

**ANALISA PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT  
DENGAN PERTIMBANGAN JAMINAN PADA  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)  
JAKARTA**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademik dan  
Melengkapi Sebagian Syarat-syarat Guna Mencapai  
Gelar Sarjana Ekonomi  
Jurusan Manajemen Keuangan Perbankan**

**Oleh :**

**DIANDA PUTRA**

**No. Pokok : 92420025  
NIRM : 923123340252236**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DARMA PERSADA  
JAKARTA  
1998**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmad dan karuniaNya, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini disusun berdasarkan hasil penelitian dan analisa yang berjudul "ANALISA PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT DENGAN PERTIMBANGAN JAMINAN PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) di JAKARTA".

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

- 1). Bapak Dekan Fakultas Ekonomi, Sudarmadji HS, SE.Ak, MM
- 2). Bapak Drs. Soeroso, sebagai Ketua Jurusan Manajemen
- 3). Bapak H.Haryanto, SE. Ak. sebagai Dosen Pembimbing dari penyusunan rencana penelitian sampai dengan penyelesaian skripsi ini
- 4). Bapak H. Usman Saleh, SE.Ak, sebagai Pembimbing Materi
- 5). Begitu pula ucapan terima kasih penulis pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Jakarta, Divisi Diklat dan Sumber Daya Manusia, serta Divisi Perpustakaan.
- 6). Orang Tua, Bapak dan Ibu, Saudara, Teman-teman, serta kekasih yang saya cintai yang membantu hingga terselesainya Skripsi ini.

Tak ada gading yang tak retak, penulis menyadari kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan dalam penyusunan, namun penulis telah berusaha sebaik mungkin sesuai dengan kemampuan yang ada.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini ada manfaatnya bagi penulis sendiri dan masyarakat pada umumnya.

Jakarta, 20 Juli 1998

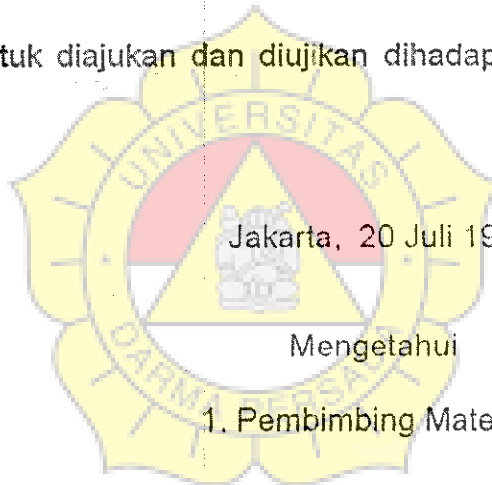
DIANDA PUTRA



TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : DIANDA PUTRA  
No. Pokok : 92420025  
NIRM : 923123340252236  
Jurusan : Manajemen Keuangan dan Perbankan  
Program Studi : Ekonomi S-1  
Judul Skripsi : ANALISA PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN  
RAKYAT DENGAN PERTIMBANGAN JAMINAN  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO)  
J A K A R T A

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan diujikan dihadapan Penguji Skripsi.



Jakarta, 20 Juli 1998

Mengetahui

Mengetahui

Ketua Jurusan Manajemen

1. Pembimbing Materi

( ..... )  
Drs. Soeroso

( ..... )  
H. Drs. Hariyanto, SE. Ak *MM*

2. Pembimbing Teknis

( ..... )  
H. Usman Saleh, SE. Ak

## ABSTRAK

- A) Dianda Putra ( 92420025 / 923123340252236 )
- B) Analisa pemberian kredit perumahan rakyat dengan pertimbangan jaminan pada PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Jakarta.
- C) Kata kunci : Jaminan Anggunan , Formula 4C dan 5 C
- D) Alasan dan tujuan penulisan : Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer disamping kebutuhan pakaian (Sandang) dan makana (pangan) sangat dibutuhkan bagi masyarakat, untuk mendapatkannya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam melakukan usaha dibidang perumahan untuk membantu masyarakat dalam kepemilikan rumah dengan harga yang terjangkau.
- E) Metode penelitian : Jaminan atau agunan merupaka hal yang terpenting dari penilaian kredit guna mengatasi permasalahan dalam perlunasan kredit yang sudah barang tentu akan merusak kinerja Bank itu sendiri dengan jaminan Bank merasa lebih aman dalam menjalankan usaha Perbankannya,
- F) Daftar acuan : Perhitungan anuitas pembayaran dengan anuitas tahunan, realisasi Jaminan/agunan berdasarkan Type rumah dan tabel perkembangan dan struktur modal ( 1992- 1996 )

