merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara, bahkan pertumbuhan bank di suatu negara dipakai sebagai ukuran pertumbuhan perekonomian negara tersebut. Di negara berkembang seperti Indonesia dan negara di wilayah Asia lainnya, pemahaman masyarakat mengenai Bank masih sedikit. Terutama masyarakat yang tinggal di kawasan pedesaan. Masyarakat pedesaan masih menganggap keberadaan Bank hanya untuk kalangan tertentu saja dan pada umumnya, masyarakat tersebut menganggap Bank sebagai tempat menyimpan dan meminjam uang. Pemahaman yang sangat terbatas mengenai Bank itulah yang menyebabkan masyarakat terutama yang tinggal di pedesaan takut berhubungan dengan Bank, sehingga tidak banyak yang melakukan transaksi keuangan di Bank. Keterbatasan pengetahuan masyarakat terhadap Bank inilah sangat berdampak pada terhambatnya pertumbuhan Bank di pedesaan, sehingga menyebabkan lambatnya laju pertumbuhan ekonomi di pedesaan.

Berbeda dengan masyarakat yang tinggal di perkotaan, masyarakat kota melihat bahwa peran Bank sangatlah penting. Masyarakat kota mengetahui bahwa keberadaan Bank bukan hanya sebagai tempat untuk meminjam dan menyimpan uang, akan tetapi banyak aktivitas keuangan yang bisa dilakukan melalui Bank untuk mendukung kelancaran dalam

melakukan transaksi. Masyarakat kota, baik pengusaha maupun bukan pengusaha memerlukan keberadaan Bank untuk melaksanakan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang ditawarkan oleh Bank tidak terbatas pada aktivitas usaha, akan tetapi banyak aktivitas jasa lain yang dapat diberikan oleh Bank dalam melayani keperluan dan kebutuhan nasabah.

Di zaman serba modern seperti ini, peran Bank sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hampir semua sektor usaha yang meliputi sektor perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, jasa, dan perumahan sangat membutuhkan Bank sebagai mitra dalam melakukan transaksi keuangan. Semua sektor usaha maupun individu saat ini dan masa yang akan datang tidak akan lepas dari sektor perbankan bahkan menjadi kebutuhan dalam menjalankan aktivitas keuangan dalam mendukung kelancaran usaha. Peran Bank bagi masyarakat individu, maupun masyarakat bisnis sangat penting bahkan bagi suatu negara, karena Bank sebagai suatu lembaga yang sangat berperan dan berpengaruh dalam perekonomian suatu negara.

Bank mempunyai peran dalam menghimpun dana masyarakat, karena merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Masyarakat percaya bahwa dana yang ditempatkan di Bank keamanannya lebih terjamin dibanding ditempatkan di lembaga lain. Di sisi lain, bank

juga berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank sepanjang masyarakat pengguna dana tersebut dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh Bank. Selain itu, Bank juga menawarkan pelayanan jasa terhadap nasabah maupun calon nasabahnya dalam melakukan aktivitas keuangan yang diperlukan. Dengan demikian, pada dasarnya Bank memiliki peran yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana serta memberikan jasa pelayanan kepada nasabah. Berikut ini merupakan pengertian Bank menurut para ahli:

- a. Menurut UU Negara Republik Indonesia No.10/1998 pasal 1 huruf dua, yang menjelaskan dan mengatur perbankan menjelaskan bahwa pengertian dari bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
- b. Menurut B.N. Ajuh, Bank adalah suatu tempat untuk menyalurkan modal atau investasi dari mereka yang tidak dapat menggunakan modal tersebut secara menguntungkan kepada mereka yang

dapat membuat modal tersebut lebih produktif.

Jadi, secara umum pengertian Bank adalah sebuah lembaga perantara keuangan yang memiliki kewenangan untuk menerima simpanan berupa tabungan, giro, dan deposito serta menyalurkannya dalam bentuk pinjaman atau kredit. Selain itu, bank juga menerbitkan promes atau yang lebih dikenal dengan istilah Bank Draft.

Fungsi dan Usaha Bank

Berikut ini merupakan fungsi dan usaha Bank :

1. Penghimpun dana masyarakat Bank berfungsi sebagai alat menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan antara lain dalam bentuk simpanan tabungan, giro, deposito, dan simpanan lainnya yang ditawarkan dan diperkenankan oleh Bank.
2. Penyalur dana masyarakat Bank berfungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Bank menyalurkan dana kepada masyarakat melalui produk pinjaman atau kredit yang ditawarkan oleh Bank.
3. Sebagai penyedia jasa transaksi keuangan guna mendukung kelancaran mekanisme pembayaran Bank berfungsi sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa jasa pelayanan perbankan kepada masyarakat

at agar masyarakat untuk mendukung kelancaran transaksi pembayaran yang dilakukan. Beberapa jenis jasa yang dikenal adalah jasa kliring, transfer, penerimaan setoran, pembayaran tunai, kredit, serta fasilitas pembayaran yang mudah, nyaman, dan aman seperti kart debit dan sistem pembayaran elektronik.

