BAB III

PELAKSANAAN DAN PEMBAHASAN KULIAH KERJA PRAKTEK

3.1 Bidang Pelaksanaan Kuliah Kerja Praktek

3.1.1 Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Thomas Suyanto et.al, (1993:12) adalah sebagai berikut :

> "Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, (credere) yang berarti kepercayaan (truth atau faith). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau sautu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa."

Adapun menurut Bymont P. Kent yang dikutip oelh Thomas Suyanto (1993:12-13) adalah sebagai berikut :

> "Kredit adalah hak untuk meneima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang."

Pengertian kredit lainnya seperti yang diungkapkan oleh Malayu S.P. Hasibuan (2009:87) adalah sebagai berikut :

"Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati."

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

> "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan."

Pengertian kredit seperti yang telah diungkapkan diatas telah mengalami perubahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang meerupakan perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

> "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Dari berbagai pengertian kredit diatas, dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan penyediaan uang dari pihak yang memiliki kelebihan dana atau yang biasa disebut kreditur kepada pihak yang membutuhkan dana atau yang biasa debitur, dalam hal ini telah terjadi proses pinjam meminjam antara kegua belah pihak tersbut.

3.1.2 Fungsi dan Tujuan Kredit

Berikut ini fungsi kredit menurut Malayu S.P. Hasibuan (2009:88) adalah sebagai berikut :

Fungsi kredit bagi masyarakat antara lain dapat :

1. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian
2. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat

3. Memperlancar arus barang dan arus uang
4. Meningkatkan hubungan internasional (L/C, CGI, dan lain-lain)
5. Meningkatkan produktivitas dana yang ada
6. Meningkatkan daya guna (utility) barang
7. Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat
8. Memperbesar modal kerja perusahaan
9. Memigkatkan income per capita (IPC) masyarakat
10. Mengubah cara berpikir/bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis

Tujuan penyaluran kredit, antara lain adalah untuk :

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank
4. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat
5. Memperlancar lalu lintas pembayaran
6. Menambah modal kerja perusahaan
7. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat

Berdasarkan pernyataan diatas dapat disimpukan bahwa kredit memiliki fungsi dan tujuan yang luas serta positif tidak hanya bagi perbankan itu sendiri, tetapi juga bagi masyarakat luas seperti pendorong kegiatan perdagangan dan perekonomian serta dapat meningkatkan pendapatan serta kesejahteraan masyarakat.

3.1.3 Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit seperti yang diungkapkan oleh Malayu S.P Hasibuan (2009:88-90) adalah sebagai berikut :

- Berdasarkan Tujuan / Kegunaannya :
  - Kredit konsumtif yaitu kredit yang dipergunakan untuk kebutuhan sendiri bersama keluarganya, seperti kredit rumah atau kredit mobil yang akan digunakan sendiri bersama keluarganya.
  - Kredit modal kerja (kredit perdagangan) ialah kredit yang akan dipergunakan untuk menambah modal usaha debitur. Kredit ini produktif.
  - Kredit investasi ialah kredit yang dipergunakan untuk investasi produktif, tetapi baru akan menghasilkan dalam jangka waktu yang relatif lama.

Biasanya kredit ini diberikan secara grace period, misalnya kredit untuk perkebunan kelapa sawit, dan lain-lain.

