

PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR
CABANG PEMBANTU SATELLITE TOWN SQUARE

RANGKUMAN TUGAS AKHIR



Oleh :

YASINTHA FIDYA TISTA

NIM : 2011110850

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS

SURABAYA

2014

PEGESAHAN RANGKUMAN

TUGAS AKHIR

Nama : Yasintha Fidya Tista
Tempat,Tanggal Lahir : Surabaya , 23 januari 1993
NIM : 2011110850
Program Pendidikan : Diploma III
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah
Pada Bank Tabungan Negara KCP Satelite Town
Square

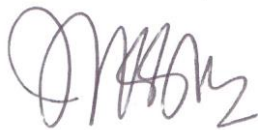
Disetujui dan Diterima baik oleh :

DosenPembimbing

Ketua Program Diploma

Tanggal : 2 April 2014

Tanggal : 2 April 2014



Hj. Anggraeni, S.E.,M.Si



KautsarRiza Salman, SE.,MSA.,Ak.,BKP.,SAS

1. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, tetapi pada kenyataannya masih banyak sekali masyarakat menengah kebawah yang masih belum memiliki rumah. Dengan seiring berjalannya waktu sudah banyak bank yang menyediakan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat, salah satu bank yang menyediakan fasilitas KPR adalah BTN. Disini BTN merupakan salah satu bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan yang terfokus pada masyarakat menengah bawah. Dengan demikian masyarakat dapat memiliki rumah idaman dengan proses cepat dan uang muka ringan. Besarnya minat masyarakat atas fasilitas KPR ini merupakan salah satu alasan saya melakukan penelitian tentang KPR di sisi lain KPR juga merupakan produk unggulan yang dimiliki BTN.

2. Tujuan dan Kegunaan Pengamatan

Tujuan dari pengamatan adalah :

1. Mengetahui persyaratan dan prosedur dalam pengajuan KPR pada BTN KCP Satelite Town Square.
2. Untuk mengetahui jaminan kredit apa yang diserahkan dan mengetahui pengembalian jaminan.
3. Untuk mengetahui biaya – biaya yang dikenakan selama proses pemberian kredit tersebut.
4. Untuk mengetahui bagaimana cara BTN menghitung pembayaran angsuran setiap bulannya pada kredit pemilikan rumah.

5. Untuk mengetahui pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian kredit.
6. Untuk mengetahui bagaimana cara BTN menganalisis debitur.
7. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi dan mengetahui bagaimana penyelesaian hambatan tersebut.

Kegunaan Pengamatan

1. Bagi Penulis : Untuk menambah pengetahuan serta informasi mengenai prosedur pelaksanaan KPR pada BTN.
2. Bagi Bank : Sebagai sumber informasi serta masukan dalam rangka meningkatkan kualitas dan mutu bank.
3. Bagi STIE Perbanas Surabaya : Untuk menambah perbendaharaan serta referensi tentang KPR di perpustakaan.

3. Metode Pengamatan

Ruang lingkup pengamatan

Ruang lingkup pembahasannya dibatasi pada saat pengajuan kredit hingga hingga pelunasan serta pengembalian jaminan.

Metode Pengumpulan Data dalam melakukan penelitian dengan cara : Metode wawancara, Metode data sekunder, Metode studi pustaka

4. Subjek Pengamatan

Pada awal berdirinya melalui beberapa fase yaitu pada tahun 1897 bernama *Postpaarbank* setelah diadakan peninjauan kembali diubah dengan nama Postpaarbank Bank Ordonantie pada tahun 1953. Dengan ditetapkannya Undang-undang No. 36 tahun 1953 yang termuat dalam Lembaran Negara RI

No.86 tahun 1953. Isinya menyebut *Postpaarbank ordonantiedan* Undang-undang darurat No. 9 tahun 1950. Selanjutnya Bank Tabungan Pos diganti Bank Tabungan Negara. Tahun 1974 pemerintah menetapkan kebijakan pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah. Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai wadah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974. Memasuki tahun 1992 terjadi perubahan mendasar dalam bentuk hukum, Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perusahaan Perseroan, dikenal dengan sebutan PT. Bank Tabungan Negara.

