

**SISTEM PERHITUNGAN BUNGA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
BTN SUBSIDI (RUMAH SEJAHTERA TAPAK FLPP) PADA PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. CABANG BOGOR**

Anisa Usnul Fatimah dan Widhi Ariyo Bimo

Universitas Ibn Khaldun Bogor

ABSTRAK

Meningkat atau menurunnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia sangat berpengaruh terhadap penghasilan ekonomi nasional yang menyebabkan kebutuhan hidup pun terus meningkat baik kebutuhan primer maupun sekunder. Salah satu contoh kebutuhan primer adalah tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh setiap manusia sebagai tempat untuk dihuni dan berlindung. Yang sebagaimana disebutkan pada Undang – Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Namun pada kenyataannya, masyarakat Indonesia belum seluruhnya memiliki tempat tinggal, atau telah memiliki tempat tinggal tetapi belum layak untuk dihuni.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi. KPR Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Sedangkan KPR Non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain. BTN adalah salah satu Bank yang sudah lama melayani kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat

Kata Kunci: Bunga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Kredit.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan masyarakat Indonesia setiap tahunnya semakin meningkat baik dari segi pertumbuhan penduduk maupun ekonomi. Tetapi dalam segi ekonomi tidak selalu mengalami pertumbuhan yang cukup baik. Pertumbuhan

ekonomi Indonesia selama lima tahun terakhir yakni pada tahun 2011 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan dan penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2011 Indonesia berhasil menunjukkan daya tahan yang kuat di tengah meningkatnya ketidakpastian pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2011 mencapai 6,5% disertai dengan pemcapaian inflasi

pada level yang rendah sebesar 3,79%. Pada tahun 2012 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami penurunan yaitu menjadi 6,23% yang disebabkan karena melemahnya volume ekspor di Indonesia. Sehingga pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 pertumbuhan ekonomi di Indonesia setiap tahunnya semakin melambat dan menurun. Pada tahun 2013 pertumbuhan ekonomi di Indonesia menurun menjadi 5,5%, tahun 2014 menjadi 5,02%. Sedangkan pada tahun 2016 diprediksi akan semakin membaik karena adanya kebijakan yang dibuat oleh Bank Indonesia. Salah satu kebijakannya adalah penurunan suku bunga. Penurunan suku bunga itu sejalan dengan keputusan Bank Indonesia yang menyatakan akan menjaga stabilitas pertumbuhan ekonomi nasional.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu fungsi bank adalah sebagai *intermediary* (penghubung) antara

pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan atau kekurangan dana. Dimana pihak yang kelebihan dana akan dihimpun dalam bentuk simpanan seperti tabungan, giro, dan deposito. Sedangkan pihak yang membutuhkan dana, penyaluran dana diberikan dalam bentuk kredit. Salah satunya adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi. KPR Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Sedangkan KPR Non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis berkeinginan untuk membahas mengenai **“Sistem Perhitungan Bunga Kredit**

**Kepemilikan Rumah BTN Subsidi
(Rumah Sejahtera Tapak FLPP)
Pada PT. Bank Tabungan Negara
(Persero), Tbk Cabang Bogor”.**

1.2. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk:

1. Mengetahui prosedur pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor.
2. Mengetahui system perhitungan bunga Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor.
3. Mengetahui kendala – kendala apa saja yang dihadapi pada saat mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor.
4. Mengetahui solusi apa saja yang diberikan oleh bank kepada calon debitur pada saat mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP).

**BAB II
TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Pengertian Kredit

Menurut (Syamsu;2013), kredit merupakan piutang bagi Bank, maka pelunasannya merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur terhadap hutangnya, sehingga resiko kredit macet dapat dihindarkan.

2.1.1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Menurut (Maryanto;2011), KPR merupakan kredit yang dipergunakan untuk pembiayaan pembelian rumah baru (*developer* atau perorangan), pembelian rumah bekas (*second*), pembelian ruko/rukan, pembelian apartemen baru/bekas, renovasi rumah, konstruksi (pembangunan rumah, ruko, rukan), renovasi (rumah, ruko, renovasi, apartemen), dll.

