

**PROSEDUR, PLAFOND DAN PENGAWASAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR)
TERHADAP KETENTUAN YANG DITETAPKAN
BANK INDONESIA PADA PT.BANK TABUNGAN NEGARA .Tbk**

SKRIPSI

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



Oleh :

SAMANDREY SOFINDRA

No. Pokok : 93420005
NIRM : 933123340250017

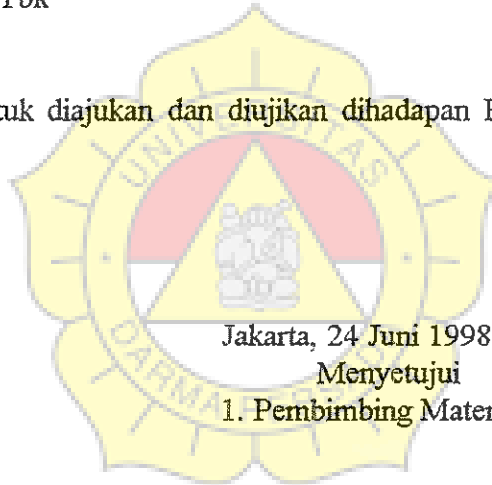


**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA
1998**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Samandrey Sofindra
No. Pokok : 93420005
NIRM : 933123340250017
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi : Prosedur, Plafond dan Pengawasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Terhadap Ketentuan Yang Ditetapkan Bank Indonesia Pada PT.Bank
Tabungan Negara.Tbk

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



Jakarta, 24 Juni 1998

Menyetujui

1. Pembimbing Materi

Mengetahui
Ketua Jurusan Manajemen

(Dra. Endang Tri Pujiastuti)

(Drs. Budi Setyo Hartono, Ak.)

2. Pembimbing Teknis

(Sukardi, S.E)

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Samandrey Sofindra
No. Pokok : 93420005
NIRM : 933123340250017
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi : Prosedur, Plafond dan Pengawasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Terhadap Ketentuan Yang Ditetapkan Bank Indonesia Pada PT.Bank
Tabungan Negara.Tbk

Telah diujikan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada tanggal 30 Juli 1998



Nama

Jabatan

Tanda Tangan

1. Drs. H. Usman Saleh, Ak. Ketua
2. Drs. H. Budi Setyo Hartono, Ak. Anggota
3. Drs. Ruslan Harahap Anggota

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul *“ Prosedur, Plafond dan Pengawasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Ketentuan Yang Ditetapkan Bank Indonesia Pada PT.Bank Tabungan Negara. Tbk “*.

Mengingat kemampuan dan pengalaman penulis yang terbatas, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat menghargai saran-saran dan kritik-kritik yang sifatnya membangun atas karya akhir ini.

Sejak awal sampai akhir penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. W.D. Sukisman, selaku Rektor Universitas Darma Persada, beserta staf dan para dosen yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada, Jakarta.
2. Bapak Drs. Budi Setyo Hartono, Ak., selaku dosen pembimbing materi yang dengan segala kesabaran dan kemampuannya telah membimbing serta mengarahkan dengan nasehat dan motivasi yang sangat berguna dalam proses penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Sukardi, S.E., selaku pembimbing teknis.
4. Bapak Hadi Laksono, staf Divisi Sumber Daya Manusia PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Kantor Pusat, Jl. Gajah Mada, Jakarta, yang telah memberi kesempatan dan membantu penulis untuk melakukan penelitian pada PT.Bank Tabungan Negara. Tbk.

5. Bapak Drs. Syamsul Bachri, Kepala Seksi Administrasi Kredit PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Cabang Jakarta - Kuningan, yang telah mengorbankan waktunya untuk membantu dan memberikan pengarahan selama melakukan penelitian dan mengumpulkan data-data yang diperlukan.
6. Bapak Fatoni, Staf Pelaksana Seksi Personalia PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Cabang Jakarta-Kuningan.
7. Pusat Referensi Pasar Modal atas bantuannya dalam menyediakan data-data yang diperlukan bagi penyelesaian skripsi ini.
8. Papa, mama dan Rommy adikku, yang telah memberikan dorongan moril dan materil serta semangat berkarya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Rekan-rekan yang tak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan dan dorongan pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Besar harapan penulis semoga Tuhan Yang Maha Kuasa memberikan imbalan yang sepadan atas bantuan-bantuan diatas. Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan, terutama bagi PT.Bank Tabungan Negara.Tbk dalam rangka kebijaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR).
Demikianlah harapan penulis, terima kasih.

