BAB III

DATA HASIL PENELITIAN

3.1. Sejarah Singkat Berdirinya Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara dalam perkembangannya telah memenuhi beberapa fase yang di awali pada masa pemerintahan Hindia Belanda. Tahun 1897 adalah tahun keramat bagi Bank Tabungan Negara, karena pada saat itu berdasarkan " Koninklijk besluit " No 27 tangggal 16 Oktober 1897 ditegaskan bahwa di Hindia Belanda didirikan Postpaarbank yang berkedudukan di Batavia (sekarang Jakarta).

Tujuan pendirian Postpaarbank antara lain "mendidik masyarakat agar gemar menabung" dan sekaligus memperkenalkan lembaga perbankan kepada masyarakat luas. Penghujung tahun 1931, peranan Postpaarbank sebagai penghimpun dana masyarakat terus meningkat dan dari dana tersebut dipergunakan dalam bentuk kertas atau surat berharga seperti obligasi dan promes dengan memperhatikan solvabilitas, rentabilitas dan likuiditas.

Tahun 1928 sampai 1934 telah dibuka empat kantor cabang Postpaarbank yaitu (Makasar 1928, Surabaya (1931), Jakarta (1934) dan Medan (1934). Pada tahun 1942 jepang mengambil alih kekuasaan kolonial Belanda dan membekukan Postpaarbank serta diganti dengan " Tyokin Kyoku". Misi gemar menabung Tyokin Kyoku gagal, karena hal tersebut dirasakan paksaan oleh rakyat Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka 1945, Tyokin Kyoku diambil alih dan namanya diganti menjadi Kantor Tabungan Pos. Pada bulan Juni 1949 kantor Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia dengan maksud untuk membereskan kerjaan Kantor Tabungan Pos yang telah kacau.

Dengan adanya peraturan pemerintah sebagai pengganti UU No.4 tahun1963, tanggal 22 Juni 1963, nama Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan Negara dan setahun kemudian ditetapkan UU No.2 tahun 1964 L.N. No. 51 tentang UU Bank Tabungan Negara, sedangkan hari Bank Tabungan Negara tangggal 9 Februari 1950 melalui ketetapan diraksi No. 05/DIR/BIDIR/1993 tanggal 27 September 1993.

Selanjutnya Bank Tabungan Negara di intregasikan kedalam Bank Indonesia dengan penetapan Presiden No. 11 1965, L.N. No 57 yang berlaku sejak tanggal 21 juni 1965. Kemudian dengan penetapan Presiden No. 17 tahun 1965, Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara beralih menjadi Bank Tunggal Milik Negara, yang selanjutnya dengan keputusan Menteri Urusan Bank Sentral No. Kep. 65/UBS/ 1965 Tanggal 30 Juli 1965, Bank Tabungan Negara Ditetapkan menjadi Bank Negara Indonesia Unit V.

Berdasarkan ketentuan UU pokok perbankan ditetapkan pula UU No. 20 tahun 1968, tentang tugas dan fungsi Bank Tabungan Negara diarahkan kepada perbaikan ekonomi rakyat dan pertumbuhan ekonomi nasional dengan jalan menghimpun dana-dana dari masyarakat terutama dalam bentuk tabungan.

Bank Tabungan Negara cabang Tasikmalaya didirikan dan dioperasikan pada tanggal 17 Desember 1990, berdasarkan ketentuan Direksi No. 15/DIR/BIDIR/42. Kantor cabang (termasuk Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya).

Dalam suasana deregulasi dibidang keuangan dan perbankan dimana Bank Tabungan Negara mendapatkan keleluasaan untuk melakukan berbagai kegiatan

Bank Umum, kegiatan kredit pemilikan rumah untuk melayani masyarakat. Tujuan didirikannya Bank Tabungan Negara di Tasikmalaya adalah :

1. Untuk memudahkan pembayaran angsuran bagi debitur yang berada di wiilayah Tasikmalaya dan sekitarnya.
2. Untuk memudahkan Kredit Perumahan yang berada di wilayah Tasikmalaya.

3.2. Kegiatan dan Prospek Usaha

A. Umum

Bank Tabungan Negara mempunyai tugas untuk turut menunjang program pemerintah di bidang perumahan berdasarkan Surat Menteri Keuangan No. B. 49/MK/V/1974 tanggal 27 Januari 1974 yang menunjuk Bank Tabungan Negara sebagi wadah pembiayaan proyek perumahan.

B. Kegiatan Usaha

Dalam kegiatan usaha Bank Tabungan Negara dilaksanakan dengan memupuk dana masyarakat melalui berbagai macam bentuk Tabungan dan manfaat dana tersebut dalam memberikan pinjaman dalam bentuk pasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dengan jaringan pelayanan tersebut kegiatan usaha perbankan telah dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara adalah :

a. Menerima simpanan masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito berjangka, serta menertibkan obligasi. Dalam menerima simpanan dalam bentuk tabungan diadakan kerjasama dengan Perum Pos dan Giro, sehingga jaringan pelayanan meliputi seluruh nusantara.

b. Memberikan berbagai jenis kredit untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) : Kredit Pemilikan Rumah Usaha (KP-RUMA), Kredit Rumah Produksi (Kredit Griya Multi), Kredit Membangun Rumah (Kredit Swa Griya), Kredit Sewa (Kredit Griya Sembada), Paket Kredit Terpadu (Kredit Triguna), Kredit Modal Kerja (KMK), Kredit Investasi, Kredit dengan anggunan deposito atau tabungan (Kredit Swasana), Jaminan Bank (Garansi Bank).

c. Menerima kerjasama dengan PT. Taspen dalm melaksanakan pembayaran uang pensiun kepada pensiunan.

d. Mengadakan kerjasama dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Bank Pembangunan Daerah DKI, Bank Bali serta penyaluran Kredit Pemilikan Rumah.

3.3 Struktur Organisasi

Organisasi adalah suatu wadah dari kegiatan-kegiatan sejumlah manusia yang melakukan suatu kegiatan yang terencana dengan bekerjasama dengan penuh kesadaran dan terikat dalam hubungan formal dalam rangkaian tertentu untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya .

Dengan pembentukan organisasi tersebut maka organisasi dapat dikatakan suatu proses yang sedang berlangsung, karena sifat dan tujuan dipengaruhi atau dibatasi oleh faktor-faktor tertentu, baik secara intern maupun ekstern. Jadi organisasi dapat juga diartikan sebagai tindakan untuk memadukan rangkaian hubungan antara satu atau kumpulan proses pekerjaan dengan pekerjaan lainnya, yang menguraikan tentang pembagian pekerjaan wewenang dan tanggung jawab

untuk mencapai suatu tujuan dan sasaran tertentu yang telah disepakati atau ditetapkan.

Kebaikan-kebaikan dengan adanya struktur organisasi diantaranya :

1. Tugas dari tiap-tiap bawahan mudah diketahuai oleh pimpinan.
2. Para pegawai mengetahui secara jelas kedudukanya dalam suatu organisasi.
3. Mencerminkan kerjasama antar bagian.
4. Pembagian kerja dapat diadakan dengan tepat dan jelas .
5. Menghindari perselisihan antar pegawai seperti melemparkan tanggung jawab.

3.4. Wewenang dan Tanggung jawab Unit-unit kerja PT. BTN

Adapun pembagian pembagian unit-unit kerja adalah :

1. Branch Manager, wewenang dan tangung jawabnya :
   a. Memimpin kantor cabang di tempat kedudukannya dan bertindak untuk atas dan di luar pengadilan hubungannya dengan pihak lain atau pihak ketiga di wilayah yang berhubungan dengan usaha bank berdasarkan surat kuasa umum dan surat kuasa khusus dari direksi
   b. Pengelola keuangan, harta kekayaan dan seluruh kegiatan kantor cabang berdasarkan prinsip-prinsip ketatalaksanaan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh direksi.
   c. Pengadaan dan pemeliharaan prasarana kerja, untuk menunjang operasional.
   d. Pemeliharaan hubungan kedinasan dalam rangka meningkatkan kerjasama dengan pihak lain di wilayah kantor cabang untuk kelancaran dalam kegiatan usaha bank.

e. Pemanfaatan tenaga kerja dann peralatan, guna meningkatkan kreatifitas kerja sama antar pegawai guna mencpai hasil yang telah ditetapkan.

2. Secretary, wewenang dan tanggung jawabnya :
   a. Petugas yang menangani dan mencatat seluruh kegiatan bank.
   b. Menerima laporan-laporan yang masuk dari masing-masing unit kerja untuk diketahui dan mendapatkan persetujuan dari pimpinan cabang.
   c. Menyampaikan intruksi pimpinan cabang kepada unit kerja.
3. Kepala Seksi, wewenang dan tanggung jawabnya :
   a. Pelaksanaan pemberitaan informasi tentang syarat-syarat serta tata cara penyelenggaraan proyek perumahan dan pemberian kredit perumahan dan kredit lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
   b. Mengatur dan mengawasi para pegawai di lingkungan kerja sesuai dengan fungsi dan kedudukan yang telah ditetapkan, demi ketertiban dan kelancaran dalam melaksanakan tugas.
   c. Menyusun rencana pengeluaran SPP, rencana pemberian kredit baik secara tahunan maupun bulanan.
   d. Mengawasi dan membina pegawai di linkungan kerja guna meningkatkan prestasi kerja, dedikasi dan integritas yang tinggi.
   e. Memantau kebijaksaaan pemerintah yang menyangkut program perumahan, lingkungan pertanahan, harga tanah dan upah guru di wilayah yang bersangkutan.
   f. Penelitian hasil penelitian usulan proyek yang disampaikan oleh apprisal untuk rekomendasi ke kantor pusat.

Wewenang dan tanggung jawab kepala seksi tersebut diatas disesuaikan dengan masing-masing bidang yang dibawahinya. Bidang seksi tersebut diantaranya :

1. ABM Retail

   Yaitu pejabat yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kegiatan pelayanan nasabah. ABM Retail itu dibagi menjadi :

   a. Teller Service adalah unit kerja yang memproses transeksi yang berhubungan lansung dengan nasabah, seperti : penyetoran dan penarikan, administrasi kas, transaksi valuta asing, dan proses tunai.

   b. Customer Service adalah unit kerja yang bertugas memberi pelayanan kepada nasabah, membuka / menutup rekening nasabah, transfer rekening, penjualan produk dan bantuan-bantuan lainnya.

   c Loan Service adalah unit kegiatan yang bertugas memberi pelayanan kepada nasabah mengenai permohonan kredit, wawancara, akad kredit, klaim, alih debitur, konsultasi dan pelunasan kredit.

2. DBM Operation

   Yaitu pejabat yang bertanggung jawab terhadap operasi atau kegiatan yang berhubungan dengan PT. BTN (Persero) Cabang Tasikmalaya.

   DBM Operation tersebut dibagi menjadi :

   a. Transaction Procesing unit adalah unit kerja yang memproses transaksi dengan nasabah dalam hal kliring, entri data, administrasi dana, proses NPK/ NPU, proses khusus (buku cek, sertifikat deposito) dan pemiliharaan hardwere dan softwere.

b. Loan administration unit adalah unit yang bertanggung jawab terhadap administrasi kredit diantaranya proses aplikasi kredit, dokumentasi kredit dan administrasi umum kredit.

c. General brach admin adalah unit kerja yang bertanggung jawab atas pengadministrasi management personalia, logistik, pemeliharaan gedung, keamanan, management dan pajak, mengelola anggaran dan kesekretariatan.