Ketua Jurusan Manajemen

Pembimbing Materi

( ..... )  
Drs. Soeroso

( ..... )  
~~H. Usman Saleh, SE.AK~~

## TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : DIANDA PUTRA  
No. Pokok : 92420025  
NIRM : 923123340252236  
Jurusan : Manajemen Keuangan dan Perbankan  
Program Study : Ekonomi S-1  
Judul Skripsi : ANALISA PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN  
RAKYAT DENGAN PERTIMBANGAN JAMINAN  
PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA  
( PERSERO )  
J A K A R T A

Telah diujikan di hadapan Panitia Penguji Skripsi Pada tanggal,

Jakarta, 20 Juli 1998

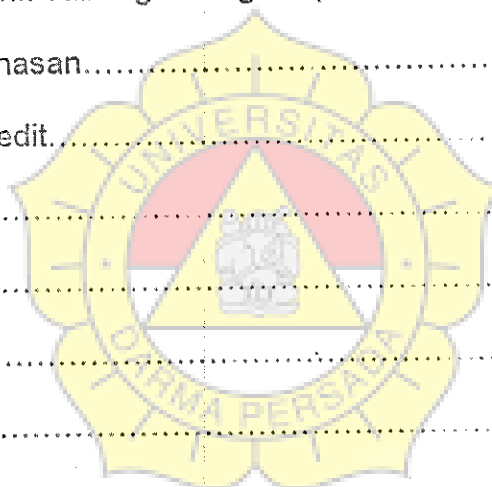
Panitia Penguji Skripsi

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Ketua	.....
2.	Anggota	.....
3.	Anggota	.....
4.	Anggota	.....

## DAFTAR ISI

	hal
Kata pengantar .....	i
Abstrak.....	iii
Tanda persetujuan skripsi.....	iv
Tanda pengesahan skripsi.....	v
Daftar Isi.....	vi
Bab I Pendahuluan.....	1
1.1 Alasan pemilihan judul.....	1
1.2 Perumusan masalah.....	2
1.3 Metoda penelitian .....	3
1.4 Sitimatika penulisan.....	3
Bab II Landasan Teori.....	5
2.1 Aspek Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	5
2.1.1 Pengertian Kredit.....	6
2.1.2 Jenis-jenis kredit .....	7
2,1,3 Analisa permohonan kredit.....	10
2.1.4 Syarat KPR.....	14
2.2 Aspek jaminan atau agunan.....	17
2.2.1 Penilaian jamiana atau agunan.....	18
2.2.2 Pengikatan jaminan atau agunan.....	21
2.2.3 Monitoring jaminan atau agunan kredit.....	24

Bab III Gambaran umum perusahaan PT. BTN ( Persero ).....	25
3.1 Sejarah dan perkembangan.....	25
3.2 Bidang usaha.....	30
3.3 Struktur organisasi.....	35
3.4 Sumber dana.....	37
3.5 Penggunaan dana.....	39
3.6 Kebijakan perusahaan dalam rencana kredit.....	41
3.7 Resiko yang dihadapi PT, Bank Tabungan Negara ( Persero).....	47
Bab IV Hasil analisis dan pembahasan.....	51
4.1 kebijaksanaan penyaluran kredit.....	51
4.2 Ketentuan KPR.....	54
4.3 Prosedur pembayaran KPR.....	56
4.4 Cara pembayaran KPR.....	58
4.5 Jangka waktu KPR.....	61
4.6 Jaminan/agunan KPR.....	61
Bab V Kesimpulan dan Saran.....	62
5.1 Kesimpulan.....	62
5.2 Saran-saran .....	65
Daftar pustaka	



48

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Mempunyai rumah sendiri yang sehat dan layak merupakan idaman setiap manusia. Rumah bukan saja memiliki nilai ekonomi, tetapi juga menyangkut harga diri, karena orang yang belum memiliki rumah belum dianggap lengkap kehidupannya.

Dengan demikian rumah (papan) merupakan salah satu kebutuhan Primer di samping makanan (pangan) dan pakaian (sandang).

Kondisi tersebut di atas merupakan peluang untuk mengembangkan usahanya bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang telah mendapat kepercayaan dari pemerintah sejak tahun 1974 untuk menyalurkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat khususnya untuk pemenuhan Rumah Sederhana (RS) dengan bantuan Kredit Likwidasi dari Bank Indonesia (KLBI).

