

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH DI BANK BTN CABANG PEMUDA SURABAYA  
RANGKUMAN TUGAS AKHIR**



**OLEH :**

**SATRIO WILLY ARGO KUSUMO**

**2009110657**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA**

**2012**

## **PENGESAHAN RANGKUMAN**

### **TUGAS AKHIR**

Nama : Satrio Willy Argo Kusumo  
Tempat, Tanggal Lahir : Gresik, 11 November 1989  
NIM : 2009110657  
Jurusan : Manajemen  
Program Pendidikan : Diploma III  
Program Study : Manajemen Keuangan & Perbankan  
Judul : Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah  
di Bank BTN Cabang Pemuda Surabaya

Disetujui dan Diterima baik Oleh :

Dosen Pembimbing : Ketua Program Diploma  
Tanggal : Tanggal :

**Drs. Ec. Mochammad Farid. MM**      **Kautsar Riza Salman,SE, AK,M.AK,BKP**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Pelaksanaan kredit yang diberikan oleh bank sangat berarti bagi masyarakat. Kredit sebagai salah satu bentuk kegiatan usaha bank guna memberi manfaat yang sangat besar bagi masyarakat Indonesia, sehingga tidaklah heran bila sebagian besar masyarakat cenderung menggunakan kredit untuk memenuhi kebutuhannya. Harga rumah yang relative tinggi menjadi faktor utama yang mendorong permintaan masyarakat dalam pemberian kredit perumahan. Dengan didukung oleh jangka waktu kredit dari bank yang relative cukup panjang membuat akan permintaan kredit perumahan ini semakin meningkat.

Salah satu upaya yang telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya di bidang perumahan dan pemukiman, adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemberian kredit pemilikan rumah adalah pemberian kepemilikan rumah yang timbul dari kesepakatan antara dua belah pihak bank (pemberi kredit) dengan debitur (penerima kredit) yang pembayarannya dilakukan secara mengangsur dan dikembalikan dengan jangka waktu tertentu ditambah dengan bunga yang telah ditetapkan dengan bunga yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Kata bank berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang. Sedangkan menurut undang-undang perbankan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut UU RI No 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

## **BAB III**

### **GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN**

Disini penulis mendapat kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank BTN Cabang Pemuda Surabaya. Bank Tabungan Negara (BTN) sepanjang perjalanannya dalam mengukir sejarah dengan segala prestasi yang dimilikinya telah membuktikan perannya dalam menghubungkan kegemaran masyarakat Indonesia untuk menabung. Dengan semua usahanya maka BTN telah mengambil peran dalam usaha pembangunan di segala bidang di seluruh tanah air tercinta, INDONESIA. Perjalanan panjang yang pada akhirnya membawa misi yang harus diemban, yaitu sebagai bank penyedia dana untuk tumbuhnya pembangunan perumahan nasional dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah membawa BTN sebagai bank satu-satunya yang besar melalui tugas mulia itu.

Sejarah telah mencatat bahwa tumbuhnya bank-bank pemerintah di Indonesia ini tidak terlepas dari masa perjuangan negara Indonesia dalam melepaskan diri dari penjajahan. Dua masa penjajahan yang masih sangat jelas kita ingat adalah masa penjajahan Belanda dan Jepang. BTN sebagai salah satu bagian yang tak terpisahkan dari bank milik pemerintah pun tidak lepas dari masa perjuangan itu.

## **BAB IV**

### **HASIL PEMBAHASAN**

Dari tujuan-tujuan yang penulis tulis di Bab I, Maka penulis dapat mengetahui dan memahami tentang beberapa hal, antara lain:

**a. Ketentuan dan Persyaratan Dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Dalam hal ini Kredit Pemilikan Rumah yang dimaksud adalah Kredit Griya Utama (KGU). Selain itu Kredit ini merupakan Kredit Pemilikan Rumah yang paling terlaris atau banyak diminati oleh debitur di Bank BTN Cab Pemuda Surabaya. Dimana Kredit ini diberikan kepada masyarakat perorangan (calon debitur) untuk pembelian rumah real estate dari pengembangan dengan kondisi belum dibangun atau belum selesai dibangun. Dan pemohon adalah WNI, usia minimal 21 Tahun atau telah menikah, memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 Tahun, telah menjadi nasabah Bank, memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban, mempunyai pekerjaan tetap, Pada saat kredit lunas usia pemohon tidak melebihi 55 tahun, tidak memiliki kredit bermasalah baik di Bank maupun Bank Lain.

**b. Cara Perhitungan angsuran dan bunga dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR).**

Perhitungan di Bank BTN menggunakan sistem annuitas.

