

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH
LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
SURABAYA**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma 3
Program Studi Keuangan dan Perbankan



Oleh :

SEPTIA ARSY PURNOMO

NIM : 2014110935

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2017**

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
OLEH LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG SURABAYA**

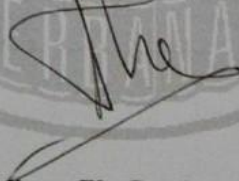
Diajukan oleh :

SEPTIA ARSY PURNOMO

NIM : 201410935

Tugas Akhir ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,
Tanggal



(Drs. Sudjarno Eko Supriono, M.M)

TUGAS AKHIR

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH
LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
SURABAYA**

Disusun oleh

SEPTIA ARSY PURNOMO
NIM : 2014110935

Dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus Ujian Tugas Akhir
pada tanggal : 19 Agustus 2017

Tim Penguji

Penguji I

Penguji II

Dra. Ec. Aniek Maschudah Ilfitriah, M.Si

Dr. Drs. M Nadjib Usman, MM.

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Septia Arsy Purnomo
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 11 September 1996
N.I.M : 2014110935
Program Studi : Keuangan dan Perbankan
Program Pendidikan : Diploma 3
Judul : Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh
Loan Service pada Bank Tabungan Negara cabang
Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh :


Pjs. Ketua Program Studi Diploma 3

Dosen Pembimbing

Tanggal : 19-9-17

Tanggal :

(Putri Wulanditya, SE., M.Ak., CPSAK) (Drs. Sudjarno Eko Supriyono, MM)



**BERMIMPILAH LALU GENGAM MIMPIMU SEKUAT MUNGKIN
DAN BERJUANGLAH UNTUK MENGGAPAI MIMPI YANG KAU
CIPTAKAN SERTA JANGAN LUPA BERTAWAKKAL SETELAH KAU
BERJUANG , BERSYUKUR DENGAN APA YANG KAU MILIKI, DAN
IKHLAS TENTANG APA YANG SUDAH DIBERIKAN OLEH ALLAH.**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu dan ayah yang tiap waktu mendoakan dan memberikan semangat, nasihat dan motivasi kepada saya
2. Dosen – dosen di STIE Perbanas Surabaya yang telah sabar mengajari banyak sekali ilmu pengetahuan kepada saya
3. Ibu Dita Novia Ardi selaku HRD BTN cabang Surabaya yang sudah memberikan saya kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank BTN cabang Surabaya
4. Ibu loan service di BTN cabang Surabaya yang memberi saya penjelasan dan pengertian tentang judul yang saya ambil
5. Bapak analis kredit di BTN cabang Surabaya yang membantu saya agar lebih paham mengenai perhitungan bunga kredit
6. Sahabat seperjuangan cilukbaa yang senantiasa menghibur dan saling memberi dukungan satu sama lain
7. Teman - teman Diploma 3 keuangan dan perbankan angkatan 2014 yang telah memberikan saran dan informasi yang berguna tentang Tugas Akhir untuk saya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh *Loan Service* pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya” dengan baik dan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Pendidikan Diploma 3 Keuangan dan Perbankan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.

Penyusun menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan karena bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Lutfi, SE., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Bapak Drs. Ec. Mochammad Farid, M.M selaku Ketua Program Studi Diploma 3 STIE Perbanas Surabaya
3. Bapak Drs. Sudjarno Eko Supriyono, MM. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan selama penulisan Tugas Akhir ini.

Penulisan Tugas Akhir ini juga tidak lah sempurna, oleh karena itu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun dan berguna untuk kedepannya. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

Surabaya, 19 Juli 2017

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK ATAU RINGKASAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Penjelasan Judul.....	6
1.3 Rumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.6 Metode Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori Tentang Bank	
2.1.1 Pengertian bank.....	12
2.1.2 Fungsi dan kegiatan usaha bank.....	15
2.1.3 Jenis bank.....	17
2.1.4 Landasan Bentuk Hukum Bank.....	19
2.2 Landasan Teori Tentang Kredit Bank	
2.2.1 Pengertian kredit.....	20
2.2.2 Unsur-Unsur Kredit.....	20
2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit.....	21
2.2.4 Jenis-jenis kredit.....	22
2.2.5 Analisis Kredit.....	25
2.2.6 Pihak yang terkait dalam kredit.....	32
2.2.7 Jaminan Kredit.....	33
2.2.8 Manfaat Kredit.....	34
2.2.9 Ketentuan Penyediaan Kredit Konsumtif.....	36
2.2.10 Peraturan Bank Indonesia.....	37
2.3 Landasan Teori Perjanjian Kredit Perbankan	
2.3.1 Perjanjian Kredit.....	38
2.3.2 Bentuk perjanjian kredit.....	39

