

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI BANK JATIM CABANG PEMBANTU WARU
SIDOARJO**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma III
Jurusan Manajemen



Oleh

VERINA DEASY SEPTYANI SIREGAR

NIM :2012110528

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS

SURABAYA

2015

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK JATIM CABANG PEMBANTU WARU SIDOARJO

Diajukan Oleh:

VERINA DEASY SEPTYANI SIREGAR

NIM : 2012110528


Tugas akhir ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap dipresentasikan

Dosen Pembimbing

Co. Dosen Pembimbing

Tanggal :

Tanggal :



Drs. Ec. Mochammad Farid MM



Ali Soebijanto, S.H. M.H.

TUGAS AKHIR

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK JATIM CABANG PEMBANTU WARU SIDOARJO

Dipresentasikan Oleh:

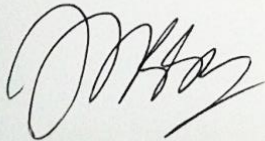
VERINA DEASY SEPTYANI SIREGAR

NIM : 2012110528

Telah dipresentasikan di depan Tim Evaluasi
dan dinyatakan lulus evaluasi Tugas Akhir

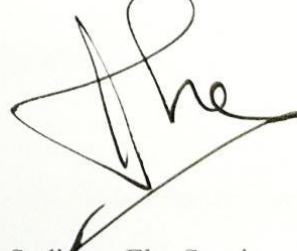
Pada tanggal 05 Februari 2015

Evaluator I



Hj. Anggraeni S.E. M.Si

Evaluator II



Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M.

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Verina Deasy Septyani Siregar
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 3 September 1993
NIM : 2012110528
Program Pendidikan : Diploma III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan
Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu
Waru Sidoarjo

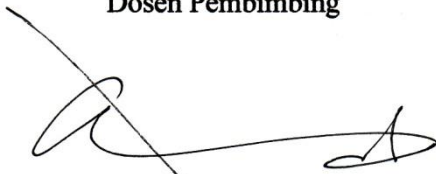
Disetujui dan Diterima baik oleh :

Ketua Program Diploma



Drs. Ec. Mochammad Farid MM

Dosen Pembimbing



Drs. Ec. Mochammad Farid, MM

Co. Dosen Pembimbing



Ali Soebijanto, S.H. M.H.

Motto

“ Bersukacitalah senantiasa. Tetaplah berdoa.

Mengucap syukurlah dalam segala hal ”

1 Tesalonika 5 : 16-18a

Persembahkan

1. Pertama-tama aku ucapkan terimakasih dan Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat, hikmat dan penyertaan-Nya aku dapat menyelesaikan study ku di Diploma III Manajemen Keuangan & Perbankan tepat waktu atau bisa dibilang kurang dari 3 tahun.
2. Untuk kedua orangtuaku tercinta, Mama dan Papa yang telah banyak memberikan support, baik secara moral dan materil. Begitu banyak pengorbanan yang telah mereka berikan untukku, sehingga aku dapat melanjutkan study ku di bangku perkuliahan hingga sampai saat ini. Terimakasih Ma, Pa, aku sayang kalian. Semoga Mama dan Papa diberikan kesehatan sehingga aku dapat membahagiakan Mama dan Papa.
3. Untuk AbangkuDea Pranata FistiawanSiregar yang berada di Jakarta, terimakasih atas perhatian dan semangatmu meskipun dari jauh dan adikku Christian Caesar Setiawan Siregar yang masih bersekolah, terimakasih telah menghibur ketika lagi suntuk-suntutnyahehe semoga kalian sukses kedepannya.
4. Untuk sahabat-sahabatkuMiftha dan Fonda terimakasih banyak atas support kalian. Kalian sahabat-sahabat terbaik yang pernah aku miliki. Teman seperjuangan, teman jomblo paling asik haha makasih rek.