- Berdasarkan Jangka Waktu :
  - Kredit jangka pendek yaitu kredit yang jangka waktunya paling lama satu tahu saja.
  - Kredit jangka menengah yaitu kredit yang jangka waktunya antara satu sampai tiga tahun.
  - Kredit jangka panjang yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.
- Berdasarkan Macamnya :
  - Kredit aksep yaitu kredit yang diberikan bank yang pada hakikatnya hanya merupakan pinjaman uang biasa sebanyak plafon kredit (L3/BMPK)-nya.
  - Kredit penjual yaitu kredit yang diberikan penjual kepada pembeli, artinya barang telah diterimapembayaran kemudian. Misalnya Usance L/C.
  - Kredit pembeli adalah pembayaran yang telah dilakukan kepada penjual, tetapi barangnya diterima belakangan atau pembelian dengan uang muka, mkisalnya red clause L/C.
- Berdasarkan Sektor Perekonomian :
  - Kredit pertanian ialah kredit yang diberikan kepada perkebunan. Peternakan dan perikanan.
  - Kredit perindustria ialah kredit yang disalurkan kepada beranka macam industri kecil, menengah dan besar.
  - Kredit pertambangan ilah kredit yang disalurkan kepada beraneka macam pertambangan.
  - Kredit ekspor-impor ialah kredit yang diberikan kepada eksportir dan atau importir beranke barang.
  - Kredit koperasi ialah kredit yang diberikan kepada jenis-jenis koperasi.
  - Kredit profesi ialah kredit yang diberikan kepada beraneka macam profesi seperti dokter dan guru.
- Berdasarkan Agunan / Jaminan :
  - Kredit agunan orang ialah kredit yang diberikan dengan jaminan seseorang terhadap debitur bersangkutan.
  - Kredit agunan efek adalah kredit yang diberikan dengan agunan efek-efek dan surat-surat berharga.
  - Krdit agunan barang ialah kredit yang diberikan dengan agunan barang tetap, barang bergerak, dan logam mulia. Kredit agunan barang ini harus

memperhatikan Hukum Perdata pasal 1132 sampai dengan pasal 1139.
    - Kredir agunan dokumen adalah kredit yang diberikan dengan agunan dokumen transaksi seperti letter of credit (L/C).
- Berdasarkan Golongan Ekonomi :
    - Golonhgan ekonomi lemah ialah kredit yang disalurkan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, sperti KUK, KUT, dan lain-lain. Golongan ekonomi lemah adalah pengusaha yang kekayaan maksimumnya sebesar Rp600 juta , tidak termasuk tanah dan bangunannya.
    - Golongan ekonomi menengah dan konglomerat adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha menengah dan besar.
- Berdasarkan Penarikan dan Pelunasan :
    - Kredit rekening koran (kredit perdagangan) adalah kredit yang dapat ditarik dan dilunasi setiap saat, besarnya sesuai dengan kebutuhan ; penarikan dengan cek, bilyet giro, atau pemindahbukuan ; pelunasannya dengan setoran-setoran. Bunga dihitung dari saldo harian pinjaman saja bukan dari besarnya plafond kredit. Kredit rekening koran baru dapat ditarik setelah plafond kredit disetujui.
    - Kredit berjangka adalah kredit yang penarikannya sekaligus sebesar plafondnya. Pelunasan dilakukan setelah jangka waktunya habis. Pelunasan dilakukan secara cicilan atau sekaligus, tergantung kepada perjanjian

Berdasarkan pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa kredit dapat digolongkan / diklasifikasikan berdasarkan kriteria tertentu atau berdasarkan sudut pandang tertentu yang mengakibatkan pada banyaknya jenis-jenis kredit yang dikenal luas dalam masyarakat saat ini.

3.1.4 Unsur-Unsur Kredit

Dengan merujuk pada pengertian kredit menurut Thomas Suyanto et.al, (1993:12) dan menurut Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga dari

fungsi dan tujuan kredit menurut Malayu S.P. Hasibuan (2009:88), yang semuanya telah diungkapkan pada pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa kredit terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

- Kepercayaan

  Suatu kredit diberikan atas dasar kepercayaan antara pihak debitur dan kreditur. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan pihak kreditur bahwa pihak debitur akan dapat mengembalikan kredit yang dipinjamnya kepada kreditur.

- Waktu

  Dalam kredit jelas tergambar unsur waktu. Waktu yang dimaksud adalah jangka waktu peminjaman dan pengambalian kredit yang diberikan kreditur kepada debitur.

- Risiko

  Risiko juga merupakan hal yang tidak bisa lepas dari kredit, karena jika kita memberikan kredit terhadap seseorang. Risiko yang dimaksud adalah belum tentu orang itu dapat mengembalikan pinjamannya dengan tepat waktu atau bahkan mungkin pinjaman itu tidak akan kembali kepada kita.

