

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI**

SKRIPSI

OLEH

**LISA MELDIANI
1113501081**



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI STRATA-1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA
JAKARTA
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul:

ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI

yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Ekonomi (SE) pada Program Studi Strata-1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIE) – Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, duplikasi, ataupun plagiat dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapat gelar kesarjanaan di lingkungan STIE dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 31 Agustus 2018



LISA MELDIANI
1113501081

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul :


ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Ekonomi (SE) di Program Studi Strata-1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis dibawah bimbingan M Hasbi Saleh, S.E, Ak, CA, M.Ak dan diketahui oleh Kepala Program Studi Akuntansi Strata-1 Akuntansi, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi di Program Studi Strata-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.

Jakarta, 31 Agustus 2018

Pembimbing,

Kepala Prodi S-1 Akuntansi,



M Hasbi Saleh, SE, Ak, CA, M.Ak



Dr. Lies Zulfiati, S.E., M.Si, Ak, CA



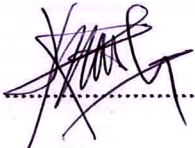
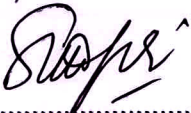

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI

Telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Prodi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal **12 September 2018** dengan nilai **B**

Panitia Ujian Skripsi

1.  : Dr. Lies Zulfiati, S.E, M.Si, Ak, CA.
(Kepala Prodi S-1 Akuntansi)
2.  : Siti Almurni, S.E, M.Ak.
(Sekretaris Prodi S-1 Akuntansi)
3.  : M Hasbi Saleh, S.E, Ak, CA, M.Ak.
(Dosen Pembimbing)
4.  : Uun Sunarsih, S.E, M.Si.
(Anggota Penguji)
5.  : Muhammad Yusrizal, S.E, M.Si.
(Anggota Penguji)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Sistem dan Prosedural Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara cabang Kranji” dengan tepat waktu. Skripsi ini merupakan sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesi (STIEI).

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga semua kendala yang dihadapi dapat diatasi dengan baik. Pada kesempatan ini disampaikan ungkapan terimakasih yang setulusnya kepada :

1. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
2. Ibu Lies Zulfiati, S.E, M.Si, Ak, CA. selaku Kepala Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
3. Bapak M Hasbi Saleh, S.E, Ak, CA, M.Ak selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama proses pembelajaran dan penyelesaian skripsi ini serta motivasi yang diberikan, kesabaran, perhatian dan kebijaksanaan selama proses pembimbingan.
4. Segenap Dosen pengajar Program Studi S-1 Akuntansi yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama ini.
5. Segenap dosen pengajar dan staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia kampus E.
6. Yang tercinta kedua orang tuaku Aidil Kusuma dan Imel Yunita atas kasih sayangnya yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil, serta doa yang selalu menyertai penulis dan selalu menantikan keberhasilan penulis.
7. Adikku Adam Hadyan dan Yusuf Maulana yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil, serta doa yang selalu menyertai penulis dan selalu menantikan keberhasilan penulis.

8. Teruntuk Ario Setiaji dan Fransiska Pandan Wangi, terima kasih atas bantuannya selama proses pembuatan skripsi ini sehingga berjalan dengan lancar.
9. Sahabatku Natha Syarah Wirawati yang telah memberikan dukungan moril, canda, tawa, serta doa yang selalu menyertai penulis dan selalu menantikan keberhasilan penulis.
10. Sahabat-sahabatku Eni, Seto, Rizal yang selalu menghiburku.
11. Teman-temanku yang merupakan anak *Weekend Class* STEI, Meistika dan Ka Winda yang telah memberikan dukungan dan arahan kepada penulis supaya menyelesaikan dengan tepat waktu.
12. Teruntuk temanku Roni Andriyanto, terima kasih dukungan semangat dan doa yang diberikan kepada penulis.
13. Semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusinya dalam membantu pelaksanaan penelitian ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan/kelemahan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 31 Agustus 2018



Lisa Meldiani

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lisa Meldiani
NPM : 1113501081
Program Studi : S-1 Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

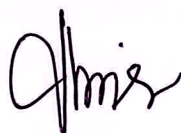
**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KRANJI**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 31 Agustus 2018

Yang menyatakan,



Lisa Meldiani

Lisa Meldiani
1113501081
Program Studi S-1 Akuntansi

Dosen Pembimbing:
M.Hasbi Saleh, S.E, Ak, CA, M.Ak

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDURAL PEMBERIAN PEMBIAYAAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK TABUNGAN
NEGARA CABANG KRANJI**

ABSTRAK

Rendahnya tingkat penghasilan membuat masyarakat sulit untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya yakni permukiman guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya. pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta sarana dan prasarana pada rumah berfasilitas subsidi.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif pendekatan kualitatif, data diambil menggunakan metoda survey dan studi kepustakaan dalam pengumpulan data.