5. Ringkasan Pembahasan

Pada saat awal pengajuan kredit calon debitur menyerahkan persyaratan yang harus dilengkapi dan jaminan yang juga harus ada antara lain adalah sertifikat tanah atau bangunan rumah. setelah semua lengkap maka bagian loan service akan melakukan wawancara. Wawancara ini dilakukan dengan dua cara yaitu melalui telepon ataupun dengan bertatap muka langsung. Setelah tahap wawancara selesai, loan service harus melakukan verifikasi data dengan melihat keabsahan data yang telah diberikan pada bank. Langkah selanjutnya setelah verifikasi adalah pihak bank akan melakukan entry data pada system yang disebut dengan I Loan yang akan di kirim ke kantor cabang. Analisis kredit dilakukan oleh kantor cabang sedangkan KCP tidak melakukan analisis hanya menerima berkas pengajuan. Analisis menggunakan 5C yaitu character, capacity, capital, collateral, condition. Langkah selanjutnya adalah kantor

cabang melakukan keputusan kredit, bank akan menyetujui pengajuan kredit tersebut apabila calon debitur memenuhi persyaratan yang ditentukan. Apabila calon debitur tidak memenuhi syarat maka berkas akan di kembalikan. Setelah di setujui maka akan melakukan akad kredit dengan tiga pihak yaitu bank, debitur dan notaris serta pembayaran biaya – biaya pada saat realisasi. Tahap akhir adalah setelah semua selesai maka semua berkas termasuk jaminan akan di kirim ke kantor cabang apabila debitur melakukan pelunasan maka debitur mendatangi KCP Satelite Town Square dan mengambil jaminan pada KC Surabaya Bukit Darmo.

6. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian pada BTN KCP Satelite Town Square, maka dapat mengambil kesimpulan tentang beberapa hal yaitu :

1. Persyaratan dalam mengajukan KPR debitur harus menyerahkan data diri pemohon secara lengkap agar dapat melakukan proses selanjutnya dengan tujuh tahap prosedur pengajuan kredit.
2. Pihak – pihak yang terkait dalam proses pemberian KPR adalah pembeli (debitur), bank (kreditur), developer, notaris yang akan saling terkait dalam proses pemberian kredit.
3. Dalam menganalisa calon debitur dilakukan oleh BTN KC Surabaya Bukit Darmo. BTN KCP Satelite Town Square tidak melakukan analisa kredit hanya menerima berkas permohonan. Yang melakukan analisa adalah BTN KC Surabaya Bukit Darmo dengan menggunakan prinsip *character, capacity, capital, collateral, dan condition*.

4. Dalam penghitungan angsuran kredit debitur BTN menggunakan perhitungan anuitas yang dihitung pertahun.
5. Ketika mengajukan kredit terdapat biaya – biaya yang dikenakan BTN kepada debitur antara lain adalah biaya notaries, biaya appraisal, biaya administrasi, biaya APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).
6. Debitur wajib menyerahkan jaminan yaitu sertifikat tanah atau IMB. Apabila debitur sudah melunasi semua kewajiban maka debitur dapat mengambil jaminan tersebut ke KC Surabaya Bukit Darmo.
7. Hambatan yang dihadapi BTN KCP Satelite Town Square pada saat proses kredit adalah susahnya wawancara melalui telepon dan yang kedua adalah setelah realisasi debitur melakukan tunggakan pembayaran.

Saran untuk pihak BTN KCP Satelite Town Square adalah :

1. Pada loan service diharapkan dapat meningkatkan pelayanan agar antrian tidak terlalu panjang dan loan service juga harus selalu memeriksa kelengkapan berkas debitur.
2. Dalam memilih calon debitur hendaknya BTN memilih calon debitur yang sesuai dengan persyaratan yang dikeluarkan oleh BTN dengan analisa kredit yang sesuai dengan ketentuan.

DAFTAR RUJUKAN

- Dahlan Siamat. 2008. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Edisi kelima. Jakarta
Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Firdaus, Rachmat dan Maya,Ariyanti. 2009. *Manajemen perkreditan bank
Umum: Teori, Masalah, Kebijakan ndan Aplikasi Lengkap dengan Analisis
Kredit*. Bandung:Alfabeta.
- GienandaPutrisari, 2007. *Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada
PT.Bank Tabungan Negara KCP Bubutan Surabaya*. Laporan PKL, Tak
diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- JopieJusuf. 2008. *Panduan Dasar Untuk Account Officer*.EdisiKedua.
Yogyakarta: UPP AMP YKKPN
- Kasmir, S.E.,MM.,2008. *Manajemen Perbankan*. Edisi pertama. Jakarta: PT. Raja
Grafindo Persada
- Taswan, S.E.,MM., 2010. *Manajemen Perbankan*, Yogyakarta: UPP TIM YKPN
- [Http://www.library.upnvj.ac.id/pdf/bab2.pdf](http://www.library.upnvj.ac.id/pdf/bab2.pdf)TAR/ (Diakses pada tanggal 23
Desember 2013)