- Prestasi (Imbalan)

  Imbalan yang dimaksud adalah berupa bunga pendapatan yang akan didapatkan oleh kreditur.

3.1.5 Syarat-Syarat Penilaian Kredit

Dalam pemberian kredit diperlukan beberapa kriteria / syarat penilaian kredit bagi debitur yang diungkapkan oleh Malayu S.P. Hasibuan (2009, 106-109), antara lain :

- Asas 5C
  - *Character* (watak), calon debitur perlu diteliti oleh analis kredit apakah layak untuk menerima kredit.
  - *Capacity* (kemampuan), calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar.
  - *Capital* (modal), dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur.
  - *Condition of Economic* atau kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit pada khususnya.
  - *Collateral* (agunan) yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan bank.
- Asas 7P
  - *Personality* (kepribadian) adalah sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur yang mengajukan permohonan kredit yang bersangkutan, dipergunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.
  - *Party* adalah mengklasifikasikan nasabah ke adalam klasifikasi-klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter dan loyalitasnya dimana setiap klasifikasi nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
  - *Puspose* (tujuan) adalah tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja.
  - *Prospect* dalah prospek perushaan di masa yang akan datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek).
  - *Payment* (pembayaran) adalah mengetahui bagaimana pembayaran kembali kredit yang diberikan.

- *Profitability* adalah untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah mendapatkan laba.
- *Protection* bertujuan agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

- Asas 3R
  - *Return* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit.
  - *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.
  - *Risk Bearing Ability* adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi resiko, apakah perusahaan calon debitur risikonya besar atau kecil.

Berdasarkan penilaian kredit bagi debitur yang diungkapkan diatas, maka dapat dsimpulkan bahwa pemberian kredit kepada debitur tidak boleh dilakukan secara seeanknya, namun diperlukan penilaian kredit bagi debitur sebagai alat untuk menentukan kelayakan debitur tersebut menerima kredit dan untuk mengantisipasi kerugian akibat kredit macet bagi kreditur. Penilain kredit yang dilakukan oleh perbankan brbeda-beda. Bisa saja menggunakan asas 5P, 7P, atau 3R, atau mungkin menggunakan gabungan dari ketiganya tergantung pada kebutuhan dan kebijakan yang diterapkan bank tersebut.

3.1.6 Pengertian Bunga Kredit

Pengertian bunga kredit menurut Irham Fahmi & Yovi Lavianti (2010:65) adalah sebagai berikut :

> "Bunga kredit adalah sejumlah nilai uang yang diwajibkan kepada pihak yang meminjamnya dengan perhitungan berdasarkan presentase dan dilakukan berdasarkan periode atau waktu yang ditentukan."

Pada intinya dapat disimpulkan bahwa bunga kredit merupakan kelebihan pembayaran yang harus dibayarkan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur atas kredit yang telah disepakati. Dalam hal ini, bunga kredit merupakan beban bagi pihak debitur, dan merupakan pendapatan bagi pihak kreditur.

3.1.7 Metode Perhitungan Bunga Kredit

Ketika mengajukan permohonan kredit ke bank, Anda perlu memahami cara bank menghitung bunga kredit. Hal ini karena masing-masing bank memiliki metode perhitungan bunga yang berbeda sehingga biaya bunga menjadi berbeda.

Menurut Bank Indonesia (www.bi.go.id), secara umum ada terdapat 2 metode dalam perhitungan bunga yaitu efektif dan flat. Namun dalam praktek sehari-hari ada modifikasi dari metode efektif yang disebut dengan metode anuitas. Ketiganya dijabarkan sebagi berikut :

1. Metode Efektif
   Metode ini menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan sesuai dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya.
   Rumus perhitungan bunga adalah :
   Bunga = SP x i x (30/360)
   SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya
   i = suku bunga per tahun
   30 = jumlah hari dalam 1 bulan
   360 = jumlah hari dalam 1 tahun.
2. Metode Flat
   Dalam metode ini, perhitungan bunga selalu menghasilkan nilai bunga yang sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentasi bunga dikalikan pokok pinjaman awal.
   Rumus perhitungannya adalah :
   Bunga per bulan = (P x i x t) : jb

P = pokok pinjaman awal
i = suku bunga per tahun,
t = jumlah tahun jangka waktu kredit
jb = jumlah bulan dalam jangka waktu kredit.

