



**PELAKSANAAN PROSES PINJAMAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
SWA GRIYA PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG
JEMBER**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md)
Program Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra
Universitas Jember

Asal :	Mediah Pembelian	Klass
Terima Tgl :	10 Feb 2012	L
Jumlah Eks :	1	332.7
Oleh		SUB
Pengketalog :	may	P
		C.1

Ahmad Subhan
NIM. 080103101027

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (DIII) BAHASA INGGRIS
FAKULTAS SASTRA
UNIVERSITAS JEMBER
2011**

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini saya persembahkan untuk :

1. Allah SWT yang selalu memberikan hidayah dan jalan yang terbaik bagi umat-Nya.
2. Ayahanda Abdul Wahid dan Ibunda Sukartini tersayang yang telah mencurahkan seluruh usaha, keringat dan tetesan air mata dengan doa dan kasih sayangnya sepanjang masa.
3. Mbakku laila, Mbak Amanah, dan Kakak-kakakku Mas Aris, Mas Fahmi tersayang terima kasih atas dukungan dan kasih sayang selama ini.
4. Bapak Habib Afandi sekeluarga dan Mas Nanang sekeluarga terima kasih atas doa dan dukungannya.
5. Guru-guruku mulai dari taman kanak-kanak sampai perguruan tinggi.
6. Almamater Program Studi Diploma III Bahasa Inggris, Fakultas Sastra, Universitas Jember.

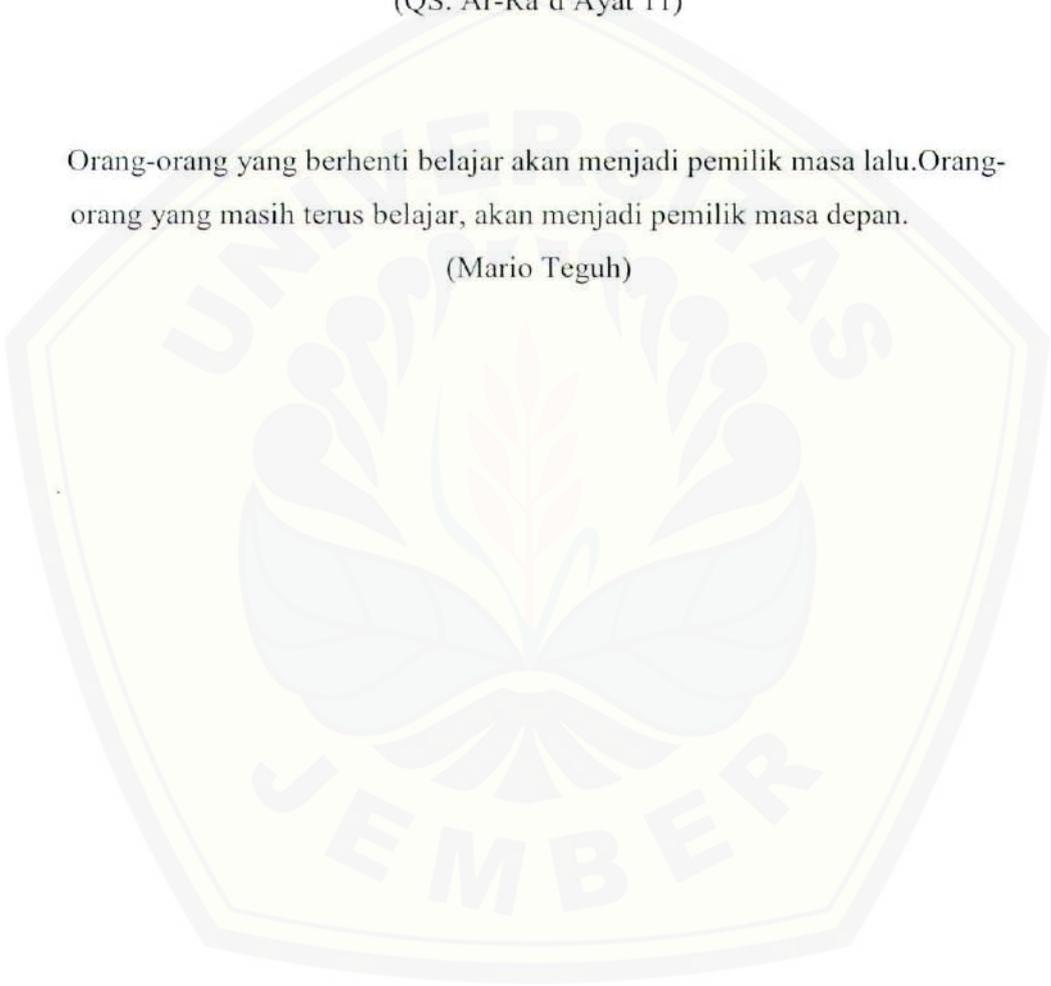
MOTTO

...Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri...

(QS. Ar-Ra'd Ayat 11)

Orang-orang yang berhenti belajar akan menjadi pemilik masa lalu. Orang-orang yang masih terus belajar, akan menjadi pemilik masa depan.

(Mario Teguh)



PENGESAHAN

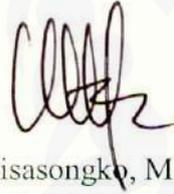
Staf bagian *Loan Administration*

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember



Hari Kitnawati
NIP 2951

Dosen Pembimbing PKN



Drs. Wisasongko, M.A.
NIP 1962041411988031004

Ketua Program Diploma III Bahasa Inggris



Drs. Wisasongko, M.A.
NIP 1962041411988031004

Dekan Fakultas Sastra Universitas Jember



Drs. Syamsul Anam, M.A.
NIP 195909181988021001

ABSTRAK

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur baik secara materi dan spiritual berdasarkan Pancasila. Guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur secara materi dapat dilakukan antara lain dengan usaha pemenuhan kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, dan papan. Salah satu kebutuhan pokok tersebut adalah kepemilikan rumah. Kepemilikan rumah adalah suatu kebutuhan yang sangat penting keberadaannya bagi setiap individu. Untuk membantu kepemilikan rumah tersebut, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember sebagai lembaga bank milik pemerintah menyediakan pinjaman dana melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini diberikan untuk membiayai pembangunan rumah di atas tanah milik sendiri. Dengan alasan tersebut maka penulis membuat laporan praktek kerja nyata yang berjudul **“PELAKSANAAN PROSES PINJAMAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SWA GRIYA PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER”**.

