



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

PROSEDUR ADMINISTRASI PENCAIRAN DANA TAHAPAN KPR INDENT UNTUK MENDUKUNG KELANCARAN KERJA BTN KC JAKARTA CAWANG



SHELA DWI ARIYANTI

NIM: 2305311049

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi persyaratan D3 Politeknik Negeri Jakarta

**PROGRAM STUDI D3 ADMINISTRASI BISNIS
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2026



POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI DIPLOMA-3 ADMINISTRASI BISNIS

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Shela Dwi Ariyanti
NIM : 2305311049
Program Studi : Diploma-3 Administrasi Bisnis
Judul Tugas Akhir : Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan
KPR Indent untuk Mendukung Kelancaran Kerja
BTN KC Jakarta Cawang

Depok, 1 Juli 2026

Kepala Program Studi

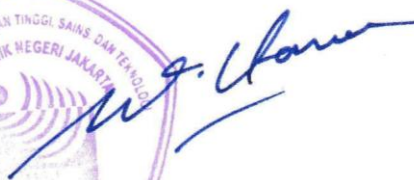
Dosen Pembimbing Tugas Akhir


Risya Zahrotul Firdaus, M.Si.
NIP. 198609082020122006


Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si.
NIP. 198007112015041001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Administrasi Niaga




Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si.
NIP. 198007112015041001

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI DIPLOMA-3 ADMINISTRASI BISNIS

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Shela Dwi Ariyanti
NIM : 2305311049
Program Studi : Diploma 3 Administrasi Bisnis
Judul Tugas Akhir : Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan
KPR Indent untuk Mendukung Kelancaran Kerja
BTN KC Jakarta Cawang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan tim penguji dan diterima sebagai bagian dari persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program studi Diploma-3 Administrasi Bisnis, Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta, pada

Hari : Rabu
Tanggal : 1 Juli 2026
Waktu : 09.15 – 10.15

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA
TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si.
NIP : 198007112015041001 (.....)
Penguji 1 : Fachri Aditya, M.M.
NIP : 199102062022031005 (.....)
Penguji 2 : Ratri Kurniasari, M.Ak.
NIP : 199109152022032007 (.....)

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Magang yang berjudul “Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent Untuk Mendukung Kelancaran Kerja BTN KC Jakarta Cawang”. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk kelulusan Diploma-3 pada Program Studi Administrasi Bisnis, Jurusan Administrasi Niaga di Politeknik Negeri Jakarta.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menyadari bahwa keberhasilan penyelesaian tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Syamsurizal, S.E, M.M., selaku Direktur Politeknik Negeri Jakarta;
2. Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si., selaku Ketua Jurusan Administrasi Niaga Politeknik Negeri Jakarta sekaligus dosen pembimbing laporan magang, yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta masukan selama proses penyusunan laporan magang ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Risya Zahrotul Firdaus, M.Si, selaku Kepala Program Studi Diploma 3 Administrasi Bisnis Politeknik Negeri Jakarta;
4. Pimpinan dan seluruh jajaran PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Cawang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan kegiatan magang serta memberikan dukungan selama pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan.
5. Pembimbing lapangan serta seluruh karyawan Divisi *Business*, bagian *Consumer Lending Unit (CLU)* yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta kesempatan belajar selama pelaksanaan magang.
6. Untuk Ibu Khotimah terima kasih sudah menjadi satu-satunya alasan yang cukup untuk terus bertahan di hari-hari yang paling berat sekalipun. Tidak sehari pun penulis lupa betapa besarnya pengorbanan yang Ibu lakukan tanpa pernah mengeluh. Tugas Akhir ini adalah hasil dari semua doa dan kerja keras yang tidak pernah Ibu biarkan terlihat berat.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

7. Untuk Almarhum Bapak Basuki, yang pergi ketika penulis masih terlalu kecil untuk mengerti. Penulis tidak tahu apakah Bapak bisa melihat sampai sejauh ini, tapi penulis berharap bisa. Penulis berharap Bapak tahu bahwa anak yang Bapak tinggalkan waktu itu sudah tumbuh, sudah berjuang, dan hari ini sudah sampai di sini. Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk Ibu yang tidak pernah berhenti, dan untuk Bapak yang perginya terlalu cepat.
8. Diah dan Amel selaku teman kuliah sekaligus teman magang penulis yang senantiasa menemani penulis dalam keadaan sulit maupun senang, selalu ada untuk mendengarkan, menyemangati, dan menghadirkan tawa di tengah proses yang tidak selalu mudah, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
9. Keluarga besar Administrasi Bisnis angkatan 2023, terutama kelas AB 6A, yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan perkuliahan penulis dan turut memberikan dukungan sampai Tugas Akhir ini terselesaikan.

Berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak tersebut, penulis dapat melaksanakan kegiatan magang serta menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini dengan baik. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap kritik dan saran guna penyempurnaan Tugas Akhir ini. Besar harapan penulis agar Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat, baik bagi pembaca maupun bagi penulis sendiri.

Depok, 17 Juni 2026

Penulis,

Shela Dwi Ariyanti
NIM 2305311049



DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Manfaat Penulisan	4
1.5 Metode Pengumpulan Data	4
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Manajemen	7
2.1.1 Pengertian Manajemen	7
2.1.2 Fungsi-Fungsi Manajemen	7
2.2 Administrasi	9
2.2.1 Pengertian Administrasi	9
2.2.2 Fungsi dan Peran Administrasi	9
2.2.3 Administrasi dalam Operasional Perbankan	10
2.3 Prosedur	11
2.3.1 Pengertian Prosedur	11
2.3.2 Karakteristik dan Peran Prosedur	11

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

2.3.3	Pengertian dan Mekanisme Pencairan Dana Tahapan.....	12
2.3.4	Tahapan dan Presentase Pencairan Dana Tahapan	13
2.4	Manajemen Risiko Perbankan	14
2.4.1	Manajemen Perbankan	14
2.4.2	Jenis-jenis Risiko Perbankan.....	14
2.4.3	Risiko Operasional dan Kaitannya dengan Prosedur Administrasi....	15
2.5	Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	15
2.5.1	Pengertian Kredit.....	15
2.5.2	Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	16
2.5.3	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent	16
2.6	Kelancaran Kerja.....	17
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....		19
3.1	Sejarah Perusahaan	19
3.2	Visi Misi Perusahaan.....	21
3.3	Struktur Organisasi, Tugas dan Tanggung Jawab Divisi Consumer Lending Unit (CLU)	22
3.4	Aktivitas Divisi <i>Consumer Lending Unit</i> (CLU).....	27
BAB IV PEMBAHASAN.....		29
4.1	Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang	29
4.1.1	Ketentuan Umum Pencairan Dana Tahapan KPR Indent.....	29
4.1.2	Persyaratan Dokumen Pengajuan Pencairan Dana Tahapan	30
4.1.3	Alur Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan	36
4.2	Hambatan dalam Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang	46
4.3	Solusi dalam Mengatasi Hambatan pada Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang	47



