

**ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI
DAN NON-SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR
CABANG SURAKARTA**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya Pada Program Studi Diploma 3 Keuangan dan
Perbankan

Oleh:

TOMMY VIRGIAWAN

NIM: F3613069

**PROGRAM STUDI DIPLOMA 3 KEUANGAN DAN PERBANKAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA

2016

ABSTRAKSI

ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DAN NON-SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURAKARTA

TOMMY VIRGIAWAN

F 3613069

KPR merupakan salah satu produk kredit perumahan yang disediakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Bank Tabungan Negara adalah bank yang fokus pada kredit perumahan, kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank BTN dibagi menjadi 2 yaitu KPR subsidi dan KPR non-subsidi. Tujuan penelitian ini yaitu: 1) mengetahui mekanisme KPR subsidi dan KPR non-subsidi pada bank BTN kantor cabang Surakarta, 2) mengetahui realisasi KPR subsidi dan KPR non-subsidi pada bank BTN kantor cabang Surakarta, dan 3) mengetahui performa antara KPR subsidi dan KPR non-subsidi pada bank BTN kantor cabang Surakarta. Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian dilakukan pada Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. kantor cabang Surakarta. Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer adalah dengan cara wawancara, observasi, praktik langsung kelapangan dengan cara magang selama \pm sebulan, teknik pengumpulan data sekunder yaitu dengan studi kepustakaan dan data yang diperoleh dari bank. KPR pada bank BTN cabang Surakarta memiliki porsi terbesar dari semua jenis kredit yang dikeluarkannya. Pada KPR subsidi memiliki porsi lebih sedikit, dan KPR non-subsidi memiliki porsi yang lebih besar. Dalam realisasinya KPR subsidi selalu melampaui dari targetnya sedangkan KPR non-subsidi belum bisa melampaui targetnya. Dalam performanya KPR subsidi lebih baik, dilihat dari realisasinya yang melampaui dari target. Mekanisme pada KPR subsidi dan non-subsidi tidak jauh beda, yaitu mengajukan permohonan, verifikasi data, wawancara, analisa dan *on the spot*, persetujuan kredit, akad kredit dan realisasi.

Kata kunci: PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor cabang Surakarta, performa KPR subsidi dan KPR non-subsidi, mekanisme KPR.

ABSTRACT

AN ANALYSIS ON THE PERFORMANCE OF SUBSIDY AND NON-SUBSIDY HOUSE OWNERSHIP LOAN IN SURAKARTA BRANCH OFFICE OF BANK TABUNGAN NEGARA

TOMMY VIRGIAWAN

F 3613069

KPR (House Ownership Loan) is one of housing loan products provided by the bank in running its business activity. *Bank Tabungan Negara* is the bank focusing on housing loan. The house ownership loan (*KPR*) in *BTN* was divided into two: subsidy and non-subsidy. The objectives of research were: 1) to find out the mechanism of subsidy and non-subsidy *KPR* in Surakarta Branch Office of *BTN*, 2) to find out the realization of subsidy and non-subsidy *KPR* in Surakarta Branch Office of *BTN*, and 3) to find out the performance of subsidy and non-subsidy *KPR* in Surakarta Branch Office of *BTN*. This study employed primary and secondary data. Techniques of collecting primary data used were interview, observation, field practice by means of apprenticeship for about a month, while techniques of collecting secondary data used were library study and the data obtained from the bank. *KPR* in Surakarta branch of *BTN* had the largest portion among other types of loan it issued. Subsidy *KPR* has smaller portion, and non-subsidy *KPR* had larger portion. In its realization, subsidy *KPR* always surpassed its target, while non-subsidy *KPR* had not been able to surpass its target. The performance of subsidy *KPR* was better, viewed from its realization surpassing the target. The mechanism of subsidy *KPR* was not far different form that of non-subsidy one, including application, data verification, interview, analysis and on the spot, loan agreement, loan contract, and realization.

Keywords: Surakarta Branch Office of PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk., performance of subsidy and non-subsidy *KPR*, mechanism of *KPR*.

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir dengan judul:

ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DAN NON-SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURAKARTA

Disusun oleh:

Nama : Tommy Virgiawan

NIM : F3613069

Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diujikan dihadapan penguji Tugas Akhir Program Studi Diploma 3 Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Surakarta,

Dosen Pembimbing,

Muhammad Yusuf Indra Purnama, S.E., M.Rech.

NIP. 1982110320130201

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul:

ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DAN NON-SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SURAKARTA

Telah disahkan oleh tim penguji Tugas Akhir Program Studi Diploma 3 Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya Keuangan dan Perbankan.

Surakarta,

Tim Penguji Tugas Akhir

Johadi SE., M.Sc

NIP. 1980091420151201

Penguji

Muhammad Yusuf Indra Purnama, S.E., M.Rech.