Kata kunci : kredit, swa griya, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan limpahan karunia dan petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul *Pelaksanaan Proses Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember* sebagai syarat menyelesaikan pendidikan Diploma III dan mencapai gelar Ahli Madya pada Program Studi Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra Universitas Jember.

Di samping itu, di dalam penulisan laporan ini penulis juga menyadari bahwa penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Syamsul Anam, M.A selaku Dekan Fakultas Sastra Universitas Jember,
2. Bapak Drs. Wisasongko, M.A selaku Ketua Program Diploma III Fakultas Sastra Universitas Jember dan dosen pembimbing penulis dalam menyelesaikan laporan akhir,
3. Seluruh dosen, staf akademik serta karyawan Fakultas Sastra Universitas Jember,
4. Ibu Hari Kitnawati selaku kepala bagian *Loan Administration* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember,
5. Bapak Wiji, Pak Eko, Pak Gaguk, Pak Teddy, Pak Bobby, Mas Pungkas, Ibu Nunik, Ibu Vincy dan segenap karyawan PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember yang telah membantu kelancaran proses kegiatan Praktek Kerja Nyata serta memberikan ilmu dan pengalaman baru dalam berbagai hal,
6. Ayahanda Abdul Wahid dan Ibunda Sukartini tersayang yang telah mencurahkan seluruh usaha, keringat dan tetesan air mata dengan doa dan kasih sayangnya sepanjang masa.

7. Mbakku laila, Mbak Amanah, dan Kakak-kakakku Mas Aris, Mas Fahmi tersayang terima kasih atas dukungan dan kasih sayang selama ini,
8. Bapak Habib Afandi sekeluarga, Mas Nanang sekeluarga, Mbak Inna, Mbak Heny, Mas Rudi, terima kasih atas dukungan dan doa selama ini,
9. Farah Dianita Rahman tersayang yang selama ini telah memberikan doa, dukungan dan semangat tiada.henti-hentinya, terima kasih,
10. Sahabatku Pradianto yang menjadi sahabat magang dan seperjuangan,
11. Teman-teman angkatan dari DIII Bahasa Inggris,
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu per satu.

Penulis berharap semoga Laporan Praktek Kerja Nyata ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

Jember, November 2011

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
ABSTRAKSI.....	vi
PRAKATA	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata.....	2
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata.....	2
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata.....	3
1.4 Tempat dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	3
1.4.1 Tempat Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	3
1.4.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.....	3
1.5 Prosedur Praktek Kerja Nyata	4
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Bank	5
2.1.1 Pengertian Bank	5
2.1.2 Jenis-Jenis Bank	6
2.2 Kredit.....	8
2.2.1 Pengertian Kredit.....	8
2.2.2 Jenis-Jenis Kredit	8
2.2.3 Tujuan Kredit	10

2.2.4	Fungsi Kredit.....	10
2.2.5	Analisis Kredit.....	10
BAB 3.	GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	14
3.1	Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (persero).....	14
3.2	Perkembangan PT. Bank Tabungan Negara (persero).....	15
3.3	Sejarah Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember	17
3.4	Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember	17
3.5	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember	18
3.6	Kegiatan Usaha PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember	19
3.7	Produk PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember	19
3.7.1	Produk Dana.....	20
3.7.2	Jasa dan Layanan.....	21
3.7.3	Produk Kredit	23
3.7.4	Produk Dana BTN Syariah.....	26
BAB 4.	HASIL PRAKTEK KERJA NYATA.....	28
4.1	Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	28
4.2	Pelaksanaan Proses Pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya.....	31
4.2.1	Syarat-Syarat Mengajukan Kredit Swa Griya.....	31
4.2.2	Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya.....	31
BAB 5.	KESIMPULAN.....	41
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Pengantar dari Fakultas**
- Lampiran 2 Surat Pemberitahuan dari Instansi**
- Lampiran 3 Sertifikat PKN**
- Lampiran 4 Daftar Nilai PKN**
- Lampiran 5 Daftar Kehadiran PKN**
- Lampiran 6 Syarat-Syarat Permohonan Kredit**
- Lampiran 7 Formulir Permohonan Kredit Perorangan**
- Lampiran 8 Rencana Anggaran Biaya**
- Lampiran 9 Lembar Hasil Wawancara**
- Lampiran 10 Lembar Hasil Peninjauan Lapangan**
- Lampiran 11 Lembar Penilaian Obyek Kredit**
- Lampiran 12 Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)**
- Lampiran 13 Perjanjian Kredit Pembangunan Rumah (Swa Griya)**
- Lampiran 14 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
Cabang Jember**



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara berkembang yang dituntut untuk dapat memajukan perekonomian negaranya dan menyejahterakan rakyatnya. Hal ini sesuai dengan tujuan pembangunan nasional yakni mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur baik secara material dan spiritual berdasarkan Pancasila.

Untuk mencapai tujuan nasional tersebut, maka diperlukan dana dalam jumlah yang tidak sedikit. Mengenai penyedia dana tersebut tidak akan lepas dari lembaga keuangan. Lembaga keuangan dalam hal ini adalah pihak perbankan. Perbankan dapat membantu masyarakat, bantuan yang diberikan oleh pihak perbankan dapat berupa pemberian kredit atau pembiayaan bagi pihak-pihak yang membutuhkan agar dapat dimanfaatkan dalam pengembangan usaha maupun kebutuhan lainnya.

Kegiatan pemberian kredit memiliki kedudukan yang penting bagi perbankan baik di negara yang sedang berkembang seperti Indonesia maupun negara yang maju. Kredit merupakan sumber pendapatan yang besar bagi bank sehingga dapat menjaga kestabilan bank tersebut. Banyak kendala dalam hal perkreditan sehingga penanganannya memerlukan kerjasama yang baik antara pihak bank dan penerima kredit.