4. Penciptaan uang

Bank juga berfungsi sebagai tempat untuk penciptaan uang. Uang yang diciptakan oleh Bank umum adalah uang giral dan kartal. Uang giral yaitu alat pembayaran yang mekanismenya dengan pemindahbukuan (kliring). Sedangkan uang kartal adalah uang yang beredar luas di kalangan masyarakat dalam transaksi sehari-hari.

5. Mendukung kelancaran transaksi internasional

Bank umum juga sangat dibutuhkan untuk memudahkan dan memperlancar transaksi internasional. Kesulitan transaksi yang berbeda negara pasti akan terjadi karena perbedaan geografis, jarak, budaya, serta sistem moneter di masing-masing negara. Dengan adanya bank umum yang telah beroperasi dalam skala internasional, kepentingan pihak-pihak yang melakukan transaksi internasional dapat ditangani dengan lebih cepat dan mudah.

Landasan Bentuk Hukum Bank

1. Bentuk hukum suatu Bank Umum berupa:

- a. Perseroan Terbatas
- b. Koperasi
- c. Perusahaan daerah

2. Bentuk hukum Bank Perkreditan Rakyat berupa:

- a. Perusahaan daerah
- b. Perseroan terbatas
- c. Koperasi
- d. Bentuk lain yang telah ditetapkan pemerintah daerah

3. Bentuk hukum dari kantor perwakilan dan kantor cabang bank yang berkedudukan di luar negeri mengikuti kantor pusat

Landasan Teori Tentang Kredit

Pengertian Kredit

Kredit adalah suatu kegiatan pendanaan yang ditawarkan oleh Bank guna untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang terkait dengan fungsi Bank yaitu menghimpun dana dari nasabah dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman. Berikut ini adalah definisi kredit menurut para ahli:

1. Menurut Kasmir, kredit atau pinjaman merupakan pembiayaan yang dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang.
2. Menurut Hasibuan, kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayarkan kembali beserta bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Unsur-Unsur Kredit

Berikut ini merupakan unsur-unsur yang terdapat di dalam kredit:

1. Kepercayaan

Keyakinan pihak bank selaku kreditur terhadap prestasi yang diberikan kepada debitur untuk melunasi ciclan sesuai jangka waktu yang ditentukan.

2. Jangka Waktu

Adanya jangka waktu yang telah disepakati antara pihak bank dan debitur mengenai pemberian kredit oleh pihak bank dan pelunasan kredit oleh pihak debitur.

3. Prestasi

Prestasi boleh dikatakan sebagai objek berupa bunga atau imbalan yang telah disepakati bank dan debitur.

4. Risiko

Untuk menghindari risiko buruk dalam perjanjian kredit, perlu diadakan pengikatan agunan atau pinjaman yang dibebankan pada pihak debitur.

Tujuan Dan Fungsi Kredit

Berikut ini adalah beberapa tujuan kredit:

1. Bank selaku kreditur mendapatkan keuntungan berupa bunga, biaya administrasi, imbalan, provisi dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan pada debitur.
2. Usaha nasabah atau debitur akan meningkat selaku pemberian kredit investasi maupun kredit modal, debitur diharapkan dapat meningkatkan usahanya.

3. Banyaknya kredit yang disalurkan bank mampu meningkatkan pelaksanaan pembangunan di sektor ekonomi yang dapat membantu tugas pemerintah dalam sektor ekonomi.

Sebagai jembatan peningkatan pemerataan pendapatan nasional. Sebagai salah satu alat untuk menjalin hubungan internasional.

Berikut ini merupakan beberapa fungsi dari kredit:

1. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi yaitu dalam menghadapi keadaan perekonomian yang kurang stabil, maka kredit menjadi alat stabilitas ekonomi misalnya dalam usaha peningkatan ekspor serta pemenuhan kebutuhan pokok.
2. Kredit sebagai alat untuk menjembatani pendapatan nasional. Bantuan kredit digunakan oleh para wirausahawan untuk memeperbesar volume usaha produksinya. Peningkatan ini diharapkan akan meningkatkan profit. Dan bila keuntungan secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan terus berlangsung terus menerus dan akibatnya pendapatan terus meningkat.
3. Meningkatkan daya guna uang, meningkatkan jumlah uang serta lalulintas uang, meningkatkan nilai atau daya guna barang, meningkatkan peredaran atau penyebaran barang, sebagai alat penunjang stabilitas perekonomian, meningkatkan potensi ekonomi yang ada.