2.1.2. Jenis – Jenis KPR

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu:

1) KPR Subsidi

KPR Subsidi menurut Bank Indonesia adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan

perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

Bentuk subsidi yang diberikan berupa:

- a. Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
- b. KPR ini diperuntukkan kepada masyarakat ekonomi rendah yang ingin memiliki rumah pribadi namun tidak ada uang tunai untuk membeli atau membangunnya.

2) KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.2.Pengertian Bunga Bank

Menurut (Kasmir;2014), dalam kegiatan perbankan sehari – hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabah yaitu sebagai berikut:

1. Bunga Simpanan

Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya. Sebagai contohnya jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito.

2. Bunga Pinjaman

Adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Sebagai contoh bunga kredit.

Sedangkan menurut Syahirin; 18, bunga dapat disebut dengan istilah “rente” atau yang dikenal “*interest*”.

2.2.1.Sistem Perhitungan Bunga

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya metode perhitungan yang akan digunakan sehingga memengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang dibayar akan memengaruhi jumlah angsuran perbulannya. Dimana jumlah angsuran terdiri dari hutang/pokok pinjaman dan bunga.

Metode pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut (Kasmir;2014):

1. *Sliding rate*

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Cicilan nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis *sliding rate* ini biasanya diberikan kepada sector produktif, dengan maksud nasabah tidak terbebani terhadap pinjamannya. Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman.

$$PJ = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu}}$$

$$BG = \frac{\text{Bunga dalam 1 tahun x (sisa pinjaman)}}{12 \text{ bulan}}$$

2. *Flat rate*

Pembebanan bunga setiap bunga tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula

pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan kredit setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis *flat rate* ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif, seperti pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi, dan kredit konsumtif lainnya.

Pembebanan bunga setiap bunga tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan kredit setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

Perhitungan pokok pinjaman (PJ) dan bunga (BG) per bulan dalam metode *flat rate* dirumuskan sebagai berikut :

$$PJ = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu}}$$

$$BG = \frac{\text{Bunga x Nominal Pinjaman}}{12 \text{ bulan}}$$

3. *Floating rate*

Jenis ini membebaskan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. Jumlah bunga

yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari bulan yang bersangkutan. Pada akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap cicilannya setiap bulan.

Jenis ini membebankan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada dipasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut.

Dalam praktik perbankan, bank lebih memilih metode gabungan. Perhitungan floating rate ini merupakan gabungan antara metode *floating rate* dan *effective rate*. Perhitungan angsuran menggunakan metode floating rate ini yang sewaktu – waktu suku bunganya dapat berubah. Misalnya, bank menawarkan bunga kredit sebesar 15% pa (bunga *effective*) dan bunga tersebut berlaku selama tiga bulan. Kemudian, bulan berikutnya besarnya suku bunga disesuaikan dengan suku bunga di pasar.

2.3. Pengertian Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

FLPP merupakan subsidi bunga bagi golongan masyarakat tersebut sehingga daya beli di sektor perumahannya makin tinggi, dan bisa menjangkau harga rumah. Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan atau yang disingkat dengan FLPP adalah dukungan fasilitas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Menurut PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2014 FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR. (2) Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun.

BAB III DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN

3.1. Gambaran Umum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Subsidi

KPR BTN Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan yang tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. KPR BTN Subsidi ini diperuntukan hanya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sehingga tidak semua masyarakat mendapatkan fasilitas tersebut.

KPR BTN Subsidi terbagi menjadi dua tipe rumah yaitu :

a. Rumah Sejahtera Tapak

yaitu rumah yang bangunannya menapak langsung dengan tanah. Rumah tapak ada yang berupa rumah berlantai satu rumah tingkat, yaitu rumah yang memiliki lantai lebih dari satu. Rumah tapak ada yang berupa "rumah tunggal" (bangunannya terpisah dengan rumah lain) atau berupa "rumah gandeng/rumah deret" (rumah yang dindingnya bergandengan dengan rumah lain).

b. Rumah Sejahtera Susun

yaitu dalam sebuah bangunan rumah susun terdapat banyak unit rumah yang dimiliki masing – masing penghuni serta terdapat pula bagian bangunan yang dimiliki secara bersama – sama oleh para penghuni rumah susun. Jadi, dalam Bangunan rumah susun ada hak kepemilikan yang bersifat pribadi, yaitu hak atas satuan/ unit rumah susun, dan ada pula hak yang dimiliki secara bersama-sama, yaitu hak atas tanah-bersama, benda-bersama, atau ruang-bersama. Untuk menjaga kepentingan bersama tersebut, maka di masing-masing bangunan rumah susun dibentuklah perhimpunan penghuni rumah susun.