3. ABM Acounting

Yaitu pejabat yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan terhadap pelaksanaan kegiatan seksi acounting. ABM Acouting terbagi menjadi :

a. Bookeeping control unit adalah unit kerja yang mengelola dan mengawasi bukti-bukti transaksi dan kaitannya dengan pembukuan rekening buku transaksi harian, pengelolaan GL cabang dan bukti pembukuan, pemantauan rekening dan kegiatan operasi cabang, pengkajian ketaatan prosedur, rekonsiliasi rekening dan pemeriksaan terhadap kegiatan operasi cabang.

b. Financial reporting unit adalah unit kerja yang bertugas mengkoordinasi pelaporan yang diterbitkan oleh unit-unit kerja, baik yang menyangkut keuangan, perkembangan kegiatan maupun pelaporan untuk keperluann intern dan ekstern serta meneliti kebenaran kebenaran antara laporan setiap unit kerja yang saling berkaitan, diantaranya mempersiapkan laporan keuangan, analisa laporan keuangan, menerima dan mencetak kebenaran laporan ke BI dan kantor pusat, memantau laporan jaminan dan dokumen

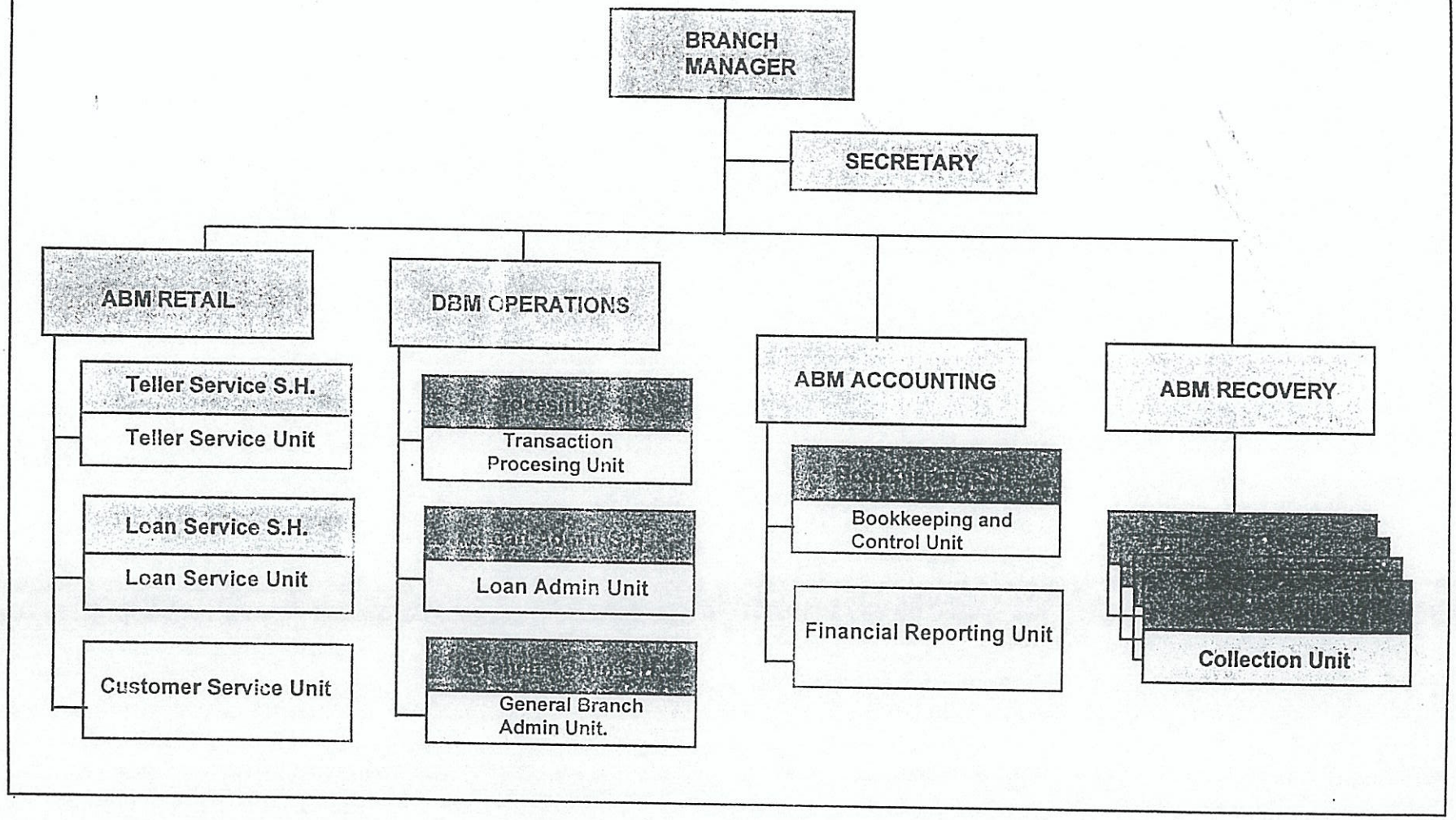
kredit, sistem imformasi managemen cabang dan pengkoordinasian laporan cabang.

4. ABM Recovery

Yaitu pejabat yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kredit. ABM Recovery unit ini hanya terdiri dari colektion unit adalah unit kerja yang bertugas mengawasi, memantau, menagih, membina dan menyelamatkan kredit.

CONTOH

TYPE BAGAN ORGANISASI CABANG YANG BESAR (TYPE CABANG B)



3.5. Produk-produk PT. BTN (Persero) Cabang Tasikmalaya

Sebagaimana layaknya bank-bank lain BTN-BTN (Persero) menyediakan berbagai macam produk. Secara garis besarnya produk-produk tersebut dapat di kelompokan kedalam tiga katagori yaitu :

1. Produk dana
2. Produk jasa
3. Produk Kredit

Termasuk didalam produk dana diantaranya semua produk yang fungsinya sebagai sarana penghimpun dana masyarakt seperti giro, deposito, sertifikat deposito dan tabungan yang terdiri dari tabungan batara dan tabananas batara. Lain halnya dengan produk jasa, ini khusus menyangkut pelayanan jasa bank yang ditujukan untuk kepentingan nasabahnya seperti ATM batara, safe defosit box, inkaso, setoran ONH dan lain-lain.sedangkan produk kredit adalah sarana yang digunakan bank untuk menyalurkan dana yang terhimpun melalui produk dana bank.