Jakarta, Juni 1998
Penulis

Samandrey Sofindra

ABSTRAK

- (A) Samandrey Sofindra (93420005/933123340250017)
- (B) Prosedur,Plafond dan Pengawasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Ketentuan Yang Ditetapkan Bank Indonesia Pada PT.Bank Tabungan Negara. Tbk
- (C) viii + 74 halaman; 1998
- (D) Kata kunci : Kredit, KPR, Plafon Kredit, Pengawasan dan Pengendalian Kredit.
- (E) **Alasan dan Tujuan Penelitian.** Penyaluran kredit merupakan salah satu jasa perbankan yang utama dalam mendukung perputaran ekonomi. PT.Bank Tabungan Negara. Tbk adalah bank pelopor pemberi kredit perumahan yang telah berkiprah sejak tahun 1976 dan sampai saat ini tetap menyalurkan KPR mulai dari tipe rumah sangat sederhana sampai dengan rumah mewah, yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat. Bank Indonesia sebagai bank sentral adalah pembina dan pengawas perbankan yang memiliki wewenang memberi izin, mengatur, mengawasi dan mengenakan sanksi pada bank umum dan bank perkreditan rakyat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pemberian KPR oleh Bank Tabungan Negara terhadap ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. **Metode Penelitian.** Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan ke Bank Tabungan Negara dan Pusat Referensi Pasar Modal untuk memperoleh data-data yang diperlukan. **Hasil Penelitian.** Kegiatan pemberian kredit pemilikan rumah yang dilaksanakan oleh PT.Bank Tabungan Negara. Tbk adalah berdasarkan pada ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yaitu mengacu pada Surat Edaran Kepada Semua Bank Umum di Indonesia No.30/16/UPPB, Jakarta,1998 dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Tentang Kredit Usaha Kecil No.26/24/KEP/DIR, 29Mei 1993. **Kesimpulan dan Saran.** Pemberian kredit pemilikan rumah adalah merupakan cakupan dari pemberian kredit usaha kecil yang pelaksanaannya harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia agar peningkatan dan pengembangan serta perluasan pelayanan pengadaan perumahan dapat dicapai.
- (F) Daftar Acuan 17 (1985 - 1998)
- (G) Dosen Pembimbing Materi

(Drs. Budi Setyo Hartono, Ak.)

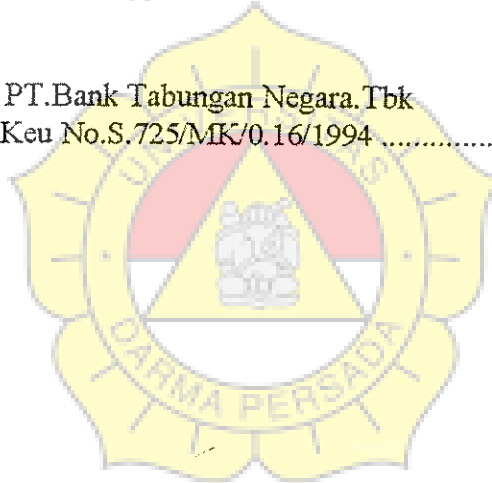
DAFTAR ISI

	Hal
TANDA PERSETUJUAN	i
TANDA PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang dan Alasan Pemilihan Judul	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah	4
C. Hipotesa	5
D. Metode Penelitian	5
E. Sistematika Pembahasan	6
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Kredit	8
B. Jenis Kredit	15
C. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	21
D. Penggunaan dan Penyaluran Kredit	23

	E. Pengawasan dan Pengendalian Kredit	25
BAB III	GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
	A. Sejarah Singkat Perusahaan	30
	B. Struktur Organisasi Perusahaan	36
	C. Ruang Lingkup Usaha Perusahaan	48
BAB IV	HASIL PENELITIAN	
	A. Jenis Kredit Pemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh BTN	51
	B. Prosedur Pemberian KPR Pada Bank Tabungan Negara	58
	C. Plafond Kredit Pada Bank Tabungan Negara	61
	D. Pengawasan dan Pengendalian Kredit Yang Dilaksanakan Bank Tabungan Negara	63
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	69
	B. Saran-saran	72
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