Harga jual rumah sejahtera tapak dan susun sudah ditetapkan oleh pemerintah. Adapun harga jual yang telah ditetapkan oleh pemerintah adalah sebagai berikut :

3.2. Prosedur Pengajuan KPR BTN Subsidi

Dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah KPR) BTN Subsidi calon debitur harus melewati

tahapan – tahapan atau prosedur yang harus dilewati.

1. debitur kepada petugas *BI Checking*. *BI Checking* adalah laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pinjaman seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non bank. Riwayat kredit yang bagus atau buruk seorang nasabah terdata dalam data *BI Checking* pada Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia. Laporan ini bisa diakses oleh seluruh bank maupun lembaga keuangan non bank yang menjadi anggota SID di seluruh Indonesia. Dalam *BI Checking* termasuk juga masalah kelancaran pembayaran pinjaman atau sering disebut kolektibilitas. Kolektibilitas yaitu gambaran kondisi

pembayaran pokok dan bunga pinjaman serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali pinjaman yang telah diberikan.

2. Jika calon debitur memiliki riwayat yang buruk pada bank lain, maka permohonan KPR Subsidi yang calon debitur ajukan tidak dapat diteruskan atau dengan kata lain permohonan KPR Subsidi ditolak. Calon debitur dapat mengajukan kredit kembali jika nama calon debitur sudah tidak tercantum dalam Daftar Hitam Nasional (DHN). Berkas calon debitur yang ditolak akan dikembalikan kepada *unit loan services* untuk dibuatkan surat penolakan.

Tetapi jika calon debitur memiliki riwayat yang baik

pada bank lain, maka permohonan KPR Subsidi yang calon debitur ajukan dapat diteruskan ke proses selanjutnya.

3. Setelah proses BI Checking dilakukan dan calon debitur dinyatakan lolos proses selanjutnya adalah wawancara. Pada proses wawancara ini calon debitur akan datang ke Bank BTN. Wawancara dilakukan oleh *loan services*. Dalam menganalisa calon debitur, pihak *loan services* menganalisa pengajuan calon debitur berdasarkan analisis 5C. Analisis 5C salah satu prinsip dalam pemberian kredit yang meliputi *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*.

1. Berkas calon debitur akan dikembalikan kepada *unit loan services* untuk menginput data calon debitur pada *system e loan* sesuai dengan data yang diberikan.
2. Setelah diinput data calon debitur dikirimkan ke bagian *Data Entry Operation (DEO)* untuk dilengkapi data agunan dan pekerjaan secara detail pada *system e loan*. Data yang sudah dilengkapi akan dikirim ke *unit loan services*. Jika sudah dilengkapi berkas tersebut akan dikembalikan ke *unit loan services*.
3. Jika data sudah dilengkapi dan dikirim ke *unit loan services, loan services* akan mengirimkan data

tersebut ke *e loan*
MCLU head.

4. Data tersebut
diupdate oleh MCLU
head dan dikirim ke
loan analyst.

5. Kemudian berkas
diberikan kepada
loan analyst. Pada
bagian *loan analyst*,
berkas pemohon
akan dianalisis
kembali seperti
melakukan verifikasi
ke tempat pekerjaan
pemohon untuk
memastikan kembali
apakah pemohon
benar bekerja di
tempat tersebut atau
tidak. Adapun yang
harus diverifikasi
adalah :

a. Status pekerjaan
pemohon apakah
kontrak atau tetap?

b. Pada bagian apakah
pemohon bekerja?

c. Sudah berapa
lamakah pemohon
bekerja di
perusahaan dan

sudah berapa lama
pemohon bekerja di
bagian tersebut?

d. Berapakah
penghasilan
pemohon selama
satu bulan? Apakah
pembayaran gaji
dibayarkan secara
cash atau transfer?
Jika transfer
melalui bank apa?
Dan setiap tanggal
berapakah
dibayarkannya?

e. Bergerak pada
bidang apakah
tempat kerja
pemohon?

f. Sudah berapa lama
perusahaan tersebut
didirikan?

g. Pada usia berapa
tahunkah pensiun di
perusahaan tersebut?

h. Siapakah nama
Manager/HRD di
perusahaan tersebut?