Ada beberapa macam kredit di BTN, tetapi dari sekian banyaknya dapat dikelompokan menjadi dua kelompok yaitu :

a. Kredit KPR terdiri dari :
    1. KPR paket A1
    2. KPR paket A2
    3. KPR paket B
b. Kredit non KPR terdiri dari :
    1. KPR paket C
    2. Kredit Pemilikan Rumah Usaha (KP-RUHA)

3. Kredit Griya Multi (Kredit rumah produktif)
4. Kredit Swa Griya (Kredit Membangun Rumah)
5. Kredit Griya Sembada (Kredit Rumah Sewa)
6. Kredit Yasa Griya (Kredit Kontruksi)
7. Kredit Triguna (Paket kredit terpadu)
8. Kredit Perumahan Perusahaan (KPR)
9. Kredit modal kerja terdiri dari
    a. KMK Kontraktor
    b. Kontruksi Non Perumahan
    c. KMK permanen
    d. KMK lain
10. Kredit Investasi
11. Kredit swadana
12. Kredit lain (guarantor, modal ventura, factoring dan kredit propesi)
13. KUK Batara

3.6. Pengertian, fungsi dan tujuan KPR-BTN serta unsur unsurnya

3.6.1 Pengertian dan fungsi KPR-BTN

KPR-BTN sebagai salah satu produk kredit di PT. BTN (Persero) adalah kredit yang di berikan oleh BTN kepada debitur untuk digunakan membeli / membayar sebuah bangunan tempat tingggal dan tanahnya guna dimiliki, dihuni atau dipergunakan sendiri.

KPR-BTN memikul Fungsi-fungsi yang telah dilealisir sesuai dengan kesepakatan organisasi dan peraturan yang berlaku yaitu :

1. Sebagai sumber manajemen
2. Alat-komunikasi antara bank dan debitur
3. Sebagai instrument pengawasan baik intern maupun ekstern bank yang berfungsi sebagai monitoring
4. Merupakan alat pemberkasan dokumen kredit agar terpelihara dengan baik..
5. Selain alat pembuktian bila terjadi sengketa antara bank dan debitur
6. Sebagai sarana untuk menyiapkan laporan.

3.6.2 Tujuan KPR-BTN

Segala tindakan ataupun sesuatu tidak lepas dari tujuan yang dicapai, begitu pula dengan KPR-BTN yang bertujuan untuk membantu masyarakat golongan ekonomi rendah dan menengah untuk membeli sebuah rumah tinggal yang selanjutnya lebih dikenal dengan KPR-BTN. Mengapa sampai disebut sedemikian, hal ini karena BTN merupakan bank yang pertama menyediakan pasilitas kredit untuk tujuan pembelian sebuah rumah yang sekaligus merupakan bank yang dipercaya oleh pemerintah sebagai pelaksana proyek penbagunan perumahan rakyat dimana PT. BTN (Persero) ditujukan sebagai wadah untuk membiayai pembayaran berupa pinjaman kepada para pembeli rumah.

3.6.3. Unsur-unsur KPR-BTN

Unsur yang terdapat pada KPR-BTN yaitu :

1. Bank sebagai pemberi kredit
2. Debitur sebagai penerima kredit
3. Penjual rumah, dalam hal ini develover atau perumnas

4. Notaris yang melangsungkan dan menyaksikan akad kredit.

Adapun semacam keterkaitan diantara ke empat unsur tersebut. Bank membayarkan sejumlah uang atas nama masing-masing debitur pada saat akad kredit. Jadi pemberian kredit tidak langsung diberikan kepada penjual, tetapi hal ini tidak berarti pihak bank yang menjual rumah melainkan bank hanya membayarkan uang pembelian sebuah rumah dengan fungsi sesuai dengan fungsi yang di pikulnya sebagai pinjaman kepada debitur yang akan membeli sebuah rumah melalui KPR. Dilain pihak debitur berkewajiban melunasi kreditnya pada bank melalui angsuran perbulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan..

3.7. Jenis-jenis KPR-BTN

Ada dua jenis KPR yang tidak termasuk kredit non KPR yaitu :

1. KPR-paket A
   - KPR paket A1
   - KPR paket A2
2. KPR paket B

Sedangkan KPR paket C termasuk kredit non KPR, karena kredit tidak dipergunakan untuk membeli rumah RS/RSS, tetapi rumah diatas RS sehingga kredit yang diberikan bank dalam bentuk uang yang tidak dibayarkan kepada develover melainkan secara perorangan dengan ketentuan yang lebih bebas.

a. 1. KPR paket A1 yaitu kredit pemilikan rumah sangat sederhana atau griya pemula (KP-RSS) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat golongan berpenghasilan rendah yang memerlukan bantuan subsidi berupa suku bunga yang relatif rendah untuk penbelian rumah

sangat sederhana. Termasuk katagori KP-RSS ini adalah bangunan T.!8, T.27, T.36 dengan luas tanah minimal 54 m^2 dan maksimal 200 m^2. Selain dalam bentuk kredit pemilikan rumah sanagt sederhana, KPR paket A1 tersedia juga dalam bentuk kredit pemilikan kapling siap bangun (KP-RSB). Dengan kredit ini diharapkan debitur membangun sendiri bangunan rumah diatasnya sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan.

a. 2. KPR paket A2 disebut juga KPR griya inti, karena ini ditujukan untuk pembelian rumah inti berikut tanah denganluas bangunan tidak melebihi 21m^2 dengan pembiayaan sebagian mengunakan dana subsidi yang berasal dari pemerintah. Termasuk KPR griya inti adalah bangunan T.12, T. 15, T.18 dan T.21 KPR ini hanya dapat digunakan untuk membeli rumah inti dan sub T.21 Kebawah.

b. KPR paket B yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan luas bangunan diatas 21 m^2 dan tidak iebih dari 70 m^2 dengan pembiayaan mengunakan dari BTN. KPR jenis ini disebt juga KPR Griya Madya. Termasuk Katagori KPR paket B ini adalah bangunan T.27, T.36, T.45, T.54 dan T.70. Untuk jenis-jenis KPR diatas berlaku ketentuan-ketentuan tertentu yang menyangkut batas maksimum penghasilan keluarga, suku bunga , jangka waktu kredit, uang muka, maksimal kredit, dan lain-lain yang dapat dilihat dari tabel.

