BAB IV

ANALISA HASIL PENELITIAN

Setelah membahas Landasan Teori (daftar pustaka) dan Data Hasil Penelitian, penulis mencoba melakukan analisa terhadap hasil penelitian dengan cara membandingkannnya dengan landasan teori yang ada. Dengan ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah prosedur dan realisasi pemberian kredit KPR-BTN ini sesuai dengan prosedur dan realisasi pemberian kredit pada umumnya.

4.1 Analisa Faktor-faktor yang mempengaruhi Kredit Perumahan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung.

a. Pendapatan Masyarakat

Kemampuan, penghasilan dan kondisi perekonomian masyarakat sangat menentukan bank dalam hal pemberian kredit perumahan (penetuan type-type rumah yang akan diberikan kepada masyarakat). Walaupun masyarakat tersebut menginginkan type rumah yang lebih besar, tetapi kemampuan penghasilannya tidak memenuhi syarat maka bank akan menolak permohonan kredit perumahan tersebut, karenabank tidak mau mengambil resiko terjadinya kredit macet.

Tetapi pada kenyataannya kredit macet sering terjadi, hal ini disebabkan dari kondisis ekonomi debitur yang tidak memungkinkan untuk membayar angsuran misalnya kena PHK atau usahanya gulung tikar. Selain itu bisa disebabkan dari karakter debitur itu sendiri, misalnya

debitur tersebut mampu untuk membayar angsuran rumahnya, tapi dengan sengaja debitur tersebut tidak memenuhi kewajibannya.

b. Kebijakan Pemerintah

Dengan adanya kebijakan pemerintah yang tercantum dalam **Kepres No.35 tahun 1974** dan ditertibkan pada **Peraturan Pemerintah No.12 tahun 1998** tentang *Perumnas*, jadi inti dari tujuan yang telah penulis jelaskan pada Bab III yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dibidang perumahan dengan menjalin kerjasama antara pemerintah dan masyarakat

Tetapi kelancaran dan usaha-usaha yang ada sangat tergantung dari kerjasama yang baik dari berbagai bidang yang bersangkutan dimulai dari proses awal yaitu proses penentuan lokasi usaha, keadaan lingkungan sampai pada proses pemasaran perumahan rakyat yang merupakan hasil akhir kegiatan.

Apabila dari salah satu bidang yang bersangkutan tidak direncanakan atau diperhitungkan dengan baik, misalnya penempatan lokasi usaha kurang strategis (jauh dari pusat kota) otomatis keadaan lingkungan usaha tersebut kurang terjamin keamanannya dan proses pemasaran perumahan rakyatpun tidak memenuhi target yang diharapkan. Hal itu dikarenakan masyarakat akan memperhitungkan apabila lokasi perumahan jauh dari pusat kota maka transportasi sulit, kegiatan perekonomian terhambat dan keamananpun sangat rawan (tidak terjamin).

c. Masyarakat belum memiliki rumah yang layak huni

Dengan adanya Kredit Perumahan yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara, masyarakat bisa memiliki rumah sederhana yang layak huni dan memenuhi standar kesehatan.

Tetapi hal tersebut tidak menjamin masyarakat dapat memiliki/mempunyai rumah sendiri karena biasanya rumah yang sederhana ataupun sangat sederhana layak huni tersebut jauh dari pusat kota, sehinnga kawasan perumahan tersebut sulit akan sarana transportasi yang mengakibatkan komunikasi berkurang dan kegiatan perekonomianpun terhambat.

d. Program Pemerintah

Pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat dapat dilakukan pada Bant Tabungan Rakyat atau bank-bank yang tergolong sehat atau cukup sehat yang telah ditunjuk sebagai bank pelaksana Kredit Perumahan Rakyat oleh pemerintah. Sehingga masyarakat lebih mudah mencari informasi mengenai jual/beli rumah sesuai dengan yang dinginkan, selain itu masyarakat mendapatkan kemudahan yaitu bunga kredit yang ringan.

Tetapi pada kenyataannya, masyarakat sangat sulit mencari informasi mengenai jual/beli rumah sesuai dengan yang diinginkan. Hal itu disebabkan informasinya sangat terbatas, misalnya kita harus mendatangi ke bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah ataupun informasi yang diperoleh dari surat kabar yang tidak terperinci. Disamping itu bank-bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menangani pelaksanaan Kredit Perumahan tersebut belum On-Line.

Mengenai suku bunga yang ringan (kecil), hal ini tidak menjamin masyarakat dapat membayar angsuran Kredit Perumahannya dengan lancar, dikarenakan dengan adanya krisis moneter yang berkepanjangan di negara Indonesia melumpuhkan berbagai sektor kehidupan ekonomi masyarakat, maka bank harus menyesuaikan bunga kredit (mengalami kenaikan). Hal ini dimaksudkan bahwa bank tidak mau menanggung resiko mengalami kerugian, sehingga arus pengembalian kredit terhambat dan kolektibilitas kreditpun terjadi.