- Berdasarkan sistem annuitas:
  - Pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman yang akan semakin menurun dari tahun ke tahun (periode) sesuai dengan menurunnya jumlah nilai pinjaman sebagai akibat pembayaran cicilan pokok pinjaman tersebut.

- Untuk tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah kredit yang disetujui.
- Untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa hutang pada akhir bulan realisasi tahun berikutnya.

Rumus:

$$A = \frac{(1+r)^n}{(1+r)^{n-1}} \cdot Cr \cdot r$$

**c. Jaminan dan pengikatan kredit Pemilikan Rumah**

- o Yang menjadi jaminan dalam Pemberian Kredit Rumah adalah tanah dan bangunan/rumah yang dibiayai dengan KGU.
- o SHGB ( Sertifikat Hak Guna Bangunan)
- o SHM (Sertifikat Hak Milik)

Pengikatan jaminan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan SKHMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan. Agunan dapat atas nama istri/suami pemohon berdasarkan surat nikah atau atas nama anak pemohon.

**d. Proses Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Proses pelunasan kredit dengan cara melunasi sisa saldo kredit. Dan debitur bisa langsung datang ke Bank dan menuju kebagian petugas kredit atau lgsung membayar lewat teller Bank dengan menggunakan slip setoran dengan mengisi dengan keterangan pelunasan sisa kredit. Debitur juga bisa membayar melalui transfer ke Bank yang bersangkutan dengan kredit rumah dan debitur bisa membayar dengan cara memotong buku tabungan batara dengan cara mengisi saldo rekening

tabungan dengan jumlah nominal yang akan dibayarkan untuk mengangsur angsuran bulanan kredit rumah. Setelah mengisi rekening tabungan batara maka secara otomatis tabungan itu akan langsung bisa kepotong dengan nilai yang menjadi biaya angsuran per bulan debitur.

**e. Permasalahan yang dihadapi dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah**

Adapun permasalahan atau resiko yang dihadapi Bank BTN dalam pemberian KGU, yakni antara lain:

1. Spesifikasi rumah yang dibangun developer tidak sesuai dengan yang dijanjikan pengembang atau tidak sesuai dengan kesepakatan antara pengembang dengan debitur sejak awal pembelian rumah.
2. Apabila debitur seorang wirausaha maka pihak Bank melakukan survey ketempat usahanya. Dan dilihat dalam perkembangan usahanya dan kemampuan membayar.
3. Nasabah tidak memenuhi persyaratan dan kewajiban dalam melakukan pembayaran kredit.

**BAB V**

**KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah ditulis, maka penulis dapat mengambil kesimpulan tentang beberapa hal, antara lain :

Pelaksanaan kredit yang diberikan oleh bank sangat berarti bagi masyarakat. Salah satunya upaya yang telah ditempuh dan terus akan dilaksanakan oleh



pemerintah, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, khususnya dibidang perumahan dan pemukiman, adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah yang dimaksud adalah Kredit Griya Utama (KGU). Kredit ini merupakan kredit Pemilikan Rumah yang paling terlaris atau banyak diminati oleh debitur di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya. Adapun tujuan dari penelitian Tugas Akhir (TA) ini adalah untuk mengetahui bagaimana ketentuan dan persyaratan, prosedur permohonan, cara perhitungan angsuran dan bunga, jaminan dan pengikatan, proses pelunasan, serta permasalahan yang dihadapi dalam pemberian kredit rumah yang ada di Bank BTN Cab. Pemuda Surabaya.

Adapun beberapa saran dari penulis dalam pertimbangan alternative dari penulisan Tugas Akhir. Yang telah melakukan pengamatan dengan “Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Surabaya Pemuda”, maka berikut ini penulis mencoba menjabarkan beberapa saran yang diharapkan dapat lebih meningkat kinerja operasional PT. Bank BTN Cabang Surabaya Pemuda. Hal ini diharapkan dapat menjadi masukan yang membangun dari penulis.

## DAFTAR RUJUKAN

Jusuf, Jopie, 2007. Panduan Dasar Untuk Account Officer. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Kasmir. 2006. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo.

Taswan,S.E,M.Si, 2006. *Manajemen perbankan*

Muhammad Djumhana, "*Hukum Perbankan Indonesia*".Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2006

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 17 tahun 2007, tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025. Penerbitan Pustaka Yustisia 2007.

Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perubahan UU 7/1992 tentang perbankan.

[www.btm.co.id](http://www.btm.co.id)

<http://tau25.blogspot.com/2010/06/fungsi-bank.html>

Brosur,BTN