3.8 Prosedur Umum Pemberian KPR - BTN

Hal ini mutlak harus dipenuhi bagi pemohon KPR-BTN adalah melengkapi syarat-syarat umum yaitu ketentuan dan syarat-syarat umum KPR sebagimana dimuat dan diatur didalam ketentuan yang berlaku. Yang termasuk persyaratan umum yang harus dilengkapi yaitu :

a. Persyaratan pemohon KPR, Diantaranya :

1. Warga negara Indonesia
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum, maksimal 66 tahun dan berwenang melakukan tindakan hukum serta pada usia 66 tahun kreditnya harus lunas.
3. Berpenghasilan cukup memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
4. Belum memiliki rumah sendiri.
5. Telah memiliki masa kerja / telah menjalankan usahanya dalam bidangnya minimal selama satu tahun.
6. Telah menjadi penabung / pemegang rekening giro di PT. BTN (Persero).
7. Besarnya penghasilan pemohon sesuai daftar dalam tabel (untuk KPRSS, KPRSB, KPR paket A dan B).

b. Syarat-syarat umum permohonan KPR diantaranya:

1. Copy sertipikat atas nama pemohon (min HGB)
2. Copy pembayaran PBB terakhir
3. Copy KTP suami isteri dilegalisasi
4. Copy kartu keluarga di legalisasi
5. Copy surat nikah dilegalisasi

5. Copy surat nikah dilegalisasi
6. Pas photo 3x4 suami istri (terbaru)
7. Mengisi tabungan giro di BTN
8. Mengisi Formulir yang disediakan BTN

Khusus untuk Pegawai negeri / swasta ditambah dengan melengkapi :

1. Slip gaji bulan terakhir
2. Copy SK pertama dan terakhir yang dilegalisasi
3. Keterangan instansi
4. Pernyataan dari perusahaan ikut bertanggumg jawab kelangsungan angsuran (swasta).

Khusus bagi wiraswata ditambah dengan melengkapi :

1. Copy SIUP / HO
2. Copy TDP yang masih berlaku
3. Rincian penghasilan / laporan rugi laba yang di ketahui lurah (akuntan)
4. Pendukung lainnya
5. Copy NPWP atas nama perorangan

Setelah syarat-syarat umum terpenuhi tibalah pada prosedur administrasi dari saat proses sampai pelunasan KPR yang dapat dibagi kedalam tiga tahap yaitu

A. Tahap pra realisasi

Meliputi administrasi pemrosesan permohonan kredit sampai dengan siap dilaksanakan realisasi kredit.

Pada tahap ini terjadi proses-proses :

1. Analisa kredit

   a. Pengajuan kredit KPR-BTN

      Dilakukan dengan pengisian form I / BKR-86 (formulis permohonan yang diperoleh dari atau melalui depelover, langsung dari kantor cabang BTN maupun melalui instansi debitur.

   b. Penelitian terhadap permohonan kredit

      Dilakukan oleh petugas yang telah mendapatkan SK dari pimpinan cabang. Penilaian dilaksanakan untuk memeriksa kelengkapan formulir permohonan beserta kelengkapan syarat-syarat yang terlampir termasuk penilaian terhadap agunan.

   c. Wawancara

      Setiap permohonan kredit yang telah melengkapi data harus diwawancara yaitu kegiatan yang dilakukan BTN dengan tujuan untuk meneliti kemauan, kemampuan, watak calon debitur dll. Dalam wawancara ini BTN juga menyarankan calon debiturnya untuk memelihara tabungan dan berusaha menarik orang-orang yang dekat dengan nasabah untuk menjadi debiturnya.

   d. Sebagai tindak lanjut dari hasil wawancara, maka disusunlah paket analisa kredit yang memuat laporan seperlunya mengenai data-data yang didapat.

2. Keputusan kredit yaitu setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak mengambil keputusan berupa tolakan, persetujuan dan usulan permohonan kredit kepada pejabat yang lebih tinggi.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :

a. Persiapan Rakomdit

Yaitu mempersiapkan paket analisa kredit yang telah disusun untuk dirapatkan.

b. Rakomdit

Yaitu rapat komisi kredit yang diselenggarakan oleh cabang BTN sebagai tindakan pemrosesan permohonan KPR. Dalam rapat ini diputuskan apakah permohonan calon debitur tersebut disetujui atau ditolak kreditnya.

c. Pemrosesan hasil rakomdit

Apabila keputusan sudah disepakati, maka hasil keputusan tersebut sebagai berikut :

1. Untuk permohonan yang ditolak, maka pihak BTN menyiapkan form I-11/ KPR-86 (surat penolakan permohonan KPR) untuk dikirim kepada permohonan kredit dengan catatan pihak BTN tidak berkewajiban untuk mengemukakan dan menjelaskan alasan penolakannya.
2. Untuk permohonan kredit yang ditangguhkan, maka pihak BTN menunda keputusan persetujuan atas permohonan kredit tersebut sebelum pihak pemohon melengkapi syarat-syarat yang belum dipenuhi.
3. Untuk permohonan kredit yang disetujui, pihak BTN menyiapkan atau menerbitkan form I-12 / KPR - 86 (surat penegasan persetujuan penyediaan kredit / SP3K) rangkap empat dan form I / 12A/ KPR -86 (urat pernyataan dan kuasa) untuk ditandatangani calon debitur yang memenuhi syarat dan di distribusikan sebagai berikut :

a. Lembar 1 dan 3 untuk calon debitur yang nantinya lembar ke 3 akan diserahkan kepada develover oleh calon debitur pada saat menentukan rumah yang dikehendaki.

b. Lembar ke 2 untuk arsip pada dozier debitur sampai akad kredit.

c. Lembar ke 4 untuk unit realisasi kredit pada saat penerbitan SP3K.

Selain itu di buat pula daftar kewajiban yang harus dibayar calon debitur dari tabungannya. Biaya yang harus dipenuhi adalah sesuai dengan yang tercantum dalam SP3K atau yang berdasarkan perkiraan presentase tertentu dari maksimum kredit (bila belum tercantum dalam SP3K). Biaya-biaya tersebut diantaranya yaitu :

1. Uang muka minimum
2. Provisi Bank
3. Angsuran bulan pertama
4. Biaya premi asuransi / kebakaran
5. Biaya notaris untuk mengikatan barang jaminan
6. Biaya penilaian / Appraiser

Daftar kewajiban pra realisasi tersebut akan disahkan oleh kasi pengelola kredit.