3. Metode Anuitas
Merupakan modifikasi dari metode efektif. Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan bunga yang dibayar agar sama setiap bulan.
Rumus perhitungan adalah :

Bunga = SP x i x (30/360)

SP = saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya
i = suku bunga per tahun
30 = jumlah hari dalam 1 bulan
360 = jumlah hari dalam 1 tahun.

3.1.8 Pengertian Subsidi

Pengertian subsidi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2005:967) adalah sebagai berikut :

"Subsidi adalah bantuan uang yang kepada yayasan, perkumpulan, dsb (biasanya dari pihak pemerintah)."

Meskipun pengertian subsidi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia subsidi hanya terbatas pada bantuan uang, tapi sebenarnya tidak. Seperti banyak kita dengar istilah subsidi dalam harga bahan bakar, biaya sekolah dan lain sebagainya. Subsidi yang dimaksudkan adalah berupa keringanan pembayaran untuk membayar dibawah harga nomal yang diberikan kepada masyarakat atas harga suatu barang atau jasa yang berlaku umum di masyarakat.

3.2 Teknis Pelaksanaan Kuliah Kerja Praktek

Dalam pelaksanaan Kuliah Kerja Praktek ini, aktivitas yang dilakukan selama pelaksanaan Kuliah Kerja Praktek yang memakan waktu kurang lebih 1 bulan antara lain :

1. Membantu Customer Service dalam hal memberikan pelayanan jasa perbankan kepada nasabah yang datang langsung ke bank.
2. Memantau dan mengecek saldo rekening koran pembayaran KPR debitur.
3. Meninjau langsung ke lapangan proses penagihan kredit macet terhadap debitur.
4. Mencetak kas ATM.
5. Meregister CN & CR serta faksimile
6. Mengarsipkan
7. dll.

Selain melakukan kegiatan-kegiatan yang telah disebutkan diatas, penulis juga melakukan beberapa kegiatan, antara lain :

1. Melakukan wawancara dengan bagian kredit mengenai seluk beluk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara lengkap. Mulai dari proses permohonan hingga pelunasannya.
2. Mengumpulkan data-data yang diperlukan sebagai bahan referensi untuk penyusunan laporan kuliah kerja praktek ini.
3. Mempelajari mengenai jenis-jenis kredit lainya yang terdapat di Bant Tabungan Negara.

3.3 Hasil Pelaksanaan Kuliah Kerja Praktek

3.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Karena KPR yang dimaksud disini adalah KPR yang berlaku secara umum atau biasa disebut KPR Non Subsidi, maka nasabah perorangan yang dimaksud adalah siapa saja, dan tidak terbatas pada kriteria tertentu seperti yang terdapat pada KPR Subsidi.

3.3.2 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan jenis KPR yang diatur oleh pemerintah, yang ditujukan khusus untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang ingin memiliki rumah dengan keringanan berupa subsidi. Perbedaannya dengan KPR Non Subsidi terletak pada batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

BTN sejak awal berdiri memiliki komitmen dan telah melayani pemberian KPR Subsidi terhadap masyarakat, namun sekarang hal tersebut tidak lagi menjadi monopoli BTN, karena saat ini bank lain pun dapat memberikan jenis KPR yang serupa. Terdapat dua pilihan alternatif pilihan subsidi, yaitu :

1. Subsidi Uang Muka

   Pemerintah memberikan subsidi dalam hal pembayaran uang muka, sedangkan debitur melakukan pelunasan untuk tingkat bunga komersilnya.

2. Subsidi Selisih Bunga

   Pemerintah melakukan pelunasan tingkat suku bunga komersil yang seharusnya dibayarkan peminjam hingga pada batas tertentu tergantung dari lamanya pinjaman.