Manfaat Kredit

1. Manfaat kredit bagi Bank
 - a. Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga yang akan dibayarkan oleh debitur kepada Bank.
 - b. Pendapatan bunga berpengaruh pada profitabilitas bank
 - c. Secara sinergi, pemberian kredit akan memasarkan produk dan jasa lainnya.
 - d. Dapat mendorong kemampuan pegawai bank agar lebih memahami secara rinci aktivitas dari para debitur dari berbagai sektor usaha.
2. Manfaat bagi debitur
 - a. Meningkatkan usaha nasabah
 - b. Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) biasanya murah
 - c. Bank menawarkan berbagai jenis kredit yang dibutuhkan, sehingga para debitur maupun calon debitur dapat memilih jenis kredit yang cocok untuk kebutuhan mereka.
 - d. Jangka waktu yang diberikan telah disesuaikan dengan kebutuhan dan

- kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut.
- e. Bank juga menawarkan fasilitas lainnya guna menunjang kemudahan transaksi bagi nasabah terutama debitur.
3. Manfaat bagi pemerintah
 - a. Dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara
 - b. Sebagai alat pengendali moneter keuangan
 4. Manfaat bagi masyarakat luas
 - a. Mengurangi tingkat pengangguran. Dengan adanya pinjaman yang diberikan, masyarakat bisa menggunakannya untuk membuka usaha sendiri.
 - b. Penyimpan dana akan mendapat bunga lebih tinggi dari bank, apabila bank dapat meningkatkan kemampuannya.
 - c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan

Dalam sejarahnya Bank BTN adalah bank yang sudah lama berkecimpung dalam dunia perbankan di Indonesia ,terkhusus pada penyediaan kredit properti di Indonesia, atau masyarakat biasa mengenalnya dengan istilah KPR.

Bank BTN sendiri mempunyai sejarah yang panjang ,dari mulai masa kolonial hingga saat ini.Bank BTN berdiri pada tahun 1897 dengan nama Postpaarbank pada pemerintahan Kolonial belanda atau pada saat masa penjajahan perlu dicatat ,bahwa bank BTN lahir disaat yang cukup sulit atau pada masa perjuangan , untuk menjadi bangsa yang bisa berdiri sendiri dan mampu mejadi bangsa yang merdeka ,maka dibutuhkan kondisi ekonomi yang stabil dan kondusif dan mempertahankan bank yang ada sejak belanda menginjakan kaki pertama di Indonesia ,dan didasari dengan adanya peraturan Belanda Koniklijjk Besluit No.27 di Hindia Belanda .

Postpaarbank ini berkedudukan di Batavia, yang saat ini lebih dikenal masyarakat dengan nama Jakarta sebagai ibu kota Indonesia. Pendirian Pospaarbank tersebut mempunyai tujuan antara lain untuk mendidik masyarakat pada saat itu agar gemar menabung. Sekaligus melalui pendirian Postpaarbank ini mulailah diperkenalkan lembaga perbankan secara luas, meskipun tentunya sistem

menjadi Bank Tabungan Pos poleh pemerintahan RI.

Pada tahun 1963 Bank Tabungan Pos mengubah namanya menjadi Bank Tabungan Negara ,di tahun 1974 Bank BTN ,ditunjuk

GAMBARAN PENELITIAN

SUBYEK

1. Sejarah berdirinya Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

perbankan yang ada pada saat itu tidak sama dan jauh dari sempurna bila dibandingkan dengan sistem perbankan saat ini dan pada tahun 1950 Postpaarbank berubah nama

pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan KPR bagi golongan masyarakat menengah kebawah .

Di tahun 1989 Bank BTN memulai operasi sebagai Bank komersial dan menerbitkan Obligasi pertama dan di tahun 1994 Bank BTN memperoleh izin operasi sebagai bank devisa .

Undang-Undang No. 2 tahun 1964 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 51 ditetapkan Undang-Undang tentang Bank Tabungan Negara yang mencabut Undang-Undang No. 36 tahun 1953 yang diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 4 tahun 1963.

Dengan alasan program ekonomi, maka Bank Tabungan Negara diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965 dan diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 57 yang berlaku sejak tanggal 21 Juni 1965. Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden No. 17 tahun 1965, seluruh Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara, beralih statusnya menjadi Bank Tunggal Milik Negara, yang pada akhirnya berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang sebelumnya diprakarsai dengan Undang-Undang Darurat No. 50 tahun 1950 tanggal 9 Pebruari 1950 resmi sudah status Bank Tabungan Negara sebagai salah satu bank milik negara dengan tugas utama saat itu untuk memperbaiki perekonomian rakyat melalui penghimpunan dana masyarakat terutama dalam bentuk tabungan.

Kemudian sejarah BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek.

Akhirnya sejarah mencatat dengan sukses BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut telah membawa status BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada tahun 1992. Status persero ini memungkinkan BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum. Dan memang untuk mendukung bisnis KPR tersebut, BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum. BTN juga memiliki produk Tabungan, Giro, Deposito, ataupun layanan perbankan lainnya yang dimiliki oleh bank lain.

Berikut ini adalah sejarah atau prestasi-prestasi yang diraih oleh bank BTN setelah tahun 2000 an.Di tahun 2002 Bank BTN ditujuk sebagai bank komersial yang fokus yang fokus pada pembiayaan rumah komersial .Pada tahun 2009 Bank BTN melakukan sekuritisasi KPR melalui kontrak investasi kolektif efek bangunan asset (KIK EBA)pertama di Indonesia, Di tahun yang sama , Bank BTN melakukan penawaran umum saham perdana (IPO) dan listing di bursa efek Indonesia.Di tahun 2012 Bank BTN melakukan *right issue*.