Bagi masyarakat Indonesia, kendala yang muncul dalam hal pengajuan kredit adalah kecenderungan masyarakat yang tidak ingin berhubungan dengan lembaga perbankan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Hal ini disebabkan oleh faktor dari masyarakat yang menganggap bahwa adanya kesulitan dalam hal pelaksanaan proses kredit, tingginya suku bunga, dan kurangnya informasi tentang fasilitas kredit itu sendiri.

Pemberian kredit bank bukan hanya diberikan kepada usahawan saja, dimana kredit tersebut digunakan untuk meningkatkan dan mengembangkan kegiatan usahanya namun kredit dapat juga diberikan kepada perorangan.

Perorangan dapat menggunakan kredit tidak hanya untuk pengembangan dunia usaha melainkan juga untuk memperoleh tempat tinggal yang layak huni.

Demikian pula yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yaitu pemberian kredit. Salah satu kredit yang disediakan oleh bank ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya. Kredit ini diberikan untuk membiayai pembangunan rumah di atas tanah milik pribadi.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember sebagai bank yang berpengalaman tentu bersaing pula dengan bank-bank yang lain dalam memberikan kepuasan layanan perbankan kepada nasabah. Kepuasan nasabah ditentukan oleh pelayanan yang ramah serta proses kredit yang lancar dan tidak menyulitkan para nasabah terutama yang berkaitan dengan pemberian kredit untuk perumahan.

Berdasarkan paparan di atas, maka penulisan laporan Praktek Kerja Nyata ini berjudul, **“PELAKSANAAN PROSES PINJAMAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SWA GRIYA PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER”**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam laporan ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan proses pinjaman kredit pemilikan rumah swa griya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember?

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata

Adapun tujuan melaksanakan Praktek Kerja Nyata yaitu :

1. Memperoleh gambaran yang jelas tentang sistem pelayanan kredit.
2. Untuk mengetahui dan memahami lebih rinci tentang KPR Swa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.
3. Untuk membantu pelaksanaan kegiatan proses kredit Swa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata

Manfaat Praktek Kerja Nyata adalah :

1. Sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya (A.Md) Program Studi Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra Universitas Jember.
2. Guna melengkapi dan memenuhi syarat dan tugas dalam penulisan laporan Praktek Kerja Nyata.
3. Mendapatkan tambahan ilmu pengetahuan khususnya dalam dunia perbankan.
4. Memperoleh pengalaman praktis tentang pelaksanaan kegiatan proses Kredit Pemilikan Rumah Swa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.
5. Memperdalam dan meningkatkan ketrampilan dan kreatifitas.

1.4 Tempat dan Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

1.4.1 Tempat Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, yang beralamat di Jalan A. Yani No. 5 Jember.

1.4.2 Waktu Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata ini dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2011 sampai dengan 19 Juli 2011, yang dilaksanakan sesuai dengan jadwal dan peraturan-peraturan yang telah ditentukan oleh pihak Bank BTN Cabang Jember. Adapun Jadwal Praktek Kerja Nyata sebagai berikut :

Senin – Kamis	: 07.30-16.30 WIB
Istirahat	: 12.00-13.00 WIB
Jum'at	: 07.30-16.30 WIB
Istirahat	: 11.30-13.00 WIB
Sabtu – Minggu	: Libur

1.5 Prosedur Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Adapun langkah-langkah yang dilakukan mulai dari persiapan sampai dengan pelaksanaan Praktek Kerja Nyata hingga penyusunan laporan Praktek Kerja Nyata adalah sebagai berikut :

1. Menentukan objek pelaksanaan Praktek Kerja Nyata.
2. Mengisi formulir pendaftaran pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Nyata.
3. Mengajukan Proposal permohonan pelaksanaan Praktek Kerja Nyata kepada instansi terkait.
4. Menindaklanjuti dengan mengirim surat pengantar pelaksanaan Praktek Kerja Nyata dari Program Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra Universitas Jember ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.
5. Menerima surat balasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yang menerangkan diterima untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata dan menyerahkannya kepada ketua Program Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra Universitas Jember.
6. Mengikuti pembekalan dari ketua Program Diploma III Bahasa Inggris Fakultas Sastra Universitas Jember sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata pada instansi terkait.
7. Menerima instruksi kerja dari kepala bagian SDM setempat mengenai bidang yang akan ditangani.
8. Melaksanakan dan mempelajari tugas-tugas yang diberikan.
9. Mengumpulkan data untuk bahan-bahan laporan.
10. Menyusun laporan hasil Praktek Kerja Nyata.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Kasmir (2004:9) bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari kedua pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya :

1. Menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat menyimpan uang biasanya adalah untuk keamanan uangnya. Mereka ingin melakukan investasi dengan harapan memperoleh bunga dari hasil simpanannya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran. Untuk memenuhi tujuan di atas, baik untuk mengamankan uang maupun untuk melakukan investasi, bank menyediakan sarana yang disebut dengan simpanan. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi tergantung dari bank yang bersangkutan. Secara umum, jenis simpanan yang ada di bank adalah terdiri dari simpanan giro (*demand deposit*), simpanan tabungan (*saving deposit*), dan simpanan deposito (*time deposit*),
2. Menyalurkan dana (*lending*) ke masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Dengan kata lain,

bank menyediakan dana bagi masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah,

3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*) seperti pengiriman uang (*transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota atau luar negeri (*inkaso*), *letter of credit*, *safe deposit box*, bank garansi, *bank notes*, *travellers cheque*, dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.

2.1.2 Jenis-Jenis Bank

Jenis-jenis bank dibedakan berdasarkan kepemilikan dan fungsinya, menurut Kasmir (2004:19) yaitu sebagai berikut :

- A. Berdasarkan kepemilikannya ada lima jenis bank, yakni:
 1. Bank milik pemerintah, yaitu bank yang akte pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank-bank milik pemerintah Indonesia antara lain:
 - Bank Negara Indonesia (BNI)
 - Bank Rakyat Indonesia (BRI)
 - Bank Tabungan Negara (BTN)
 - Bank Mandiri.
 2. Bank milik swasta nasional, yaitu bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional, contohnya:
 - Bank Bumi Putra
 - Bank Central Asia
 - Bank Danamon, dll.
 3. Bank milik koperasi, yaitu bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum

koperasi. Contoh bank jenis ini adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bank Bukopin),

4. Bank milik asing, yaitu bank yang kepemilikannya 100% oleh pihak asing (luar negeri) di Indonesia. Contoh bank asing antara lain:

- Bangkok Bank
- City Bank.