BAB V PENUTUP.....	50
5.1 Kesimpulan	50
5.2 Saran	51
DAFTAR PUSTAKA.....	53
LAMPIRAN.....	56



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Presenatse Pencairan Dana Tahapan KPR Indent	13
Tabel 4.1 Dokumen Lampiran Pencairan Dana Tahapan.....	39





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Logo PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	21
Gambar 3.2 Struktur Organisasi Consumer Lending Unit (CLU)	22
Gambar 4.1 <i>Standing Intruction</i>	31
Gambar 4.2 Memo Permohonan Laporan Penilaian Akhir (LPA)	32
Gambar 4.3 Laporan Penilaian Akhir (LPA).....	34
Gambar 4.4 Rekonsiliasi Dana Pengembang	35
Gambar 4.5 Berita Acara Serah Terima (BAST) Kunci.....	36
Gambar 4.6 <i>Flowchart</i> Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent BTN KC Jakarta Cawang	37
Gambar 4.7 Memo Pencairan Dana Tahap III.....	43
Gambar 4.8 Memo Pencairan Dana Tahap IV	44

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



DAFTAR LAMPIRAN

lampiran 1 Surat Izin Pengambilan Data	56
Lampiran 2 Pedoman Wawancara.....	57
Lampiran 3 Transkrip Wawancara Staf Consumer Loan Officer (CLO)	58
Lampiran 4 Lembar Observasi.....	63
Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara	66
Lampiran 6 Uji Ai Dengan Scispace.....	67
Lampiran 7 Uji Plagiarisme Dengan Turnitin.....	68



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia. Fungsi rumah tidak hanya sebagai struktur pelindung tetapi juga sebagai bagian utama untuk kesejahteraan keluarga dan untuk meningkatkan kualitas hidup. Indonesia saat ini menghadapi hambatan besar yang dimanifestasikan dalam defisit perumahan yang diproyeksikan mempengaruhi 15 juta keluarga pada tahun 2025, dan disamping itu terdapat 26 juta unit perumahan dibawah standar yang memerlukan perbaikan mendesak (CNN Indonesia, 2025). Situasi ini menimbulkan perbedaan yang cukup besar antara meningkatnya permintaan untuk perumahan dan tingkat kenaikan harga properti, yang melampaui pertumbuhan pendapatan masyarakat.

Tantangan pemenuhan hunian ini sangat dirasakan di wilayah DKI Jakarta. Jakarta dihadapkan dengan keterbatasan lahan yang parah dan peningkatan harga tanah yang sangat cepat. Keadaan tersebut menyebabkan transisi kecenderungan hunian ke arah apartemen serta komplek perumahan yang terletak di pinggiran. Tingginya biaya akuisisi lahan juga mendorong pengembang untuk lebih masif memasarkan hunian melalui skema indent, di mana penjualan dilakukan sebelum fisik bangunan selesai sepenuhnya demi menjaga keterjangkauan harga bagi masyarakat.

Ketika skema indent ini dibiayai melalui bank, terbentuklah produk yang disebut KPR indent, yaitu Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan atas unit rumah yang masih dalam proses pembangunan, berbeda dengan KPR reguler yang objek jaminannya berupa rumah yang sudah jadi. Karakteristik ini menjadikan KPR indent sebagai skema pembiayaan dengan tingkat risiko yang lebih tinggi dibanding KPR pada umumnya, karena bank harus menyalurkan dana kredit sebelum agunan (rumah) benar-benar terbangun secara utuh. Bank tidak dapat langsung mencairkan seluruh dana kredit kepada pengembang, karena tidak ada jaminan bahwa dana tersebut akan digunakan sesuai peruntukannya jika dicairkan sekaligus diawal.

Bank Tabungan Negara, sebagai bank yang berfokus pada pembiayaan perumahan, menjadikan KPR indent sebagai salah satu produk andalan untuk



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

menjangkau masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mampu membeli unit *ready stock* dengan harga pasar yang sudah tinggi. Besarnya skala pembiayaan perumahan BTN, dengan total penyaluran kredit mencapai Rp.381,03 triliun hingga kuartal III tahun 2025 dan sektor perumahan mendominasi sebesar Rp.322,53 triliun (Kontan, 2025), menunjukkan betapa signifikannya peran skema seperti KPR indent dalam menjaga volume penyaluran KPR tetap tumbuh di tengah keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan demikian menjadi salah satu skema utama dalam pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat. Tingginya permintaan ini turut mendorong pergeseran gaya penyediaan hunian ke arah skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) indent, terutama di wilayah dengan keterbatasan lahan seperti Jakarta. Skema ini memungkinkan masyarakat memiliki hunian yang masih dalam proses pembangunan dengan harga yang lebih kompetitif.

Pencapaian angka penyaluran kredit yang masif tersebut menuntut Bank Tabungan Negara untuk tetap mengacu pada regulasi yang berlaku. Secara hukum, penyaluran dana ini harus selaras dengan amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Ketentuan hukum ini mewajibkan bank untuk memastikan bahwa dana kredit yang disalurkan kepada pengembang (*developer*) benar-benar digunakan untuk tujuan pembangunan sesuai progres yang dilaporkan.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Cawang menerapkan mekanisme dana tahapan pada skema KPR indent, hal ini digunakan untuk memitigasi risiko kredit pada skema KPR Indent. Dana tahapan merupakan dana hasil pencairan kredit yang ditampung sementara dalam rekening khusus milik pengembang (*developer*). Bank akan mencairkan dana tersebut kepada pengembang secara bertahap sesuai dengan kemajuan fisik pembangunan rumah di lapangan. Prosedur administrasi dalam pencairan dana tahapan ini menjadi penting karena pengembang (*developer*) sangat bergantung pada ketersediaan dana tersebut untuk melanjutkan tahap pembangunan berikutnya. Sebaliknya, bank memerlukan



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

validasi dokumen yang akurat dari pengembang (*developer*) untuk mencegah terjadinya salah sasaran pencairan.