5. Buat someone yang ndak bisa tak sebutin, terimakasih banyak. Kamu udah jadi alasan ku untuk semangat kuliah dan menyelesaikan Tugas Akhir ini tanpa sambat. Sukses buat kamu yaa♥
6. Arek-arek DIII Manajemen 2012 tersayang. Devy, Ira, Umik, Hilus, Erik, Topik, Ilham dan yang lainnya terimakasih atas pengalaman selama 2,5 tahun ini bareng kalian. Akhirnya kita bisa nyeleseiin Tugas Akhir dan Wisuda sama-sama.
7. Buat dosen pembimbingku Bapak Drs. Ec. MochammadFaris dan co. dosen pembimbingku Bapak Ali Soebijanto, SH. MH., yang telah memberikan bimbingan dalam pengerjaan Tugas Akhir ini. Terimakasih, Pak.
8. Untuk semua pegawai di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru Sidoarjo, yang sudah aku anggap keluarga sendiri, terimakasih Pak Toto, Pak Tri, Mbak Aviana, Mbak Dita, Mas Tono, Mas Dani semuanya atas waktu, pengalaman dan bimbingan semuanya. Maaf kalau aku bolak-balik ke bank dan mengganggu kalian bekerja hehe. Terimakasih banyak.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat hikmat serta penyertaan-Nya Tugas Akhir “Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Kantor Cabang Pembantu Waru, Sidoarjo” dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan Tugas Akhir ini dibuat dengan tujuan sebagai salah satu persyaratan untuk penyelesaian pendidikan Diploma III STIE Perbanas Surabaya.

Di dalam penulisan Tugas Akhir ini berusaha memberikan yang terbaik, namun masih terdapat kekurangan dikarenakan ilmu dan pengetahuan yang terbatas. Oleh karena itu bersedia menerima kritik dan saran yang membangun dari para pembaca agar Tugas Akhir ini menjadi lebih baik.

Terdapat banyak dorongan semangat, saran serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah memberikan banyak pengalaman yang sangat berharga. Penulisan Tugas Akhir ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, pada kesempatan kali ini mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- 1) Bapak Drs. Ec. Mochammad Farid, MM selaku Ketua Program Studi Diploma STIE Perbanas Surabaya sekaligus sebagai dosen pembimbing dalam penulisan Tugas Akhir.
- 2) Bapak Ali Soebijanto, SH. MH. selaku dosen pendamping yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penulisan Tugas Akhir ini.
- 3) Ibu Hj. Anggraeni S.E., M.Si selaku dosen wali

- 4) Ibu Dra. Ec. Tri Udjiarti, MM selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Jatim Cabang Sidoarjo
- 5) Bapak Sarip selaku Penyelia Bidang Umum PT. Bank Jatim Cabang Sidoarjo
- 6) Bapak Toto Sugito selaku Pemimpin Cabang Pembantu di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru
- 7) Seluruh karyawan di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru yang telah membimbing dan memberikan pengetahuan serta informasi terkait dengan penulisan Tugas Akhir ini.
- 8) Papa dan Mama tercintayang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil sehingga Tugas Akhir ini berhasil diselesaikan dengan baik
- 9) Serta sahabat dan teman-teman sekalian yang telah mendukung dan membantu dalam penulisan Tugas Akhir sehingga dapat terselesaikan dengan baik.

Dalam penulisan tugas akhir ini belum sempurna, mengingat adanya keterbatasan ilmu pengetahuan dan wawasan yang dimiliki. Oleh karena itu, kritik dan saran dari berbagai pihak sangat diharapkan demi penyempurnaan penulisan Tugas Akhir ini. Semoga materi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan

Apabila terdapat kesalahan dalam penulisan laporan magang ini mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Surabaya, 20 Desember 2014

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SIAP DIPRESENTASIKAN	ii
HALAMAN LULUS PRESENTASI TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Penjelasan Judul	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.6 Metode Penelitian	8
1.7 Organisasi Tugas Akhir	9
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1. Bank	13
2.1.1. Pengertian Bank	13
2.1.2. Jenis Bank	14
2.1.3. Fungsi Bank	19
2.2. Kredit	20
2.2.1. Pengertian Kredit	20
2.2.2. Fungsi Kredit	21
2.2.3. Unsur-Unsur Kredit	23
2.2.4. Jenis-Jenis Kredit	24
2.2.5. Jaminan Kredit	27
2.2.6. Analisis Kredit	29
2.2.7. Metode Perhitungan Bunga	33
2.2.8. Kredit Pemilikan Rumah	42