Meskipun kredit perumahan bersubsidi ini pada dasarnya berorientasi pasar dan Bank BTN tetap memproses permohonan pinjaman di bawah program ini berdasarkan prinsip kehati-hatian (prudential) dan memperhatikan profil risiko pengembalian.

3.3.3 Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi antara lain :

- Melaksanakan berkomitmen awal Bank Tabungan Negara untuk memberikan kredit perumahan bersubsidi melalui program KPR.
- Mensukseskan program pemerintah Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah yang dicanagkan pada tahun 2003.
- Melaksanakan KPRSH sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 07/PERMEN/M/2008 dan N0. 15/PERMEN/M/2008.
- Sebagai usaha untuk mengantisipasi pertumbuhan penduduk yang tinggi

- Sebagai usaha untuk mengurangi jumlah pemukiman kumuh di kota-kota besar di Indonesia.
- Sebagai usaha untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

3.3.4 Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi antara lain :

- Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

3.3.5 Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Pada dasarnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang banyak dikenal saat ini memiliki banyak persamaan jika dilihat dari berbagai sudut pandang, perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi dijelaskan sebagai berikut :

Tabel 3.1
Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Keterangan	KPR Non Subsidi	KPR Subsidi
Target pemberian kredit	Siapa saja	Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah
Mendapatkan keringanan pembayaran	Tidak	Ya

berupa subsidi dari pemerintah		
Harga rumah	Tidak dibatasi	Dibatasi
Besarnya bunga	Tergantung kebijakan tiap bank	Ditetapkan pemerintah
Besarnya angsuran	Tergantung dari besarnya harga rumah, besar bunga, dan jangka waktu yang diambil.	Sama seperti KPR Non Subsidi, namun tetap lebih ringan jika dibandingkan dengan KPR Non Subsidi.
Jangka waktu angsuran	Terbatas, jangka waktu bisa berbeda tergantung jenis KPR antar bank	lebih panjang jika dibandingkan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lainnya
Persyaratan Pemohon	Persyaratan pada umumnya seperti : • Warga Negara Indonesia • Surat keterangan berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan. • Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan).	Sama seperti KPR Non Subsidi
Dokumen Pendukung	Dokumen pendukung pada umumnya, seperti ; • Form Aplikasi Kredit • Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai, • Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan • Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan • Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap • Fotocopy	Sama seperti KPR Non Subsidi, namun ditambah dengan beberapa dokumen pendukung lainnya seperti • Surat keterangan penghasilan dan instansi tempat bekerja atau kelurahan • Surat pernyatan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan

	Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3 (tiga) bulan terakhir • Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta, Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta	disahkan oleh kelurahan atau instansi tempat bekerja dengan menggunakan format A1 (terlampir di lampiran). • Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oelh kelurahan atau instansi tempat bekerja dengan menggunakan format A1 (terlampir di lampiran). • Surat pernyataan tidak akan memindahtangankan RSH sebelum 5 (lima) tahun yang ditandatangani di atas materai secukupnya dengan menggunakan format A2 (terlampir di lampiran). • Salinan dokumen perjanjian kredit antara debitur dengan LPK Pelaksana menggunakan forma yang berlaku pada masing-masing LPK Pelaksana • Informasi mengenai hargaRSH, tipe adn luas tanah / bangunan

3.3.6 Ketentuan Umum dan Syarat-Syarat Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Berikut ini adalah beberapa ketentuan umum Syarat-Syarat Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang berlaku di Bank Tabungan Negara.

1. Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis KPR Bersubsidi

   a. KPR Bersubsidi diberikan kepada keluarga / rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut :

Tabel 3.2
Batasan Penghasilan per Bulan Sesuai dengan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp. / Bulan)				
I	1.700.000	≤	Penghasilan	≤	2.500.000
II	1.000.000	≤	Penghasilan	<	1.700.000
III	Penghasilan	≤	1.000.000		

Sumber : www.btn.co.id

   b. Penghasilan dimaksud adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon per bulan.

   c. Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yangberpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan Bank.

d. Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat KPR Bersubsidi hanya berupa salah satu dari : (i)Subsidi Selisih Bunga ; atau (ii) Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai Subsidi untuk masing- masing kelompok sasaran sebagai berikut :