Oleh karena itu, tata kelola administrasi yang sistematis dan responsif menjadi prasyarat utama dalam mendukung kelancaran kerja di lingkungan BTN KC Jakarta Cawang. Apabila tahapan prosedur administrasi dijalankan secara efektif, maka hambatan seperti keterlambatan verifikasi atau penumpukan dokumen dapat diminimalisir. Dengan alur administrasi yang terstruktur, setiap tahapan pencairan dapat terselesaikan secara tepat waktu dan akurat, sehingga meminimalisir hambatan operasional serta meningkatkan efisiensi kerja pegawai dalam melayani mitra pengembang maupun nasabah.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk menyusun laporan Tugas Akhir dengan judul “Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan Kpr Indent Untuk Mendukung Kelancaran Kerja Btn Kc Jakarta Cawang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis menetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang?
- b. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang?
- c. Bagaimana solusi yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan laporan Tugas Akhir ini memiliki beberapa tujuan utama yang ingin dicapai oleh penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang. Adapun tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah:

- a. Untuk mendeskripsikan prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- b. Untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang.
- c. Untuk mengetahui solusi yang dilakukan dalam mengatasi hambatan pada prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent pada BTN KC Jakarta Cawang.

1.4 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat yang dapat diperoleh bagi semua pihak yang terkait dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah:

a. Bagi Penulis

Penulis dapat mengaplikasikan teori administrasi bisnis yang telah dipelajari selama masa perkuliahan ke dalam praktik perbankan secara nyata. Selain itu, penulis memperoleh wawasan mendalam mengenai mekanisme pencairan dana tahapan KPR Indent serta pentingnya standarisasi prosedur dalam lingkungan kerja profesional.

b. Bagi BTN KC Jakarta Cawang.

Hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan evaluasi bagi *Consumer Lending Unit* (CLU) dalam mengoptimalkan prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR indent, sehingga proses kerja dapat berjalan lebih terstruktur dan kelancaran kerja pegawai tetap terjaga.

c. Bagi Politeknik Negeri Jakarta

Penulisan ini dapat menambah referensi kepustakaan bagi mahasiswa Program Studi Diploma-3 Administrasi Bisnis, khususnya mengenai administrasi kredit perbankan. Selain itu, laporan ini diharapkan dapat memberikan gambaran nyata mengenai penerapan standarisasi prosedur dalam mendukung kelancaran operasional di industri jasa keuangan.

1.5 Metode Pengumpulan Data

Penulisan laporan ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

fenomena atau kegiatan berdasarkan data yang diperoleh secara langsung di lapangan dalam bentuk uraian, informasi, maupun penjelasan secara naratif (Sarmigi et al., 2023:55). Melalui metode ini, penulis dapat memahami serta mendeskripsikan proses administrasi pencairan dana tahapan KPR indent di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cawang sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

Untuk memperoleh data yang akurat dan sesuai kondisi di lapangan, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi.

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap objek penelitian. Dalam penelitian ini, observasi dilakukan di bagian Consumer Lending Unit (CLU) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Cawang dengan mengamati secara langsung proses administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent kepada pengembang (*developer*). Instrumen yang digunakan dalam kegiatan observasi ini adalah lembar daftar cek (*checklist*). *Checklist* merupakan instrumen observasi yang berfungsi untuk mencatat secara sistematis aspek-aspek yang diamati selama penelitian berlangsung, sehingga setiap hal yang relevan dapat terdokumentasi secara terstruktur dan tidak ada informasi penting yang terlewatkan (Hidayat et al., 2025:57).

b. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data yang pelaksanaannya dapat dibedakan berdasarkan cara pelaksanaan, jumlah narasumber, dan tingkat keterbukaan informasi yang diberikan. Perbedaan karakteristik pada setiap jenisnya menjadikan pemilihan ragam wawancara perlu disesuaikan dengan tujuan dan kebutuhan penelitian (Hidayat et al., 2025:67). Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan kepada pegawai Consumer Lending Unit (CLU) yang berkaitan langsung dengan proses administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan dengan menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, namun tetap memberikan keleluasaan bagi narasumber untuk memberikan penjelasan lebih mendalam. Melalui wawancara ini, penulis



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

memperoleh informasi secara langsung mengenai alur prosedur, dokumen yang digunakan, koordinasi antarunit, serta hambatan yang dihadapi dalam proses pencairan dana tahapan KPR Indent.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang diperoleh bukan dari subjek penelitian secara langsung, melainkan melalui penelusuran berbagai jenis dokumen, baik yang bersifat resmi maupun tidak resmi, berbentuk tertulis maupun digital, seperti foto, gambar, pamflet, dan artefak yang mengandung informasi relevan terkait topik penelitian (Sudi et al., 2025:133). Proses dokumentasi dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan bahan-bahan tersebut yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian kualitatif, dokumentasi umumnya berfungsi sebagai pelengkap dari teknik observasi dan wawancara. Dalam penelitian ini, dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan proses administrasi pencairan dana tahapan KPR Indent, seperti dokumen persyaratan pencairan, Perjanjian Kerja Sama (PKS), serta dokumen pendukung lainnya yang diperoleh dari BTN KC Jakarta Cawang.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi yang dilakukan di Consumer Lending Unit (CLU) BTN KC Jakarta Cawang, penulis menarik dua kesimpulan sebagai berikut.