B. Tahap realisasi kredit

Setelah tahap pra realisasi dilaksanakan, maka selanjutnya melangkah ke tahap realisasi kredit yaitu tahap yang membahas mengenai prosedur administrasi sesudah dilakukan perjanjian kredit yaitu pembentukan master debitur berdasarkan SPD5 KPR. Proses-proses yang terjadi di dalam realisasi kredit ini yaitu :

1. Persiapan akad kredit

   Baik bank maupun nasabah memepersipakan segala seseatu yang diperlukan saat diadakannya akad kredit termasuk pemeriksaan terhadap penyelesaian dokumen oleh notaris.

2. Akad kredit

   Adalah perjanjian jual beli rumah dan tanah dimana sebagian dibiayai dengan kredit banak. Bank membayarkan sejumlah uang atas nama masing-masing debitur, tetapi kredit tidak langsung diberikan kepada developer. Debitur berjanji mengakui sejumlah kredit yang diterimanya sesuai ketentuan. Akad kredit ini dilangsungkan dan di saksikan di depan notaris yang bersangkutan.

3. Pencairan dana

   Pencairan dana kredit yang telah di setujui di atas di tanda tangani oleh calon debitur. Disinilah terjadinya realisasi kredit yang sebenarnya yaitu tanggal di tanda tanganinya perjanjian kredit. Dengan penanda tanganan perjanjian kredit tersebut maka debitur dianggap telah menarik / mempergunakan secara efektif jumlah kredit (pencairan dana). Debitur wajib untuk memenuhi kewajiaban atas kredit termasuk diantaranya mambayar angsuran tiap bulan dan mempergunakan kredit hanya untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh debitur, maka dibuatlah master debitur brdasarkan SPD5KPR di kantor cabang BTN yang bersangkutan.

Calon debitur yang dapat melaksanakan realisasi kredit di atas tentunya adalah calon debitur yang telah memenuhi persyaratan di bawah ini yaitu :

1. Rumah telah selesai dibangun minimal 90% untuk siap huni dan disetujui BTN.
2. Pemohon telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam SP3K.
3. Surat-surat rumah dan tanah telah dilengkapi atas nama develover/perorangan untuk menjualnya.

Selanjutnya juga bagi pemohon yang akan melakukan realisasi kredit diminta untuk bear-benar meneliti keadaan rumah untuk menyakinkan niatnya membeli rumah tersebut dengan pasilitas BTN. Apabila setelah realisasi kredit terjadi kerusakan atas rumah maka pemohon dapat mengajukan klaim kondisi rumah kepada developer dimana klaim tersebut dapat di tanggapi sebelum 100 hari sejak realisasi kredit.

C. Tahap post realisasi

Ini merupakan tahap terakhir yaitu tahap yang membahas mengenai kegiatan administrasi pembayaran angsuran. Proses-proses kredit yang telah terjadi pada tahap ini diantaranya :

1. Administrasi kredit dan dokumen kredit
2. Pembinaan kredit baik dengan surat konfirmasi angsuran maupun dengan surat penagihan 1,2 dan 3
3. Penyelamatan kredit

   Melalui alih debitur dan PUL
4. Penyelesaian kredit kredit dengan cara :

   a. Subrogasi

   b. Penjualan tunai

   c. Eksekusi hak tanggungan

d. BUPLN

e. Gugatan Pengadilan Negeri

5. Pelunasan Kredit baik pelunasan otomatis maupun yang cepat. Dalam tahap ini bank mengeluarkan buku setoran sebagai bukti setoran pelunasan KPR-BTN sehubungan dengan kewajiban debitur untuk membayar angsuran setiap bulan sampai berakhirnya jangka waktu kredit.

Debitur dapat memilih tempat pembayaran angsurannya baik dilkukan di BTN cabang, kantor kas, kantor pos, kas keliling maupun di bank BNI, sebatas wilayah kerja kantor cabang BTN bersangkutan.

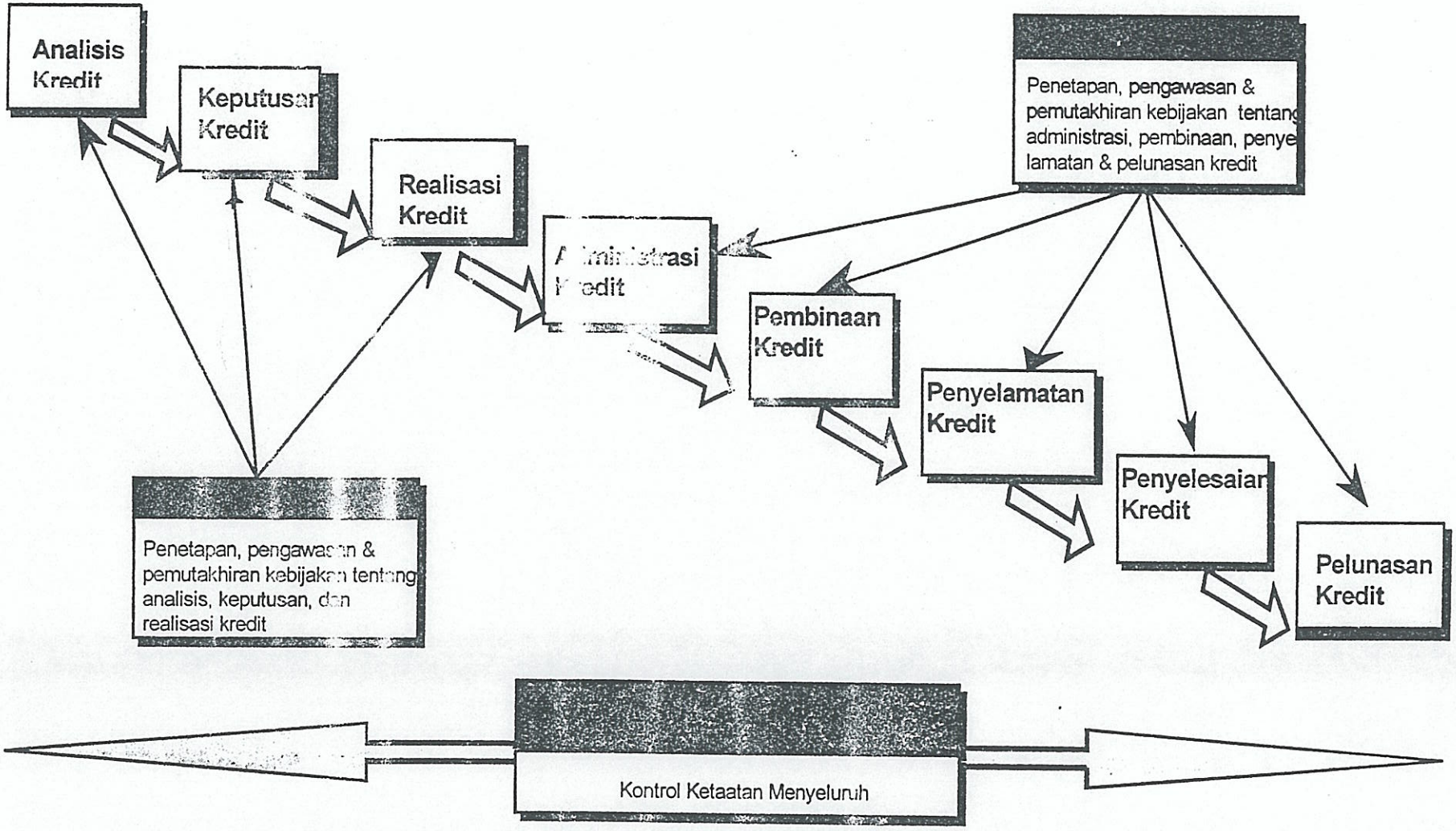
Bila pinjaman kredit lunas maka Bank akan menyerahkan dokumen (sertifikat tanah) kepada debitur sesuai ketentuan dan waktu yang ditetapkan BTN.