Tabel 3.3
Batas Maksimum Nilai Subsidi Sesuai dengan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp.)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

Sumber : www.btn.co.id

2. Ketentuan Umum KPR Bersubsidi

a. KPR Bersubsidi disediakan oleh Bank dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat/ RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran.

b. Jenis rumah yang dapat dibeli atau dibangun / diperbaiki oleh masing- masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Rumah Sederhana Sehat / RSH dan sesuai dengan batas harga rumah yang dapat dibeli melalui KPR Bersubsidi sebagai berikut :

Tabel 3.4
Batas Minimum dan Maksimum Harha Rumah Sesuai dengan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batas Harga Rumah (Rp)	
	Minimum	Maksimum
I	41.500.000	55.000.000
II	28.000.000	41.500.000
III	-	28.000.000

Sumber : www.btn.co.id

c. KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran untuk memiliki rumah yang memenuhi batasan harga rumah dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas : (i) Minimum Uang Muka ; (ii) Maksimum KPR ; dan (iii) Maksimum Jangka Waktu Kredit (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi.

d. Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum KPR dan maksimum jangka waktu kredit (Tenor) dimaksud adalah sebagai berikut :

Tabel 3.5
Jumlah Minimal Uang Muka, Jumlah Maksimal KPR dan Jumlah Maksimal Jangka Waktu KPR Sesuai dengan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Uang Muka		
	Min. Uang Muka (%)	Maks. KPR (Rp.)	Maks. Tenor (Thn)	Min. Uang Muka (%)	Maks. KPR (Rp.)	Maks. Tenor (Thn)
I	7,5	50.875.000	20	0	46.500.000	20
II	7,5	38.387.500	20	-	-	-
III	5,0	26.600.000	20	-	-	-

Sumber : www.btn.co.id

e. Persyaratan atas skim subsidi selisih bunga *)

Tabel 3.6
Besar Suku Bunga KPR Besubsidi per Tahun Berdasarkan Jangka Waktu KPR Sesuai dengan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (% / Tahun)										
	Tahun										
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
I	7*	7*	7	10,5	11,75	11,75	@	@	@	@	@
II	4,5*	4,5*	4,5	5	7,5	10	11	11	@	@	@
III	1*	1*	1	2	2,5	3	3	3,75	4,5	5,5	@

Sumber : www.btn.co.id
Ket : @ = Sesuai bunga pasar yang berlaku.

3. Ketentuan Khusus

a. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki / membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun / memperbaiki rumah dengan total dana pembangunan yang diperlukan lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diperuntukkan bagi masing – masing kelompok sasaran.

b. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih rendah diperbolehkan memiliki / membeli rumah dengan batas harga lebih tinggi dengan ketentuan nilai subsidi yang diterima mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran di atasnya.

c. Masa subsidi KPR untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat realisasi KPR hingga berakhirnya masa subsidi yang berlaku untuk masing – masing kelompok sasaran.

d. Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan Rs Sehat / RSH, khususnya di kota – kota metro dan besar di Jabotabek, Jawa dan Bali terkendala oleh kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi – lokasi tersebut pembangunan Rs Sehat / RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60 m^2 dan lebar minimum 5 meter.

4. Ketentuan lainnya

   a. Jangka waktu maksimal 20 tahun.

   b. Sistem bunga anuitas.

   c. Maksimal kredit tidak melebihi 1/3 kali gaji.

   d. Bagi masyarakat berpenghasilan maksimal Rp. 2.500.000,- baru pertama kali memiliki rumah dan menerima subsidi.

5. Persyaratan pemohon

   a. Warga Negara Indonesia

   b. Surat keterangan berkewarganegaraan Indonesia bagi WNI keturunan.

   a. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah

dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan).

