

# **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**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR: subsidi dan non subsidi Subsidi Yaitu 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: 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. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Bank BTN adalah salah satu bank yang lebih dahulu melakukan KPR bersubsidi KPR BTN 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 . Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia.

Kata Kunci: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Kredit, Suku Bunga, KPR dan Subsidi

## **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 pencapaian 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.

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.

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. Ruang Lingkup

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimanakah prosedur pengajuan Kredit Kepemilikan

- Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor?
2. Bagaimana system perhitungan bunga Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsisi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor?
3. Apa saja kendala dalam realisasi pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor?
4. Apa saja solusi dalam mengatasi kendala realisasi pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi (Rumah Sejahtera Tapak FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Bogor?

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Kredit

Dan menurut (Kasmir;2014), Kredit merupakan uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah

atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dan nasabah (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing – masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Pengertian kredit menurut pasal 1 ayat 11 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan:

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 pemberian bunga.

## **2.2. 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.

Tujuan adanya kredit pemilikan rumah beberapa sumber, maksud dan tujuan diberikannya layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas artinya membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara cash/tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain.

### **2.2.1. 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.

### 2.3. 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*”.

### 2.3.1.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.

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

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

## 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 :

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

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

## 3. Floating rate

Jenis ini membebankan 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.

## **2.4. 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). Ciri utama rumah tapak selain bangunannya yang menapak langsung dengan tanah, hak kepemilikannya juga bersifat tunggal.
- 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.

### **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.

### **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%. Tipe 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

$$= \text{Rp. } 744.166,67$$

Bunga Perbulan = Rp. 133.950.000 x 5% :  
12 bulan

$$= \text{Rp. } 6.697.500 : 12 \text{ bulan}$$

$$= \text{Rp. } 558.125$$

Angsuran yang harus dibayarkan oleh Tuan  
X setiap bulannya adalah

$$\text{Rp. } 744.166,67 + \text{Rp. } 558.125 = \text{Rp. } 1.302.292$$

### **3.4. 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 ijin 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.

### **3.5. 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.

## **BAB 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.

#### 4.2. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam karya ilmiah ini adalah:

1. 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.
2. Pihak bank (Loan Services) perlu melakukan pengarsipan berkas debitur yang lebih teratur agar memudahkan dalam pencarian berkas – berkas yang akan memulai akad atau yang sudah melakukan akad kredit.

#### 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](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/KPRRumah.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/disk1/5/73/jbptnunikompp-gdl-helmiagust-28624-2bab2-hel-i.pdf> (Diakses 16 Desember 2016, 13:45)