5. Bank milik campuran, yaitu bank yang sahamnya dimiliki oleh 2 belah pihak yaitu dalam negeri dan luar negeri. Artinya, kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional.

B. Berdasarkan fungsinya ada lima jenis bank yakni antara lain:

1. Bank Sentral yaitu bank yang memperoleh hak untuk mengedarkan uang logam dan uang kertas.
2. Bank Umum yaitu bank yang usahanya mengumpulkan dana terutama simpanan dalam bentuk giro dan deposito dan terutama memberikan kredit berjangka waktu pendek.
3. Bank Tabungan yaitu bank yang usahanya mengumpulkan dana terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan dan memperbungakan dananya dalam bentuk surat-surat berharga.
4. Bank pembangunan yaitu bank yang usahanya mengumpulkan dana utamanya menerima simpanan dalam bentuk deposito dan atau mengeluarkan surat-surat berharga jangka waktu menengah dan panjang, serta menyalurkannya dalam bentuk kredit jangka waktu menengah.
5. Bank Pedesaan (*Rural Bank*), yaitu bank yang usahanya mengumpulkan dana baik dalam bentuk simpanan uang maupun dalam bentuk barang dan juga memberikan kredit jangka pendek, baik dalam bentuk uang maupun sektor pertanian di pedesaan.

2.2 Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang artinya kepercayaan, sedangkan dalam perbankan Internasional dikenal dengan nama *Loan* yang berarti pinjaman. Karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit di masa akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang disempurnakan menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya selama dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.

Menurut Suharno (2003:1), kredit adalah suatu keyakinan bahwa uang yang diberikan dapat dikembalikan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang tertuang dalam akte perjanjian kredit.

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah pemberian pinjaman uang atau barang kepada pihak peminjam, dengan harapan pihak yang meminjamkan memperoleh keuntungan atau bunga, dan pinjaman dapat dikembalikan pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

2.2.2 Jenis-Jenis Kredit

Dalam kehidupan modern, bank memegang peranan penting, sebab salah satu usaha pokoknya adalah memberikan kredit pada masing-masing kredit yang diberikan oleh bank tersebut biasanya bermacam-macam dan dapat dilihat dari berbagai sudut (Suyatno, 1999:25) antara lain :

1. Kredit menurut sifat penggunaannya
 - a. Kredit konsumtif
Kredit yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
 - b. Kredit produksi
Kredit yang dipergunakan untuk memproduksi atau berusaha memperlancar jalannya proses produksi.
 - c. Kredit perdagangan
Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang yang nantinya akan dijual kembali.
2. Kredit menurut keperluannya
 - a. Kredit eksploitasi
Kredit berjangka waktu pendek yang diberikan oleh suatu bank pada suatu perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya sehingga dapat berjalan dengan lancar.
 - b. Kredit investasi
Kredit jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan oleh suatu bank kepada suatu perusahaan untuk melakukan investasi atau penanaman modal.
3. Kredit menurut jangka waktunya
 - a. Kredit jangka pendek
Kredit berjangka waktu selama-lamanya satu tahun. Jadi, penilaian kredit itu tidak melebihi satu tahun.
 - b. Kredit jangka menengah
Kredit yang jangka waktunya antara satu sampai tiga tahun.
 - c. Kredit jangka panjang
Kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.
4. Kredit menurut jaminan
 - a. Kredit tanpa jaminan (Unsecured Loan)
Kredit yang diberikan jaminan hanya berdasarkan kepercayaan saja.

b. Kredit dengan jaminan (Secured Loan)

Kredit yang diberikan dengan jaminan, digunakan oleh seluruh bank di Indonesia.

Seperti jaminan berupa rumah, tanah, pabrik, perhiasan dan atau barang-barang lainnya.

2.2.3 Tujuan Kredit

Menurut Santoso (1996:15), ada 2 unsur tujuan pemberian kredit, yakni:

a. *Safety* atau keamanan

Safety maksudnya adalah bahwa objek kredit yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa benar-benar terjamin pengembaliannya. Sehingga keuntungan yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.

b. *Profitability* atau keuntungan

Profitability merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terwujud dalam bentuk bunga yang diterima.

2.2.4 Fungsi Kredit

Beberapa fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian perdagangan dan keuangan (Suyatno, 1999:16) antara lain :

1. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
2. Kredit dapat meningkatkan lalu lintas peredaran uang.
3. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
4. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.
5. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.
6. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan Internasional.

2.2.5 Analisis Kredit

Masalah yang sering dihadapi dalam memberikan kredit adalah sebagai berikut:

- a. Kepada siapa kredit tersebut diberikan.
- b. Untuk apa kredit tersebut diberikan.
- c. Mampu atau dapatkah debitur mengembalikan pinjaman dan bunga.
- d. Jumlah maksimum pinjaman yang layak diberikan.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka diadakan suatu analisis kredit. Analisis kredit dapat dilakukan dengan pendekatan kuantitatif maupun kualitatif, baik aspek mikro maupun aspek makro. Menurut Santoso (1996:17) pendekatan dalam penilaian pemberian kredit meliputi 5C dan 5P, antara lain:

A. Prinsip 5C, meliputi:

1. *Character* (tabiat, watak, kepribadian)

Kepercayaan merupakan faktor utama dalam pemberian kredit. Hal ini dikarenakan meskipun si peminjam dirasa mampu menyelesaikan hutangnya tapi jika peminjam memiliki watak dan kepribadian kurang bagus maka dapat menimbulkan kesulitan di kemudian hari. Beberapa aspek yang harus diketahui dalam menilai karakter nasabah adalah:

- a) Kejujuran dan kepercayaan dalam menjalankan bisnis.
- b) Kelancaran membayar hutangnya.
- c) Kubungan dagang dengan *supplier*.
- d) Lamanya hubungan dengan bank.