6. Dokumen Permohonan
    a. Form Aplikasi Kredit
    b. Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai
    c. Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan
    d. Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan
    e. Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap
    f. Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3 (tiga) bulan terakhir
    g. Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta
    h. Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta
7. Dokumen pendukung lainnya
    a. Surat keterangan penghasilan dan instansi tempat bekerja atau kelurahan
    b. Surat pernyatan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oelh kelurahan atau instansi tempat bekerja dengan menggunakan format A1 (terlampir di lampiran).

c. Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oelh kelurahan atau instansi tempat bekerja dengan menggunakan format A1 (terlampir di lampiran).

d. Surat pernyataan tidak akan memindahtangankan RSH sebelum 5 (lima) tahun yang ditandatangani di atas materai secukupnya dengan menggunakan format A2 (terlampir di lampiran).

e. Salinan dokumen perjanjian kredit antara debitur dengan LPK Pelaksana menggunakan forma yang berlaku pada masing-masing LPK Pelaksana

f. Informasi mengenai hargaRSH, tipe adn luas tanah / bangunan

8. Biaya Proses KPR

a. Biaya administrasi sebesar Rp. 250.000,-

b. Biaya provisi bank sebesar 1% dari plafond

c. Biaya notaris sebesar Rp. 150.000,-

d. Biaya AHPT sebesar Rp. 500.000,-

e. Angsuran pertama KPR

f. Premi asuransi jiwa kebakaran

g. Tabungan wajib sebesar Rp. 500.000,-

h. Semua biaya ini harus sudah tersedia sebelum pelaksanaan akad kredit dalam buku tabungan Batara dan tidak dapat dikompensasikan / dipotong dari pinjaman.

3.3.7 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Pada dasarnya prosedur pemberian Kredit Pemilikian Rumah (KPR) Subsidi hampir sama dengan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada umumnya, yaitu sebagai berikut :

1. Sebelum menentukan jenis KPR yang akan diambil, biasanya calon debitur akan bertanya atau berkonsultasi dahulu dengan bagian kredit.
2. Bagian kredit akan memberikan dan menjelaskan beberapa jenis pilihan KPR yang sesuai dengan kriteria yang diungkapkan dan kebutuhan calon debitur.
3. Akan dijelaskan perbedaan masing-masing produk kredit serta kelebihannya. Mulai dari fungsi masing-masing kredit, besar pinjaman, besar bunga, besar angsuran dll.
4. Setelah pemohon merasa cocok, maka bagian kredit akan memberikan persyaratan apa saja yang diperlukan untuk pengajuan kredit tersebut.
5. Pemohon mengajukan permohonan kredit ke bank dengan membawa beberapa persyaratan yang diperlukan, dan menyerahkannya ke bagian kredit.

6. Bagian kredit akan melakukan penilaian terhadap calon debitur berdasarkan asas 5C, 7P dan 3R serta melakukan On The Spot (OTS).
7. Hasil penilaian akan dikonfirmasikan ke calon debitur. Jika hasil penilaian tidak layak, maka proses akan dihentikan.
8. Calon debitur harus memiliki rekening tabungan Bank Tabungan Negara sebagai sarana untuk membayar biaya proses dan sebagai sarana pembayaran angsuran KPR tiap bulannya yang dilakukan dengan proses autodebet.
9. Jika hasil penilaian layak, maka calon debitur melakukan akad kredit bersama bagian kredit dari pihak bank dan notaris.
10. Secara berkala, bagian kredit akan melakukan pemantauan terhadap kelancaran pembayaran angsuran KPR debitur.

3.3.8 Perhitungan Bunga dan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara menggunakan metode Anuitas. Berikut ini adalah rumus perhitungannya :

$$A = \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \times \frac{Cr \times r}{12}$$

Keterangan :

A = Anuitas

r = Bunga per tahun

n = Jangka waktu (tahun)

Cr = Kredit / plafond

Untuk memudahkan perhitungannya, maka dibuat tabel anuitas seperti berikut ini :

