

**ALUASI PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)**

**SKRIPSI**

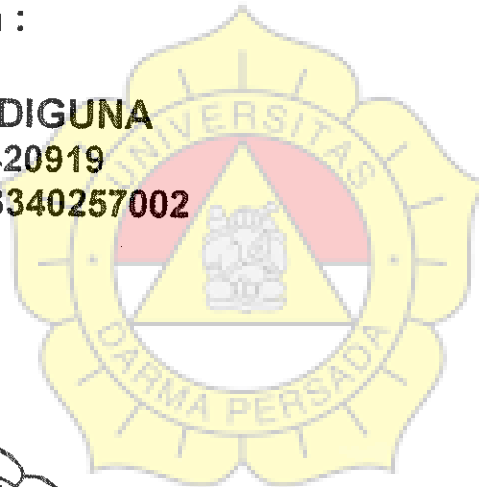
**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademik  
Dan Melengkapi Sebagian Dari Syarat-syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi  
Jurusan Manajemen**

**Oleh :**

**RADITIA ADIGUNA**

**NIM : 93420919**

**NIRM : 953123340257002**

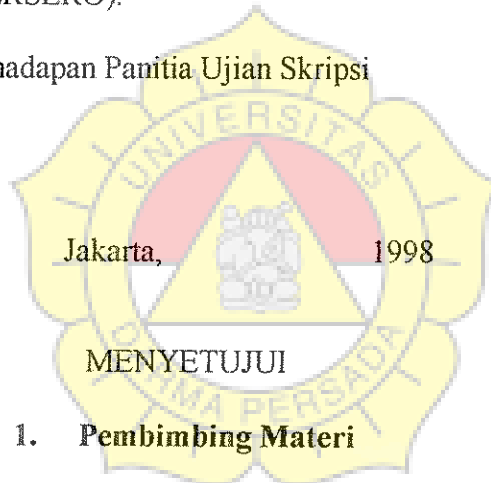


**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DARMA PERSADA  
J A K A R T A  
1998**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

1A : **RADITIA ADIGUNA**  
: 93420919  
M : 953123340257002  
USAN : MANAJEMEN  
GRAM STUDI : MANAJEMEN KEUANGAN DAN PERBANKAN  
UL SKRIPSI : EVALUASI PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN  
NEGARA (PERSERO).

1. diperiksa dan disetujui untuk diujikan dihadapan Panitia Ujian Skripsi



  
(SUNARTO WIDODO, SE.AK.MM)

MENCETAHUI  
DIA JURUSAN MANAJEMEN

  
(Drs. SOEROSO)

2. Pembimbing Teknis

  
(SUKARDI, SE.)

FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DARMA PERSADA  
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

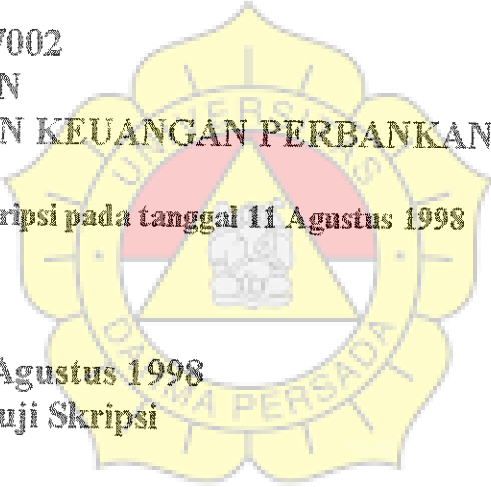
JUDUL SKRIPSI : EVALUASI PEMBERIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

Disersembahkan dan disusun oleh :

NAMA : RADITIA ADIGUNA  
NIM : 93420919  
NPM : 953123340257002  
MURAHAN : MANAJEMEN  
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN KEUANGAN PERBANKAN

Ujian diujikan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada tanggal 11 Agustus 1998  
hasil dengan nilai B.

Jakarta, 11 Agustus 1998  
Panitia Penguji Skripsi



Nama	Jabatan	Tanda Tangan
Drs. Haryanto AK, MM.	Ketua	_____
Drs. H. Budi Setyo H, AK.	Anggota	_____
Drs. Sunarto Widodo, SE. AK. MM.	Anggota	_____

## ABSTRAKSI

- (A) RADITIA ADIGUNA ; 93420919  
(B) EVALUASI PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)

(C) v + 100 Halaman ; 13 Lampiran

(D) Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah

(E) Alasan dan Tujuan Penelitian : Untuk dapat mengetahui sejauh mana proses dan prosedur dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Tujuan dari penelitian adalah untuk memperjelas fungsi dari pemberian kredit yang mempunyai resiko tinggi dan dapat menimbulkan masalah dalam operasionalnya.