2. *Capacity* (kemampuan)

Capacity adalah kemampuan nasabah untuk melunasi hutangnya (kewajiban-kewajibannya) ataupun untuk mencicil angsuran kreditnya. Hal ini dapat dilihat dari:

- a) Pengalaman bisnis nasabah dan pengetahuan teknis.
- b) Latar belakang pendidikan.
- c) Berapa lama nasabah tersebut berkecimpung dalam usaha sejenis.

3. *Capital* (modal, kekayaan)

Capital adalah modal yang dimiliki perusahaan atau kondisi keuangan nasabah secara nyata dan memiliki unit pengukur (uang) serta berwujud atau agunan berupa barang. Penilaian terhadap *capital* ini dapat dilihat melalui:

- a) Jumlah dagangan maupun produksi.
- b) Mutu dan efisiensi pekerjaan.
- c) Mesin produksi dan kondisi perusahaan terutama pabrik.

4. *Condition* (kondisi)

Condition adalah kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit, tidak saja kondisi ekonomi nasabah tapi kondisi ekonomi secara umum.

5. *Collateral* (jaminan, agunan)

Collateral merupakan jaminan yang diberikan oleh nasabah. Jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan karena jaminan utama kredit adalah pribadi calon nasabah, dan usahanya.

B. Prinsip 5P, meliputi:

1. *People*: pemberian kredit yang dilakukan dengan melihat wajah atau fisik dari nasabah.
2. *Purpose*: suatu *tujuan* dalam penggunaan kredit yang diajukan oleh calon nasabah tersebut.
3. *Payment*: sumber pelunasan kredit yang dipinjamkan. Hal ini sangat penting sekali, *karena* bank harus mengetahui apakah calon nasabah ini nantinya sanggup melunasi jumlah kredit atau tidak.
4. *Protection*: agunan atau asuransi. Hal yang perlu diperhatikan adalah nilai dari agunan yang dijadikan jaminan, status dari agunan yang dijadikan jaminan dan apakah agunan tersebut mempunyai asuransi apa belum.

5. Perspective: suatu prospek usaha yang dijalani oleh nasabah tersebut. Ini dapat dilihat dari jenis usaha dan prospek usaha di masa depan.





BAB 3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

PT. Bank Tabungan Negara pertama kali didirikan pada masa pemerintahan Hindia Belanda, tanggal 16 Oktober 1897. Pemerintah Hindia Belanda mendirikan *Postpaarbank*, yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya, dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu karena penyerbuan Jerman ke Belanda.

Pada masa pemerintahan Jepang, tahun 1942 Jepang membekukan kegiatan *Postpaarbank* dan mendirikan *Tyokin Kyoku*. Usaha pemerintahan Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. *Tyokin Kyoku* hanya mendirikan satu cabang yaitu di Yogyakarta. Tanggal 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi bagi Bapak Darmosoetanto untuk mengganti nama *Tyokin Kyoku* menjadi Kantor Tabungan Pos. Kemudian dilanjutkan kembali pada bulan Juni 1949, namanya menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia.

Tahun 1950 merupakan tahun yang bersejarah karena dikeluarkannya UU Darurat No. 9 tahun 1950 pada tanggal 9 Februari 1950, yang mengubah nama Bank Tabungan Pos Republik Indonesia menjadi Bank Tabungan Pos, dan pendirian Bank Tabungan Pos ditetapkan sebagai awal berdirinya Bank Tabungan Negara. Penegasan status Bank Tabungan Negara sebagai Bank Milik Negara (BUMN) ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968.

Jika tugas utama saat mendirikan *Postpaarbank* (1897) sampai dengan Bank Tabungan Negara (1968) adalah bergerak dalam lingkup perhimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 Bank Tabungan Negara ditambah tugasnya yaitu pemberian pelayanan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) dan untuk pertama kalinya tanggal 10 Desember 1976 diperingati sebagai Hari KPR bagi Bank Tabungan

Negara. Oleh karena itu, KPR menjadi ciri dan keunggulan Bank Tabungan Negara. Bentuk hukum Bank Tabungan Negara mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992, yang merupakan pelaksanaan dari UU No. 7 tahun 1992, yang menjelaskan bahwa bentuk hukum Bank Tabungan Negara adalah perusahaan perseroan. Bank Tabungan Negara menjadi PT. Bank Tabungan Negara (persero). Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat No. S-544/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank Tabungan Negara sebagai bank umum dan memfokuskan pada bisnis pembiayaan perumahan.

3.2. Perkembangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Perkembangan Bank Tabungan Negara mulai belum terbentuknya hingga sekarang menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), telah mengalami perkembangan sebanyak 10 periode. Periode-periode tersebut meliputi:

1. Periode 1898 – 1905

Melalui *Koninklijk Besluit* No. 27 tanggal 16 Oktober 1897 yang berlaku bulan Juli 1899 dibentuk *Postpaarbank* yang berkedudukan di Batavia, yang kini lebih dikenal dengan nama Jakarta. Tujuan pendirian *Postpaarbank* yaitu mendidik masyarakat agar gemar menabung dan sekaligus memperkenalkan lembaga perbankan kepada masyarakat luas. Pada tahun pertama beroperasi *Postpaarbank* tidak langsung dapat membiayai sendiri usahanya dari sisa bunga yang didapat. Pemerintah memberikan persekot (uang muka) yang dalam waktu tujuh tahun kemudian telah dapat dibayar kembali oleh *Postpaarbank*.

2. Periode 1905 – 1934

Tiga puluh tahun kemudian, *Postpaarbank* sudah maju dengan pesat, dengan meningkatkan jumlah nasabah. Pada tahun 1934 telah dibuka cabang di Makassar yang diikuti di Surabaya, di Jakarta dan di Medan.

3. Periode 1940 – 1945

Pada tahun 1940 Jerman menyerbu Belanda. Uang yang masuk menjadi terhenti dan permintaan pembayaran meningkat. Hanya dalam beberapa hari sebanyak 11 juta rupiah dibayarkan kepada nasabah *Postpaarbank*. Seiring dengan kembalinya kepercayaan masyarakat, maka pada tahun 1942, tata usaha *Postpaarbank* dibekukan dan Jepang membuka kantor tabungan yang diberi nama *Tyokin Kyoku* yang kemudian berubah menjadi Kantor Tabungan Pos.