Tabel 3.7
Tabel Anuitas Suku Bunga KPR

Jk. Wkt (tahun)	Suku Bunga per Tahun						
	8,50%	**9,00%**	**10,50%**	**11,00%**	**11,50%**	**12,00%**	**12,50%**
1	1,085000	1,090000	1,105000	1.110000	1,115000	1,120000	1,125000
2	0,564616	0,568469	0,580059	0,583934	0,587813	0,591698	0,595588
3	0,391539	0,395055	0,405659	0,409203	0,412776	0,416349	0,419931
4	0,305288	0,308669	0,318892	0,322326	0,325774	0,329234	0,332708
5	0,253766	0,257092	0,267175	0,270570	0,273982	0,277410	0,280854
6	0,219607	0,222920	0,232982	0,236377	0,239791	0,243226	0,246680
7	0,195369	0,198691	0,208799	0,212215	0,215655	0,219118	0,222603
8	0,177331	0,180674	0,190869	0,194321	0,197799	0,201303	0,204832
9	0,163424	0,166799	0,177106	0,180602	0,184126	0,187679	0,191260
10	0,152408	0,155820	0,166257	0,169801	0,173377	0,176984	0,180622
11	0,143493	0,146947	0,157525	0,161121	0,164751	0,168415	0,172112
12	0,136153	0,139651	0,150377	0,154027	0,157714	0,161437	0,165194
13	0,130023	0,133567	0,144445	0,148151	0,151895	0,155677	0,159496
14	0,124842	0,128433	0,139467	0,143228	0,147030	0,150871	0,154751
15	0,120420	0,124059	0,135248	0,139065	0,142924	0,146824	0,150764
16	0,116614	0,120300	0,131644	0,135517	0,139432	0,143390	0,147388
17	0,113312	0,117046	0,128545	0,132471	0,136443	0,140457	0,144512
18	0,110430	0,114212	0,125863	0,129843	0,133868	0,137937	0,142049
19	0,107901	0,111730	0,123531	0,127563	0,131641	0,135763	0,139928
20	0,105671	0,109546	0,121493	0,125576	0,129705	0,133879	0,138096
Jk. Wkt (tahun)	**Suku Bunga per Tahun**						
	13,00%	**13,50%**	**15,00%**	**15,50%**	**16,00%**	**16,50%**	**17,00%**
1	1,130000	1,135000	1,150000	1,155000	1,160000	1,165000	1,170000
2	0,599484	0,603384	0,615116	0,619037	0,622963	0,626894	0,630829
3	0,423522	0,427122	0,437977	0,441613	0,445258	0,448911	0,452574
4	0,336194	0,339693	0,350265	0,353814	0,357375	0,360948	0,364533
5	0,284315	0,287791	0,298316	0,301855	0,305409	0,308979	0,312564
6	0,250153	0,253646	0,264237	0,267804	0,271390	0,274993	0,278615

7	0,226111	0,229641	0,240360	0,243976	0,247613	0,251270	0,254947
8	0,208387	0,211966	0,222850	0,226526	0,230224	0,233946	0,237690
9	0,194869	0,198505	0,209574	0,213316	0,217082	0,220847	0,224691
10	0,184290	0,187987	0,199252	0,203063	0,206901	0,210766	0,214657
11	0,175841	0,179602	0,191069	0,194951	0,198861	0,202799	0,206765
12	0,168986	0,172811	0,184481	0,188433	0,192415	0,196426	0,200466
13	0,163350	0,167240	0,179110	0,183132	0,187184	0,191266	0,195378
14	0,158667	0,162621	0,174688	0,178777	0,182898	0,187049	0,191230
15	0,154742	0,158757	0,171017	0,175171	0,179358	0,183575	0,187822
16	0,151426	0,155502	0,167948	0,172165	0,176414	0,180694	0,185004
17	0,148608	0,152743	0,165367	0,169643	0,173952	0,178292	0,182662
18	0,146201	0,150392	0,163186	0,167520	0,171885	0,176281	0,180706
19	0,144134	0,148380	0,161336	0,165723	0,170142	0,174590	0,179067
20	0,142354	0,146651	0,159761	0,164199	0,168667	0,173165	0,177690

Berikut ini adalah contoh perhitungannya :

Maks. Kredit = Rp. 200.000.000,-

Suku Bunga = 13,00%

Jangka Waktu = 5 tahun

Angsuran per bulan $= \frac{\text{Rp. 200.000.000,- x 0,284315}}{12}$

= Rp. 4.738.567,-