Hasil penelitian ini membuktikan bahwa (1)KPR bersubsidi ditujukan untuk kalangan menengah kebawah untuk mendapatkan rumah layak huni, (2) BTN sebagai pihak yang memberikan dana akan menindak nasabah yang berbuat curang.

Kata Kunci : Sistem dan Prosedur Pemberian KPR

Lisa Meldiani
1113501081
S-1 Accounting Study Program

Dosen Pembimbing:
M.Hasbi Saleh, S.E, Ak, CA, M.Ak

***SYSTEM ANALYSIS HOUSE OWNERSHIP CREDIT AGREEMENT (KPR)
PROCEDURES AT BTN KRANJI***

ABSTRACT

Low levels of income make communities it is difficult to meet one's needs anyway to improve welfare settlements namely life. the Government issued a policy on the development of housing and settlements in the form of MORTGAGE subsidy/BTN for people on low incomes as well as the facilities and infrastructure at home are fully subsidized research using this type of research a descriptive qualitative approach, data was taken using the methods of survey and study of librarianship in the data collection.

The Government issued a policy on the development of housing and settlements in the form of MORTGAGE subsidy/BTN for people on low incomes as well as the facilities and infrastructure at home are fully subsidized research using this type of research a descriptive qualitative approach, data was taken using the methods of survey and study of librarianship in the data collection.

The results of the study prove that (1) subsidized MORTGAGES aimed at medium-sized circles down to get a livable home, (2) the party giving as BTN funds will crack down on cheating the customer.

Keywords : KPR system and procedural

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	3
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	5
2.1. Review Hasil Penelitian Terdahulu.....	5
2.2. Landasan Teori.....	8
2.2.1. Bank	8
2.2.1.1. Definisi Bank	8
2.2.1.2. Jenis-Jenis Bank.....	9
2.2.1.3. Fungsi Bank	10
2.2.2. Kredit.....	11
2.2.2.1. Pengertian Kredit	11

2.2.2.2. Jenis-Jenis Kredit	12
2.2.2.3. Tujuan Kredit	14
2.2.2.4. Fungsi Kredit.....	15
2.2.2.5. Manfaat Kredit Bank.....	16
2.2.2.6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	16
2.2.2.7. Risiko Risiko Kredit.....	18
2.2.2.8. Penyebab dan Penyelamatan Kredit Bermasalah.....	19
2.2.3. Bunga Kredit	21
2.2.3.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Bunga Kredit.....	21
2.2.3.2. Metode Perhitungan Bunga.....	22
2.2.4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	23
2.2.4.1. Pengertian KPR.....	23
2.2.4.2. Jenis-Jenis KPR.....	24
2.2.4.3. Prosedur Pemberian Kredit	26
2.2.5. Pengertian Sistem.....	27
2.2.6. Pengertian Efektivitas	27
 BAB III METODA PENELITIAN	 29
3.1. Strategi Penelitian	29
3.2. Unit Analisis Penelitian	29
3.3. Metoda Penelitian.....	29
3.4. Sumber dan Jenis Data	30
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	30
3.6. Metoda Analisis Data.....	31
 BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN.....	 32
4.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	32
4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan.....	32
4.1.2. Visi & Misi Perusahaan.....	33

Halaman

4.2. Struktur Organisasi dan Tanggung Jawab.....	33
4.2.1. Struktur Organisasi.....	33
4.2.2. Uraian Kerja dan Tanggung Jawab	34
4.2.3. Produk dan Jasa.....	37
4.3. Analisa dan Pembahasan.....	38
4.3.1. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara.....	38
4.3.2. Ketepatan Sasaran Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang diberikan BTN.....	42
4.3.3. Upaya yang Harus Dilakukan Bank Tabungan Negara dan Pemerintah Untuk Mencegah KPR subsidi yang bukan dari kelompok sasaran	45
BAB V SIMPULAN.....	47
5.1. Simpulan	47
5.2. Saran.....	47
5.3. Keterbatasan Penelitian.....	48
DAFTAR REFERENSI	49

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Daftar Kualitas Kredit	20
Tabel 4.1 Sejarah Bank BTN.....	32
Tabel 4.2 Standar Ukuran Efektif.....	44

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Daftar Pertanyaan	51
Lampiran 2 Alur Pemberian Kredit	59
Lampiran 3 Surat Keterangan Riset	60
Lampiran 4 Surat Keterangan Observasi	61
Lampiran 5 Persyaratan Pengajuan KPR	62
Lampiran 6 Formulir Aplikasi	63
Lampiran 7 Biodata Peneliti	65