Hasil Penelitian : Dapat diperoleh cara penganalisaan calon debitur dan cara pelaksanaan pemberian kredit serta masalah-masalah yang timbul juga dapat diketahui penyelesaian dari pelaksanaan pemberian kredit tersebut.

Kesimpulan dan Saran : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan suatu badan hukum sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat yang mengeluarkan kredit pemilikan rumah bagi berbagai golongan masyarakat yang membutuhkan bantuan.

Sebagai saran, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) hendaknya dapat meningkatkan mutu pelayanan secara profesional dan dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi cara pelaksanaan pemberian kredit.

Daftar Acuan : 3 (1979 - 1996)

Pembimbing Materi

(Sunarto Widodo, SE.Ak, MM)

## KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah SWT, yang telah melimpahkan taufik dan hidayahnya kepada penulis maka pada akhirnya Skripsi ini dapat juga Penulis selesaikan.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu tugas akademik dan melengkapi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Darma Persada.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa didalam penyusunan Skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan. Hal ini disebabkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman Penulis. Walaupun demikian, Penulis berusaha agar Skripsi ini dapat memenuhi apa yang telah dipersyaratkan dan dengan harapan berguna bagi yang membacanya maupun bagi Penulis sendiri.

Pada kesempatan ini Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada segala pihak yang telah membantu Penulis selama meyusun skripsi ini sampai selesai, terutama :

1. Bapak Drs. Shanti Danu, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

2. Bapak Sudarnadji HS, SE.AK, MM. Pembantu Dekan I pada Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
3. Bapak Drs. Fauzi Baisyir, MM. Pembantu Dekan III pada Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
4. Bapak Sunarto Widodo, SE.Ak, MM. selaku dosen Pembimbing Materi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk dan bimbingan penulisan Skripsi.
5. Bapak Sukardi, SE., selaku Pembimbing Teknis yang telah memberikan petunjuk dan nasehat kepada Penulis.
6. Bapak dan Ibu serta adik dan kakak yang telah membantu Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Darma Persada.
7. Rekan-rekan yang telah memberikan bantuannya serta dorongan kepada Penulis dalam menyusun Skripsi ini.

Akhir kata, Penulis mengharapkan saran-saran atau kritik yang membangun dari pembaca dan kiranya Skripsi yang sangat sederhana ini akan berguna dan bermanfaat.

Jakarta, 27 Juli 1998

Penulis

(RADITIA ADIGUNA)

# DAFTAR ISI

## HALAMAN

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI	
ABSTRAKSI SKRIPSI	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. LATAR BELAKANG PEMILIHAN JUDUL .....	1
B. PEMBATAAN DAN PERUMUSAN MASALAH ...	6
1. PEMBATAAN RUANG LINGKUP .....	6
2. PERUMUSAN MASALAH .....	6
C. TUJUAN DAN KEBUNAAN PENELITIAN .....	7
D. METODE PENELITIAN .....	8
E. SISTEMATIKA PEMBAHASAN .....	9
<b>BAB II : LANDASAN TEORI</b>	
A. PENGERTIAN KREDIT .....	12
1. Arti Kredit .....	12
2. Unsur Kredit .....	16
3. Tujuan dan Fungsi Kredit .....	18

4. Jenis-jenis Kredit .....	21
5. Klasifikasi Kredit .....	24
B. PEMBERIAN KREDIT .....	31
1. Prinsip Penilaian Evaluasi Kredit .....	31
2. Metode Dalam Evaluasi Kredit .....	34
3. Proses Analisa Kredit .....	37
4. Tahap-tahap Pemberian Kredit .....	43
C. PENGAMANAN KREDIT .....	46
1. Pengawasan .....	46
2. Pembinaan .....	47
3. Penyelesaian Kredit .....	48
 BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. SEJARAH SINGKAT PERUSAHAAN .....	56
B. STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN .....	60
C. AKTIVITAS PERUSAHAAN .....	62
 BAB IV : TINJAUAN MENGENAI PEMBERIAN KREDIT	
PEMILIKAN RUMAH (KPR)	
A. ANALISA DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT .....	72
B. SUPERVISI KREDIT .....	81

C. MASALAH-MASALAH YANG TIMBUL DALAM	
KREDIT .....	89
D. LANGKAH-LANGKAH PENYELESAIAN	
KREDIT .....	90

BAB V : PENUTUP

A. KESIMPULAN .....	98
B. SARAN-SARAN .....	99

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dicanangkan pada awal pemerintah Orde Baru hingga sekarang ini telah menunjukkan hasil yang nyata. Hal ini ditandai dengan naiknya pendapatan perkapita rata-rata penduduk Indonesia.

Keberhasilan tersebut diatas tidak terlepas dari peranan perbankan sebagai agen pembangunan yang memberikan arah pembiayaan terhadap sektor usaha masyarakat maupun usaha dibidang perumahan. Dalam peranannya sebagai agen pembangunan, dunia perbankan dituntut untuk selalu siap menyediakan dana yang dibutuhkan dunia usaha sebagai pelaku ekonomi nasional.