Dari hasil verifikasi
tersebut, analisis akan
memperhitungkan
penghasilan yang

diterima setiap bulannya dan usia pensiun di tempat kerja pemohon. Setelah itu, analis akan memperhitungkan gaji yang diterima dan pengeluaran atau biaya rumah tangga perbulan. Jika sudah diketahui sisa penghasilan bersih pemohon akan dikali 70% untuk mengetahui kemampuan mengangsur pemohon dalam setiap bulannya atau biasa disebut dengan RPC (*Repayment Capacity*).

Repayment Capacity (RPC) tersebut dapat dihitung pula untuk pemberian plafond kredit dan jangka waktu yang diberikan.

6. Analis memberikan ke pemutus kredit. Sebelum analis memberikan berkas pemohon kepada pemutus kredit, analis memberikan rekomendasi terlebih dahulu.

7. Jika pemutus kredit sudah menyetujui pengajuan pemohon berkas tersebut akan diberikan kepada Loan Services untuk membuat SP3K. Setelah SP3K dibuat, pihak bank, pemohon kredit, developer dan notaris membuat kesepakatan untuk dilaksanakannya akad kredit.

Pelaksanaan Akad Kredit. Adapun yang harus disiapkan sebelum akad kredit dilaksanakan adalah:

- a. Memo Akad

Memo akad kredit akan dibuat oleh *loan services* ketika *loan administrative head* memutuskan untuk menerima kredit yang diajukan oleh debitur.

- b. Daftar Hadir

Daftar hadir akan dibuat oleh *loan services* untuk memastikan siapa saja yang hadir pada saat

- akad kredit dilaksanakan.
8. Perjanjian Kredit
Perjanjian kredit ini berisikan tentang bukti perjanjian antara pihak bank dan calon debitur mengenai fasilitas kredit yang diberikan. Perjanjian ini juga berisi sanksi – sanksi yang akan diberikan oleh bank jika calon debitur terlambat membayar angsuran atau tidak membayar angsuran.
 9. Tahap pencairan
Hasil akad kredit akan dilanjutkan pada tahap pencairan yang dilakukan oleh *Transaction Processing Unit* untuk diinput data calon debitur agar dapat segera dilakukan pencairan. Sebelum diadakannya akad calon debitur harus memiliki rekening pada Bank BTN.
 10. Penyerahan legalitas
Penyerahan legalitas merupakan pihak

developer akan memberikan sertifikat dan IMB ke bank. Dimana sertifikat dan IMB tersebut akan disimpan oleh bank pada bagian *Loan Document*.

3.3.Simulasi Perhitungan Bunga KPR BTN Subsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP)

Perhitungan Bunga KPR BTN Subsidi ini menggunakan *flat rate* atau suku bunga tetap. Dimana suku bunga tetap untuk KPR BTN Subsidi adalah sebesar 5%. Dan untuk harga jual rumah KPR BTN Subsidi telah ditentukan oleh KEMENPERA.

Studi Kasus :

Tuan X merupakan nasabah Bank BTN. Tuan X berencana untuk mengajukan permohonan KPR Subsidi di Bank BTN. Tuan X akan mengajukan KPR tersebut di wilayah Jabodetabek dengan jangka waktu 15 tahun dan dengan uang muka minimal 5%. Type rumah yang dipilih oleh Tuan X adalah 36/60. Adapun harga jual rumah yang telah ditentukan oleh Pemerintah untuk wilayah Jabodetabek (Jakarta, Bogor,

Depok, Tangerang dan Bekasi) pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 141.000.000,-. Berapakah angsuran yang harus dibayarkan oleh Tuan X setiap bulannya?

Diketahui:

Harga jual rumah di Jabodetabek :

Rp. 141.000.000,-

Jangka waktu : 15

tahun (180 bulan)

Suku bunga :

5% *flat rate* per tahun

Uang muka : 5%

dari harga rumah

Uang muka : 5% x Rp. 141.000.000,-

: Rp. 7.050.000,-

Plafond : Rp. 141.000.000,- - Rp

7.050.000,-

: Rp. 133.950.000,-

Menggunakan metode *flat rate*:

Keterangan:

P = Pokok pinjaman awal = Rp.