TABEL		Hal
Tabel 3-1	Struktur Permodalan PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Berdasarkan Akta No.136 Tanggal 31 Juli 1992	34
Tabel 3-2	Struktur Permodalan PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Berdasarkan Akta No. 143 Tanggal 31 Juli 1992	34
Tabel 3-3	Struktur Permodalan PT.Bank Tabungan Negara.Tbk Berdasarkan SK MenKeu No.S.725/MK/0.16/1994	35



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Alasan Pemilihan Judul

Kebijaksanaan Bank Indonesia dalam rangka pengembangan usaha kecil dan menengah (termasuk koperasi) terutama ditujukan untuk mendorong dan membantu meningkatkan kemampuan perbankan dalam rangka memperluas akses para pengusaha kecil terhadap kredit usaha dan jasa perbankan. Peningkatan kemampuan ini menyangkut kerangka pengaturan, teknis perbankan, kelembagaan maupun pendanaan.

Dipihak lain, usaha untuk menanggulangi kelemahan-kelemahan para pengusaha kecil dibidang teknis dan kewirausahaan pada dasarnya merupakan tugas bersama yang menyangkut berbagai instansi dan lembaga. Oleh karena itu, mobilisasi dana-dana yang lebih maksimal serta koordinasi yang lebih terpadu sangat diperlukan diantara berbagai instansi dan lembaga tersebut.

Pengalokasian kredit khususnya kredit usaha kecil kepada pengusaha kecil perlu penanganan dan pengelolaan yang baik dimana pemberian kredit harus terarah, aman dan menguntungkan dalam arti :

1. Terarah

Maksudnya bahwa kredit dapat disalurkan oleh bank tertuju kepada sektor-sektor usaha yang menguntungkan dan bermanfaat bagi pengembangan usaha.

2. Aman

Artinya kredit dapat dikembalikan oleh peminjam atau debitur secara lunas dan tepat pada waktunya.

3. Menguntungkan

Mengandung arti bahwa kredit harus dapat dirasakan oleh kedua belah pihak yaitu bank dan peminjam.

Ketiga hal ini dipandang perlu untuk dilakukan oleh pihak perbankan karena kredit mengandung resiko yang tinggi dimana umumnya memerlukan dana yang cukup besar dengan jangka waktu yang cukup lama. Apabila pengembalian kredit oleh nasabah mengalami hambatan atau bahkan macet sama sekali, maka dana yang telah dipinjamkan akan tertahan dan tidak dapat digunakan untuk membiayai kredit yang lain. Akibatnya bank akan mengalami kerugian yaitu terganggunya tingkat likuiditas bank, menurunnya aktifitas bank sebagai akibat berkurangnya dana kredit sering terjadinya krisis kepercayaan masyarakat terhadap bank sehingga masyarakat menarik semua dananya yang telah tersimpan di bank.

Bank Tabungan Negara merupakan bank pelopor pemberi kredit perumahan yang telah berkiprah sejak tahun 1976, sampai saat ini tetap menyalurkan KPR mulai dari tipe rumah sangat sederhana sampai dengan rumah mewah, yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat. Sektor ini merupakan bisnis utama Bank Tabungan Negara, dimana per Desember 1995 porsi kredit perumahannya mencapai 83% dari total kredit yang diberikan.

Hingga saat ini Bank Tabungan Negara merupakan pimpinan pasar (*market leader*) dalam usaha pemberian kredit kepemilikan rumah (*morgage*) terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Terobosan-terobosan baru (diversifikasi produk) terus dilakukan Bank Tabungan Negara untuk mendorong pemenuhan permintaan masyarakat dalam memiliki rumah melalui fasilitas KPR-BTN.

Adanya evaluasi, seleksi dan penilaian pemberian kredit kepada nasabah inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian pada Bank Tabungan Negara, sehingga dapat diketahui kebijaksanaan yang diambil oleh manajemen bank dalam pemberian kredit tersebut. Kebijakan evaluasi dan seleksi dalam pemberian kredit sebelum fasilitas kredit diberikan maupun sesudah fasilitas kredit diberikan, maka diharapkan manajemen bank mencapai tujuannya yaitu pengusaha kecil dapat berkembang dan pembayaran kredit lancar.