Untuk melaksanakan peran tersebut salah satu kegiatan pokok perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit.

Seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin meningkat, juga akan diikuti peningkatan dan

perkembangan akan pemberian kredit. Dimana kredit itu sebagai salah satu usaha pokok perbankan mempunyai pengaruh yang sangat erat dalam kehidupan perekonomian nasional. Pemberian kredit yang selektif dan terarah dapat menunjang dan mendorong terlaksananya pembangunan ekonomi nasional, sehingga bermanfaat bagi masyarakat.

Namun masih ada juga pemberian kredit yang tidak lancar dan sering terjadi kecelakaan pada perjalanan dunia perbankan di Indonesia, seperti halnya kasus Bank Duta, Sampoerna, Summa, dan juga kasus-kasus lainnya.

Untuk mencegah hal-hal yang negatif ini maka pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan yang mengatur tentang dunia perbankan.

Dengan disahkannya UU No.7 tahun 1992 mengenai perbankan, maka pengaturan terhadap dunia perbankan lebih dipertegas dan diperjelas. Sanksi-sanksi yang ada akibat pelanggaran peraturan dan kode etik perbankan juga semakin jelas, tidak saja sanksi administrasi, tetapi juga sanksi pidana. Disamping itu pemerintah juga mengeluarkan peraturan yakni peraturan pemerintah No. 70 tahun 1992 mengenai Bank Umum untuk

memperjelas UU tersebut. Pihak perbankan, sesuai dengan UU No. 7 1992 yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, dan salah satunya dapat memainkan peranan sebagai pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Dalam menyalurkan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada masyarakat, perbankan kemudian dihadapkan kepada berbagai masalah yang cukup kompleks antara lain :

1. Kemampuan masyarakat yang membutuhkan KPR sangat bervariasi karena pendapatannya berbeda-beda, oleh sebab itu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) harus mempunyai daya analistis yang tajam dan teliti dalam memberikan kredit pemilikan rumah.
2. Pertumbuhan penduduk dan standar kehidupan rakyat Indonesia sebagaimana tercermin dari GNPnya yang meningkat itu, maka kebutuhan perumahanpun meningkat pula disamping kebutuhan akan pendidikan, kesehatan, kesepakatan kerja dan sebagainya.

3. Pemerintah menugaskan lembaga perbankan untuk dapat membantu meningkatkan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan memberikan kredit perumahan ini merupakan salah satu tugas pokok perbankan yang mendorong untuk pemilikan rumah bagi masyarakat.
4. Tingkat bunga kredit sering berubah, sementara kemampuan-kemampuan nasabah belum tentu dapat memenuhinya.
5. Sebagaimana lazimnya dunia usaha perbankan dihadapkan kepada persaingan antara Bank dalam memasarkan kreditnya, maka dunia perbankan dituntut bekerja secara profesional dengan efisiensi yang tinggi serta dapat menciptakan produk/jasa baru bagi masyarakat luas.
6. Disamping persoalan-persoalan diatas, dunia perbankan juga tidak kalah pentingnya seperti sumber daya manusia (tenaga yang terampil, berdedikasi, memiliki integritas tinggi dan jujur).

Manajemen, organisasi permodalan/keuangan serta pengawasan merupakan sisi lain yang bergerak dibidang perbankan sepanjang waktu.

Untuk mengatasi persoalan-persoalan diatas manajemen perbankan harus mampu untuk membuat kebijakan perkreditan, khususnya kebijakan kredit perumahan yang aman karena pendapatan Bank sebagian besar diperoleh dari kontribusi bunga kredit yang disalurkan kemasyarakat.

Dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mempunyai peranan yang sangat penting sebagai bank umum untuk menunjang program pemerintah di bidang perumahan dan pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional berdasarkan Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor B.49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 yang menunjuk bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan.

Sesuai dengan uraian diatas serta untuk mengenal dan mengetahui lebih dekat sehingga sampai pada pemahaman yang baik atas evaluasi/analisa terhadap permohonan, supervisi dan penyelesaian kredit pemilikan rumah maka penulis mencoba untuk membahasnya

dengan study kasus di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dengan judul skripsi : "EVALUASI PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)".

## B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

### 1. Pembatasan Ruang Lingkup.

Dari judul skripsi tersebut diatas maka dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu mengenai evaluasi pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), yaitu meliputi analisa pemberian, supervisi dan penyelesaian kredit tersebut.

### 2. Perumusan Masalah.

Tujuan pokok pemberian kredit pemilikan rumah oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu selain mengelola sumber dana kekayaan bank juga untuk membantu masyarakat dalam hal pemilikan rumah guna tercapainya pelaksanaan pembangunan nasional.

