

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK**

TUGAS AKHIR

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



Oleh :

HILUS ANDRI KRISTIANDIKA

NIM : 2012110002

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2015**

TUGAS AKHIR

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK

Diajukan oleh :

HILUS ANDRI KRISTIANDIKA
NIM : 2012110002

Tugas akhir ini telah dibimbing
Dan dinyatakan siap dipresentasikan

Dosen Pembimbing
Tanggal : ...2-3-2015



Hj. Anggraeni, SE., M.Si.

TUGAS AKHIR

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK

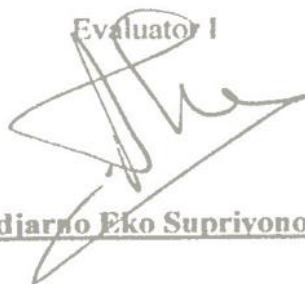
Dipresentasikan oleh :

HILUS ANDRI KRISTIANDIKA
NIM : 2012110002

Telah dipresentasikan di depan Tim Evaluasi
dan dinyatakan lulus evaluasi Tugas Akhir
pada tanggal....7...02...2015.

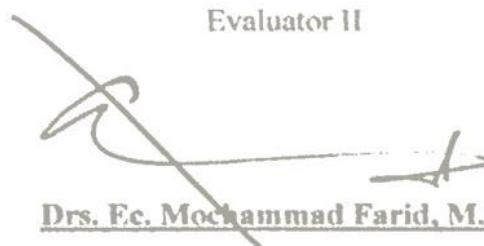
Tim Evaluasi

Evaluator I



Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M.

Evaluator II



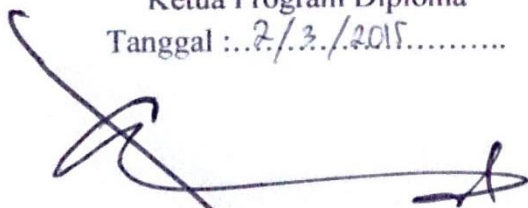
Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M.

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Hilus Andri Kristiandika
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 21 Desember 1993
NIM : 2012110002
Jurusan : Diploma III
Program Pendidikan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah
Sejahtera Tapak Di PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Kantor Cabang Gresik

Disetujui dan Diterima baik Oleh :

Ketua Program Diploma
Tanggal : ..2/3/2015.....



Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M.

Dosen Pembimbing
Tanggal :2/3.2015.....



Hj. Anggraeni, SE., M.Si.

Persembahanku

Tiada hentinya Saya ucapkan syukur Puji Tuhan pada Tuhan Yesus Kristus, Bapa dan Penolongku, berkat hikmat dan kasihNya, Saya telah berhasil melalui perjalanan Studiku di Diploma III Manajemen STIE Perbanas Surabaya.

Bapak dan Ibuku terkasih, terima kasih untuk semua dukungan terlebih doa yang tak pernah berhenti terucap. Semoga Bapak Ibuk selalu diberikan kesehatan.

Untuk Mas dan Mbak yang selalu memberikan semangat dan doa pada adik bungsu mereka, terima kasih untuk semangat dan doanya.

Cinta dan Kasih dari para sahabat, Aga PeseK, terima kasih untuk selalu jadi teman dalam nakal dan pelajaran hidupnya. Lucy Lufi, terima kasih untuk dukungan dan mentoringnya. Anak-anak diploma manajemen, terima kasih untuk tiap memori dan kenangan yang telah kita buat bersama.

Para Nahkoda yang telah menunggu kesuksesanku, dan para anak ngopi, terima kasih buat dukungan dan pelajaran hidupnya. Kakak-kakak di BTN Gresik, terima kasih sudah bersedia untuk direpotkan.

Para Karyawan STIE Perbanas Surabaya, terima kasih atas bantuan selama menempuh pendidikan disini. Terlebih, Bapak Ibu dosen, terima kasih atas ilmu dan didikan, semoga Bapak Ibu selalu diberikan kesehatan.

Terima Kasih untuk ada dalam

Cerita Perjalanan Hidup...

Motto

“Tetapi carilah dahulu
Kerajaan Allah dan
kebenarannya, maka
semuanya itu akan
ditambahkan kepadamu.”

Matius 6 : 33

KATA PENGANTAR

Segala Puji, Hormat, Kemuliaan hanya bagi Tuhan, karena dengan kasih karuniaNya Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Program Diploma III Program Studi Manajemen Keuangan Dan Perbankan dengan judul PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG GRESIK. Tugas Akhir ini dibuat berdasarkan hasil penelitian, pengamatan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik serta dengan melakukan tinjauan kepustakaan.

Tugas Akhir ini dibuat sebagai syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan pendidikan Tingkat Diploma pada Program Studi Manajemen Keuangan dan perbankan serta diharapkan dapat menambah wawasan mengenai prosedur pemberian kredit khususnya untuk produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak yang sedang banyak diminati oleh masyarakat dengan penghasilan rendah. Penulis memilih judul tersebut karena bidang kredit akan selalu menarik untuk dibahas dan pada saat melakukan pemagangan penulis sering diperbantukan untuk membantu pekerjaan di bidang kredit.

