

PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU MAYJEN
SUNGKONO SURABAYA

TUGAS AKHIR

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



Oleh :

WIDYANTI PUTRI PUSPITA SARI
NIM : 2011110436

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA

2014

TUGAS AKHIR

**PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG
PEMBANTU MAYJEN SUNGKONO SURABAYA**

Di ajukanoleh :

WIDYANTI PUTRI PUSPITA SARI

NIM :2011110436

Telahsiapdipresentasikan

CO Dosen Pembimbing

Tanggal :



Ali Soebijanto, SH

Dosen Pembimbing

Tanggal :



Hi. Anggraeni, SE., M.Si

TUGAS AKHIR

PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG
PEMBANTU MAYJEN SUNGKONO SURABAYA

Dipresentasikan Oleh :

WIDYANTI PUTRI PUSPITA SARI


NIM : 2011110436

Dan dinyatakan lulus evaluasi presentasi

Pada tanggal

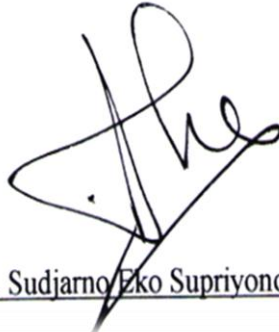
Tim Evaluasi,

Evaluator I



Drs. Ec. Mochammad Farid., MM

Evaluator II






Drs. Sudjarno Eko Supriyono, M.M

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : WidyantiPutriPuspita Sari
Tempat, TanggalLahir : Surabaya, 24 Mei 1993
NIM : 2011110436
Program Pendidikan : Program III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : ManajemenKeuangedanPerbankan
Judul : Prosedur Pelaksanaan Pemberian Kredit
Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara
(Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen
Sungkono Surabaya

DisetujuidanDiterimaoleh :

CO Dosen Pembimbing	Dosen Pembimbing
Tanggal :	Tanggal :
	
<u>Ali Soebijanto, SH</u>	<u>Hj. Anggraeni, SE, M.Si</u>
Ketua Program Diploma	
Tanggal :	
	
<u>Kautsar R. Salman, SE. Ak. MSA. SAS.</u>	

MOTTO

“ Untuk mendapatkan kesuksesan, keberanianmu harus lebih besar daripada ketakutanmu “.

“ Sukses tidak diukur menggunakan kekayaan, sukses adalah sebuah pencapaian yang kita inginkan “.

“ Jangan takut melangkah, karena jarak 1000 mil dimulai dari satu langkah “.

“ Belajarlah dari kesalahan di masa lalu, mencoba dengan cara yang berbeda, dan selalu berharap untuk sebuah kesuksesan di masa depan “.

“ Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah “. (Thomas Alva Edison)

PERSEMBAHANKU

Pertama-tama saya mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat yang luar biasa kepada saya hingga saya bisa lulus dan menyandang gelar Ahli Madya.

Tugas Akhir yang berjudul “ PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU MAYJEN SUNGKONO SURABAYA “. Saya persembahkan untuk :

1. Untuk Mama dan Ayah saya yang paling hebat yang pernah ada :Wahyu Bahari dan Sri Sugiyanti terima kasih atas doa, nasehat, semangat, dukungan selama ini buat saya.
2. Untuk Dosen DIII Manajemen danDosen Pembimbing Tugas Akhir saya yang sudah menemani kami serta membimbing kami dari tahun 2011 hingga 2014 ini, terima kasih.
3. Untuk Bapak Azis Pimpinan Kepala Cabang Pembantu BTN Mayjen Sungkono Surabaya terima kasih telah diijinkan penelitian dan diberi masukan dan dukungannya.
4. Untuk Mbak Dina, Mbak Vina Bagian Kredit Konsumer Bank BTN Kancapem Mayjen Sungkono Surabaya terima kasih telah memberi informasi, mengajari saya tentang KPR serta dukungan dan doanya.

5. Untuk sahabat-sahabat terhebat saya :Mavica, Sintia, Vivi, Agasi, Desita, Ika, Novi dan Prima, terima kasih selama ini kita susah-senang masih selalu bersama.
6. Untuk Apihhku Rahmad Hidayat terima kasih untuk selama ini memberi saya semangat, memberikan saya kebahagiaan, mengisi hari-hari lebih berarti, memberi dukungan serta doanya, semoga barokallah.
7. Untuk semua para teman-teman DIII Manajemen Seperjuangan, terima kasih sudah berjuang bersama-sama.

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang tak terhingga penulis panjatkan puji syukur Alhamdulillah kepada Allah Yang Maha Esa, karena hanya atas berkat Allah, bimbingan, perlindungan-nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan Lancar yaitu dengan judul “ PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU MAYJEN SUNGKONO SURABAYA “. Dengan tepat pada waktunya.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Program Diploma III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.

Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan karena tidak lepas dari bantuan berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung, dan secara moral maupun materiil, maka dalam kesempatan ini tak lupa penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ibu Hj. Anggraeni, SE, M.Si selaku dosen Pembimbing yang telah membantu penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini
2. Bapak Ali Soebijanto selaku Dosen CO bimbingan Tugas Akhir yang telah membantu penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini
3. Bapak Kautsar Riza Salman, SE, MSA. Ak.,BKP selaku pelaku Ketua Program Diploma STIE Perbanas Surabaya yang sudah memberikan arahan bagi mahasiswa Diploma

4. Bapak Azis Priyanto Sulistyو selaku Kepala Kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen Sungkono Surabaya yang sudah memberikan informasi dan pengetahuan kepada penulis
5. Mbak Dina Rusdyah selaku bagian staff Kredit Konsumer di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Pembantu Mayjen Sungkono Surabaya yang sudah memberikan data-data dan informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah kepada Penulis
6. Prof. Dr. Dra. Psi Tatik Suryani, MM selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya
7. Kepada Kedua Orangtua dan Adik yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat baik melalui DOA, moral dan materil

Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih terdapat kekurangan oleh karena itu, segala bentuk saran yang membangun sangat penulis harapkan dari pembaca demi perbaikan di masa yang akan datang. Penulisberharap, Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Surabaya, Januari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengajuan Presentasi	ii
Halaman Lulus presentasi	iii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir	iv
Motto.....	v
Persembahan	vi
Kata Pengantar	viii
Daftar isi.....	x
Daftar Tabel	xiv
Daftar Gambar.....	xv
Daftar Lampiran	xvi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang	1
1.2 Penjelasan Judul	4
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.5.1 Bagi Penulis	9
1.5.2 Bagi Pembaca	9
1.5.3 bagi STIE Perbanas	10

1.6	metode penelitian	10
1.6.1	Lingkup Penelitian.....	10
1.6.2	Metode Pengumpulan data	11
1.7	Sistematika penulisan.....	12

BAB II LANDASAN TEORI

2.1	Pengertian Bank	14
2.2	Fungsi Bank	15
2.3	Jenis Bank	16
2.3.1	landasan hokum bentuk hukum badan usaha Bank	21
2.4	Pengertian Kredit	23
2.4.1	Manfaat Kredit.....	24
2.5	Jenis-Jenis kredit	26
2.6	Jaminan Kredit	31
2.6.1	Analisis kredit.....	33
2.7	Fungsi dan tujuan Kredit.....	34
2.8	Prinsip pemberian kredit	36
2.9	Tahap-Tahap pemberian kredit	38
2.9.3	pengertian kredit pemilikan rumah.....	43
3.0	Jenis pembebanan Suku Bunga kredit.....	44

BAB III KONDISI UMUM PERUSAHAAN

3.1	Sejarah berdirinya perusahaan	55
3.2	Visi & Misi Perusahaan	59
3.3	Struktur organisasi perusahaan	61
3.4	Job Description (Uraian tugas).....	62
3.5	Profil usaha	68
3.5.1	Etika perorangan dan pedoman pegawai	68
3.5.2	Logo perusahaan.....	70
3.5.3	Budaya Kerja	71
3.5.4	Lokasi perusahaan	72
3.5.5	Produk dan layanan	73

BAB IV PEMBAHASAN MASALAH

4.1	Syarat-syarat Kredit pemilikan Rumah.....	92
4.2	Pihak-Pihak Yang Terlibat.....	94
4.3	Prosedur Pembelian Kredit pemilikan Rumah.....	97
4.4	Jaminan Kredit pemilikan Rumah dan penentuan plafond	104
4.4.1	Jaminan Kredit pemilikan Rumah	104
4.4.2	Penentuan Plafond	106
4.5	Perhitungan angsuran Kredit pemilikan Rumah	107
4.6	Pelaksanaan Penutupan KPR yang Sudah Lunas.....	113
4.7	Hambatan yang ada Jaminan Kredit pemilikan Rumah.....	114

4.8	Penyelesaian hambatan-hambatan dalam KPR.....	115
-----	---	-----

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan	119
-----	------------------	-----

5.2	Saran	123
-----	-------------	-----

DaftarPustaka

Lampiran

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tabel Angsuran Flate Rate.....	45
Tabel 2.2 Tabel Angsuran Slidding Rate.....	47
Tabel 2.3 Tabel Angsuran Floating Rate.....	50
Tabel 4.2 Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah.....	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.9.1 Flow Chart Pemberian Kredit	41
Gambar 3.3 Struktur Organisasi.....	61
Gambar 3.5.2 Logo Perusahaan	70

DAFTAR LAMPIRAN

- Daftar Lampiran 1 : Form Aplikasi Consumer Loan
- Daftar Lampiran 2 : Form Analisa Permohonan Kredit dan Keputusan Kredit
- Daftar Lampiran 3 : Form untuk Pemohon Berpenghasilan Tetap
- Daftar Lampiran 4 : Form Kuasa Pemotongan Gaji/Pensiun
- Daftar Lampiran 5 : Form Keterangan Rumah dan Penjual Rumah/Developer
Yang akan dikaitkan dengan Kredit
- DaftarLampiran 6 : Form Fasilitas Tambahan
- DaftarLampiran 7 : Form Check List Wawancara
- Daftar Lampiran 8 : Surat Pernyataan Penelitian