Oleh karena itu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam melaksanakan pemberian kredit pemilikan rumah harus

selalu melakukan evaluasi kredit secara menyeluruh, mendalam dan terarah atas setiap aspek yang secara langsung mempengaruhinya, dimana penilaian yang dimaksud akan bermanfaat bagi bank maupun peminjam dengan maksud agar setiap kredit yang diberikan dapat mencapai sasaran aman, terarah dan menghasilkan.

### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Untuk memenuhi salah satu syarat akademis untuk menempuh ujian sarjana di fakultas ekonomi jurusan keuangan perbankan di Universitas Darma Persada Jakarta.
2. Untuk mendapatkan pengalaman dalam melaksanakan penelitian dari suatu bidang ilmu yaitu perkreditan, yang dilakukan dengan cara mengadakan perbandingan antara landasan teori yang ada dengan praktek yang sebenarnya terjadi pada objek yang diteliti.
3. Untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang evaluasi pemberian kredit perumahan terhadap pemberian kredit oleh Bank yang bersangkutan.

#### D. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data-data dan informasi dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) metode penelitian yaitu :

##### 1. Library Research (Riset Perpustakaan) :

Data diperoleh dengan cara membaca buku-buku yang diperoleh dari perpustakaan. Dengan riset perpustakaan ini penulis mencoba menyusun secara teoritis hal-hal yang berhubungan dengan objek penelitian.

Daftar buku-buku yang menunjang penulisan skripsi ini tercantum dalam daftar kepustakaan.

##### 2. Field Research (Riset Lapangan) :

Data-data diperoleh dengan melakukan penelitian secara langsung pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan cara :

##### a. Observasi (Pengamatan)

Dilakukan dengan cara mengadakan peninjauan secara langsung ke lapangan terhadap aktivitas yang dijalankan.

b. Interview (Wawancara)

Dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang bersangkutan, sehubungan dengan data perusahaan yang diperlukan untuk bahan penulisan skripsi ini.

E. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan atau uraian skripsi ini mudah untuk dipahami maka dalam penyusunannya dilakukan secara sistematis dimana sistematika pembahasan dikelompokkan menjadi 5 (lima) bab dan beberapa sub bab, sebagai berikut :

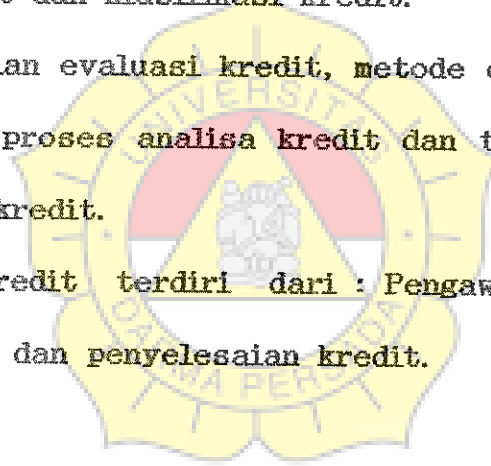
Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, identifikasi masalah yang terdiri dari pembatasan ruang lingkup dan perumusan masalah. Selain itu penulis juga menguraikan tentang tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian yang akan menjadi landasan dalam pembahasan makalah selanjutnya.

## Bab II : Landasan Teori

Dalam bab ini penulis mulai membahas hal-hal yang terkait langsung dengan pokok pembahasan yang terdiri dari 3 (tiga) sub bagian yaitu :

- A. Pengertian kredit yang meliputi : arti kredit, unsur-unsur kredit, tujuan dan fungsi kredit, jenis-jenis kredit dan klasifikasi kredit.
- B. Prinsip penilaian evaluasi kredit, metode dalam evaluasi kredit, proses analisa kredit dan tahap-tahap pemberian kredit.
- C. Pengamanan kredit terdiri dari : Pengawasan kredit, pembinaan dan penyelesaian kredit.



## Bab III : Gambaran Umum Perusahaan

Dalam bab ini penulis membahas secara singkat mengenai sejarah perkembangan, struktur organisasi dan aktivitas perusahaan serta prospek perusahaan dimana penulis mengadakan riset sebagai sumber data utama atas pembahasan skripsi.

#### Bab IV : Permasalahan dan Pembahasan

Bab ini merupakan bab inti yang menguraikan pokok pembahasan skripsi yang meliputi : analisa dan prosedur kredit, supervisi kredit, masalah-masalah yang dihadapi dalam kredit dan langkah-langkah penyelesaian kredit.

#### Bab V : Penutup (Kesimpulan dan Saran)

Dalam bab ini penulis mencoba menarik beberapa kesimpulan atas seluruh pembahasan, disamping itu penulis sertakan saran-saran yang mungkin berguna dalam pelaksanaannya.

