

# **PROPOSAL**

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH ( KPR)  
PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk.**



**PENGUSUL:**

**Nama :Helmina br.Ginting, S.E, M.M**

**NIDN:0330116801**

**PROGRAM STUDI KEUANGAN PERBANKAN**

**UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA**

**JAKARTA**

**TAHUN AKADEMIK**

**2019/2020**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat sehingga menimbulkan persaingan yang sangat ketat didalamnya. Perkembangan tersebut tentunya berdampak kepada meningkatnya pembangunan nasional yang menitikberatkan pada bidang ekonomi untuk mensejahterakan masyarakat. Hal ini menjadikan industri perbankan mengambil peranan penting dalam mendanai pembangunan nasional tersebut, peranan penting tersebut menuntut industri perbankan untuk lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk baru yang sesuai dengan keadaan pasar dan mencari sumber dana yang banyak dari masyarakat.

Dengan pernyataan tersebut, perbankan dapat dikatakan sebagai suatu lembaga keuangan yang menjadi urat nadi perekonomian suatu negara yang beraktifitas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit guna menuju arah yang lebih produktif.

### B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk..
2. Bagaimana perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya ingin mencapai beberapa tujuan, yaitu :

- a. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk.
- b. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana perhitungan bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk

#### 2. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi perusahaan dalam pengelolaan atau pencatatan atas aktiva tetap intangible yang disebut hak kekayaan intelektual dan dapat digunakan sebagai referensi penelitian selanjutnya.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Bank

##### 1. Pengertian Bank

Pengertian bank menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan 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.

##### 2. Tugas dan Fungsi Bank

###### a. Tugas Pokok Bank Umum

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat (funding) dalam bentuk:
  - a) Simpanan Giro (Demand Deposit)
  - b) Simpanan Tabungan (Saving Deposit)
  - c) Simpanan Deposito (Time Deposit)
- 2) Menyalurkan dana ke masyarakat (Lending) dalam bentuk:
  - a) Kredit Investasi
  - b) Kredit Modal Kerja
  - c) Kredit Perdagangan
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya (Services) seperti:
  - a) Transfer (Kiriman uang)

- b) Inkaso (Collection)
  - c) Kliring (Clearing)
  - d) Safe Deposit Box
  - e) Bank Card
  - f) Bank Notes (Valas)
  - g) Bank Garansi
  - h) Referensi Bank
  - i) Bank Draft
  - j) Letter Of Credit (L/C)
  - k) Cek Wisata (Travellers Cheque)
  - l) Jual beli surat-surat berharga
- 4) Menerima setoran-setoran seperti :
- a) Pembayaran pajak
  - b) Pembayaran telepon
  - c) Pembayaran air
  - d) Pembayaran listrik
  - e) Pembayaran uang kuliah
- 5) Melayani pembayaran-pembayaran seperti :
- a) Gaji/Pensiun/Honorarium
  - b) Pembayaran Deviden
  - c) Pembayaran Kupon

## b. Fungsi Bank

Fungsi perbankan Indonesia sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dana yang dihimpun dan simpanan yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank. Dana yang dihimpun tersebut kemudian disalurkan kembali oleh bank kepada masyarakat secara efektif dan efisien, dalam bentuk pemberian fasilitas kredit ataupun penyediaan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, baik untuk keperluan investasi maupun keperluan modal kerja.

Menurut Verry Stuart (2012:2), Fungsi perbankan sebagai berikut:

### a. *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah trust atau kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mampu menitipkan dananya di bank apabila dilandasi oleh unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut, dan juga percaya bahwa pada saat yang telah dijanjikan, masyarakat dapat menarik lagi simpanan dananya di bank.

Pihak bank sendiri akan bersedia menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitur atau masyarakat, apabila dilandasi kepercayaan. Pihak bank percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan pinjamannya, debitur akan mengelola dana pinjaman dengan baik, debitur akan mempunyai kemampuan untuk membayar pada saat jatuh tempo, dan juga bank percaya bahwa debitur mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

*b. Agent Of Development*

Sektor dalam kegiatan perekonomian masyarakat, yaitu sektor moneter dan sektor rill merupakan sektor-sektor yang tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut berinteraksi dan saling mempengaruhi antara satu dengan yang lain. Sektor rill tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Tugas bank sebagai penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan Diperlukan untuk kelancaran kegiatan perekonomian di sektor rill. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan investasi, distribusi, dan jasa, mengingat semua kegiatan investasi-distribusi-konsumsi selalu berkaitan dengan penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi distribusi konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

*c. Agent Of Services*

Di samping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa-jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa-jasa bank ini antara lain dapat berupa jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, jasa pemberian jaminan bank, dan jasa penyelesaian tagihan. Mengingat nilai strategis dari bank, bank dalam menjalankan kegiatan usahanya sangat terpaku dengan aturan-aturan hukum. Hal ini bukan berarti menjadikan usaha bank menjadi kompleks dan rumit, tetapi dengan adanya aturan-aturan yang ketat, diharapkan kepercayaan masyarakat serta kesinambungan usaha bank akan terus dapat dikembangkan.