133.950.000

i = suku bunga = 5% per tahun

t = Jumlah tahun dalam jangka waktu

kredit = 15 tahun

Angsuran Pokok Perbulan= Rp.

133.950.000 : 180 bulan

= Rp.

744.166,67

Bunga Perbulan = Rp. 133.950.000 x

5% : 12 bulan

= Rp. 6.697.500 : 12

bulan

= Rp. 558.125

Angsuran yang harus dibayarkan oleh Tuan X setiap bulannya adalah

Rp. 744.166,67 + Rp. 558.125 = Rp.

1.302.292

3.3.1. Kendala dalam Realisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Subsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP)

Dalam realisasi kredit pada setiap bank pasti memiliki kendala. Adapun kendala yang dihadapi dalam realisasi pengajuan KPR Subsidi pada Bank BTN adalah sebagai berikut :

1. Developer

Kendala dalam realisasi KPR BTN Subsidi pun dialami oleh developer. Kendala yang dialami oleh developer adalah bangunan dan legalitas. Sebelum diadakannya akad dan perjanjian kerjasama antara Bank BTN Cabang Bogor dan developer, bangunan yang dibuat oleh developer sudah harus jadi 100% atau dengan kata lain bangunan sudah "*ready stock*". Dan legalitas bangunan seperti surat izin lokasi, sertifikat, *set land*, dan IMB sudah harus ada. Jika

salah satu legalitas tersebut belum dapat dipenuhi maka akad dan perjanjian kerjasama antara Bank BTN Cabang Bogor dan developer tidak dapat dilaksanakan sampai dengan legalitas tersebut terpenuhi.

2. Debitur

Selain pihak bank dan developer, kendala yang dihadapi selanjutnya adalah calon debitur. Persyaratan dalam pengajuan KPR BTN Subsidi berbeda dengan KPR Non Subsidi. Dimana dalam pengajuan KPR BTN Subsidi pada Bank BTN Cabang Bogor calon debitur harus memiliki penghasilan perbulan minimal Rp. 4.000.000 dan maksimal Rp. 7.000.000 serta belum memiliki rumah. Selain harus memiliki penghasilan yang ditentukan dan belum memiliki rumah, calon debitur pun harus melengkapi aplikasi *Consumer Loan* (dengan mengisi data calon debitur, keluarga terdekat yang dapat dihubungi, data pasangan calon debitur (jika sudah menikah), data pekerjaan, data keuangan/penghasilan, dan data

rumah yang akan diambil), KTP calon debitur, Kartu Keluarga, fotocopy buku nikah (jika sudah menikah), surat keterangan kerja, slip gaji tiga bulan terakhir, rekening koran tiga bulan terakhir, surat keterangan belum memiliki rumah.

3.3.2. Solusi dalam Mengatasi Kendala Realisasi KPR BTN Subsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP)

Solusi dalam mengatasi kendala yang telah dijelaskan adalah sebagai berikut :

1. Developer

Kendala yang dialami oleh developer saat melakukan realisasi KPR BTN Subsidi adalah bangunan dan legalitas. Jika developer ingin segera melakukan akad dan perjanjian kerjasama dengan Bank BTN Cabang Bogor, developer harus segera mempercepat proses bangunan dan legalitas.

2. Debitur

Kendala yang dialami oleh debitur pada saat melakukan pengajuan KPR BTN Subsidi adalah kurang lengkapnya persyaratan yang ditentukan oleh

Bank BTN Cabang Bogor. Jika calon debitur belum melengkapi persyaratan yang telah ditentukan, *loan services* akan menghubungi calon debitur dan memberitahu berkas apa saja yang harus dilengkapi. Dan calon debitur harus segera melengkapi kekurangan tersebut. Kekurangan berkas dapat dikirim melalui *email loan services* yang bersangkutan atau calon debitur dapat mengirimkan kekurangan berkas ke Bank BTN yang bersangkutan atau dapat ke developer.

IV.PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Prosedur Pengajuan KPR Subsidi BTN (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Bogor.

- 1) Calon debitur datang ke developer untuk menanyakan tentang rumah yang akan dihuni.
- 2) Developer datang ke Bank BTN terdekat untuk memberikan

berkas – berkas calon debitur kepada unit *loan services*.

