

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA
KANTOR CABANG SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian Program
Pendidikan Diploma III Jurusan Manajemen Program Studi
Manajemen Keuangan dan Perbankan



Oleh :
TRI OKTAVIA PERMANA
NIM : 2013110419

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2016**

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURABAYA

Ditulis oleh : 

TRI OKTAVIA PERMANA

Diajukan oleh :

TRI OKTAVIA PERMANA

NIM : 2013110419

Tugas akhir ini telah dibimbing
Dan dinyatakan siap dipresentasikan

Dosen Pembimbing
Tanggal : 29. Desember 2016

Drs. Ec. Mohammad Farid, M.M.

TUGAS AKHIR

PENGKRAHAN TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURABAYA

Dipresentasikan Oleh :

TRI OKTAVIA PERMANA

NIM : 2013110419

Telah dipresentasikan di depan Tim Evaluasi
dan dinyatakan lulus evaluasi Tugas Akhir
pada tanggal 14 FEBRUARI 2016

Tim Evaluasi,

Evaluator I

Evaluator II

Dra. Ec. Aniek Maschudah Ilfitriyah, M.Si

Drs. Ec. Sudiarso Eko Supriono, M.M.

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Tri Oktavia Permana
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 24 Oktober 1992
NIM : 2013110419
Jurusan : Diploma III
Program Pendidikan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang
Surabaya

Disetujui dan Diterima baik Oleh :

Ketua Program Diploma
Tanggal 9 Maret 2016...

Drs. Ec. Mohammad Farid, M.M.

Dosen Pembimbing
Tanggal : 9 Maret 2016...

Drs. Ec. Mohammad Farid, M.M.

MOTTO

“TERKADANG KAMU

HARUS MELIHAT

KEBELAKANG UNTUK

UNTUK MELALUI MASA

KEDEPANNYA”

PERSEMPAHANKU

Alhamdulillah, Perjuangan merupakan pengalaman berharga yang dapat menjadikan kita mengerti alhasil yang telah dicapai.

“Allah, tiada Tuhan melainkan Dia, Yang Maha Hidup ,
Maha Berdiri sendiri, yang karena-Nya segala sesuatu
ada”(Qs.Ali-imran : 2)

Karena-Mu kesulitan itu sirna, Karena-Mu kemudahan itu tiba. Karena-Mu Tugas Akhir ini ada dan Karena-Mu segala sesuatu itu ada. Ya allah, Teguhkanlah imanku,
Luruskanlah Niatku.

Kepada Bapak dan Ibu Tersayang, Terima kasih banyak sudah memberikan kesempatan ketiga.

Kepada Bapak Drs.Ec.Mochammad Farid yang telah membimbing saya selama penyelesaian Tugas Akhir ini, Terima kasih atas ilmu yang bapak berikan beserta cerita – cerita indah sewaktu mengajar, terima kasih dan terima kasih banyak.

Kepada Teman – teman yang selalu memberikan kehangatan, kalian yang selalu ada di setiap langkah ini, Terima kasih telah memberikan canda dan tawa tiada henti. Kalian adalah keluarga dan rumah kedua bagiku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas segala nikmatnya, taufik dan karunia-Nya sehingga pada akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURABAYA.

Tujuan penulisan tugas akhir ini dibuat sebagai salah satu syarat kelulusan untuk dapat menyelesaikan proses pembelajaran di jenjang Diploma pada Program Studi Manajemen Keuangan dan perbankan serta diharapkan dapat menambah wawasan global mengenai perkreditan khususnya kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

Dalam proses pembuatan Tugas Akhir ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak , oleh karena itu izinkanlah dalam penyampaikan ucapan terima kasih banyak kepada:

1. Bapak Dr.Lutfi, SE., M.Fin., Selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Bapak Drs.Ec.Mochammad Farid, M.M. Selaku Ketua Program Diploma dan dosen pendamping yang telah membimbing sehingga terselesaikan Tugas Akhir ini.
3. Bapak Drs.Ec.Sudjarno Eko Supriyono, M.M. Selaku dosen wali yang selalu mendukung atas terselesaikan Tugas Akhir ini.

4. Bapak Sis, Selaku Branch Collection PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.
5. Kedua orang tua yang selalu mendukung dalam penyelesaian Tugas Akhir.
6. Mbak Ambar dan Mbak Nindi, Selaku GBA PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.
7. Mas Tirta, Selaku Loan Officer PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.
8. Beserta rekan-rekan angkatan 2013 Diploma III Manajemen yang selalu mendukung atas penyelesaian Tugas Akhir.

Dan menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu mohon saran dan kritik untuk menyempurnakan penulisan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat di gunakan sebagai mana mestinya serta berguna bagi penulisnya dan bagi para pembaca yang berminat pada kredit pemilikan rumah pada umumnya.