4.2 Analisa Prosedur dan Realisasi Pemberian Kredit Perumahan di PT Bank Tabungan Rakyat (Persero) Cabang Bandung

Pada kenyataannya Prosedur Dan Realisasi pemberian KPR ini tidak menutup kemungkinan seratus persen sama dengan apa yang ada didalam pembahasan prosedur dan realisasi pemberian kredit pada umumnya. Diantara persamaan prinsip keduanya yaitu, dalam kegiatan perusahaannya (BTN) sama yaitu bergerak dibidang penghimpunan dana masyarakat, penyalurannya dan penyediaan fasilitas jasa perbankan. Adanya persamaan dan perbedaan tidaklah aneh karena masing-masing bank mempunyai tujuan-tujuan tertentu dan rencana-rencana tertentu untuk mencapai tujuannya tersebut dalam perihal kreditnya yang ditetapkan melalui kebijaksanaan intern bank yang sesuai dengan kondisi bank tersebut dan eksistensinya dimasyarakat dalam menembus persaingan yang ketat.

Diantara persamaan prinsip keduanya pasti terdapat beberapa perbedaan, hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu antara lain dalam hal permohonan pengakuan kredit baik perorangan maupun melalui developer, jaminan kredit, penentuan suku bunga, dan maksimum kredit yang diberikan.

Prosedur dan realisasi pemberian kredit perumahan baik perorangan maupun melalui developer pada dasarnya sama, tetapi terdapat perbedaan dalam hal prosedur pengajuan kredit perumahannya. Untuk pengajuan kredit melalui perorangan, calon debitur langsung mendatangai bank tanpa ada perantara mulai dari proses pencarian informasi sampai dengan terjadinya realisasi pemberian kredit. Sedangkan prosedur pengajuan kredit melalui developer terlebih dahulu terjadi transaksi jual beli rumah antara calon debitur dengan pihak developer. Dan selanjutnya developer bertindak sebagai perantara calon debitur dengan bank dalam hal terjadinya realisasi kredit. Untuk tahap selanjutnya realisasi pemberian kredit baik perorangan maupun melalui developer sama.

Dalam hal pengkatan jaminan kredit, secara umum pengikatan jaminan dilakukan melalui penyerahan dokumen yang berhubungan dengan barang jaminan yang dijaminkan dengan status kepemilikan yang sudah pasti misalnya, sertfikat tanah dan bangunan, surat-surat berharga, dan lain-lain. Lain halnya dengan KPR-BTN, rumah yang akan dibeli dengan fasilitas KPR-BTN dapat dijadikan jaminan sehingga melibatkan pihak notaris yang langsung bekerja sama dengan bank dalam hal

pengurusan status kepemilikan barang jaminan baik secara perorangan maupun bersifat kolektif (melalui developer). Namun dalam pelaksanaannya pengurusan status barang jaminan kebanyakan dilakukan secara kolektif dengan maksud untuk memudahkan pengurusan kredit diajukan permohonannya.

PT BTN (Persero) telah menetapkan prosentase suku bunga yang berlaku terhadap masing-masing kredit. Khusus pada KPR-BTN besarnya suku bunga sangat tergantung pada jenis dan type rumah yang diambil, dan besanya prosentase uang muka yang diberikan. Lain halnya dengan suku bunga kredit pada umumnya, pengaruh jangka waktu dan lainnya mempengaruhi dalam hal pemberian kredit. Sedangkan di PT BTN (Persero) pengaruh jangka waktu kredit dan faktor-faktor lainnya tidak begitu banyak mempengaruhi besarnya suku bunga KPR-BTN.

Maksimum kredit yang diberikan secara umum tidak boleh melebihi 30% dari modal bank sesuai dengan ketetapan Bank Indonesia. Untuk maksimum kredit pemilikan rumah, Bank Tabungan Negara selain mengikuti ketentuan tersebut, maksimum kredit ditentukan juga berdasarkan wilayah dan besarnya penghasilan keluarga (untuk KPR Paket A), sedangkan untuk KPR lainnya maksimum kredit ini ditentukan tidak melebihi 90% dari harga jual transaksi.

Dalam hal posedur dan realisasi pemberian kredit perumahan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung, menurut hasil analisa penulis sangat sederhana dan sesuai dengan ketentuan dan

apabila disamakan dengan prakteknya, prosedur dan realisasi tersebut telah memenuhi peraturan yang berlaku.

Permohonan kredit yang diajukan akan diproses sesuai dengan prosedur umum administrasi pemberian kredit. Berawal dari persyaratan KPR-BTN, mengharuskan pemohon untuk menyertakan surat keterangan belum memiliki rumah sendiri (bagi pemohon baru), disamping itu besarnya penghasilan pemohonpun harus disesuaikan dengan tabel yang khusus berlaku di BTN itu sendiri.

Tetapi ada syarat penting yang harus dipenuhi sebelum syarat-syarat lainnya yaitu, untuk calon debitur perorangan diwajibkan mempunyai rekening tabungan Batara, dan untuk developer diwajibkan mempunyai rekening giro di BTN.

