

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

**TUGAS AKHIR**

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



Oleh :

**YASINTHA FIDYA TISTA**

**NIM : 2011110850**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**

**SURABAYA**

**2014**

# **TUGAS AKHIR**

**PROSES PENGAJUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG  
PEMBANTU SATELLITE TOWN SQUARE**

Diajukan oleh :

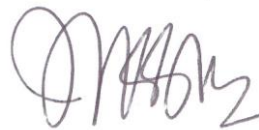
**YASINTHA FIDYA TISTA**

**NIM : 2011110850**

Telah siap dipresentasikan

Dosen Pembimbing

Tanggal : 20 Januari 2014



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

## PEGESAHAN TUGAS AKHIR

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

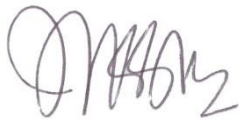
Disetujui dan Diterima baik oleh :

DosenPembimbing

Ketua Program Diploma

Tanggal : 2 April 2014

Tanggal : 2 April 2014



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

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

# **TUGAS AKHIR**

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG PEMBANTU  
SATELITE TOWN SQUARE SURABAYA

Dipresentasikan oleh :

**YASINTHA FIDYA TISTA**

**NIM : 2011110850**

Dan dinyatakan lulus evaluasi presentasi

pada tanggal 17 Februari 2014

Tim Evaluasi

Evaluator I



**Drs. Ec. Mochammad Farid. MM.**

Evaluator II



**SE Supriyono, SE., M.M.**

# MOTTO

**Tidak SEMua yang kita hadapi bisa kita ubah, tetapi tidak menghadapi sesuatu akan membuat kita tidak bisa mengubah apapun.**

“Ingatlah selalu bahwa **TEKAD** Anda untuk sukses lebih **PENTING** daripada yang lainnya” (Abraham Lincoln)

**Yasinta,, 23 Januari 2014**

## *Persembahkanku...*

**Pertama - tama** aku mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat yang luar biasa kepadaku hingga aku bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini dan diberi kemudahan dalam menjalani sidang yang akan menyanggah gelar ahlimadya.

**Kedua** untuk orang tua ku tersayang, terimakasih telah mengorbankan banyak hal untuk aku dan selalu menjadi penyemangat dalamhidupku.Dan tidak lupa terima kasih telah mendoakan kelancaran kuliah hingga dalam pengerjaan tugas akhir ini. Love you mom and dad...

**Ketiga** untuk para sahabatku Putri, Mavica, Vivi, Desita, Agasi terima kasih telah menjadi sahabat terbaik dan saling menyemangati.Kalian adalah para sahabat terbaik.Meskipun susah senang kalian selalu ada. Love you girls ...

Dan tidak lupa untuk **D3 manajemen angkatan 2011** tidak bias sebutin satu-satu yang pasti terima kasih sudah banyak membantu dalam pengerjaan tugas akhir ini. Terima kasih atas kerjasamanya kawan selama 2,5 Tahun bersama kenangan bersama kalian tidak akan terlupakan. Kita masuk kuliah bareng dan lulus juga harus bareng dong ☺ semoga kita semua sukses. Amin ... Thanks for all.

Yasinta, 23 Januari 2014

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kekuatan sehingga saya dapat dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik. Dengan usaha yang keras, saya mendapat kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Satelite Town Square.

Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yaitu dalam hal per kreditan rakyat. Bank Tabungan Negara memiliki banyak jenis produk kredit sehingga calon debitur dapat memilih jenis kredit yang sesuai dengan kebutuhan dan penghasilan. Salah satu jenis kreditnya adalah Kredit Pemilikan Rumah. Saat ini banyak masyarakat yang tertarik menggunakan produk kredit untuk memenuhi kebutuhannya termasuk memiliki rumah sendiri. Sehingga saya tertarik untuk membahas bagaimana permohonan atau pembukaan Kredit Pemilikan Rumah dan syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh calon debitur pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Satelite Town Square.

Dalam Tugas Akhir ini saya banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, sehingga tak lupa saya mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Ibu Hj. Anggraeni, S.E., M.Si. selaku Dosen Wali serta Dosen Pembimbing saya yang telah banyak memberikan saran serta masukan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

2. Bapak KautsarRiza Salman, SE.,MSA.,Ak.,BKP.,SAS selaku Ketua Program Diploma III STIE PERBANAS Surabaya.
3. Ibu Prof. Dr. Dra. Psi. Tatik Suryani, M.M selaku ketua STIE PERBANAS Surabaya.
4. Bapak Sigit Widjayanto, selaku *Sub Branch Head* Bank Tabungan Negara KCP Satelite Town Square Surabaya yang telah mengizinkan saya magang dan melakukan penelitian untuk Tugas Akhir pada Bank tersebut.
5. Bapak Soefiyanto sebagai operation, saudara Eko yulianto sebagai Loan Service, saudari Ariyas Pujiastutik sebagai Custimer Service, saudari Renita Dyah Anggraeni sebagai Teller Service yang telah banyak membantu dan membimbing saya selama pemagangan dan penulisan Tugas Akhir.
6. Syamsul Arifin dan Sukasi Yantik, selaku orang tua beserta keluarga besar saya yang selalu memberikan bantuan dan dukungan serta semangat untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir.
7. Teman – teman D3 Manajemen angkatan 2011 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang saling memberikan semangat dan bantuan serta kritikan positif untuk penyelesaian Tugas Akhir ini.