4. Periode 1946 – 1948

Pada tahun 1946 Kantor Tabungan Pos banyak mengambil bagian dalam penukaran uang Jepang dengan uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi di tahun-tahun ini situasi dan kondisi kurang memungkinkan atau kurang aman untuk mengadakan transaksi, sehingga tanggal 19 November 1948 kegiatan Kantor Tabungan Pos terhenti. Hal ini akibat dari semakin berkurangnya daerah operasional Kantor Tabungan Pos karena banyak daerah yang diduduki atau dikuasai Belanda.

5. Periode 1949 – 1950

Pada bulan Juli 1949 dibuka Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia di Yogyakarta dengan maksud membereskan atau memperbaiki kantor yang kacau. Tetapi kantor ini hanya dapat bekerja hingga akhir tahun 1949. Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia diganti menjadi Bank Tabungan Pos. Pada masa ini yang menjadi Direktur Bank Tabungan Pos adalah S. Darmosoetanto.

6. Periode 1950 – 1958

Bank Tabungan Pos Republik Indonesia pada tahun 1950 diganti menjadi Tabungan Pos. Pendirian Tabungan Pos ditetapkan berdasarkan UU No. 50 tanggal 9 Februari 1950 sebagai awal berdirinya Bank Tabungan Negara.

7. Periode 1964-1968

Bank pemerintah menjadi satu bagian dengan Bank Negara Indonesia. Bank Tabungan Negara merupakan unit V dari Bank Negara Indonesia.

8. Periode 1974-1991

Pada tahun 1974 Bank Tabungan Negara merupakan wadah penyaluran pembiayaan KPR bagi masyarakat.

9. Periode 1992-sekarang

Pada tahun ini berlaku UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, maka bentuk hukum Bank Tabungan Negara menjadi perseroan. Pembiayaan perusahaan menjadi Bank Umum mulai tanggal 1 Agustus 1992.

3.3. Sejarah Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember

Kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember diresmikan pada tanggal 12 Januari 1991 oleh Prof. Dr. Andrianus Mooy sebagai Gubernur Bank Indonesia. Dengan diresmikannya PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember, maka penanganan semua administrasi yang semula dilakukan di Malang kini dapat dilakukan di kantor PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember. Adapun wilayah kerja PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember antara lain Bondowoso, Situbondo dan Banyuwangi.

3.4. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember

Sebagai pedoman dalam mengelola usahanya, Direksi Bank BTN telah menetapkan visi dan misi Bank BTN yang wajib diketahui, dihayati, dan diamalkan oleh setiap pegawai.

Visi Bank Tabungan Negara adalah “menjadi bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah”.

Ada beberapa Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember yaitu:

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah,

2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini,
3. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi,
4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*,
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3.5. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember

Organisasi adalah suatu bentuk kerjasama antara dua orang atau lebih untuk mencapai tujuan tertentu dimana ada sekelompok yang disebut atasan dan kelompok lainnya disebut sebagai bawahan. Tujuan organisasi itu sendiri adalah membantu, mengatur, dan mengarahkan usaha dalam suatu kelompok sedemikian rupa, sehingga usaha-usaha tersebut dapat terorganisir sejalan dengan tujuan yang telah ditetapkan.

Mengingat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember merupakan suatu badan usaha besar dengan daerah operasional luas dan memiliki bidang tugas yang bermacam-macam serta jumlah karyawan yang cukup banyak, maka bentuk organisasi yang dipakai oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember adalah menggunakan struktur organisasi garis dan staf. Seorang kepala cabang dibantu oleh beberapa pelaksana.

Ada 3 kelompok utama dalam organisasi ini, yaitu:

- a. Pimpinan atau kepala cabang bertugas untuk mengatur, mengawasi, dan mengendalikan serta bertanggung jawab atas kelancaran organisasi. Dalam hal ini pimpinan atau kepala cabang mempunyai wewenang untuk menentukan tujuan, menetapkan kebijaksanaan, dan mengambil keputusan,
- b. Staf atau kepala seksi fungsinya membantu pimpinan dalam perencanaan, pengendalian, dan pengawasan jalannya kegiatan operasional perusahaan, dan

c. Pelaksana merupakan satu komponen penting dalam pelaksanaan kegiatan operasional untuk mencapai tujuan yang ditetapkan.

Struktur organisasi inilah yang menunjukkan adanya batasan-batasan mengenai pembagian tugas dan wewenang serta tanggung jawab semua karyawan. Berikut struktur organisasi staf pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember.(pada lampiran 14)

3.6. Kegiatan Usaha PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember

Kegiatan operasional bank pada dasarnya meliputi kegiatan operasional kredit aktif dan pasif serta pemberian jasa-jasa lain. Berdasarkan undang-undang No.20 tahun 1968 dan Surat Menteri Keuangan No. B 49/MK/IV/I/1974, kegiatan Bank Tabungan Negara dilaksanakan melalui berbagai bentuk tabungan dan menyalurkan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kegiatan-kegiatan yang telah dilaksanakan dalam bentuk tabungan dan pemberian kredit antara lain:

- a. Menerima simpanan masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito dan giro,
- b. Menerima setoran pajak dan non pajak,
- c. Menerima setoran Ongkos Naik Haji (ONH),
- d. Memberikan kredit pemilikan rumah serta kredit lainnya, misal kredit modal kerja, kredit usaha kecil dan menengah

3.7. Produk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember

Produk perbankan adalah instrument atau perangkat yang dimiliki oleh bank yaitu berupa produk dan jasa yang ditawarkan bank kepada masyarakat. Produk-produk tersebut adalah pelayanan yang diberikan oleh setiap perusahaan perbankan yang diberikan untuk sarana pemenuhan kebutuhan nasabah. Adapun produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) antara lain:

3.7.1 Produk Dana

1. Tabungan Batara

Tabungan Batara adalah tabungan bebas yang bersifat multi guna dan fleksibel yang diperuntukkan bagi semua lapisan masyarakat, baik perorangan maupun kolektif.