- a. Prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR indent di BTN KC Jakarta Cawang berjalan melalui sembilan tahapan berurutan yang melibatkan pengembang, Staf CLO, Tim OTS, CLUH, DBM *Business*, BM, dan TP. Proses dimulai dari pengiriman SI dan dokumen persyaratan oleh pengembang, dilanjutkan pemeriksaan kelengkapan oleh Staf CLO. Dokumen berbeda di setiap tahap, di mana Tahap I–III memerlukan SI dan LPA hasil pengecekan fisik, sedangkan Tahap IV memerlukan AJB, APHT, Cover Note Balik Nama, dan BAST Kunci. Setelah verifikasi kesesuaian PKS, Staf CLO menghitung nominal pencairan dan menuangkannya dalam MPD yang mendapat persetujuan berjenjang dari CLUH, DBM *Business*, dan BM sebelum dieksekusi TP, dan ditutup dengan rekonsiliasi dana sebagai kontrol akhir transaksi.
- b. Terdapat empat hambatan yang paling sering mengganggu kelancaran prosedur. Hambatan pertama adalah dokumen dari pengembang (*developer*) yang tidak lengkap, terutama pada tahap IV yang persyaratannya lebih banyak dibanding tahap sebelumnya. Hambatan kedua adalah proses legalitas yang terhenti karena pengembang kekurangan dana untuk mengurus balik nama sertifikat ke atas nama debitur, sehingga *Cover Note* Balik Nama tidak bisa disiapkan dan pencairan tahap IV tertunda. Hambatan ketiga adalah debitur yang tidak responsif saat dikonfirmasi mengenai serah terima kunci sehingga pencairan tahap IV terhambat meski seluruh dokumen lain sudah tersedia. Hambatan keempat adalah antrean disposisi pejabat berwenang. Pada hari dengan volume SI yang tinggi, memo tidak bisa langsung mendapat tanda tangan dari DBM *Business* dan BM, sehingga siklus pencairan yang seharusnya selesai dalam satu hari kerja menjadi lebih lama dari yang seharusnya.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- c. Terdapat empat solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi hambatan dalam prosedur pencairan dana tahapan KPR indent di BTN KC Jakarta Cawang. Pertama, staf CLO menginformasikan kekurangan dokumen kepada pengembang sesegera mungkin setelah dokumen diterima agar pengembang memiliki waktu untuk melengkapinya sebelum proses pencairan diajukan. Kedua, kendala legalitas dapat diatasi dengan memanfaatkan dana retensi yang sudah dialokasikan dalam skema KPR indent, disertai pemantauan progres legalitas secara berkala. Ketiga, hambatan komunikasi dengan debitur diminimalisir melalui diversifikasi jalur konfirmasi dan penetapan batas waktu respons yang jelas. Keempat, antrean disposisi dapat disiasati dengan konfirmasi awal kepada DBM *Business* dan BM melalui WhatsApp sebelum memo resmi diajukan, tanpa mengubah alur persetujuan formal yang tetap harus diselesaikan.

5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

- a. Bagi penulis, perlu mengembangkan pemahaman mengenai praktik administrasi perbankan, khususnya terkait skema pembiayaan yang memiliki karakteristik risiko khusus seperti KPR indent, agar wawasan yang telah diperoleh selama penyusunan Tugas Akhir ini dapat menjadi bekal ketika terjun langsung ke dunia kerja di sektor perbankan.
- b. Bagi BTN KC Jakarta Cawang, Consumer Lending Unit (CLU) disarankan untuk terus melakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap prosedur administrasi pencairan dana tahapan KPR indent, terutama pada tahapan verifikasi dokumen yang menjadi titik rawan keterlambatan, sehingga proses pencairan dapat berjalan lebih cepat, terstruktur, dan tidak mengganggu kelancaran kerja pegawai maupun progress pembangunan pengembang (*developer*).
- c. Bagi Politeknik Negeri Jakarta, khususnya Program Studi D3 Administrasi Bisnis, disarankan untuk terus memperbanyak materi perkuliahan yang berkaitan dengan praktik administrasi kredit perbankan, termasuk skema pembiayaan yang bersifat teknis seperti KPR indent, sehingga mahasiswa

memiliki bekal yang lebih relevan dengan kebutuhan industri jasa keuangan saat memasuki dunia kerja.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta





DAFTAR PUSTAKA

- Asih, Mulya, Suryani Nathasya Tambunan, And Desta Putri Anggriani. 2025. "Peran Good Corporate Governance Dalam Memoderasi." 3(2): 195–207.
- CNN Indonesia. 2025. "Fahri Ungkap 15 Juta Orang Tak Punya Rumah, 26 Juta Tak Layak Huni." Diakses pada 06 Mei 2026 <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20250429121940-92-1223839/fahri-ungkap-15-juta-orang-tak-punya-rumah-26-juta-tak-layak-huni>.
- Cookson. 2019. "Prosedur Penyelesaian Retur SP2D Pada Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) Mojokerto." : 6–15.
- Dwiyanti, Danik Et Al. 2025. *Buku Ajar CV. Luminary Press Indonesia*. www.luminarypress.id.
- Febriyanti Et Al. 2024. *Hukum Perbankan Dan Jaminan*. Ed. Wiwin Dwi Ratna Febriyanti. CV. Intelektual Manifes Media.
- FN, Wulan. 2018. "Analisis Prosedur Penetapan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Kuantan Singing Tahun 2017." *Doctoral Dissertation*: 15–33.
- Hidayat, Ade, Heri Mohamad Tohari, And Seipah Kardipah. 2025. *Penelitian Kualitatif: Ragam Pendekatan Dan Aplikasi Di Lapangan*. Ed. Ajeng Salma Salsabila. Teknologi Edukasi Nusantara.
- Infobank News. 2025. "KPR BTN Tumbuh Double Digit, KPP Dan BSN Jadi Penopang Ekspansi 2025." *Infobanknews*. Diakses pada 04 Mei 2026 <https://infobanknews.com/kpr-btn-tumbuh-double-digit-kpp-dan-bsn-jadi-penopang-ekspansi-2025>.
- Jaya, Marsahid. 2025. *Cara Benar Bisnis Perumahan : Dari Nol Jadi Jago Bisnis Perumahan*. Ed. Rafif Sagita Nugraha. CV Eureka Media Aksara.
- Kontan. 2025. "Penyaluran Kredit BTN Capai Rp381,03 Triliun Pada Kuartal III 2025." *kontan.co.id*. Diakses pada 06 Mei 2025 <https://keuangan.kontan.co.id/news/penyaluran-kredit-btn-capai-rp-38103-triliun-pada-kuartal-iii-2025>.
- Kurniati, Widya, Ramlah Alkatiri, Firyal Akbar, And Isna Baruadi. 2020.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- “Mimin,+8.Widya.” : *Economic, Business, Management, And Accounting Journal XVIII*(2).
- Made, Ni Et Al. 2020. “Perjanjian Kerja Sama (Joint Venture) Penanaman.” 1(2): 346–51.
- Madjid, Udaya. 2024. *2 Pengantar Ilmu Administrasi*.
- Marliani, Lina. 2018. “Definisi Administrasi Dalam Berbagai Sudut Pandang.” *Jurnal Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Galuh* 5(4): 18–19. <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/dinamika/article/view/1743/1407>.
- Muhamad Faiz, Rafli Suciomy, Siti Zaskia, And Hesti Kusumaningrum. 2024. “Implementasi POAC Dalam Manajemen Pendidikan Modern.” *Reflection : Islamic Education Journal* 1(4): 26–36.
- Muhammad Basri, And Rosfiah Arsal. 2022. “Pengaruh Efektivitas Dan Efisiensi Kerja Pegawai Terhadap Kinerja Organisasi Dinas Sosial Kota Kendari.” *Journal Publicuho* 5(4): 1127–38.
- Mujahida, Sitti. 2018. *Pengantar Manajemen*. Sah Media.
- Naja, H.R. Daeng. 2018. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. PT Citra Aditya Bakti.
- Nurmadiyah, Nurmadiyah. 2018. “Manajemen Sarana Dan Prasarana.” *Al-Afkar : Manajemen Pendidikan Islam* 6(1): 30–50.
- Otoritas Jasa Keuangan Indonesia. 2016. “POJK No.18/POJK.03/2016 Tentang Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.” *Otoritas Jasa Keuangan*: 1–29.
- Pribadi, Joni Dwi Et Al. 2023. “Pengaruh Digitalisasi, Keamanan Dokumen Dan Efisiensi Kerja Terhadap Kinerja Tata Kelola Dokumen.” *Jurnal Riset Manajemen Dan Ekonomi (Jrime)* 1(4): 389–402.
- R.N., Rifka. 2017. *Step By Step Lancar Membuat SOP*. Yogyakarta: Huta Publiisher.
- Rifka Alkhilyatul Ma’rifat, I Made Suraharta, Iryanto Irvan Jaya. 2024. *2 Manajemen Perbankan*.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Perumahan*. Prenada Media.
- Sarmigi, Elex Et Al. 2023. *Instrumen Penelitian Dan Monitoring & Evaluasi (Monev) Di Perguruan Tinggi*. Ed. Ahmad Fikri. Penerbit Adab.
- Satria, Muhammad Rizal. 2018. “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah.” *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2(1): 105–18.

