BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian penulis selama kegiatan Kuliah Kerja Praktek berlangsung, baik hasil kajian dari data primer yang merupakan hasil wawancara, maupun dari data sekunder yang merupakan hasil studi kepustakaan, maka dapat ditarik kesimpulan seabagai berikut :

a. 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.

b. 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.

c. 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 berupa subsidi dari pemerintah	Tidak	Ya
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.	Sama seperti KPR Non Subsidi

	• Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan).	
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 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	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 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

d. Ketentuan Umum dan Syarat-Syarat Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang berlaku di Bank Tabungan Negara.

- Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis KPR Bersubsidi yaitu : KPR Bersubsidi diberikan kepada keluarga / rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut :

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		

Penghasilan dimaksud adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon per bulan. ; Subsidi diberikan kepada kelompok

sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yangberpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan Bank. ; 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 :

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	-

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

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

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

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	-	-	-

Persyaratan atas skim subsidi selisih bunga *)

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	@

@ : Sesuai bunga pasar yang berlaku.

- Ketentuan Khusus, yaitu 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 ; 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. ; Masa subsidi KPR untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat realisasi KPR hingga berakhirnya masa subsidi yang berlaku untuk masing – masing kelompok sasaran. ; 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.

- Ketentuan lainnya, yaitu : Jangka waktu maksimal 20 tahun ; Sistem bunga anuitas ; Maksimal kredit tidak melebihi 1/3 kali gaji ; Bagi masyarakat berpenghasilan maksimal Rp. 2.500.000,- baru pertama kali memiliki rumah dan menerima subsidi.
- Persyaratan pemohon yaitu : 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).

- Dokumen Permohonan yaitu : 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 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
- Dokumen pendukung lainnya yaitu : Surat keterangan penghasilan dan instansi tempat bekerja atau kelurahan ; 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) ; Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oleh 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 format yang berlaku pada masing-masing LPK Pelaksana ; Informasi mengenai hargaRSH, tipe adn luas tanah / bangunan

- Biaya Proses KPR, yang terdiri dari Biaya administrasi sebesar Rp. 250.000,- ; Biaya provisi bank sebesar 1% dari plafond ; Biaya notaris sebesar Rp. 150.000,- ; Biaya AHPT sebesar Rp. 500.000,-; Angsuran pertama KPR ; Premi asuransi jiwa kebakaran ; Tabungan wajib sebesar Rp. 500.000,- ; Semua biaya ini harus sudah tersedia sebelum pelaksanaan akad kredit dalam buku tabungan Batara dan tidak dapat dikompensasikan / dipotong dari pinjaman.

e. 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 :

- Sebelum menentukan jenis KPR yang akan diambil, biasanya calon debitur akan bertanya atau berkonsultasi dahulu dengan bagian kredit.
- Bagian kredit akan memberikan dan menjelaskan beberapa jenis pilihan KPR yang sesuai dengan kriteria yang diungkapkan dan kebutuhan calon debitur.

- Akan dijelaskan perbedaan masing-masing produk kredit serta kelebihannya. Mulai dari fungsi masing-masing kredit, besar pinjaman, besar bunga, besar angsuran dll.
- Setelah pemohon merasa cocok, maka bagian kredit akan memberikan persyaratan apa saja yang diperlukan untuk pengajuan kredit tersebut.
- Pemohon mengajukan permohonan kredit ke bank dengan membawa beberapa persyaratan yang diperlukan, dan menyerahkannya ke bagian kredit.
- Bagian kredit akan melakukan penilaian terhadap calon debitur berdasarkan asas 5C, 7P dan 3R serta melakukan On The Spot (OTS).
- Hasil penilaian akan dikonfirmasikan ke calon debitur. Jika hasil penilaian tidak layak, maka proses akan dihentikan.
- 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.
- Jika hasil penilaian layak, maka calon debitur melakukan akad kredit bersama bagian kredit dari pihak bank dan notaris.
- Secara berkala, bagian kredit akan melakukan pemantauan terhadap kelancaran pembayaran angsuran KPR debitur.

f. Perhitungan Bunga dan Angsuran 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

4.2 Saran

Dari pengamatan penulis mengenai prosedur pemberian KPR Subsidi yang diterapkan oleh Bank Tabungan Negara ini sudah baik dan tidak ada saran yang perlu penulis sampaikan. Adapun saran yang ingin penulis sampaikan setelah menguraikan kesimpulan antara lain :

1. Bank Tabungan Negara diharapkan dapat terus melaksanakan program KPR Subsidi secara konsisten, dan memperluas wilayah pemasaran KPR Subsidi ini, agar kelak dapat memperbaiki dan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat Indonesia dengan menyediakan kredit perumahan yang terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.

2. Terus mengembangkan produk dan meningkatkan kualitas pelayanannya terhadap nasabah, sehingga dapat menjadi bank yang tetap memiliki kepercayaan di masyarakat Indonesia.