Sebagai badan usaha yang berdasarkan bisnis, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan berupaya memperoleh laba. Dengan demikian meskipun penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah merupakan program Pemerintah, dalam penyalurannya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tetap harus mengacu pada asas-asas pemberian kredit yang Prudential Banking. Dalam mengevaluasi permohonan KPR dari calon debitur minimal harus

menetapkan prinsip 5 C (Character, Capacity, Capital, Colleteral dan Condition) untuk menghindari resiko terjadinya kredit macet.

Meskipun pada prinsipnya pemberian kredit berdasarkan kepercayaan, sehingga pendapat umum menyatakan apabila dari aspek 4 C (Character, Capacity, Capital dan Condition) calon debitur dinilai telah memenuhi syarat, tidak diperlukan lagi "Colleteral" (Jaminan/Agunan kebendaan), namun demikian karena ada unsur waktu dan kondisi yang memungkinkan terjadinya resiko kredit macet, maka dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tetap mensyaratkan adanya Jaminan/Agunan kredit.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan Agunan dalam konteks kredit (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan judul "Analisa Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dengan Pertimbangan Jaminan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)".

## 1.2 PERUMUSAN MASALAH

Merujuk pada hal-hal yang telah diuraikan pada butir 1.1 di muka, maka permasalahan yang mungkin timbul/terjadi dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1.2.1 Apakah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mensyaratkan secara mutlak adanya jaminan/agunan kredit (KPR) ?
- 1.2.2 Apakah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mensyaratkan ratio minimal atas jaminan/agunan kredit ?
- 1.2.3 Apakah syarat-syarat pada butir 1.2.1 dan 1.2.2 tersebut negotiable ?

*tidak  
diperoleh  
diperoleh ?*

### 3 METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data dalam rangka penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

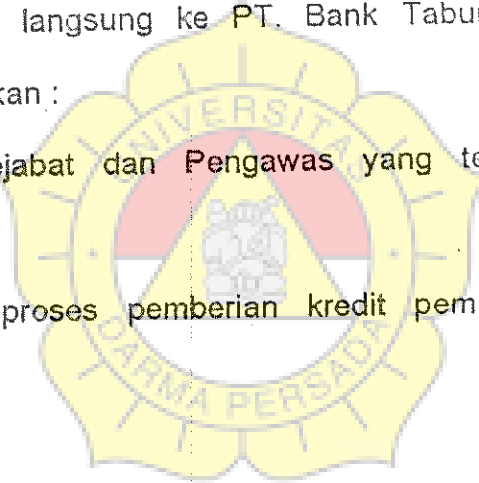
#### 3.1 Studi Pustaka

Yakni dengan cara mempelajari dan memahami literatur-literatur buku-buku, makalah-makalah dan sumber-sumber isinya yang ada hubungannya dengan materi skripsi ini.

#### 3.2 Studi Lapangan

Yakni dengan cara mendatangi langsung ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan melakukan :

- 1.3.2.1 Wawancara kepada Pejabat dan Pengawas yang terkait dengan materi skripsi.
- 1.3.2.2 Pengamatan terhadap proses pemberian kredit pemilikan rumah.



### 4 SISTEMATIKA PENULISAN

Agar dapat memberikan gambaran yang jelas maka penulisan skripsi ini menggunakan Sistematika sebagai berikut :

Pada Bab I Pendahuluan akan diuraikan mengenai alasan pemilihan judul, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Pada Bab II akan diuraikan mengenai pengertian kredit, jenis-jenis kredit, analisa atas permohonan kredit-kredit pemilikan rumah, syarat kredit

pemilikan rumah, ketentuan kredit pemilikan rumah, cara pembayaran kredit pemilikan rumah, penilaian jaminan/agunan dan monitoring jaminan/agunan.

- c. Pada Bab III akan diuraikan hal-hal menyangkut PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengenai sejarahnya, bidang usahanya, struktur organisasinya, sumber dan penggunaan dananya, kebijaksanaan dalam perencanaan kredit dan penyaluran dananya.
- d. Pada Bab IV akan diuraikan mengenai analisa pemberian kredit pemilikan rumah dengan pertimbangan jaminan/agunan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- e. Pada Bab V (terakhir) akan diuraikan mengenai kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran.