Sudi, Mohamad Et Al. 2025. *Metode Penelitian Kualitatif: Pendekatan, Teknik, Dan Aplikasi*. CV Pustaka Inspirasi Minang.

Wardaya, Anton Et Al. 2020. *Strategic Management Of Digital Era*. Eds. Asnan Furinto, Nopriadi Saputra, And Sri Bramantoro Abdinagoro. Artha Karya Pusaka.

Wijaya, Darna, And Roy Irawan. 2018. “Prosedur Administrasi Penjualan Bearing Pada Usaha Jaya Teknik Jakarta Barat.” *Skripsi Pengertian Penjualan XVI*(1): 40.

<https://ejournal.bsi.ac.id/ejurnal/index.php/perspektif/article/viewfile/2495/2057>.





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Pengambilan Data



SURAT IZIN PENGGUNAAN DATA UNTUK TUGAS AKHIR DAN PUBLIKASI ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nanda Puja Pratama
Jabatan : Branch Manager
Instansi/Perusahaan : Bank Tabungan Negara KC Jakarta Cawang
Alamat : Lantai 1 Yodya Tower, Jl. DI. Panjaitan No.2, RT.4/RW.11, Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13340

Dengan ini menyatakan bahwa:

Nama Mahasiswa : Shela Dwi Ariyanti
NIM : 2305311049
Program Studi : D3 Administrasi Bisnis
Perguruan Tinggi : Politeknik Negeri Jakarta

telah memperoleh izin dari **Bank Tabungan Negara KC Jakarta Cawang** untuk menggunakan dan mencantumkan data yang diperoleh selama kegiatan magang di lingkungan instansi/perusahaan kami sebagai bahan penyusunan tugas akhir yang berjudul:

"Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent Untuk Mendukung Kelancaran Kerja BTN KC Jakarta Cawang"

Selain itu, instansi/perusahaan kami juga memberikan izin kepada yang bersangkutan untuk menggunakan data tersebut dalam publikasi ilmiah terkait tugas akhir yang disusun.

Demikian surat izin ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 17 Juni 2026

Branch Manager BTN KC Jakarta Cawang,



Nanda Puja Pratama

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Jakarta Cawang
Gedung Yodya Tower Lt. 1-3,
Jl. Mayjen D.I. Panjaitan Kav. 8, RT. 003, RW. 011,
Kel. Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara
Jakarta Timur 13340

T +62 21-2298 6826 - 2298 6827
E kc.jakartacawang@btn.co.id
www.btn.co.id
No. NPWP 01.001.609.5-093.016



PEDOMAN WAWANCARA
PROSEDUR ADMINISTRASI PENCAIRAN DANA TAHAPAN KPR
INDENT UNTUK MENDUKUNG KELANCARAN KERJA BTN KC
JAKARTA CAWANG

- A. Identitas Narasumber
 - 1. Nama Narasumber
 - 2. Jabatan
 - 3. Unit Kerja
- B. Pokok Wawancara
 - 1. Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan
 - a. Alur pencairan dana tahapan KPR indent dari pengajuan developer hingga pencairan dana.
 - b. Tahapan-tahapan pencairan sesuai prosedur yang berlaku.
 - 2. Dokumen Persyaratan Pencairan
 - a. Jenis dokumen yang diperlukan dalam setiap tahapan pencairan.
 - b. Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen.
 - 3. Koordinasi Antarunit Kerja
 - a. Bentuk koordinasi antara CLO, tim OTS, bagian dokumen, dan Transaction Processing dalam proses pencairan.
 - 4. Hambatan Administrasi
 - a. Kendala yang sering terjadi dalam proses administrasi pencairan dana tahapan.
 - b. Faktor penghambat dari pihak internal maupun developer.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Lampiran 3 Transkrip Wawancara Staf Consumer Loan Officer (CLO)