2.3.3	Isi Perjanjian Kredit Perbankan.....	40
2.4	Landasan Teori Tentang Bunga Kredit	
2.4.1	Perhitungan suku bunga kredit.....	43
BAB III	GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN	
3.1	Sejarah Berdirinya Perusahaan.....	46
3.2	Visi dan Misi.....	49
3.3	Struktur Organisasi.....	50
3.4	Job Description.....	51
3.5	Profil Usaha.....	61
BAB IV	PEMBAHASAN	
4.1	Syarat-syarat pengajuan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya.....	73
4.2	Ketentuan, mekanisme serta analisis Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara cabang Surabaya	
4.2.1	Ketentuan Permohonan Kredit Pemilikan Rumah.....	75
4.2.2	Mekanisme Permohonan Kredit Pemilikan Rumah...	76
4.2.3	Analisis dalam Kredit Pemilikan Rumah.....	86
4.3	Resiko pemberian Kredit pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara cabang Surabaya.....	89
4.4	Pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah	90
4.5	Biaya yang dibebankan dan perhitungan bunga serta angsuran Kredit pemilikan Rumah	
4.5.1	Perhitungan bunga angsuran Kredit pemilikan rumah	92
4.5.2	Biaya yang dibebankan Kredit Pemilikan Rumah	94
4.6	Hambatan dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara cabang Surabaya.....	95
BAB V	PENUTUP	
5.1	Kesimpulan.....	97
5.2	Saran.....	100
5.3	Implikasi Penelitian.....	100
DAFTAR RUJUKAN		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 : Jenis-Jenis Pelayanan Bank Tabungan Negara	70
Tabel 3.2 : Jenis Layanan Bank Tabungan Negara	70
Tabel 4.1 : Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah	93



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 : Struktur Organisasi BTN cabang Surabaya	Halaman 50
Gambar 4.1 : Bagan Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah	77



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Persetujuan Ijin Penelitian
- Lampiran 2 : Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah
- Lampiran 3 : Formulir Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah
- Lampiran 4 : Surat Pemotongan Kuasa Gaji



**MECHANISM OF MORTGAGE CREDIT BY LOAN SERVICE IN
BANK TABUNGAN NEGARA BRANCH OFFICE**

ABSTRACT

Septia Arsy Purnomo
2014110935
Email: septiaarsyp@gmail.com

Bank Tabungan Negara (BTN) along the way in history with all its achievements have proven its role in connecting the Indonesian community merchant for saving and mortgage dropping. With all this efforts, BTN has taken a role in business development in all areas in through Indonesia. The long journey that eventually brought the mission to be carried, a bank provider of funds for the growth of the national housing development with credit facilities (mortgages) has brought BTN as banks only great through about credit. Provisison of housing loan is the provision of home ownership from interaction between the second party is called bank and the loan service is recipient in a business activity that has economic value and payments made in installments, and returned to a specific period with the added interest that has been defined by the bank. In addition, administration of housing loan also has systems and procedures are easy and fast. Therefore, it is a factor that can affect people's credit home ownership through the bank, and also is one of the hallmarks of home loan.

Keyword: Mortgages, Loan Service, Housing Loan

**MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
OLEH LOAN SERVICE PADA BANK TABUNGAN NEGARA
CABANG SURABAYA**

ABSTRAK

Septia Arsy Purnomo
2014110935
Email: septiaarsyp@gmail.com

Bank Tabungan Negara (BTN) sepanjang sejarah mencatat semua prestasinya telah membuktikan perannya dalam menghubungkan pedagang masyarakat Indonesia untuk menabung dan menguangkan hipotek. Dengan segala upaya ini, BTN telah mengambil peran dalam pengembangan bisnis di semua wilayah di Indonesia. Perjalanan panjang yang akhirnya membawa misi untuk dibawa, sebuah bank penyedia dana untuk pertumbuhan pembangunan perumahan nasional dengan fasilitas kredit (hipotek) telah membawa BTN sebagai bank hanya besar melalui kredit. Provisi pinjaman perumahan adalah penyediaan kepemilikan rumah dari interaksi antara pihak kedua disebut bank dan layanan pinjaman adalah penerima dalam kegiatan usaha yang memiliki nilai ekonomis dan pembayaran dilakukan secara angsuran, dan kembali ke periode tertentu dengan tambahan bunga telah ditentukan oleh bank. Selain itu, pemberian pinjaman perumahan juga memiliki sistem dan prosedur yang mudah dan cepat. Oleh karena itu, itu adalah faktor yang dapat mempengaruhi kepemilikan rumah kredit rakyat melalui bank, dan juga merupakan salah satu keunggulan dari pinjaman rumah.

Kata Kunci: Hipotek, Layanan Pinjaman, Pinjaman Perumahan