Visi dan Misi Perusahaan

Visi

Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan

Misi

Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait pembiayaan

PEMBAHASAN

1. Syarat – Syarat Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Sebelum nasabah mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah, nasabah harus melengkapi persyaratan yang diminta

4. Copy Nomor Pokok Wajib Pajak
5. Copy mutasi rekening koran tabungan Bank (6 bulan)
6. Untuk pemohon berpenghasilan tetap:
 - a. NIP / NRP / Nomor Pegawai
 - b. Surat keterangan perusahaan / instansi
 - c. Slip gaji / Perincian gaji terakhir asliUntuk pemohon berwirausaha
 - a. SIUP dan TDP / Surat Keterangan Usaha
 - b. Laporan keuangan usaha
 - c. Nota – nota atau invoice
 - d. Foto tempat usaha
7. Data agunan
 - a. Copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - b. Copy sertifikat
 - c. Copy PBB terakhir
 - d. Foto rumah (tampak depan, dalam rumah dan belakang)
 - e. Identitas penjual rumah (KTP, KK, Surat nikah)
 - f. Jalan depan rumah 6m (simpangan mobil)

oleh Bank. Persyaratan tersebut wajib dipenuhi agar pengajuan Kredit Pemilikan Rumah bisa segera diproses. Berikut ini adalah syarat – syarat yang harus dilengkapi ketika akan mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya.

Persyaratan Permohonan Kredit pemilikan Rumah

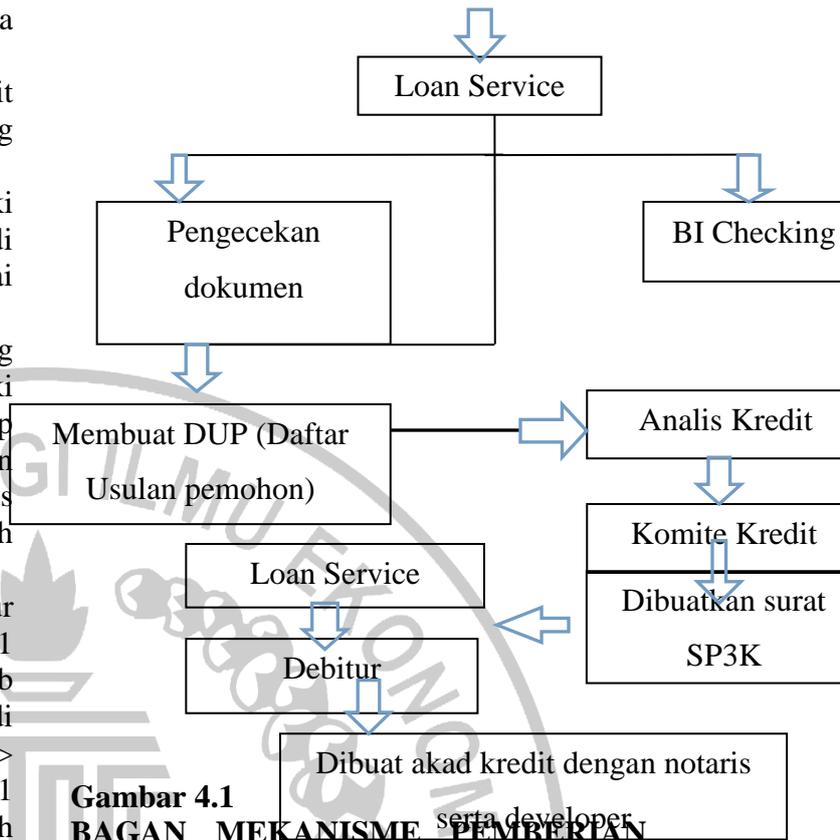
1. Copy bukti diri : KTP / SIM
 - a. Pemohon
 - b. Suami istri
 - c. Foto berwarna 3x4 (pemohon dan pasangan)
2. Copy kartu keluarga (KSK)
3. Copy surat nikah (bila sudah menikah)

2. Ketentuan, Mekanisme, serta Analisis dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Ketentuan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

1. Warga Negara Indonesia
2. Surat keterangan berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan
3. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (dinyatakan telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampunan)
4. Saat kredit lunas usia pemohon tidak melebihi 70 tahun
5. Pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran sebesar 30% dari penghasilan bersih debitor
6. Memiliki penghasilan tetap yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran angsuran pokok dan bunga sampai kredit lunas.

7. Mempunyai pekerjaan tetap atau menjalankan usaha sendiri dengan masa kerja minimal 1 tahun
8. Tidak memiliki riwayat kredit bermasalah baik di Bank yang bersangkutan maupun Bank lain.
9. Bagi pemohon yang masih memiliki status sebagai debitur pada Bank lain di jenis kredit apapun, disyaratkan sebagai berikut:
 - a. Sesuai ketentuan Bank yang berlaku, debitur harus memiliki penghasilan yang masih cukup untuk membayar kewajiban angsuran pokok dan bunga atas seluruh kreditnya baik yang telah ada maupun yang akan diminta.
 - b. Telah menjadi debitur sekurang-kurangnya adalah 1 tahun. Debitur wajib menyampaikan NPWP pribadi untuk jumlah permohonan kredit > Rp 100 juta atau SPT Pasal 21 Form A1 untuk jumlah permohonan kredit > Rp 50 juta sampai dengan Rp 100 juta sesuai ketentuan Bank yang berlaku.



Gambar 4.1
BAGAN MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Berdasarkan gambar 4.1 diatas dijelaskan bahwa mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya terdiri dari:

1. Pada saat nasabah mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah kepada bagian *Loan Service*, bagian *Loan service* akan langsung melakukan pengecekan berkas dokumen untuk memastikan apakah semua berkas sudah lengkap atau belum, selain itu *Loan Service* akan melakukan BI checking untuk mengetahui riwayat pinjaman nasabah yang bersangkutan pada bank lain, apakah menunggak atau tidak.
2. Setelah melakukan pengecekan dokumen dan BI checking, loan service akan membuat

Mekanisme Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

Pada saat nasabah telah mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Surabaya, ada beberapa tahapan atau mekanisme yang harus dilakukan oleh pihak bank yang dimulai dari pihak loan service, analis kredit, komite kredit hingga notaris dan pihak developer atau penjual rumah tersebut hingga tercapainya suatu akad perjanjian kredit pemilikan rumah. Tahapan atau mekanisme ini tidak boleh ada yang terlewatkan dalam memproses permohonan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan oleh nasabah atau debitur. Dibawah ini adalah gambar mekanisme yang dilakukan saat nasabah telah mengajukan permohonan Kredit pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Nasabah mengajukan permohonan KPR

DUP (Daftar Usulan pemohon) yang nantinya diserahkan kepada bagian analis kredit untuk diperhitungkan dan dipertimbangkan apakah debitur tersebut layak diberi pinjaman kredit atau tidak.

3. Setelah dianalisis oleh bagian analis kredit, hasil analisa dari nasabah tersebut akan diserahkan kepada bagian komite kredit dan jika disetujui oleh bagian komite kredit akan dibuatkan surat SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) dan diserahkan kembali kepada bagian *Loan Service*.
4. Setelah bagian *loan service* menerima SP3K dari bagian komite kredit barulah bisa dibuat akad atau perjanjian kredit antara nasabah, *loan service*, notaris, dan developer atau penjual rumah.

1. Tahap Permohonan Kredit

Pemohon mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah dengan mengisi berkas permohonan kredit yang disiapkan oleh Bank dan melengkapi seluruh persyaratan dan ketentuan yang telah ditentukan. Adapun berkas permohonan kredit tersebut terdiri dari:

- a. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah serta dapat dipertanggungjawabkan.
- b. Daftar isian berkas yang disediakan oleh Bank yang telah diisi dengan lengkap dan sebenar-benarnya oleh nasabah.
- c. Daftar lampiran berkas lainnya yang diperlukan seperti identitas, slip gaji, dan sebagainya.

2. Tahap Analis Kredit

Setelah bagian *loan service* memeriksa seluruh data dan riwayat pemohon untuk memastikan apakah seluruh

datanya benar dan lengkap selanjutnya dilakukan wawancara antara pihak bank dan pihak debitur. Adapun tahap – tahap yang harus dilakukan saat melakukan proses wawancara adalah sebagai berikut:

- a. Pewawancara harus menyampaikan informasi mengenai kredit pemilikan rumah dengan lengkap, jelas, dan benar kepada pemohon. Mulai dari formulir atau berkas pemohon, kelengkapan data, hak dan kewajiban pemohon, tingkat suku bunga serta ketentuan umum yang ditetapkan oleh Bank mengenai pengembalian kredit.
- b. Pewawancara mengajukan beberapa pertanyaan yang bertujuan untuk meneliti kebenaran dan keabsahan data formulir permohonan kredit yang telah diisi oleh pemohon pada saat pengajuan kredit ke bagian *loan service*.
- c. Setelah proses wawancara selesai dilakukan, bagian *loan service* akan melakukan analisa kredit terhadap hasil wawancara yang telah dilakukan dengan tujuan agar pemberian kredit yang diberikan mencapai tujuan.
- d. Jika data pemohon dirasa meragukan, maka bagian pelayanan kredit akan melakukan peninjauan secara langsung ke tempat kerja atau tempat usaha pemohon sesuai data berkas yang sudah tertera dan apabila tidak meragukan maka pihak *loan service* akan langsung melakukan penginputan pada komputer dan kemudian dihasilkan DUP (Daftar Usulan Pemohon) yang berisikan tentang usulan kredit dari calon debitur.

3. Tahap Keputusan Kredit

- a. Petugas *loan service* akan membuat daftar permohonan kredit dan membuat daftar usulan pemohon (DUP) yang nantinya

- akan diserahkan kepada analis kredit
- b. Setelah daftar permohonan kredit dan daftar usulan pemohon diserahkan kepada bagian analis kredit, maka bagian analis kredit akan menganalisa kemampuan bayar dari calon debitur berdasarkan kemampuan, kemauan dan karakteristik pemohon.
 - c. Hasil analisa kredit tersebut nantinya akan diserahkan kepada pimpinan komite kredit yang memberikan keputusan apakah permohonan kredit calon debitur diterima atau ditolak.
 - d. Apabila pengajuan permohonan kredit ditolak, maka bagian *loan service* akan mengirimkan surat penolakan kepada calon debitur. Namun apabila pengajuan permohonan kredit diterima, maka bagian *loan service* akan memberikan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) kepada calon debitur.
 - e. Setelah debitur menerima SP3K, maka debitur akan melakukan realisasi kredit di kantor notaris setelah dibuatkan akad kredit atau perjanjian kredit.
 - f. Selanjutnya pembayaran angsuran kredit tiap bulan dilakukan nasabah melalui setoran tunai langsung ke teller atau melalui rekening tabungan nasabah yang kemudian didebet oleh pihak bank sebagai pembayaran angsuran tiap bulan.
- 4. Tahap Pencairan Kredit**
- Tahap pencairan kredit ini dilakukan setelah semua prosedur dan kelengkapan berkas permohonan kredit sudah lengkap dan telah mendapat persetujuan dari pihak Bank. Berikut ini adalah tahap-tahap pencairan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara cabang Surabaya:
1. Pihak pemohon diwajibkan memenuhi seluruh syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Bank yaitu:
 - a. Pemohon telah mengembalikan dan telah menyetujui syarat beserta ketentuan yang tercantum dalam surat SP3K
 - b. Membayar biaya pemrosesan pencairan serta biaya lainnya yaitu:
 - 1) Provisi bank sebesar 1% dari KPR
 - 2) Biaya administrasi
 - 3) Biaya notaris
 - 4) Biaya penilaian agunan
 - 5) Biaya asuransi kebakaran
 2. Menjadi nasabah Bank Tabungan Negara dan mempunyai tabungan Batara dengan jumlah minimum setoran setara dengan jumlah biaya proses dan sldo minimal Rp. 200.000
 3. Bagian *loan service* membuat perjanjian kredit antara calon debitur dengan pihak bank yang berisikan bahwa calon debitur bersedia untuk mematuhi seluruh peraturan dan ketentuan yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Surabaya dan untuk mencegah apabila terjadi penyelewengan maupun debitur menunggak dan melupakan kewajibannya.
 4. Lalu selanjutnya debitur dipersilahkan untuk mengikuti akad kredit yaitu dengan penandatanganan realisasi kredit. Akad kredit ini dihadiri oleh notaris dan pihak developer atau penjual.
- 5. Tahap Pengawasan dan Pembinaan Kredit**
- Pengawasan kredit adalah usaha untuk mengetahui strategi perbaikan sedari awal terkait indikasi penyimpangan kesepakatan antara bank dan debitur dalam proses perkreditan, yang nantinya akan memunculkan masalah kredit macet dan mendatangkan kerugian baik di pihak bank maupun debitur.

Analisis dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, analisis kredit telah dilakukan oleh bagian *loan service* melalui pertimbangan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh petugas bagian *loan service*. Namun, bagian *loan service* juga harus menyerahkan berkas-berkas calon debitur kepada bagian analisis kredit untuk lebih diperhitungkan kembali seberapa besar kemampuan calon debitur untuk membayar kewajibannya nanti. Pihak analisis kredit akan mengukur kemampuan calon debitur dengan cara melihat perhitungan gaji yang didapatkan untuk yang mempunyai penghasilan tetap dan melihat penghasilan usaha bagi yang memiliki usaha. Jika, perhitungan gaji tetap dirasa kurang layak, maka pihak analisis kredit akan menghubungi pihak kantor tempat calon debitur bekerja untuk menanyakan lebih jelas perihal gaji calon debitur tersebut. Dan apabila calon debitur tersebut seorang wirausahawan, maka jaminan agunan yang akan jadi pertimbangan pihak analisis kredit untuk memperhitungkan kelayakan dan kemampuan bayar calon debitur tersebut.

Yang perlu diperhatikan bagi analisis kredit dalam mempertimbangkan kelayakan calon debitur adalah sebagai berikut:

1. Memastikan keaslian dan keabsahan seluruh berkas – berkas yang diberikan oleh debitur.
2. Memastikan kebenaran dari besarnya penghasilan yang didapat oleh calon debitur dengan cara melakukan pengecekan dan konfirmasi kepada pihak debitur yang bersangkutan.
3. Memastikan jaminan yang diserahkan diikat secara notarial dan yang insurable.
4. Dokumen yang tertera pada jaminan asli dan dikuasai oleh bank.