**TRANSKIP WAWANCARA
STAF CONSUMER LENDING UNIT (CLU)
BTN KC JAKARTA CAWANG**

Hari/tanggal Wawancara : Selasa, 26 Mei 2026

Nama : Nurul Lutfia Maryadi

No	Pertanyaan	Narasumber
	Perkenalan	Perkenalkan, aku Nurul Lutfia Maryadi. Dari tim CLO atau <i>Consumer Lending Officer</i> di BTN KC Jakarta Cawang. Fokus aku sendiri itu ada di pencairan dana tahapan.
1.	Kalau di BTN Cawang sendiri, jumlah pegawai yang menangani proses pencairan dana tahapan itu berapa?	Jadi setiap CLO, semua CLO, tidak hanya pencairan, di sini akan melakukan proses pencairan tahap 1. Jadi CLO pencairan sendiri, atau saya, itu akan melakukan proses pencairan di tahap 2 hingga tahap 4. Kemudian ada yang melakukan pencairan dari sisi dokumen, dan juga ada tim OTS. Jadi untuk yang mencairkan itu ada saya, kemudian tim CLO yang lain, ada bagian dokumen dan tim OTS mungkin jumlahnya ada 4. Namun untuk yang mentransaksikan ada satu lagi namanya Transaction Processing, berarti kira-kira jumlahnya ada 5 orang.
2.	Untuk mekanisme dana tahapannya, bagaimana cara kerjanya dalam skema ini?	Jadi KPR itu ada 2, ada Indent dan Ready Stock. Kalau Ready Stock itu biasanya cair by system, 100% cair by system, ditahan dananya saja dana sertifikat, dana IMB, listrik, sama dana pajak. Dana pajak itu masuknya ke escrow, dana IMB, listrik, sama sertifikat itu masuknya ke GL. GL nanti yang mencairkan ke tim masing-masing. Kalau untuk yang Indent itu full 100% masuk ke escrow dulu, karena dia sesuai tahapan. Biasanya di tahap 1 itu ada kondisi tanah matang, tergantung PKS juga cairnya berapa. Tapi yang paling sering di tahap 1 itu 50%, dikali jumlah debitur, nanti dicairkan ke developernya.
3.	Bagaimana proses pencairan untuk tahap 2 dan seterusnya?	Tahap 2 sudah langsung saya yang menangani, karena kalau untuk tahap 1 itu yang mencairkan semua CLO yang input. Saya tidak meng-input KPR, hanya mencairkan dari tahap 2 dan seterusnya. Di tahap 2, pertama saya mengirimkan memo untuk mengecek rumahnya, itu namanya LPA atau laporan progress. Laporan progress itu nanti saya kirim ke tim OTS untuk melakukan OTS ke rumah-rumahnya. Setelah tim OTS sudah ke rumahnya, mereka memberikan LPA-nya ke saya laporan progressnya seperti apa. Dari situ, kalau sudah sesuai dan bisa dilakukan pencairan,

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

		maka saya langsung mencairkan. Persentase di tahap 2 itu mengikuti PKS juga, tapi biasanya sekitar 20-30%. Untuk pencairannya sendiri, yang pertama itu dikirim dulu SI, yaitu Standing Instruction dari developer. Dari situ baru saya bisa jalankan. Kemudian tahap 3, ini biasanya masih proses pembangunan, jadi kita masih mengirim tim OTS lagi ke sana. Prosesnya sama seperti tahap 2. Untuk persentase cairnya, balik lagi sesuai PKS, tapi contohnya 10%. Kita biasanya mencadangkan pajaknya 10% itu tidak langsung dicairkan semua, tapi dikurangi pencadangan pajaknya dulu. Setelah dikurangi, baru cair ke Rekening Giro Operasional. Semua pencairan hanya bisa ke Rekening Giro Operasional dengan nama PT yang sama dengan yang mengajukan, dengan developer itu sendiri. Tidak bisa pakai nama orang, tidak bisa pakai nama PT lain. Kemudian untuk tahap 4, biasanya ada BAST dan juga legalitas. Legalitasnya di tahap 4 hanya sampai AJB, tapi harus ada Cover Note Balik Nama. Di tahap 4 ini lumayan banyak yang harus dilampirkan. Ada BAST kunci rumah, kita harus konfirmasi juga ke debitur apakah benar sudah dilakukan serah terima kunci rumah. Kemudian soal legalitas, AJB-nya harus sudah ada di BTN. Jadi pada saat membuat memo, kita harus lampirkan fotokopi AJB-nya, dengan APHT atau Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan Cover Note Balik Nama. Untuk yang terakhir itu rekonsiliasinya sisa di tahap 4 ini misalnya 10%, berarti 10% dikali jumlah debitur dikurangi dana jaminan. Dana jaminan itu biasanya dikurangi di tahap 4. Nanti langsung bisa cair ke developer kalau semua syaratnya sudah terpenuhi.
4.	Bagaimana pola komunikasi dengan debitur maupun developer dalam proses pencairan?	Jadi untuk masing-masing pihak bank, developer, dan debitur ketika debitur membeli rumah dengan KPR, dia membeli rumah dari developer tapi meminjam uangnya di bank. Artinya rumah yang dia beli masih diagunkan ke bank sebagai pihak yang membantu pembiayaan debitur untuk membeli rumah. Dalam proses pencairan, kita punya data developer dan juga yang namanya monitoring PPJB. Melalui monitoring PPJB ini kita harus menghubungi developer-developer untuk menanyakan apakah mereka sudah menyelesaikan kewajiban secara bangunan dan legalitas.
5.	Untuk tahapan dari pencairan dana, tahap mana yang paling sering tidak berjalan sesuai SOP dan apa kendalanya?	Kalau untuk pencairan dana itu pasti harus disesuaikan dengan PKS. Tapi biasanya yang terkendala itu di tahap 4, di bagian konfirmasi debitur. Kadang debitur ada yang kurang responsif ketika kita melakukan konfirmasi mengenai apakah kunci rumahnya sudah diterima. Dari situ