Surabaya, 28 Januari 2016

Tri Oktavia Permana

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIPRESENTASIKAN	ii
HALAMAN PRESENTASI TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRACT	xiv

BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
	1.2 Penjelasan Judul	7
	1.3 Perumusan Masalah	8
	1.4 Tujuan Penelitian	9
	1.5 Manfaat Penelitian	10
	1.6 Metode Penelitian.....	10

BAB II	LANDASAN TEORI	
	2.1 Kredit	12
	2.1.1 Pengertian Kredit	12
	2.1.2 Unsur – Unsur Kredit	13
	2.1.3 Fungsi Kredit.....	14
	2.1.4 Jenis Kredit	16
	2.2 Pemberian Kredit	19
	2.2.1 Pengertian Analisis Kredit	21
	2.2.2 Tujuan Analisis Kredit	22
	2.2.3 Prinsip – Prinsip Penilaian Kredit 5c dan 7p	22
	2.2.4 Aspek – Aspek Dalam Penilaian Kredit.....	24

2.2.5 Prosedur Dalam Pemberian Kredit.....	27
2.2.6 Pengertian Kredit Bermasalah.....	31
2.3 Suku Bunga	34
2.3.1 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Suku Bunga	35
2.3.2 Komponen – Komponen Dalam Menentukan Bunga Kredit	36
2.3.3 Jenis – Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit	37
2.4 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	41
 BAB III	
GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN	
3.1 Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara.....	43
3.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	44
3.2.1 Visi Perusahaan	44
3.2.2 Misi Perusahaan	44
3.3 Struktur Organisasi Bank BTN	45
3.4 Job Description	46
3.5 Profil Usaha.....	54
 BAB IV	
PEMBAHASAN	
4.1 Ketentuan dan Syarat – Syarat Dalam Pemberian KPR.....	62
4.1.1 Identitas Pemohon.....	62
4.1.2 Data Pekerjaan/Penghasilan	63
4.1.3 Dokumen Pelengkap Agunan.....	63
4.1.4 Biaya dan Denda Dalam Proses Kredit.....	64
4.2 Prosedur Pengajuan dalam Kredit Pemilikan Rumah	65
4.3 Pihak – Pihak Yang Terkait	70
4.4 Penentuan Plafon	72
4.5 Perhitungan Angsuran, Bunga Dan Denda Beserta Agunannya	73
4.5.1 Perhitungan Angsuran	73
4.5.2 Perhitungan Denda Pembayaran	77
4.5.3 Jaminan	78
4.6 Menyelesaikan Kredit Bermasalah	79
4.6.1 Permasalahan Yang Timbul	79
4.7 Permasalahan Yang Sering Dihadapi Dan Beserta Solusinya	83
4.7.1 Permasalahan Yang Terjadi	84
4.7.2 Solusi.....	85
 BAB V	
PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	86
5.2 Saran.....	88
 DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 : Tabel Perhitungan Metode Flat Rate	38
Tabel 2.2 : Tabel Perhitungan Metode Sliding Rate	41
Tabel 4.1 : Tabel Besar LTV yang diberikan bank berdasarkan ketentuan Bank Indonesia	72
Tabel 4.2 : Tabel Angsuran serta Bunga Kredit Pemilikan Rumah	74

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Gambar Flowchart Pemberian Kredit	20
Gambar 3.1 : Struktur Organisasi Perusahaan	45
Gambar 4.1 : Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	65

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penelitian
- Lampiran 2 : Formulir *Aplikasi Consumer Loan*
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan
- Lampiran 4 : Daftar Perbaikan Tugas Akhir

**IMPLEMENTATION OF CREDIT IN PT BANK TABUNGAN NEGARA
SURABAYA BRANCH OFFICE**

**Tri Oktavia Permana
2013110419
E-mail : tri.oktavia.permana@gmail.com**

ABSTRACT

Banks are business entities that raise funds from the public in the form of savings and channel them to the public in the form of credit or other forms in order to improve the standard of living. The house is a safe place, but a lot of people who do not have a decent home, therefore the Government to work together with the State Savings Bank, in order for the welfare of this nation.

Because lending (mortgage) was launched by Bank Tabungan Negara. If during the term of the mortgage installments up to 15 years, Bank Tabungan Negara is now offering up to 25-year time period. The goal is to ease the burden on customers' monthly installment.

The aim of this study was to determine, evaluate the barriers of implementation pelmilikan home loans through installments collective. Bank Tabungan Negara Surabaya Branch Office. This study used a qualitative descriptive type. The type of data used are primary data and secondary data. Primary data collection techniques is done by observation, event or activity, interview or interview, while secondary data collection techniques done with by examining the documents, letters, records, reports and other relevant literature to research by the author