- 3) Unit *loan services* akan memberikan berkas calon debitur kepada petugas *BI Checking*.
- 4) Pengecekan *BI Checking*.
- 5) Proses wawancara.
- 6) Input data calon debitur.
- 7) Data dilengkapi oleh *Data Entry Operation (DEO)*.
- 8) Jika data sudah dilengkapi dan dikirim ke *unit loan services*, *loan services* akan mengirimkan data tersebut ke *e loan MCLU head*.
- 9) Data tersebut diupdate oleh MCLU head dan dikirim ke *loan analyst*.
- 10) Berkas diberikan kepada *loan analyst* untuk diverifikasi dan dianalisa kembali.
- 11) *Loan analyst* memberikan kepada pemutus kredit.

- 12) *Loan services* membuat SP3K.
 - 13) Pencairan
 - 14) Penyerahan legalitas
2. Tuan X mengajukan KPR Subsidi di Bank BTN. Tuan X mengajukan KPR Subsidi di wilayah Jabodetabek dengan jangka waktu 15 tahun. Harga jual rumah yang telah ditentukan oleh Pemerintah untuk wilayah Jabodetabek pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 141.000.000,-. Tuan X membayar uang muka sebesar 5% dari harga jual rumah yaitu sebesar Rp. 7.050.000,-. Bunga KPR Subsidi adalah flat rate yaitu sebesar 5% sepanjang jangka waktu kredit. Angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya oleh Tuan X sebesar Rp. 781.375,- . Bunga perbulan yang diambil oleh nasabah baik dalam jangka waktu 5, 10, 15, atau 20 tahun adalah jumlahnya sama, yang membedakan hanya angsuran pokok perbulan saja.
3. Adapun kendala yang dihadapi pada saat realisasi pengajuan KPR BTN Subsidi (Rumah Tapak Sejahtera FLPP) adalah :
- a. Developer
Kendala yang dihadapi oleh pihak developer adalah belum selesainya bangunan dan legalitas.
 - b. Debitur
Kendala yang dihadapi oleh debitur adalah kelengkapan data yang diminta oleh bank.
4. Adapun solusi dalam mengatasi kendala pada saat realisasi pengajuan KPR BTN Subsidi (Rumah Tapak Sejahtera FLPP) adalah :
- a. Developer
Developer harus segera menyelesaikan bangunan yang sedang dibuat dan segera mempercepat proses legalitas agar dapat dilaksakannya akad dan perjanjian kerjasama.
 - b. Debitur

Debitur harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank BTN dengan segera.

berkas yang akan memulai akad atau yang sudah melakukan akad kredit.

4.2. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam karya ilmiah ini adalah :

2. Pihak Bank BTN Cabang Bogor perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Karena program KPR Subsidi yang dibuat oleh pemerintah sangat membantu masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal dengan syarat yang mudah dan harga jual rumah yang murah.
3. Pihak bank (Loan Services) perlu melakukan pengarsipan berkas debitur yang lebih teratur agar memudahkan dalam pencarian berkas –

DAFTAR PUSTAKA

- Kasmir, Edisi Revisi 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Supriyono, Maryanto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Wardiah, Mia Lasmi. 2014. *Dasar – dasar Perbankan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Iskandar, Syamsu. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: In Media
- https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah (Diakses 6 Desember 2016, 15:38)
- <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf> (Diakses 6 Desember 2016, 16:19)
- <http://www.btn.co.id/corporate/BTN-Info/Tentang-Kami/Visi-Misi> (Diakses 7 Desember 2016, 12:38)
- <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/KPR-Bersubsidi> (Diakses 7 Desember 2016, 12.43)

<http://arafuru.com/properti/untung-rugi-membeli-rumah-bersubsidi.html> (Diakses 7 Desember 2016, 12.47)

<http://reg5.perumnas.co.id/flpp/> (Diakses 14 Desember, 15:20)

<http://library.walisongo.ac.id/digilib/files/disk1/5/jtptiain-gdl-s1-2004-susisulasi-247-BAB+2.pdf> (Diakses 15 Desember 2016, 16.10)

<http://www.suduthukum.com/2015/08/pengertian-bunga-bank.html>

(Diakses 15 Desember 2016, 17:45)

<http://www.elib.unikom.ac.id/files/disk1/573/jbptnunikompp-gdl-helmiagust-28624-2bab2-hel-i.pdf>

(Diakses 16 Desember 2016, 13:45)