2. Tabungan Batara Prima

Tabungan Batara Prima adalah produk dana yang mempunyai manfaat penyetoran yang dapat dilakukan di seluruh loket Bank BTN dan di Kantor Pos.

3. Tabungan Batara Junior

Tabungan Batara Junior adalah produk dana yang memiliki keunggulan ringan pada setoran awal dan bebas biaya administrasi rekening bulanan. Tabungan Batara Junior ini sangat cocok bagi para pelajar.

4. Tabungan eBatarapos

Tabungan eBatarapos adalah produk dana yang memiliki manfaat mendapatkan kartu ATM untuk bertransaksi di seluruh jaringan ATM Bank BTN, ATM Link dan ATM bersama.

5. Tabungan Haji Nawaitu

Tabungan Haji Nawaitu adalah produk dana yang berguna untuk memperoleh nomor alokasi porsi keberangkatan ibadah haji baik Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) maupun BPIH khusus.

6. Giro

Giro adalah simpanan yang ada di bank, dimana pengambilannya dapat diambil sewaktu-waktu (bersifat lancar) dengan menggunakan cek atau surat perintah pembayaran lainnya.

7. Deposito berjangka

Deposito berjangka adalah simpanan masyarakat di bank yang penarikannya dapat dilakukan setelah jangka waktu yang disepakati berakhir.

3.7.2 Jasa dan Layanan

1. ATM Batara

ATM Batara adalah layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui mesin ATM. ATM Batara digunakan untuk penarikan tunai, transfer antar rekening di bank BTN dan antar bank anggota ATM bersama.

2. SMS Batara

SMS Batara adalah layanan perbankan yang dapat diakses langsung oleh nasabah melalui telepon seluler dengan mengetik SMS ke 3555. SMS Batara digunakan untuk mengetahui informasi saldo tabungan, sisa kredit, suku bunga, dll.

3. *Contact Center*

Contact Center adalah layanan terpadu dan terbaik bagi nasabah selama 24 jam sehari dan 7 hari seminggu. *Contact center* dapat diakses melalui telepon ke nomor 021-265 33 555, dan langsung dilayani *customer service officer* Bank BTN.

4. *Western Union*

Western Union adalah suatu sarana pengiriman dan penerimaan uang antar negara. *Western Union* pada Bank BTN telah terpercaya dan berpengalaman lebih dari 150 tahun.

5. Kartu Debit Visa

Kartu Debit Visa dapat digunakan untuk bertransaksi di semua *merchant* dengan jaringan yang memasang logo visa. Kartu Debit Visa membuat berbelanja menjadi aman dan mudah.

6. *Batara Payroll*

Batara payroll adalah suatu layanan bagi pengguna jasa (perusahaan, perorangan dan lembaga) dalam mengelola pembayaran gaji, THR dan bonus serta kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan pengguna jasa.

7. SPP Online

SPP *online* merupakan layanan bagi perguruan tinggi/sekolah dalam menyediakan *delivery channel* yang menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara *online*. Mahasiswa dapat melakukan pembayaran SPP secara *online*, cepat, tepat, mudah, aman dan nyaman.

8. SDB (Safe Deposit Box)

Safe Deposit Box (SDB) adalah fasilitas jasa pelayanan yang disediakan Bank Tabungan Negara (BTN) kepada masyarakat dalam bentuk kotak (*box*) sebagai sarana penyimpanan barang-barang berharga dan dokumen penting (surat-surat berharga) yang dirancang khusus serta dapat disewakan dalam jangka waktu dan ukuran tertentu.

9. Payment Point

Payment Point merupakan layanan penerimaan pembayaran berbagai tagihan secara *online*, seperti tagihan listrik, telepon, air, tagihan telepon seluler dan isi ulang pulsa telepon seluler.

10. Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH)

BPIH berguna untuk anggota kepastian keberangkatan ibadah haji melalui sistem *online* SISKOHAT, dengan cara menyetorkan BPIH serta melampirkan Surat Pendaftaran Pergi Haji dari Kandepag setempat.

11. Kiriman Uang

Kiriman uang yang dimaksud adalah jasa pengiriman uang dalam bentuk rupiah ataupun valuta asing.

12. Inkaso dan Collection

Inkaso adalah jasa pelayanan Bank Tabungan Negara (BTN) untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga (tertagih atau pihak yang wajib membayar tagihan) atas inkaso dokumen di tempat lain di dalam negeri. *Collection* (Inkaso Luar Negeri) adalah jasa bank untuk menagih pembayaran atas suatu warkat

atau dokumen berharga kepada pihak *ketiga* di suatu negara lain atas permintaan nasabah (si penagih) dengan penggunaan jasa bank koresponden di luar negeri.

13. Money Changer

Money Changer adalah layanan jual/beli mata uang asing tertentu yang mempunyai catatan kurs pada Bank Indonesia. *Money Changer* dapat dilayani di kantor cabang devisa dan kantor cabang *money changer*.

14. Bank Garansi

Bank garansi adalah suatu pernyataan tertulis yang dikeluarkan bank atas permintaan nasabahnya (terjamin) untuk menjamin resiko tertentu (penggantian kerugian) yang timbul apabila pihak pokok terjamin tidak dapat menjalankan kewajiban dengan baik (*wan prestasi*) pada pihak yang menerima jaminan.

3.7.3 Produk Kredit

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah kredit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk pembelian rumah yang dibeli dari pengembang/*developer*.

2. KP Sarusun Bersubsidi

KP Sarusun Bersubsidi adalah kredit bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah untuk kepemilikan satuan rumah susun (*sarusun*) baik yang sudah jadi (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*) dari pengembang.

3. KPR Griya Utama

KPR Griya Utama adalah kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, *ready stock* maupun *indent*.

4. KPR Platinum

KPR Platinum adalah kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, *ready stock*, maupun *indent*, dengan maksimal kredit lebih dari 150 juta rupiah.

5. Kredit Pemilikan Apartemen

Kredit Pemilikan Apartemen adalah kredit peruntukan pembelian apartemen jadi (baru/bekas), apartemen *indent* dan pengambilalihan dari bank lain (*take over*).