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

		kami minta tolong kepada pengembang untuk membantu menghubungi debitur tersebut agar membalas konfirmasi kami. Kemudian dari sisi developer, kadang ada yang terkendala biaya untuk melakukan pembayaran legalitasnya, seperti untuk pengurusan sertifikat sampai dengan balik nama ke atas nama debitur. Itu yang menjadi kendala saat ini masih ada sertifikat yang belum balik nama ke atas nama debitur karena developernya kekurangan dana. Makanya tahap 4-nya belum bisa cair, karena kebanyakan persyaratan tahap 4 itu legalitas.
6.	Bagaimana CLU memverifikasi dokumen yang memvalidasi kemajuan fisik pembangunan sebelum pencairan?	Kalau memverifikasi dokumen, dokumennya harus sudah ada di BTN Cawang dulu, kemudian diperiksa oleh bagian dokumen. Untuk memvalidasi kemajuan fisik pembangunan, ada tim OTS-nya sendiri yang turun ke lapangan, nanti ada laporannya juga.
7.	Pernah ada ketidaksesuaian laporan developer dengan kondisi lapangan?	Kebetulan pada saat saya yang bertugas di pencairan, belum ada. Sejauh ini sesuai terus dengan kondisi di lapangan.
8.	Bagaimana alur persetujuan internal hingga eksekusi pencairan dan siapa yang berwenang di tiap tahapannya?	Alur persetujuan internal yang pertama dari CLUH sendiri, kemudian ditandatangani oleh DBM Bisnis, kemudian ditandatangani oleh Kepala Cabang. Setelah itu memo tersebut diberikan ke Transaction Processing untuk dijalankan.
9.	Pencairan dana melibatkan unit yang lain. Bagaimana sistem pencatatan dan koordinasi antar unit dilakukan? Ada hambatannya?	Biasanya dengan memo saja. Dari CLUH bermemo ke Transaction Processing, dari Transaction Processing langsung dicairkan menggunakan sistem mereka sesuai dengan nominal dan nomor rekening yang tertulis di memo. Setelah dana masuk, biasanya dari developer meminta saya untuk membuat rekonsiliasi, kemudian baru saya buat rekonsiliasinya.
10.	Untuk pencairan dana tahapan, siklus kerjanya berapa lama dari memo sampai ke Transaction Processing?	Sebenarnya kalau dari memo itu tidak sampai sehari bisa selesai. Tapi kita harus mengumpulkan tanda tangan atasan dulu, baru ke Transaction Processing itu mungkin satu hari. Karena yang diminta tanda tangan di atasnya cukup banyak.
11.	Hambatan administrasi apa yang paling sering muncul, dari internal maupun dari developer?	Persyaratannya kurang lengkap dari developernya. Di PKS untuk tahap 4 misalnya, persyaratannya banyak. Tapi dari developer sudah mengajukan tahap 4 padahal persyaratannya belum lengkap itu yang jadi hambatan. Kemudian ada juga kendala di bagian legalitas yang belum selesai karena keterbatasan biaya developer untuk mengurus legalitasnya.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

TRANSKIP WAWANCARA
STAF CONSUMER LENDING UNIT (CLU)
BTN KC JAKARTA CAWANG

Hari/tanggal Wawancara : Selasa, 26 Mei 2026

Nama : Syva

No.	Pertanyaan	Narasumber
	Perkenalan	Perkenalkan, saya Syva staf CLO di BTN KC Jakarta Cawang. Untuk tugas saya sendiri lebih banyak membantu proses administrasi kredit, terutama yang berhubungan sama pencairan dana tahapan KPR indent, mulai dari cek dokumen sampai koordinasi ke unit terkait.
1.	Dalam pelaksanaan pencairan dana tahapan KPR indent, bagaimana alur administrasi yang biasanya jalankan dari awal sampai akhir?	Kalau alurnya biasanya dimulai dari developer yang mengajukan pencairan sesuai progres pembangunan. Setelah itu kami cek dulu dokumen-dokumennya, apakah sudah sesuai sama syarat di PKS atau belum. Kalau sudah lengkap, baru dibuat memo pengajuan pencairan untuk ditandatangani atasan. Setelah semua approve, baru diteruskan ke Transaction Processing untuk proses pencairannya.
2.	Dokumen apa saja yang paling penting untuk memastikan pencairan dana dapat diproses?	Yang paling penting itu SI dari developer, karena itu jadi dasar untuk pencairan. Selain itu ada laporan progres pembangunan dari tim OTS. Kalau untuk tahap akhir biasanya dokumen legalitas juga penting banget, seperti AJB, APHT, sama cover note balik nama. Kalau ada satu yang kurang, biasanya proses jadi ketahan.
3.	Bagaimana proses koordinasi dengan unit lain, seperti tim OTS dan Transaction Processing, selama pencairan berlangsung?	Biasanya kami saling koordinasi sesuai tugas masing-masing. Tim OTS yang cek kondisi rumah di lapangan, kami yang cek kelengkapan berkas, terus kalau semuanya sudah oke baru kami buat memo dan lanjut ke Transaction Processing untuk pencairannya. Jadi prosesnya memang saling nyambung satu sama lain.
4.	Kendala apa yang paling sering ditemukan dalam proses administrasi pencairan dana tahapan?	Yang paling sering itu dokumen dari developer belum lengkap, apalagi kalau sudah masuk tahap akhir karena syaratnya lebih banyak. Kadang ada juga legalitas yang belum selesai, misalnya AJB atau balik nama sertifikat. Jadi itu yang biasanya bikin proses agak lama.
5.	Menurut Kakak, apa yang perlu ditingkatkan dalam prosedur administrasi pencairan dana tahapan agar lebih efektif?	Menurut saya sih yang paling penting itu dari sisi kelengkapan dokumen developer. Kalau developer bisa lebih cepat dan lengkap dalam ngumpulin persyaratan, prosesnya pasti lebih lancar. Sama koordinasi antar unit juga penting, biar nggak ada miss komunikasi yang bikin proses jadi lama.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

6.	Dalam setiap tahapan pencairan, apakah persentase dana yang dicairkan selalu sama atau menyesuaikan kondisi tertentu?	Kalau untuk persentasenya itu nggak selalu sama, karena balik lagi ke PKS masing-masing developer. Tapi umumnya memang sudah ada gambaran per tahap, misalnya tahap awal lebih besar, lalu tahap berikutnya menyesuaikan progres pembangunan. Jadi kami selalu lihat PKS dulu sebelum proses pencairan.
7.	Bagaimana cara memastikan progres pembangunan yang dilaporkan developer sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan?	Untuk itu biasanya kami minta bantuan tim OTS. Jadi tim OTS yang turun langsung cek kondisi rumah di lapangan, lalu bikin laporan progres pembangunan. Dari laporan itu baru kami bisa lihat apakah sudah sesuai dan layak untuk dilakukan pencairan.
8.	Pada tahap akhir pencairan, apa yang biasanya menjadi fokus utama dalam pemeriksaan administrasi?	Kalau di tahap akhir biasanya fokusnya lebih banyak ke legalitas. Jadi kami pastikan AJB sudah ada, APHT sudah dibuat, dan cover note balik nama juga sudah lengkap. Selain itu ada BAST kunci, karena itu jadi bukti kalau rumahnya memang sudah diserahkan ke debitur.



