BAB IV

ANALISA HASIL PENELITIAN

Setelah membahas landasan teori dan data hasil penelitian, penulis mencoba untuk melakukan analisa terhadap hasil penelitian dengan cara membandingkannya dengan landasan teori yang ada. Dengan ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah realisasi pemberian KPR-BTN ini sesuai dengan realisasi pemberian kredit pada umumnya atau tidak.

Pada kenyataannya realisasi pemberian KPR ini tidak mungkin seratus persen sama dengan apa yang ada didalm pembahasan realisasi pemberian kredit pada umum nya.

Diantara persamaan prinsip keduanya, pasti terdapat beberapa perbedaan walaupun hanya sedikit, baik di dalam segi pengertian, fungsi, dan tujuan. Unsur-unsurnya, jenis kreditnya, jaminan kreditnya, prosedur umum administrasinya maupun perbedaan didalam segi penentuan bunga kredit dan seluruh perhitungannya. Namun dalam kegiatan perusahaannya sama yaitu bergerak di bidang penghimpunan dana masyarakat, penyalurannya dan penyediaan pasilitas jasa pelayanan perbankan. Adanya persamaan dan perbedaan tersebut tidaklah aneh karena masing-masing bank mempunyai tujuan-tujuan tertentu dan rencana-rencana tertentu untuk mencapai tujuannya tersebut dalam prihal kreditnya yang ditetapkan melalui kebijaksanaan intern bank yang sesuai dengan kondisi bank tersebut dan eksistensinya di masyarakat dalam rangka menembus persaingan yang ketat.

4.1 Analisa terhadap pengertian KPR

Ditinjau dari pengertiannya KPR jelas berbeda artinya dengan kridit lainnya. KPR disini jelas merupakan jenis kredit yang disediakan oleh PT. BTN (Persero) bagi masyarakat golongan ekonomi rendah dan menengah. Sedangkan kredit perumahan umum didalam penggolongannya termasuk kedalam kredit bagi masyarakat golongan ekonomi lemah.

4.2. Analisa Terhadap Tujuan KPR

Tujuan KPR-BTN sama dengan kredit pada umumnya. Perbedaannya teletak pada bagaiman cara yang ditempuh untuk mencapai tujuannaya tersebut.

4.3. Analisa Terhadap Fungsi KPR

Bila dihubungkan dengan fungsikredit umum, fungsi KPR ini sangat sesuai denagn penjabaran fungsi kredit umum sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi yag diarahkan kepada usaha pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

4.4. Analisa Terhadap Unsur-unsur KPR

Telah dibahas sebelumnya KPR-BTN memiliki unsur-unsur. Yang dimaksud unsur-unsur disini adalah pihak-pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan proses kredit. Berbeda dengan unsur kredit lainnya, unsur KPR melibatkan pihak develover sebagai penjual rumah.

4.5. Analisa Terhadap Jenis KPR

Telah kita ketahui bahwa didalam kredit secara umum KPR-BTN ini termasuk kedalam kredit berprioritas tinggi karena kredit Pemilikan Rumah diperuntukan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah. Berbeda dengan kenyataannya, KPR-BTN disediakan pula bagi masyarakat golongan ekonomi menengah.

4.6. Analisa Terhadap Jaminan KPR

Selain termasuk kedalam jenis kredit berprioritas tinggi, KPR-BTN juga termasuk kedalam jenis kredit dengan jaminan barang, pribadi maupun surat berharga dengan jangka waktu yang beraneka ragam mulai dari jangka pendek, menengah dan jangka panjang yang mengunakan perjanajian tertulis berupa transaksi antara kreditur dan debitur yang didasarkan kapada perjanjian tertulis, dimana kalau seseorang yang prestasinya nantinya akan diselesaikan melalui pengadilan negari atau PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara). Dalam jaminan tersebut diatas terdapat perbedaan dalam hal pengikatannya. Di dalam kredit secara umum pengikatan jaminan dilakukan melalui penyerahan dokumen yang berhubungan dengan barang yang dijaminkan dengan status kepemilikan yang sudah pasti. Lain halnya pada KPR-BTN, rumah yang akan dibeli dengan pasilitas KPR-BTN dapat dijadikan jaminan sehingga melibatkan pihak notaris yang lansung bekerjasama dengan bank dalam hal pengurusan status kepemilikan barang jaminan baik secara perorangan maupun kolektif, namun dalam pelaksanaannya pengurusan status barang jaminan kebanyakan dilakukan secara kolektif dengan maksud untuk memudahkan penggurusan kredit diajukan permohonannya.

4.7. Analisa Terhadap Prosedur Umum Administrasi KPR

Permohonan kredit yang diajukan akan diproses sesuai dengan prosedur umum administrasi pemberian kredit. Berawal dari persyaratannya KPR-BTN mengharuskan pemohon untuk menyertakan surat keterangan belum memiliki rumah sendiri (bagi pemohon baru), disamping itu besarnya penghasilan pemohonpun harus disesuaikan dengan daftar tabel yang khusus berlaku di BTN itu sendiri. Tetapi ada syarat terpenting yang harus dipenuhi sebelum syarat-syarat yang lainnya yaitu calon debitur terlebih dahulu harus memiliki tabungan BATARA. Dalam pelaksanaan prosedur administrasinya , untuk mempermudah pemrosesan kredit PT. BTN (Persero) mengelompokan proses-proses kredit yang sudah lazim menurut ketentuan kredit secara umum kedalam tiga tahap, yaitu tahap pra realisasi, tahap realisasi dan tahap post realisasi.

4.8. Analisa Terhadap Penentuan Bunga dan Seluruh Perhitungan KPR

Setelah sumber keuntungan PT. BTN (Persero) telah menetapkan persentase suku bunga yang berlaku terhadap masing-masing kredit. Khusus pada KPR-BTN besarnya suku bunga sangat tergantung pada jenis dan tipe rumah yang diambil juga besarnya persentase uang muka yang diberikan. lain halnya dengan suku bunga kredit pada umumnya, pengaruh jangka kredit dan yang lainnya tidak begitu banyak mempengaruhi besarnya suku bunga KPR-BTN. Cara penentuan bunga yang berlaku pada KPR-BTN yang memakai sistem suku bunga ARM (Adjustable Rate Mortgage). Perhitungan bunga dengan sistem ini menyebabkan pembayaran pokok kredit semakin mengecil (seperti pada sliding rate) tetapi pembayaran pokok kreditnya semakin membesar. Dalam sistem perhitungannya

pun angsuran KPR-BTN ini tidak hanya didasarkan pada suku bunga dan jangka waktu kredit yang dikalikan dengan jumlah kredit atau saldo akhirnya, tetapi disini maksimal kredit berpengaruh besar pula untuk perhitungan besarnya bunga angsuran selain angsuran pertama.

Adapun maksimal kredit yang diberikan secara umum tidak boleh melebihi 30% dari modal bank sesuia dengan ketetapan BI. Untuk maksimal kredit pemilikan rumah BTN selainmmengikuti ketentuan tersebut maksimal kredit di tentukan juga berdasarkan wilayah dan besarnya penghasilan keluarga (untuk KPR Paket A). Sedangkan untuk KPR lainnya maksimal kredit ini ditentukan tidak melebihi 90% dari harga jual transaksi bank.

Itulah beberapa persamaan dan perbedaan KPR-BTN dengan kredit seperti yang tercantum pada landasan teori yang dapat penulis analisa. Dengan ini diharapkan penulis dapat menyimpulkan landasan teori, data hasil penelitian juga hasil analisa pada bab berikutnya.