Sementara itu apabila terjadi tunggakan, maka pihak bank akan melakukan peneguran dengan mengeluarkan surat peringatan sebagai berikut :

1. Surat peringatan tunggakan 1-3
2. Memberikan kesempatan pada debitur dengan di berikannya surat peringatan penyelesaian tunggakan (SPPT) apabila no (1) tidak dihiraukan.
3. Mengeluarkan surat pemberitahuan, penyelesaian, seluruh sisa hutang (SPPSH) bila no (2) tidak dihiraukan.
4. Mengeluarkan surat peringatan pengosongan rumah (SPPR) bila no (3) tidak dihiraukan.

Apabila peringatan terakhir tidak dihiraukan maka BTN sudah tidak mempercayai debiturnya untuk selanjutnya bank terus berusaha menyelamatkian kreditnya dengan menempuh jalan tersebut sebelumnya.

Ikhtisar...Garis Besar Proses Kredit...



BAB KETIGA DARI MANUAL KREDIT MENJELASKAN KEBIJAKAN DAN PROSEDUR UNTUK MASING-MASING SUB-PROSES DARI SETIAP PROSES KREDIT MULAI DARI ANALISA KREDIT SAMPAI DENGAN PELUNASAN KREDIT

PROSES	Analisis Kredit	Keputusan Kredit	Realisasi Kredit	Administrasi Kredit	Pembinaan Kredit	Penyelamatan Kredit	Penyelesaian Kredit	Pelunasan Kredit
SUB PROSES	Pengajuan Kredit	Persiapan Rakomdit	Persiapan Akad Kredit	Administrasi Kredit	Surat Konfirmasi Angsuran	Alih Debitur	Subrogasi	Pelunasan Otomatis
	Wawancara	Rakomdit	Akad Kredit	Administrasi Dokumen Kredit	Surat Penagihan 1,2 dan 3	PUL	Penjualan Tunai	Pelunasan Dipercepat
	OTS	Pemrosesan Hasil Rakomdit	Pencairan Dana Realisasi				Eksekusi Hak Tanggungan	
	Verifikasi ke sumber lain						BUPLN	
	Penilaian Agunan						Gugatan Pengadilan Negeri	
	Penyusunan Paket Analisa Kredit							

3.9. Penentuan suku Bunga, Perhitungan angsuran KPR-BTN dan Perhitungan-perhitungan lainnya

3.9.1. Penentuan Suku Bunga KPR-BTN

Salah satu persyaratan kredit adalah ketentuan suku bunga. Pada KPR-BTN berlaku sistem bunga AMR (Adjustable Rate Mortgage) yaitu setiap saat bunga dapat berubah sesuai dengan ketentuan bank (dapat dilihat dalam tabel). Bunga itu sendiri berarti jumlah uang yang wajib di bayar oleh debitur kepada bank sebagai imbalan atas kredit yang diberikan oleh bank, yang dinyatakan dan diperhitungkan sebagai persentase (suku bunga) atas jumlah pokok kredit selama dalam jangka waktu kredit. Besarnya bunga KPR-BTN yang dibebankan kepada debitur sesuai dengan yang tercantum pada perjanjian kredit. Cara perhitungannya mengikuti ketentuan sebagai berikut :

a. Bunga diperhitungkan sejak hari berikut dan tanggal penanda tangananya perjanjian kredit sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh jumlah uang.
b. Untuk bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah kredit yang ditarik (maksimal kredit).
c. Untuk bunga tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa hutang (pokok kredit, bunga dan biaya-biaya yang tertunggak) pada 31 Desember tahun yang mendahului (saldo akhir yang mendahului). Apabila terjadi tunggakan dikenakan sangsi berupa denda.
d. Berdasarkan kewajiban bunga yang terutama sampai akhir tahun (31 Desember) akan ditambahkan pada hutang pokok sebagai dasar perhitungan bunga tahun kalender berikutnya (kapitalisasi tunggakan bunga pada akhir

tahun kalender). Apabila debitur menunggak sehinga sampai tanggal 31 Desember akhir tahun bersankutan angsuran yang belum dibayar masih belum dapat menutup kewajiaban bunga sampai akhir tahun.

e. Penetapan tarip suku bunga dapat dirubah setiap saat oleh bank kecuali ditentukan lain, suku bunga baru yang ditetapkan oleh bank berlaku dan mengikat debitur lama, sehingga dalm hal perubahan suku bunga besarnya angguran bulanan akan mengalami perubahan.