Lampiran 4 Lembar Observasi

LEMBAR OBSERVASI

Prosedur Administrasi Pencairan Dana Tahapan KPR Indent Kepada Developer
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Jakarta Cawang

No.	Aspek yang Diamati	Ya	Tidak	Keterangan
A. Kelengkapan Dokumen Pengajuan				
1	Terdapat daftar/checklist dokumen persyaratan yang baku untuk tiap tahap pencairan		✓	Dokumen berbeda di tiap tahap (SI, LPA untuk Tahap I–III; BAST, AJB, APHT, Cover Note untuk Tahap IV) sesuai PKS.
2	Developer menyerahkan dokumen sesuai daftar persyaratan yang ditetapkan		✓	Hambatan paling sering adalah developer mengajukan tahap tertentu namun persyaratan belum lengkap, terutama Tahap IV.
3	Dokumen yang masuk dicatat/diregistrasi pada saat pertama kali diterima		✓	Dokumen yang masuk akan melalui tahap disposisi terlebih dahulu.
B. Proses Verifikasi Dokumen				
4	Terdapat SOP atau panduan tertulis sebagai acuan verifikasi dokumen		✓	Proses pencairan konsisten mengikuti PKS pada setiap tahap, mengindikasikan adanya acuan tertulis sebagai pedoman kerja.
5	Petugas CLU melakukan pengecekan kelengkapan dokumen secara sistematis	✓		Dokumen diperiksa diteruskan ke proses verifikasi fisik.
6	Terdapat mekanisme pengembalian dokumen apabila tidak lengkap/tidak sesuai	✓		Dokumen tidak lengkap dikembalikan ke pengembang.
7	Hasil verifikasi dicatat dan didokumentasikan secara tertulis		✓	Seluruh proses lebih banyak berjalan melalui memo.
C. Penilaian Progres Pembangunan				
8	Terdapat laporan hasil penilaian fisik bangunan sebelum pencairan	✓		Laporan Penilaian Akhir (LPA) dari Tim OTS digunakan sebagai bukti

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

				progres fisik bangunan sebelum pencairan.
9	Progres pembangunan diverifikasi sesuai persentase tahapan dalam PKS.	✓		Persentase pencairan (50%, 30%/20%, 10%, 10%) mengikuti progres tahapan sesuai PKS.
D. Alur Persetujuan dan Pencairan				
10	Terdapat alur persetujuan berjenjang sebelum eksekusi pencairan dana	✓		Alur persetujuan berjenjang: CLUH → DBM Bisnis → Kepala Cabang → Transaction Processing.
11	Pencairan dana dilakukan ke rekening escrow/penampungan, bukan langsung ke rekening utama developer	✓		Dana KPR Indent masuk 100% ke rekening escrow sebelum dicairkan bertahap ke developer.
12	Pencairan dilaksanakan sesuai persentase tahapan yang tertuang dalam PKS	✓		Pencairan dilakukan sesuai persentase tahap dalam PKS, dikurangi pencadangan pajak (terutama di tahap akhir).
E. Pengarsipan dan Pencatatan				
13	Terdapat sistem pencatatan (manual/digital) yang mencatat riwayat pencairan per proyek	✓		Staf CLO membuat rekonsiliasi dana setiap kali pencairan dilakukan, mengindikasikan adanya pencatatan riwayat per proyek.
F. Koordinasi Antar Unit				
14	Terdapat koordinasi terstruktur antara CLU dengan unit operasional	✓		Koordinasi CLO dengan Tim OTS (verifikasi fisik) dan unit lain berjalan melalui memo.
15	Informasi antar unit disampaikan secara tertulis (surat, memo, atau sistem)	✓		Koordinasi antar unit dilakukan secara tertulis melalui memo, bukan komunikasi informal.
G. Indikator Kelancaran Kerja				
16	Proses pencairan diselesaikan dalam rentang waktu yang telah ditetapkan		✓	Siklus pencairan idealnya 1 hari, namun sering lebih lama karena banyak pihak yang harus memberikan tanda tangan persetujuan.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

17	Tidak terjadi penumpukan (bottleneck) berkas pada unit tertentu	✓		Antrean tanda tangan pejabat berwenang menjadi hambatan saat volume Standing Instruction tinggi dalam satu hari.
18	Tidak ditemukan kesalahan input atau ketidaksesuaian data pada dokumen yang diproses		✓	Narasumber menyatakan belum pernah menemukan ketidaksesuaian antara laporan developer dan kondisi lapangan selama bertugas.
19	Terdapat panduan/SOP tertulis yang dapat diakses pegawai sebagai acuan kerja sehari-hari		✓	Tidak terdapat SOP ataupun <i>flowchart</i> visual.





© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara



JAKARTA

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 6 Uji AI dengan Scispace

AI Detector by SciSpace

PROSEDUR ADMINISTRASI PENCAIRAN DANA TAHAPAN KPR INDENT UNTUK MENDUKUNG KELANCARAN KERJA BTN KC JAKARTA CAWANG (BAB 1- BAB 5).pdf 25 June 2026
10967 words (83514 characters)

Essentially Human 5%

The text is written almost entirely by a human, with little to no AI assistance.

AI weightage	Content weightage	Sentences
H Highly AI written	8% Content	36
M Moderately AI written	14% Content	63
L Lowly AI written	9% Content	40



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 7 Uji Plagiarisme dengan Turnitin

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Turnitin Report for document 414020.pdf. The report shows a 17% Overall Similarity score. It includes sections for Document Details, Top Sources, and Integrity Flags. The document is titled '414020.pdf' and is from 'Politeknik Negeri Jakarta'. The submission ID is '10000-2019-10100000'. The document details show 56 Pages, 12,389 Words, and 81,181 Characters. The top sources are Internet sources (16%), Publications (8%), and Submitted works (Student Papers) (2%). The integrity flags section states 'No suspicious text manipulations found'.

POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA