

# **PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

## **TUGAS AKHIR**

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



**Oleh :**

**DEWI HAZAR MAZAH**  
**NIM : 2011110093**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2013**

## **TUGAS AKHIR**

### **PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

Diajukan oleh :

**DEWI HAZAR MAZAH**

**NIM : 2011110093**

Telah siap dipresentasikan

Dosen pembimbing

Tanggal : 29/1/2014



**Hj. ANGGRAENI,S.E.,M.Si.**

# **TUGAS AKHIR**

## **PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

Dipresentasikan Oleh :

**DEWI HAZAR MAZAH**

**NIM : 2011110093**

Dan dinyatakan lulus evaluasi presentasi

Pada tanggal 06 Maret 2014

Tim Evaluasi,

Evaluator I

Drs. Sudiarso Eko Supriyono ,M.M

Evaluator II

Drs.Ec.Mochammad Farid ,M.M

## **PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

Nama : DewiHazarMazah  
Tempat, TanggalLahir : Surabaya, 03 Februari 1994  
NIM : 2011110093  
Program Pendidikan : Program III  
Jurusan : Manajemen  
Program Studi : ManajemenKeuangandanPerbankan  
Judul : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di  
Bank BTN Cabang Surabaya

Disetujui dan Diterima baik oleh :

DosenPembimbing

Tanggal:.....27/3 2014



Hj.Anggraini ,SE.,M.Si.

Ketua Program Diploma

Tanggal:.....27/3 2014..



Kautsar R. Salman , SE.,Ak.,MSA.,SAS.

# Motto

*Kebanyakan orang gagal adalah orang yang tidak menyadari betapa dekatnya mereka ketitik sukses pada saat mereka memutuskan untuk menyerah*

*Salah satu hal tersulit dalam hidup adalah tetap menjadi dirimu sendiri ketika semua orang berusaha mengubahmu menjadi orang lain*

# Persembahan

Alhamdulillahirobbil alamin. Segala puji bagi allah atas Rahmat dan petunjuknya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu.

Tugas akhir ini kupersembahkan kepada ayah dan bundaku yang tercinta yang telah memberikan semangat serta tak hentinya mendoakanku .

Buat sayangku yang telah memberi semangat dan telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir hingga tepat waktu.

Buat teman-temanku yang selalu ada disaat sedih maupun bahagia serta semua yang kita lakukan bersama-sama selama ini titin, putri,meta,sheren, janatun tanpa kalian semua hidupku terasa hampa.

Buat teman-teman D3 manajemen angkatan 2011 yang sudah menemani selama kuliah dan berbagi cerita dan pengalaman.

Untuk para pegawai bank BTN yang telah bersedia berbagi pengalaman dan ilmu.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan hidayah serta anugerah kekuatan lahir dan batin, sehingga dapat terselesaikan Tugas Akhir ini, guna menyelesaikan program studi pendidikan Diploma-III jurusan Manajemen Keuangan dan Perbankan dengan baik.

Dalam Tugas Akhir ini membahas mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) secara terperinci sesuai dengan hasil penelitian pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya Pemuda. Judul yang tertuang dalam Tugas Akhir ini adalah “Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Surabaya”.

Ulasan demi ulasan yang ada didalam Tugas Akhir ini, tidak lepas dari beberapa hambatan-hambatan yang sering terjadi, namun tetap saja harus berusaha memberikan yang terbaik. Telah disadari bahwa kelancaran dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak lain berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang ada di sekitar baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga kendala-kendala yang telah terjadi dapat dihadapi dan teratas dengan baik. Adapun dengan itu ucapan terima kasih diungkapkan kepada :

1. Ibu Hj. Anggraeni. SE., M.Si. selaku Dosen Pembimbingan Tugas Akhir yang selalu senantiasa memberi bimbingan dan arahan selama proses penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini.

2. Bapak Kautsar Riza Salman, S.E., Ak., M.S.A., B.K.P., S.A.S. selaku Ketua Program Diploma III STIE Perbanas Surabaya yang telah berkenan memberikan semangat kepada para mahasiswa yang sedang menulis Tugas Akhir-nya.
3. Prof. Dr. Dra. Tatik Suryani, Psi., MM. selaku ketua STIE Perbanas Surabaya.
4. Ibu vika selaku perwakilan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pemuda Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada mahasiswa STIE Perbanas untuk dapat melaksanakan kegiatan penelitian .
5. Bapak yahya selaku bagian di Loan Service di Bank BTN Kantor Cabang Pemuda Surabaya yang telah menerima mahasiswa STIE Perbanas Surabaya untuk melakukan kegiatan penelitian pada Bank BTN Kantor Cabang Pemuda Surabaya.
6. Bapak Poernomo Ady Mas dan Ibu Kartini selaku orang tua tercinta yang selalu memberikan semangat dan motivasi serta do'a dan dukungan dalam mengatasi berbagai kesulitan sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Dan tak lupa juga kepada teman-teman Diploma III yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah berpartisipasi aktif dalam pengembangan Tugas Akhir ini.

Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan-kekurangan baik pada teknis penulisan maupun materi, mengingat akan kemampuan yang dimiliki masih terbatas. Oleh karena itu, kritik dan saran yang

membangun dari semua pihak sangat diharapkan demi penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhir kata semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan menjadi sumbangsih pemikiran bagi pihak yang membutuhkan, sehingga tujuan yang diharapkan dapat tercapai, Amin.

Surabaya, 30 Januari 2014

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman Judul Tugas Akhir .....	i
Halaman Siap dipresentasikan .....	ii
Halaman Lulus Presentasi Tugas Akhir .....	iii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir .....	iv
Motto .....	v
Persembahan .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel .....	xv
Daftar Gambar.....	xvi
Daftar Lampiran .....	xvii

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Penjelasan Judul .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	5
1.4 Tujuan Penelitian .....	5
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
1.6 Metode Penelitian.....	7

1.7 Organisi Penulisan Tugas Akhir .....	8
------------------------------------------	---

## **BAB II LANDASAN TEORI**

2.1 Landasan Teori.....	10
2.1.1 Pengertian Bank .....	10
2.1.2 Jenis Bank .....	11
2.1.3 Dilihat Dari Segi Status.....	15
2.1.4 Dilihat Dari Segi Cara Menentukan Harga .....	16
2.2 Landasan Tentang Kredit bank .....	17
2.2.1 Pengertian Kredit dan Pembiayaan .....	17
2.2.2 Unsur-Unsur Kredit.....	18
2.2.3 Jenis-Jenis Kredit .....	20
2.2.4 Jaminan Kredit .....	24
2.3 Landasan Tentang Pembebanan Suku Bunga Kredit .....	26
2.3.1 Metode Perhitungan Bunga Kredit.....	26
2.3.2 Contoh Perhitungan Bunga Kredit .....	27
2.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit .....	36

## **BAB III KONDISI UMUM PERUSAHAAN**

3.1 Sejarah Berdirinya Perusahaan .....	39
3.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	42

3.3 Struktur Organisasi ..... 43

3.4 Job Description ..... 44

3.5 Profil Usaha..... 53

## **BAB IV HASIL PEMBAHASAN**

4.1 Ketentuan dan Persyaratan Dalam Pengajuan Kredit Kepemilikan

Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya..... 65

4.1.1 Ketentuan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

di Bank BTN ..... 66

4.1.2 Persyaratan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

di Bank BTN ..... 66

4.1.3 Kelengkapan Dokumen Rumah ..... 68

4.1.4 Persyaratan Dokumen Calon Debitur ..... 68

4.2 Pihak Yang Terkait Dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan

Rumah di Bank BTN..... 70

4.3 Jaminan Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Di Bank BTN ..... 72

4.4 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN

Kantor Cabang Wilayah Surabaya ..... 74

4.5 Penentuan Dana Plafond dan Uang Muka Kredit Pemilikan

Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya .....	76
4.5.1 Penentuan Dana Plafond Kredit Pemilikan Rumah	
Di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya.....	76
4.5.2 Penentuan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah	
Di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya.....	77
4.6 Cara Perhitungan Pembayaran Angsuran dan Biaya-biaya	
Lainnya Dalam Pemberian Kredit PEmilikan Rumah di	
Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya .....	78
4.6.1 Cara Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah	
Di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya .....	78
4.6.2 Biaya-Biaya Lain Dalam PEmberian Kredit Pemberian	
Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya.....	82
4.7 Prosedur Akad Kredit dan Proses Pelunasan Kredit	
Di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya.....	84
4.7.1 Prosedur Akad Kredit di Bank BTN Kantor Cabang	
Wilayah Surabaya .....	84
4.7.2 Proses Pelunasan dan proses pengambilan jaminan Kredit	
Pemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Wilayah	
Surabaya.....	86

4.8 Permasalahan yang Dihadapi Bank BTN Kantor Cabang	
Surabaya Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah .....	88
4.9 Solusi Untuk Mengatasi Permasalahan yang Dihadapi Oleh	
Bank BTN Kantor Cabang Wilayah Surabaya .....	89
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	91
5.2 Saran.....	94
Daftar Rujukan	

## **DAFTAR TABEL**

2.3.2.1 Perhitungan Angsuran Pinjaman Dengan Metode Flate Rate.....	29
2.3.2.2 Dengan Metode Sliding Rate .....	32
2.3.2.3 Perhitungan Angsuran Dengan Metode Floating Rate.....	35
4.1.4 Persyaratan Dokumen Debitur .....	69
4.6.1 Tabel Angsuran Tiap Tahun .....	80
4.6.2 Tabel Angsuran Tiap Bulan .....	81

## **DAFTAR GAMBAR**

3.3 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pemuda Surabaya .....	43
4.1 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Surabaya .....	74
4.7 Prosedur Akad Kredit.....	85

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian Dari Instansi /  
Lembaga.

Lampiran 2 : Form Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang  
Surabaya