Dalam hal ini pemberian fasilitas kredit dari masing-masing bank berbeda, sesuai dengan kondisi bank dan keadaan nasabah yang dihadapinya. Faktor inilah yang menarik untuk diamati dan dipelajari sebagai bahan pengetahuan yang tentunya juga memberikan masukan bagi Bank Tabungan Negara.

Demikianlah latar belakang dan alasan untuk menyusun skripsi dengan judul **“PROSEDUR, PLAFOND DAN PENGAWASAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TERHADAP KETENTUAN YANG DITETAPKAN BANK INDONESIA PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA. Tbk”**.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Penyaluran kredit merupakan salah satu jasa perbankan yang utama dalam mendukung perputaran ekonomi. Melalui kredit, sektor usaha akan mendapatkan dana untuk membiayai berbagai kegiatan usaha. Kredit telah menjadi bagian integral dan hal yang lazim bagi dunia usaha. Pada pertengahan tahun 1997 pemerintah memperketat kredit di sektor properti, dan akibatnya banyak pengembang mengalami kesulitan.

Dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang pemberian kredit usaha kecil dinyatakan bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit usaha kecil disamping cakupan kredit lainnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas dan mengingat luasnya cakupan kredit usaha kecil, maka penelitian ini dibatasi pada kredit usaha kecil yang diberikan untuk pengadaan perumahan (KPR). Sesuai dengan judul skripsi dapat diidentifikasi tiga masalah yaitu :

1. Prosedur pemberian kredit
2. Plafond kredit
3. Pengawasan atau pengendalian kredit

Adapun perumusan masalah yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pemberian KPR yang diberikan oleh BTN dan apa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon KPR ?
2. Berapakah plafond kredit yang diberikan untuk permohonan kredit yang diterapkan

BTN ?

3. Bagaimanakah pengawasan yang dilakukan BTN dalam meningkatkan efektifitas pengembalian kredit ?

C. Hipotesa

Bank Indonesia sebagai Bank Sentral adalah pembina dan pengawas perbankan. Bank Indonesia memiliki wewenang memberi izin, mengatur, mengawasi dan mengenakan sanksi pada bank yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, maka hipotesa yang dikemukakan adalah "*Bank Tabungan Negara melaksanakan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia*".

Skripsi ini akan mencoba menguji sampai dimana kebenaran hipotesis tersebut dapat dipertahankan.

D. Metode Penelitian

Dalam pengumpulan data untuk penyusunan skripsi ini dilakukan dua macam cara yaitu :

1. Riset Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian dengan melakukan pengumpulan data mengenai peraturan dan kebijaksanaan dalam pemberian kredit usaha kecil dan mempelajari literatur-literatur ilmiah maupun melalui mass media yaitu : koran, majalah dan artikel-

artikel lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

2. Riset Lapangan (*Field Research*)

Penelitian yang dilakukan dengan mengadakan observasi langsung ke objek penelitian untuk memperoleh data yang dibutuhkan, dengan meminta keterangan atau penjelasan kepada pejabat bank atau petugas yang terkait langsung dibidang perkreditan.

E. Sistematika Pembahasan

Sebagai gambaran singkat dari keseluruhan skripsi ini ditulis dan disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menguraikan latar belakang dan alasan pemilihan judul, pembatasan dan perumusan masalah, hipotesis, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis menguraikan teori-teori mengenai pengertian kredit, pengertian kredit pemilikan rumah (KPR), penggunaan dan penyaluran KPR, pengawasan dan pengendalian kredit.

BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Dalam bab ini disajikan data mengenai gambaran umum perusahaan berupa sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi dan ruang lingkup

usaha perusahaan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan dari hasil penelitian mengenai jenis kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh BTN, prosedur pemberian KPR termasuk didalamnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit, plafond kredit pemilikan rumah, pengawasan dan pengendalian kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang akan mengemukakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya. Dalam bab ini penulis juga akan mengemukakan beberapa saran yang mungkin akan bermanfaat bagi perusahaan.