BAB III	GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN	50
	3.1. Sejarah Berdirinya Bank Jatim	50
	3.2. Visi dan Misi Bank Jatim	54
	3.3. Struktur Organisasi	55
	3.4. <i>Job Description</i>	56
	3.5. Profil Usaha	60
	3.5.1. Produk Dana	61
	3.5.2. Produk Kredit	64
	3.5.3. Layanan	70
BAB IV	PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	76
	4.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah, Persyaratan Dan Ketentuan Dalam Mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru	76
	4.1.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	76
	4.1.2. Persyaratan Dan Ketentuan dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	77
	4.2. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah Dan Pihak-Pihak yang Terkait dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru	79
	4.2.1. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah	79
	4.2.2. Prosedur Pencairan Kredit Pemilikan Rumah	83
	4.2.3. Prosedur Pengansuran Kredit Pemilikan Rumah	85
	4.2.4. Prosedur Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah	86
	4.2.5. Pihak – Pihak yang Terkait	89
	4.3. Penentuan Plafond Dan Angsuran serta Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru	90
	4.3.1. Penentuan Plafond dan Angsuran	90
	4.3.1.1. Penentuan Plafond Kredit	90
	4.3.1.2. Perhitungan Angsuran dan Bunga	91
	4.3.2. Jaminan	102
	4.4. Permasalahan yang Timbul serta Solusi Dalam Mengatasi Setiap Permasalahan dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Jatim Cabang Pembantu Waru	103
	4.4.1. Permasalahan	103
	4.4.2. Solusi	104

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	107
5.1. Kesimpulan	107
5.2. Saran	109

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.2.2.1. Prosentase Pencairan Fasilitas KKBP	85
Tabel 4.3.1.1.1. Besar LTV Maksimal yang Diberikan Bank	91
Tabel 4.3.1.2.1. Tabel Suku Bunga Kredit	92
Tabel 4.3.1.2.2. Tabel Angsuran KPR	94
Tabel 4.3.1.2.3. Tabel Biaya Taksasi	97
Tabel 4.3.1.2.4. Tabel Biaya Asuransi Jiwa	98
Tabel 4.3.1.2.5. Tabel Biaya Asuransi Kebakaran	98
Tabel 4.3.1.2.6. Tabel Biaya Administrasi	100

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.3.1. Struktur Organisasi	55
Gambar 4.2.1.1 Prosedur Pemberian KPR di Bank Jatim CapemWaru	79
Gambar 4.2.2.1 Prosedur Pencairan KPP	84
Gambar 4.2.2.2 Prosedur Pencairan KKBP	84
Gambar 4.4.2.1. Tahap-Tahap Penyelesaian Penunggakan Pembayaran Kredit	105

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 2 : Permohonan Pinjaman KPR
- Lampiran 3 : Surat Rekomendasi
- Lampiran 4 : Data Umum Pemohon
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Gaji
- Lampiran 6 : Surat Pernyataan Bendaharawan

**THE IMPLEMENTATION OF A HOUSING MORTGAGE
IN BANK JATIM WARU SUPPORTING BRANCH**

2012110528@students.perbanas.ac.id

Verina Deasy Septyani Siregar

2012110528

ABSTRACT

Currently, the development and the role of the banking sector as financial institutions raise public funds and channel them back is needed in the activity of the national economy one of them in realizing the desire of the community to meet the primary needs for housing. Therefore the provision of housing loans is to facilitate the public to own a home.

The definition of "credit" under the Banking Act No. 10 of 1998 is "the provision of cash or equivalent, based on agreements between bank lending and other parties who require the borrower to pay off the debt after a certain period with interest". Mortgage is a credit facility provided by banks to individuals for consumptive purposes by collateral in the form of houses / apartment / office / home office owned.

Observations were made on Bank Jatim Waru Supporting Branch. Issues to be discussed in this observation is regarding the implementation of the provision of housing loans, which examines: the terms and conditions of applying for a loan; kredit procedures and related parties; determination and installment credit limit and credit guarantees; and the problems and efforts to solve the problems in the implementation of housing loans. The data obtained in the form:

- a. Primary data, the data obtained from direct observations in Bank Jatim Waru Supporting Branch*
- b. Secondary data, the data obtained from books, and information taken from the website that is taken as a reference.*

Keywords: Housing Mortgage, Procedure of Housing Mortgage, Bank Jatim Waru Supporting Branch