Analisa berguna untuk mengetahui kemampuan dan kemauan calon debitur dalam pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah serta kemauan untuk

membayar angsuran setiap bulannya. Keputusan kredit juga diambil dengan melihat analisa data debitur, keputusan komite kredit. Dalam melakukan analisa kredit di Bank Tabungan Negara cabang Surabaya menggunakan aspek 5C, antara lain:

1. *Character* (watak).
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Condition* (kondisi)
5. *Collateral* (jaminan)

Selain prinsip 5C diatas, dalam prakteknya bank juga seringkali menerapkan dasar penilaian lain yang disebut dengan prinsip 7P yaitu:

1. *Personality*
2. *Purpose*
3. *Prospect*
4. *Payment*
5. *Party*
6. *Profitability*
7. *Protection*

Resiko dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Resiko yang akan terjadi dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah resiko kredit macet atau penunggakan angsuran. Hal ini bisa saja terjadi karena kemungkinan faktor ekonomi debitur yang mendadak turun drastis sehingga dia tidak sanggup membayar kewajibannya kepada bank. Langkah awal bank Tabungan Negara menangani adanya indikasi terjadinya kredit macet adalah dengan melalui beberapa langkah-langkah yaitu sebagai berikut:

1. Pada 1 bulan pertama menunggak, petugas bagian *loan service* akan menelpon debitur untuk menanyakan perihal angsuran yang belum dibayar dan diingatkan untuk segera membayar kewajibannya.
2. Pada tahap kedua petugas bagian *loan service* mendatangi tempat tinggal debitur dengan menunjukkan surat

- penugasan dari bank untuk menanyakan alasan terkait penunggakan angsuran dan mencari tau sebab dari menunggaknya angsuran dari debitur tersebut.
3. Pada tahap ketiga, data agunan debitur seperti rumah akan diberi tanda oleh bank terkait pengawasan bank terhadap rumah tersebut.
 4. Pada tahap selanjutnya, agunan yang telah disepakati jaminan yang telah diserahkan kepada bank akan bank lelang dan memberitahukan kepada debitur atas pelelangan terhadap agunan tersebut.

Pihak yang Terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Adapun pihak – pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut:

1. Nasabah
Nasabah atau calon debitur yang akan melakukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada petugas bagian *loan service*.
2. *Loan Service*
Loan service yang bertugas untuk menerima, memeriksa kelengkapan berkas dan persyaratan yang dibutuhkan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon debitur, serta melakukan wawancara terhadap calon debitur.
3. Analis kredit
Analis kredit yang bertugas menganalisa kemampuan bayar dari calon debitur dengan memperhitungkan besarnya gaji tetap dan penghasilan usaha yang diterima calon debitur serta mempertimbangkan data agunan yang diajukan oleh calon debitur.
4. Kepala Komite Kredit
Kepala komite kredit ini bertugas memutuskan apakah permohonan kredit pemilikan rumah ini disetujui atau tidak

berdasarkan hasil analisa yang telah dilakukan oleh analis kredit.

5. Notaris
Notaris juga merupakan pihak yang terkait dalam proses kredit pemilikan rumah ini. Peran notaris dibutuhkan saat dibuatkannya akad kredit yang dihadiri oleh pihak bank, nasabah, dan developer atau penjual.
6. *Developer* / penjual
Developer atau penjual ini juga termasuk pihak yang terkait dalam proses pemberian Kredit pemilikan Rumah. *Developer* juga harus menyiapkan seluruh berkas yang dibutuhkan pihak bank pada saat sebelum dilakukannya realisasi kredit. Berkas yang dibutuhkan contohnya seperti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah harus segera jadi terlebih dahulu sebelum pencairan.
7. Asuransi
Pihak asuransi bertugas memberikan ganti rugi terhadap kemungkinan kejadian yang tidak dapat diprediksi sebelumnya. Misal, nasabah pemohon kredit terkena musibah atau bencana, maupun terjadi kebakaran, maka pihak asuransi yang akan menggantikannya.

Biaya yang Dibebankan dan Perhitungan Bunga dan Angsuran Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Surabaya

Perhitungan Bunga dan angsuran kredit pemilikan rumah

Dalam perhitungan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara cabang Surabaya menggunakan sistem perhitungan dengan sistem bunga anuitas, yaitu dimana pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan semakin menurun dan angsuran pokok yang dibebankan semakin besar dari tahun ke tahun.

Contoh soal :

Pak Hafiz mengajukan pinjaman kredit pemilikan rumah sebesar Rp. 150.000.000

dengan jangka waktu 5 tahun dengan tingkat suku bunga anuitas sebesar 9% per tahun.

Jawab:

Perhitungan angsuran

$$a. \text{ Angsuran per bulan} = \text{Rp. } \frac{150.000.000 \times 0,257092}{12}$$

$$= \text{Rp. } 3.213.650$$

$$b. \text{ Angsuran per tahun} = \text{Rp. } 3.213.650 \times 12$$

$$= \text{Rp. } 38.563.800$$

Perhitungan Bunga Angsuran

$$\text{Bunga per tahun terakhir pinjaman} \times i = \text{Saldo} \\ = \text{Rp. } 150.000.000 \times 9\% = \text{Rp. } 13.500.000$$

Angsuran Pokok Tahun I

$$\text{Angsuran per tahun} = \text{Rp. } 38.563.800$$

$$\text{Angsuran bunga tahun I} = \text{Rp. } 13.500.000$$

$$\text{Angsuran pokok tahun I} = \text{Rp. } 38.563.800 - \text{Rp. } 13.500.000$$

$$= \text{Rp. } 25.063.800$$

Angsuran Pokok Tahun 2

$$\text{Angsuran pertahun} = \text{Rp. } 38.563.800$$

$$\text{Angsuran bunga tahun 2} = \text{Rp. } 124.936.200 \times 9\% = \text{Rp. } 11.244.258$$

$$\text{Angsuran pokok tahun 2} = \text{Rp. } 38.563.800 - \text{Rp. } 11.244.258$$

$$= \text{Rp. } 27.319.542$$

Jurnal pada saat Dropping atau pencairan kredit:

D Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah
Rp. 150.000.000

K Rekening tabungan nasabah Rp.
150.000.000

Jurnal pada saat Angsuran

D Rekening tabungan Nasabah
Rp. 38.563.800

K Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah
Rp. 25.063.800

K Pendapatan bunga KPR Rp.
13.500.000

Biaya yang dibebankan pada pemberian kredit pemilikan rumah

a. Provisi 1 persen dari plafond kredit yang diberikan

b. Biaya administrasi Rp. 500.000

c. Biaya notaris sebesar Rp. 250.000

Jurnal pada saat pembebanan biaya:

D Rekening tabungan nasabah Rp.
2.250.000

K Pendapatan provisi Rp.
1.500.000

K Pendapatan administrasi
Rp. 500.000

K Biaya notaris Rp
250.000

Pembebanan biaya-biaya tersebut dibayar pada saat debitur membayar kewajibannya pada angsuran pertama kepada pihak bank. Dan untuk pembayaran selanjutnya, debitur hanya membayar angsuran pokok dan bunga saja.

Hambatan yang Dialami Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya

Berikut ini adalah hambatan yang ditemui pada proses pemberian Kredit pemilikan Rumah sebagai berikut:

1. Pihak debitur terlalu lama atau berbelit dalam hal melengkapi berkas dan persyaratan yang harus dilengkapi pada saat pengajuan kredit dan seringkali calon debitur menghilang saat diminta konfirmasi atas kejelasan kapan dilengkapinya berkas dan persyaratan yang belum lengkap.

2. Sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah baru yang didapat dari developer maupun penjual tidak ada atau belum selesai dibuat. Tidak adanya sertifikat rumah serta IMB dapat menghalangi proses realisasi Kredit Pemilikan Rumah karena pihak Bank Tabungan Negara cabang

- Surabaya tidak mau merealisasikan dana kredit jika rumah yang akan dibeli belum ada sertifikat dan IMB.
3. Seringkali ada debitur yang terlibat dalam kredit macet atau tidak melakukan pembayaran atas kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

SARAN

1. Pihak bank sebaiknya melakukan pendekatan kepada nasabah atau calon debitur melalui interaksi langsung, telepon, atau media lainnya guna menjelaskan secara rinci dan jelas kepada nasabah atau calon debitur bahwa dokumen atau berkas yang diberikan saat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah haruslah sudah lengkap dan jika ada kekurangan dalam berkas bisa langsung menghubungi secara personal kepada debitur.
2. Pendekatan secara personal yang telah dilakukan bank sebelumnya juga digunakan untuk tetap berkomunikasi dengan debitur agar pihak bank juga mudah untuk mengingatkan kepada debitur mengenai jatuh tempo pembayaran angsuran.

Implikasi Penelitian

1. Selalu memeriksa kelengkapan data dan berkas yang diberikan oleh debitur serta memberitahukan kepada debitur bahwa berkasnya belum lengkap dan sebaiknya diberikan jangka waktu maksimum untuk melengkapi seluruh berkas dan data tersebut agar debitur segera melengkapi seluruh berkasnya untuk mempercepat proses kredit.
2. Bank melakukan pengawasan kepada pembayaran angsuran debitur dengan langkah – langkah sebagai berikut:
 - a. Pihak bank melakukan analisis secara menyeluruh dan mendetail dengan menggunakan ceklis identitas histori, dan melakukan

analisa kualitatif serta kuantitatif terhadap debitur tersebut.

- b. Pihak bank harus selalu mengingatkan debitur mengenai tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran melalui via telepon maupun email.
- c. Pihak bank dapat memberikan surat peringatan mengenai rumah atau jaminan yang akan segera disita. Isi peringatan tersebut adalah debitur harus mengosongkan rumahnya apabila dia belum membayar kewajibannya.

DAFTAR RUJUKAN

Dr. S.Wojowasito dan W.J.S Poerwodarminta, Kamus Lengkap Inggris Indonesia

<http://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-bank-menurut-para-ahli-2/> diakses tanggal 25 April 2017

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

Sentosa Sembiring, 2012. Hukum dan Perbankan. Edisi Ketiga. Bandung: CV. Mandar Maju

Suharjono, 2012. Manajemen Perbankan : Teori dan Aplikasi. Yogyakarta: BPEE

Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang perbankan