## **B. Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Selain pengertian menurut Undang-Undang diatas, terdapat beberapa pengertian kredit menurut para ahli sebagai berikut:

- a. Menurut Anwar (2011:3), “kredit ialah suatu pemberian prestasi (jasa) dari pihak yang satu kepada pihak lain dan prestasinya akan dikembalikan lagi dalam jangka waktu tertentu dan uang sebagai kontraprestasinya (balas jasa)”.
- b. Menurut Thomas Suyatno (2007:15), menyatakan bahwa “Kredit adalah suatu penyediaan uang yang dapat disamakan dengan suatu tagihan-tagihannya yang sesuai dengan persetujuan antara peminjam dan yang meminjamkan”.
- c. Menurut Kasmir (2014:86) bahwa “Kredit ialah suatu pembiayaan yang bisa berupa uang ataupun tagihan yang nilainya bisa diukur dengan uang”.

### **2. Sasaran dan Tujuan Kredit**

Menurut DR. (Chand.) Taswan, S.E., M.Si. (2010:310), proses perkreditan dilakukan secara hati-hati oleh bank dengan maksud untuk mencapai sasaran dan tujuan pemberian kredit. Ketika bank menetapkan keputusan pemberian kredit maka sasaran yang hendak dicapai adalah aman, terarah, dan menghasilkan pendapatan.

### **3. Prosedur Pemberian Kredit**

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Menurut Kasmir (2012:100) prosedur pemberian kredit kepada nasabah sebagai berikut :

a. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya yang berisi latar belakang perusahaan/kelompok usaha, maksud dan tujuan, besarnya kredit dan jangka waktu, cara pengembalian kredit, dan jaminan kredit.

b. Pemeriksaan berkas-berkas

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar.

c. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan. ya.

d. On the Spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau beberapa objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I.

e. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan.

f. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak,

g. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, s.

h. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

i. Penyaluran atau penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu sekaligus atau secara bertahap.

### **C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

#### **1. Pengertian KPR**

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Tempat Dan Waktu Penelitian

Dalam penyusunan tugas akhir ini, diperlukan data yang akurat untuk mendukung dan melengkapi isi dari tugas akhir ini. Maka, untuk mendapatkan data-data tersebut penulis melakukan penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Cabang Depok yang beralamat di Jln. Margonda Raya No. 186 Depok, Jawa Barat.

#### B. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

##### 1. Riset lapangan (*Field Research*)

Riset lapangan yaitu penelitian yang dilakukan penulis dengan cara mendatangi atau meninjau langsung ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Cabang Depok untuk memperoleh data-data yang diperlukan antara lain dengan cara :

##### a. Wawancara (*interview*)

Yaitu dilakukan dengan bertanya atau mengajukan pertanyaan-pertanyaan langsung kepada karyawan atau staff yang bersangkutan, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas perusahaan dalam menganalisa pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

##### b. Pengamatan (*Observasi*)

Yaitu dilakukan guna memperoleh kebenaran dari hasil wawancara tersebut, serta melengkapi bahan-bahan yang masih diperlukan untuk menunjang dan memberikan masukan yang berguna dalam penulisan tugas akhir.

c. Pertanyaan (*Questioner*)

Adalah suatu cara untuk memperoleh data dengan mengajukan daftar pertanyaan secara tertulis untuk diisi oleh pihak perusahaan.

2. Riset Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mendapatkan dan mengumpulkan data atau bahan-bahan dari literatur–literatur berupa buku-buku, majalah, artikel-artikel dan sumber-sumber lainnya yang relevan untuk mencari bagaimana analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan oleh perusahaan.

### C. Teknik Analisa Data

Untuk menganalisa data yang telah diperoleh penulis menggunakan metode analisa data *kualitatif*. Menurut Sugiono (2010:15), metode penelitian *kualitatif* merupakan metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowbaal, teknik pengumpulan dengan triangulasi, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.

Secara sederhana, metode penelitian *Kualitatif* yaitu analisa yang dapat diukur secara langsung, dan diungkapkan melalui uraian-uraian, penjelasan-penjelasan dan pembahasan secara

teoritis berdasarkan keadaan yang sebenarnya dari perusahaan tersebut dan selanjutnya ditarik kesimpulan.

Analisa data *kualitatif* ini dilakukan untuk mengidentifikasi data yang ada sehingga diharapkan dapat menghasilkan suatu gambaran yang jelas dalam penjelasan tugas akhir ini, baik dalam permasalahan maupun dalam hasil akhir.

Sedangkan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode analisa *deskriptif kualitatif*, Metode *deskriptif* adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, kondisi, sistem pemikiran ataupun peristiwa pada masa sekarang. Tipe penelitian ini berusaha menerangkan fenomena sosial tertentu. Penelitian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, berdasarkan kriteria pembedaan antara lain fungsi akhir dan pendekatannya.

Metode analisa *deskriptif kualitatif* yaitu analisa data yang pengujiannya dalam bentuk keterangan dan pembahasan teoritis yang bertujuan menganalisa hal-hal yang dapat di analisa bukan dengan angka-angka tetapi dengan teori-teori yang dibuktikan dengan kenyataan yang terjadi, dalam hal ini yang akan di analisa adalah mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Cabang Depok.



## DAFTAR PUSTAKA

Anwar Efendie. 2011. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank, Suatu Analisis Dalam Teori Dan Praktek*. Surabaya: Mitra Ilmu.

Dendawijaya, Lukman. 2009. *Manajemen Perbankan*. Edisi II. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Hasan, Nurul Ichsan. 2014. *Pengantar Perbankan*. Edisi I. Jakarta: Gaung Persada Pers Group.

Hasibuan. 2007. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.

Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Prenada Media Group.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI). 2015. *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Edisi II. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Ktut Silvanita Mangani. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama.

Kasmir. 2008. *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

\_\_\_\_\_. 2014. *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

\_\_\_\_\_. 2014. *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi 2014. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