Dalam pelaksanaan prosedur administrasi untuk mempermudah pemrosesan kredit di PT BTN (Persero) Cabang Bandung dari saat proses (prosedur permohonan pengajuan kredit) sampai dengan realisasi dan pelunasan KPR dapat dibagi dalam tiga tahap yaitu :

A. Tahap Pra Realisasi

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

1.Analisa Kredit

a. Pengajuan kredit KPR-BTN

Dilakukan dengan pengisian form I/BKR-86, formulir permohonan yang diperoleh melalui perorangan atau melalui developer 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 agunan.

c. *Wawancara*

Setiap permohonan kredit yang telah melengkapi data harus diwawancarai yaitu kegiatan yang dilakukan BTN dengan tujuan untuk meneliti kemampuan, kemauan, watak calon debitur dan lain-lain. Dalam wawancara ini, BTN juga menyarankan kepada calon debiturnya untuk memelihara tabungan (mempunyai rekening tabungan di BTN).

d. *paket analisa kredit*

Sebagai tindak lanjut dari hasil wawancara, maka disusunlah paket analisa kredit yang memuat lapoaran 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.

Adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :

a. *Persiapan Rakomdit* yaitu mempersiapkan paket analisa kredit yang telah disusun untuk dirapatkan.

b. *Rakomdit* yaitu rapat komosi 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 adalah sebagai berikut :

1. Untuk permohonan kredit 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 4 dan form I/12A/KPR-86 (Surat Pernyataan dan Kuasa), untuk ditandatangani calon debitur yang memenuhi syarat dan didistribusikan sebagai berikut :
   a. Lembar 1 dan 3 untuk calon debitur yang nantinya lembar ketiga akan diserahkan kepada developer 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 dibuat pula daftar kewajiban yang harus dibayar calon debitur dari tabungannya. Biaya yang harus dipenuhi adalah sesuai dengan yang tercantum dalam SP3K atau berdasarkan perkiraan presentasi tertentu dari max kredit (bila belum tercantum dalam SP3K).

Daftar kewajiaban pra realisasi tersebut akan disyahkan oleh kasi pengelola kredit.

B. Tahap Realisasi Kredit

Setelah tahap pra realisasi dilaksanakan, maka selanjutnya melangkah kepada 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 didalam realisasi kredit ini yaitu :

1. *Penetapan akad kredit*

   Baik bank maupun nasabah memperiapkan segala sesuatu yang diperlukan saat diadakannya akad kredit termasuk pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen oleh notaris.

2. *Akad kredit*

   Adalah perjanjian jual beli rumah dan tanah dimana sebagian dibiayai dengan kredit bank. Bank membayarkan sejumlah uang atas nama masing-masing debitur, tetapi kredit tidak langsung diberikan kepada developer.

Debitur berjanji mengakui sejumlah kredit yang diterimanya sesuai dengan ketentuan. Akad ini ditandatangani dan disaksikan didepan notaris yang bersangkutan.

3. *Pencairan Dana*

   Pencairan dana yang telah di setujui diatas ditandatangani oleh debitur, dan disinilah terjadi realisasi kredit yang sebenarnya (akan dianalisa oleh penulis pada sub bab 4.3).

Calon debitur yang dapat melaksanakan realisasi kredit diatas tentunya adalah calon debitur yang telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

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

Selanjutnya juga bagi pemohon yang akan melakukan realisasi kredit diminta untuk benar-benar meneliti keadaan rumah untuk meyakinkan niatnya membeli rumah tersebut dengan fasilitas BTN. Apabila setelah realisasi kredit terjadi kerusakan atas rumah, maka pemohon dapat mengajukan klaim kondisi rumah kepada developer , dimana klaim tersebut dapat ditanggapi 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. Administrasikan 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
5. Pelunasan kredit.

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. Debitur dapat memilih tempat pembayaran angsurannya, baik dilakukan di BTN cabang, kantor kas, kantor pos, kas keliling maupun di bank BNI atau bisa dibayar melalui ATM Bank BTN, 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 teguran dengan mengeluarkan surat peringatan sebagai berikut :

1. Surat peringatan tunggakan 1-3
2. Memberikan kesempatan pada debitur dengan diberikannya 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 menyelamatkan kreditnya dengan menempuh jalan tersebut sebelummnya.

4.3 Analisa Pencairan Dana di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bandung

Pencairan dana dilakukan apabila telah terjadi realisasi akad kredit antara pihak developer, perorangan, dengan pihak BTN. Disinilah terjadinya realisasi kredit yang sebenarnya, yaitu tanggal ditandatanganinya perjanjian kredit. Dengan penandatanganan perjanjian kredit tersebut , maka debitur (perorangan maupun melalui developer) dianggap telah menarik/mempergunakan secara efektif jumlah kredit pencairan dana.

Debitur wajib memenuhi kewajiban atas kredit termasuk diantaranya membayar angsuran tiap bulan dan mempergunakan kredit hanya untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh debitur.

Dalam hal pencairan dana kredit perumahan, tahap-tahap yang harus dilaksanakan oleh calon debitur (perorangan) maupun melalui developer telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.