3.9.2. Perhitungan Angsuran KPR-BTN

Angsuran adalah kewajiban debitur untuk membayar sejumlah unag secara rutin setiap bulan dalm rangka pelunasan kredit. Cara menghitungnya perhitungan angsuran bulan kredit (pokok + bunga) dilakukan berdasarkan anuitas tahunan yaitu sistem perhitungan bunga dimana untuk tahun pertama jumlah bunga dihitung berdasarkan saldo hutang awal tahun. Untuk mencari besarnya angsuran digunakan rumus :

$$\text{Besarnya angsuran} = \frac{\text{Pokok kredit x Paktor ke-N x Rp 1,-}}{12}$$

n = Jangka waktu kredit

3.9.3. Perhitungan KPR-BTN lainnya

Meliputi perhitungan maksimal kredit KPR-BTN

Contoh Perhitungan :

Seorang debitur mendapatkan pasilitas kredit sebesar Rp. 6.90.000,00 dengan jangaka waktu sepuluh tahun dan tingkat suku bunga 8,50% pertahun untuk membeli rumah sangat sederhana. Berapakah besar angsuran per bulannya ?

Penyelesaian :

1. Penetuan tingkat suku bunga dapat di lihat dari jenis KPR berikut type rumahnya.
2. faktor anuitas dapat dilihat pada daftar anuitas, penentuannya dilihat dari jangka waktu kredit dan tingkat suku bunga.
3. Besarnya bunga pada angsuran pertama di hitung sebagai berikut :

$$\text{Bunga yang di bayar} = \frac{\text{Suku bunga}}{\text{jangka waktu kredit}} \times \text{jml kredit}$$

$$= \frac{8.50\% \times 6.900.00,-}{120 \text{ bln}}$$

$$= \text{Rp. } 4.890,-$$

4. Besar angsuran $= \dfrac{6.90.00 \times 0{,}152408 \times \text{Rp } 1,-}{12}$

$$= \text{Rp. } 87.640,-$$

5. Besar pokok = Besar angsuran - Bunga di bayar

$$= 87.640 - 4.890$$

$$= \text{Rp. } 82.750,-$$

6. Untuk bunga angsuran ke dua dan seterusnya pada tahun yang sama dihitung atas dasar maksimal kredit sedangkan angsuran tahun berikutnya di hitung dengan cara yang sama tetapi didasarkan atas sisa hutang pada akhir bulan tahun yang mendahului.
7. Besar maksimal kredit = Jumlah kredit - Uang muka.

3.10. Jaminan kredit dan keuntungan-keuntungan KPR bagi nasabahnya

3.10.1. Jaminan kredit KPR-BTN

Jamina kredit / angunan adalah barang yang telah diperjanjikan akan dipergunakan untuk melunasi kredit apabila debitur cidera janji. Hal ini ditujukan untuk menjamin lebih jauh pembayaran kepada bank atas ketentuan perjanjian kredit, termasuk pokok bunga, denda dan yang lainnya. Barang yang dijaminkan adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit bank, tetapi sewaktu-waktu bank dapat meminta jaminan tambahan bila dipandang perlu, baik disebutkan dalm akte tersendiri secara notariil / otentik, maupun dibawah tangan menurut pertimbangan dan ketentuan bank dimana akta-akta tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit.

Adapun cara pengikatannya yaitu debitur menyetujui, mewajibkan serta mengikatkan diri dengan menyerahkan semua surat dan dokumen apapun yang asli dan syah sebagai bukti pemilikan atas harta yang dijaminkan yang selanjutnya akan dikuasai oleh bank sampai seluruh utangnya dilunasi.

Dalam pengikatannya tidak lepas dari bantuan sepenuhnya dari debitur untuk melaksankan pengikatan barang jaminan menurut cara dan saat yang dianggap baik oleh bank. Demikian pula dengan seluruh biaya dalam proses pengikatan seperti biaya notaris PPAT, bea materai dan pendaftaran dikantor pertanahan juga biaya premi asuransi menjadi tanggungan debitur.

Sehubungan dengan jaminan tambahan, maka apabila dianggap perlu, debitur harus menyetujui dan mengikatkan diri untuk memenuhi permintaan pertama dari bank yaitu :

1. Membayar sejumlah uang pada bank sesuai dengan ketentuan bank tersebut.
2. Menambahkan barang jaminan lain sesuai ketetapan bank.
3. Menghadirkan pihak ke tiga yang ikut menjamin pelunasan utangnya, dimana pengikatan semacam ini akan dibuat dalam lembar terpisah dari perjanjian kredit tetapi tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit.

3.10.2. Keuntungan-keuntungan KPR-BTN Bagi Nasabah

Disamping menarik keuntungan, melalui KPR-BTN juga dapat ditarik keuntungan bagi nasabahnya diantaranya :

1. Dengan adanya subsidi berupa bunga yang rendah sangat menguntungkan nasabahnya.
2. Membantu nasabah untuk dapat memiliki rumah sendiri dengan cara yang mudah.
3. Dengan diperbolehkannya tanah dan rumah yang akan di beli melalui pembiayaan KPR-BTN dijadikan jaminan, memudahkan bagi nasabah.
4. Pembayaran bunga yang semakin mengecil dari tahun ke tahun meringankan baban bagi nasabah.
5. Pembayaran pokok yang semakin membesar memungkinkan besar bunga yang harus di bayar mengecil tiap tahunnya.
6. Dapat melakukan pembayran angsuran dimana saja dalam arti masih dalam batas wilayah kerja PT. BTN (Persero) bersangkutan seperti di kantor cabang sendiri, dikantor kas bahkan di kantor pos dan giro.
7. Bagi nasabah yang melakukan pelunasan kreditnya belum jatuh tempo maka nasabah tersebut tidak dikenakan pembebanan bunga untuk angsuran bulan berikutnya.

Demikianlah bahasan mengenai KPR-BTN dengan segala ketentuannya. Bagaimanakah kenyataannya bila dibandingkan dengan kredit pada umumnya ?. Untuk mengetahuinya akan disinggung pada bab berikutnya.