Saya menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih belum sempurna, sehingga masih terdapat kekeliruan ataupun kekurangan dalam penulisannya. Atas keterbatasannya serta kemampuan dalam penulisan Tugas Akhir ini maka saya membutuhkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan penulisan



Tugas Akhir ini. Akhir kata semoga laporan penelitian ini bermanfaat dan berguna untuk menambah wawasan dalam kredit pemilikan rumah.

Surabaya, November 2013

Penulis

**Yasinta Fidya Tista**

**2011110850**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN SIAP DIPRESENTASIKAN.....	ii
HALAMAN LULUS PRESENTASI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Penjelasan Judul.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan dan Kegunaan Pengamatan	
1.4.1 Tujuan Pengamatan.....	5
1.4.2 Kegunaan Pengamatan.....	6
1.5 Metode Pengamatan	
1.5.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.5.2 Metode Pengumpulan Data.....	8

1.5.3	Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	8
-------	--	---

## BAB II LANDASAN TEORI

2.1	Pengertian, Jenis dan Fungsi Bank	
2.1.1	Pengertian Bank.....	11
2.1.2	Fungsi bank.....	12
2.1.3	Jenis dan Ruang Lingkup Bank	
2.1.3.1	berdasarkan fungsi.....	13
2.1.3.2	berdasarkan kepemilikan.....	14
2.1.3.3	berdasarkan status.....	16
2.1.3.4	berdasarkan penentuan harga.....	17
2.2	Pengertian, unsur – unsur, Tujuan dan Fungsi Kredit serta Manfaat kredit	
2.2.1	Pengertian Kredit .....	19
2.2.2	Unsur – unsur Kredit.....	20
2.2.3	Tujuan dan Fungsi Kredit.....	21
2.2.4	Manfaat Kredit.....	21
2.3	Jenis Kredit	
2.3.1	Dilihat dari segi kegunaannya.....	23
2.3.2	<b>Dilihat dari segi tujuan kredit.....</b>	<b>24</b>
2.3.3	<b>Dilihat dari segi tujuan kredit.....</b>	<b>25</b>
2.3.4	<b>Dilihat dari segi jaminan.....</b>	<b>26</b>
2.4	<b>Jaminan Kredit.....</b>	<b>26</b>
2.5	Prinsip – prinsip pemberian kredit.....	29

2.6 Kredit Pemilikan Rumah.....	34
2.7 Perhitungan bunga kredit.....	35
2.7.1 Suku bunga.....	35
<b>BAB III GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN</b>	
3.1 Sejarah Berdirinya Perusahaan.....	41
3.2 Visi, Misi Perusahaan.....	46
3.3 Struktur Organisasi Perusahaan.....	47
3.4 Job Description.....	48
3.5 Profil Usaha.....	50
<b>BAB IV PEMBAHASAN MASALAH</b>	
4.1 Persyaratan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah di BTN KCP Satelite Town Square.....	62
4.1.1 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di BTN KCP Satelite Town Square.....	63
4.2 Jaminan Untuk Pengajuan Kredit.....	66
4.3 Biaya – biaya yang dikenakan.....	67
4.3.1 Penentuan Plafond.....	68
4.4 Perhitungan Angsuran KPR.....	69
4.5 Pihak – Pihak Yang Terkait Dalam Pelaksanaan KPR di BTN KCP Satelite Town Square.....	75
4.6 Analisis kredit di BTN KCP Satelite Town Square...	76
4.6.1 Prosedur Pelunasan KPR pada BTN KCP	

	Satelite Town Square.....	78
4.7	Hambatan yang dihadapi dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah serta cara penyelesaiannya pada BTN KCP Satelite Town Square.....	78
BAB V	KESIMPULAN	
	5.1 Kesimpulan.....	80
	5.2 Saran.....	82
	DAFTAR RUJUKAN	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Perhitungan Angsuran Bunga flat.....	37
Tabel 2.2 : Perhitungan Bunga Anuitas.....	40
Tabel 4.1 : Tabel Anuitas Tahunan.....	71
Tabel 4.2 : Tabel Anuitas Bulanan.....	71

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 : Struktur Organisasi BTN KCP Satelite Town Square.....	47
Gambar 4.1 : Alur Proses pemberian Kredit di BTN KCP Satelite Town Square.....	63

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Form Permohonan Kredit

Lampiran 2 : Data Pribadi Pemohon

Lampiran 3 : Form Analisa Permohonan kredit dan keputusan pemohon

Lampiran 4 : Check List Wawancara

Lampiran 5 : surat kepada pimpinan instansi / perusahaan pemohon

Lampiran 6 : kuasa pemotongan gaji/pension

Lampiran 7 : keterangan mengenai rumah dan penjual rumah

Lampiran 8 : Tabel Bunga anuitas per tahun