NIP. 1982110320130201

Pembimbing

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret:

NAMA : Tommy Virgiawan
NIM : F3613069
Program Studi : Diploma 3
Judul Tugas Akhir : Analisis Perfoma Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Subsidi dan Non-subsidi pada Bank Tabungan
Negara Kantor Cabang Surakarta.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya susun ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, dan bukan merupakan hasil jiplakan atau saduran dari karya orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa penarikan ijazah dan pencabutan gelar akademik.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Surakarta,

Mahasiswa,

Tommy Virgiawan

NIM. F3613069

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- Dengan kecerdasan jiwalah manusia menuju arah kesejahteraan (Ki Hajar Dewantara).
- Pendidikan adalah hiasan dalam kemakmuran dan perlindungan dalam kesulitan (Aristoteles).
- Belajar dari masa lalu, hidup untuk masa kini, dan berharap untuk masa yang akan datang (Albert Einstein).

Karya ini dipersembahkan kepada:

- Mama dan Papa tersayang
- Kakak dan adik tercinta
- Seluruh keluarga yang dibanggakan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan Judul “**Analisis Performa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan Non-subsidi pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surakarta**” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi syarat Mencapai Gelar Ahli Madya pada Program Studi Diploma 3 Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.

Dalam penulisan ini penulis banyak sekali mendapat bantuan dari berbagai pihak, yang berupa material maupun spiritual, dan penulis ingin sampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu penyusunan laporan Tugas Akhir ini:

1. Muhammad Yusuf Indra Purnama, S.E., M.Rech. selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah sabar memberikan pengarahan selama penyusunan tugas akhir.
2. Dr. Hunik Sri Runing Sawitri, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.
3. Drs. Kresno Sarosa Pribadi M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma 3 Keuangan dan Perbankan FEB UNS.
4. Bapak Johadi SE., M. Sc selaku Dosen Pembimbing Akademik dan penguji Tugas Akhir yang telah sabar memberikan pengarahan perbaikan dan sarannya.
5. Seluruh Dosen Diploma 3 Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret.
6. Ibu Iriska Dewayani E. Selaku *Branch Manager* Bank Tabungan Negara kantor Cabang Surakarta yang telah memberikan izin pelaksanaan Kegiatan Kuliah Magang kami.

7. Bapak Heri Kristiawan selaku *Operation Unit Head*, dan bapak Rahardian Widya W. Selaku pembimbing Institusi.
8. Bapak Sujono, Bapak Toni, Ibu Pratiwi S, Ibu Tuti Lestari, Mas Canggih, Mas Wikan, Mas Afif, Mbak Lia, Mbak Nisa, seluruh Karyawan dan staf Bank Tabungan Negara kantor Cabang Surakarta yang secara berkenan menerima dengan baik, memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman berharga selama menjalankan magang.
9. Budi Riawan (Ayah) dan Sukatni (Ibu) selaku orangtua ku yang senantiasa mendukung, membimbing, dan mendoakan anaknya yang terbaik.
10. Adikku tersayang atas doa dan dukungannya.
11. Teman-teman sekelompok magang Olip, Elen, Iza dan seluruh teman-teman seperjuangan Diploma 3 Keuangan dan Perbankan angkatan 2013.
12. Semua pihak yang membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari sepenuhnya atas kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Surakarta, 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GRAFIK	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan	5
D. Manfaat	5
E. Metode Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Bank	9

1. Pengertian Bank	9
2. Fungsi dan Peran Bank	9
3. Kegiatan Bank	11
B. Kredit	12
1. Pengertian Kredit	12
2. Fungsi dan Tujuan Kredit	13
3. Unsur-unsur Kredit	15
4. KPR	17

BAB III PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk.	18
1. Sejarah Singkat Bank Tabungan Negara	18
2. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	19
3. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	21
4. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	22
5. Produk PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	27
B. Pembahasan Masalah	33
1. Mekanisme KPR Subsidi dan KPR Non-subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	33
2. Realisasi Pemberian Kredit KPR Subsidi dan Non-subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	40
3. Performa KPR Subsidi dan KPR Non-subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta	52

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

3.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor cabang Surakarta	22
3.2 Mekanisme KPR	33

DAFTAR TABEL

3.1 Data Kredit Bank BTN Cabang Surakarta	40
3.2 Perbandingan Target KPR Subsidi Tahun 2013-2015	54
3.3 Perbandingan Realisasi KPR Subsidi Tahun 2013-2015	56
3.4 Perbandingan Target KPR Non-Subsidi Tahun 2013-2014	58
3.5 Perbandingan Realisasi KPR Non-Subsidi Tahun 2014-2015	59

DAFTAR GRAFIK

3.1 Proporsi Jenis Kredit	49
3.2 Proporsi Jenis Kredit KPR	50
3.3 Perbandingan Proporsi Target dan Realisasi KPR Subsidi	54
3.4 Perbandingan Proporsi Target dan Realisasi KPR Non-subsidi.....	57
3.5 Pertumbuhan KPR Subsidi dan KPR Non-subsidi	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Formulir Pendaftaran Magang Kerja

Lampiran 2. Daftar Hadir Peserta Kegiatan Kuliah Magang Kerja

Lampiran 3. Lembar Monitoring Dosen Pembimbing Kuliah Magang Kerja

Lampiran 4. Laporan Kegiatan Harian Kuliah Magang Kerja

Lampiran 5. Surat Keterangan Nilai