Kegiatan penelitian maupun pembuatan Tugas Akhir ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, ijinkan penulis untuk mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Anggraeni, SE., M.Si. selaku dosen pendamping yang telah membantu saya dalam tata cara penulisan Tugas Akhir ini sehingga bisa terselesaikan dengan tepat dan cepat,
2. Bapak Lutfi, SE., M.Fin., selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya,
3. Kedua orang tua, Ibuk dan Bapak, serta Mas Andri dan Mbak Lulus yang selalu memberikan dukungan, doa serta motivasi saya agar dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini,
4. Bapak Daulat Marpaung selaku *Branch Manager* Cabang PT. Bank Tabungan Negara Cabang Gresik,
5. Mas Andri, *Human Capital Support Staff* PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik,
6. Mas Alec, *Loan Officer* PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik,
7. Bapak Ali Soebijanto, selaku dosen favorit dan teman yang baik,
8. Sahabat-sahabat saya, Aga yang selalu jadi sahabat disetiap nakal dan sukses saya; Lucy dan Lufi, yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penyelesaian Tugas Akhir ini,
9. Dan rekan-rekan angkatan 2011 Diploma III Manajemen yang tidak dapat saya sebut satu persatu yang telah membantu saya menyelesaikan Tugas Akhir ini,

Saya, selaku penulis, menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan. Untuk itu, saran dan kritik sangat kami harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Melalui Tugas Akhir ini, saya berharap agar pembaca

dapat memperoleh manfaat setelah membaca, khususnya untuk rekan-rekan mahasiswa yang akan memrogram program Tugas Akhir dikemudian hari.

Surabaya, 8 Januari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIPRESENTASIKAN	ii
HALAMAN PRESENTASI TUGAS AKHIR	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRACT.....	xivi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Penjelasan Judul.....	5
1.3 Rumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Metode Penelitian	9
1.7 Organisasi Tugas Akhir	10
BAB II LANDASAN TEORI	14
2.1 Landasan Teori Tentang Perbankan	14
2.1.1 Pengertian Bank	14
2.1.2 Jenis Bank.....	15
2.1.3 Fungsi Utama Bank	20
2.1.4 Usaha Bank.....	21
2.2 Landasan Tentang Kredit.....	25
2.2.1 Pengertian Kredit	25
2.2.2 Unsur-unsur Kredit	27
2.2.3 Fungsi Kredit	28
2.2.4 Manfaat Kredit	30
2.2.5 Jenis Kredit	32
2.3 Landasan Pemberian Kredit.....	35
2.3.1 Pengertian Analisis Kredit.....	36
2.3.2 Tujuan Analisis Kredit	36
2.3.3 Prinsip 6C's Analysis	36
2.3.4 Peraturan Bank Indonesia.....	38
2.4 Landasan Tentang Pembebanan Suku Bunga Kredit.....	40
2.4.1 Metode Perhitungan Bunga Kredit.....	40
2.5 Landasan Tentang Kredit Pemilikan Rumah	43

BAB III KONDISI UMUM PERUSAHAAN	45
3.1 Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara	45
3.2 Visi dan Misi Perusahaan	47
3.3 Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Gresik	48
3.4 Job Description	49
3.5 Profil Usaha	58
BAB IV PEMBAHASAN.....	68
4.1 Persyaratan Dan Ketentuan Dalam Pemberian KPR Sejahtera Tapak Di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Gresik.....	68
4.1.1 Syarat Pemohon KPR Sejahtera Tapak.....	68
4.1.2 Syarat Kelengkapan Dokumen KPR Sejahtera Tapak.....	69
4.1.3 Biaya-Biaya Dalam Proses Kredit.....	71
4.2 Pihak Yang Terkait Dalam Pemberian KPR Sejahtera Tapak Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.....	71
4.3 Alur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.....	73
4.4 Perhitungan Plafond dan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.....	80
4.4.1 Perhitungan Plafond Kredit	80
4.4.2 Perhitungan Angsuran Kredit.....	81
4.4.3 Perhitungan Denda Keterlambatan Pembayaran.....	86
4.5 Penutupan KPR Sejahtera Tapak di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik.....	87
4.6 Mengetahui permasalahan yang dihadapi serta solusi untuk mengatasi permasalahan dalam pemberian PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak.....	90
BAB V KESIMPULAN.....	95
5.1 Kesimpulan	95
5.2 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 : Tabel Angsuran Flat Rate	42
Tabel 2.2 : Tabel Angsuran Sliding Rate	43
Tabel 2.3 : Tabel Angsuran Anuitas	44
Tabel 4.1 : Tabel Anuitas	83
Tabel 4.2 : Tabel Angsuran Per Bulan Dalam Satu Tahun	85
Tabel 4.3 : Tabel Angsuran Per Tahun	86

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 : Struktur Organisasi	49
Gambar 4.1 : Alur Proses KPR Sejahtera Tapak	74
Gambar 4.2 : Tahapan untuk mengatasi Tunggakan Pembayaran	93

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Formulir Aplikasi Consumer Loan

Lampiran 2 : Surat Pernyataan

Lampiran 3 : Surat Kuasa Pemotongan Gaji/Pensiun

Lampiran 4 : Tabel Anuitas

**SEJAHTERA TAPAK MORTGAGES DROPPING PROCEDURE IN PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
GRESIK BRANCH OFFICE**

Hilus Andri Kristiandika
2012110002
e-mail : hilusandrii@gmail.com

ABSTRACT

The house has a very strategic function as the center of family education and improving the quality of future generations. But many people do not have a decent home, therefore the Government in collaboration with the PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk provide mortgage, Sejahtera Tapak Mortgage. This mortgage is given to Indonesian citizens who make less than 4 million in a month.

As banks that distribute credit, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk also avoid non-performing loans (NPLs). NPLs are loans which has a broken promise of repayment according to the agreement, and there is a loss potential in the bank, so, it has the possibility of a risk in later for the bank.

To avoid losses, then the provision of Sejahtera Tapak Mortgage carried by predefined procedures. This procedure is used in order to Sejahtera Tapak Mortgage can be given to the right person.

keywords : sejahtera tapak, mortgage, procedure