6. KP Ruko

KP Ruko adalah kredit peruntukan pembelian rumah toko, rumah usaha, rumah kantor dan kios.

7. Kredit Griya Multi

Kredit Griya Multi adalah kredit untuk memenuhi segala keperluan debitur.

8. Kredit Swagriya

Kredit Swagriya adalah kredit untuk membangun rumah di atas tanah milik sendiri.

9. Kredit Swadana

Kredit Swadana adalah kredit bagi nasabah yang memerlukan dana segera, sementara nasabah tidak menginginkan posisi deposito/tabungannya berkurang untuk jangka waktu tertentu atau depositonya belum jatuh tempo.

10. Real Cash

Real Cash adalah penyediaan dana tunai bagi nasabah untuk berbagai keperluan dan dapat ditarik sewaktu-waktu (*stand by loan*).

11. Kring Batara

Kring Batara adalah kredit bagi karyawan dari perusahaan/instansi pengguna jasa *payroll*.

12. Kredit Yasa Griya

Kredit Yasa Griya yaitu kredit bagi pengembang (perorangan atau perusahaan) untuk membantu modal kerja pendanaan pembangunan proyek perumahan, yang meliputi rumah atau pembangunan berikut sarana dan prasarana.

13. Pinjaman Lunak Kontruksi Bapertarum

Kredit ini merupakan kredit bagi pengembang (perseroan terbatas, koperasi, CV) untuk membiayai pembangunan perumahan PNS yang belum memiliki rumah, yang seluruh dananya bersumber dari Bapertarum-PNS.

14. Kredit Pembelian Lahan

Kredit Pembelian Lahan adalah kredit untuk membeli lahan guna pembangunan perumahan RSH, yang akan dijual kepada masyarakat.

15. Kredit Investasi

Kredit Investasi adalah kredit bagi perseroan terbatas, CV, koperasi, yayasan dan perorangan dalam rangka pembiayaan investasi, baik investasi baru, perluasan, modernisasi atau rehabilitasi.

16. Kredit Pendukung Perumahan

Kredit Pendukung Perumahan adalah kredit bagi perseroan terbatas, CV, koperasi, firma dan perorangan dalam rangka pembiayaan modal kerja dan atau investasi bagi industri dan perdagangan yang terkait dengan perumahan.

17. Kredit Modal Kerja Kontraktor

Kredit Modal Kerja Kontraktor adalah kredit untuk membiayai pelaksanaan pekerjaan fisik, pengadaan barang maupun fasilitas untuk keperluan pembiayaan modal kerja bagi kontraktor/pemborong penyerahan jasa sesuai dengan kontrak kerja/perintah kerja.

18. Kredit Usaha Rakyat

Kredit Usaha Rakyat adalah kredit modal kerja atau investasi kepada debitur yang bergerak dalam bidang usaha yang menurut skalanya berstatus sebagai usaha mikro, kecil dan menengah guna pembiayaan usaha produktif.

19. Kredit Usaha Mikro dan Kecil

Kredit Usaha Mikro dan Kecil adalah kredit untuk meningkatkan akses usaha mikro dan kecil terhadap dana pinjaman guna pembiayaan investasi dan modal kerja dengan persyaratan ringan dan terjangkau.

20. Kredit Perumahan Perusahaan

Kredit Perumahan Perusahaan adalah kredit bagi perusahaan untuk penyediaan fasilitas perumahan dinas perusahaan atau fasilitas pemilikan rumah pegawai yang didasarkan pada kerjasama antara Bank BTN dengan perusahaan.

3.7.4 Produk Dana BTN Syariah

1. Tabungan Batara iB

Tabungan Batara iB adalah tabungan dengan akad titipan (*wadiah*), sebagai media penyimpanan dana untuk keperluan transaksi dan pembayaran rutin serta keperluan lainnya.

2. Tabungan Investa Batara iB

Tabungan Investa Batara iB adalah tabungan akad *mudharabah*, yang ditujukan untuk keperluan investasi, dan bersifat fleksibel dalam jangka waktu penyimpanan dan penarikannya.

3. Tabungan Baitullah Batara iB

Tabungan Baitullah Batara iB adalah tabungan untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) calon jamaah haji.

4. Deposito Batara iB

Deposito Batara iB adalah simpanan berjangka dalam mata uang rupiah yang menguntungkan berdasarkan nisbah.

5. Giro Batara iB

Giro Batara iB adalah produk dana BTN syariah yang mempunyai manfaat kemudahan dalam bertransaksi dengan fleksibilitas tinggi.





BAB 5. KESIMPULAN

Selama menjalani Praktek Kerja Nyata yang dilaksanakan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember dalam waktu kurang lebih 30 hari maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa :

1. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya adalah prosedur pemberian kredit yang diberikan pada setiap warga negara untuk pembiayaan pembangunan rumah di atas tanah milik pribadi.
2. Dalam pemberian KPR Swa Griya, pemohon harus memenuhi beberapa ketentuan yang telah ditentukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember. Diawali dari persyaratan menjadi pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya, kemudian dilanjutkan dengan serangkaian ketentuan-ketentuan lainnya yang harus dipenuhi oleh pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Swa Griya, yang pada akhirnya kredit tersebut layak diberikan atau tidak. Apabila sudah layak maka diberikan Surat Penegasan Permohonan Penyediaan Kredit (SP3K) dilanjutkan dengan pra realisasi kemudian akad kredit dan pencairan dana kredit.
3. Sebelum mengajukan kredit swa griya calon pemohon harus melengkapi persyaratan-persyaratan memiliki Rencana Anggaran Biaya (RAB), kondisi fisik bangunan yang akan diajukan kredit minimal 30% memiliki sertifikat HGB dan memiliki IMB.
4. Pencairan kredit yaitu pemindahan pembukuan dana yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada pemohon, pencairan kredit dilakukan oleh *Loan Administration*, pencairan kredit dilaksanakan setelah akad kredit dilaksanakan dan telah disahkan oleh notaris melalui persetujuan kepala unit dan kepala cabang.
5. Membantu memeriksa kelengkapan data dokumen pemohon kredit dan menyimpannya untuk arsip perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

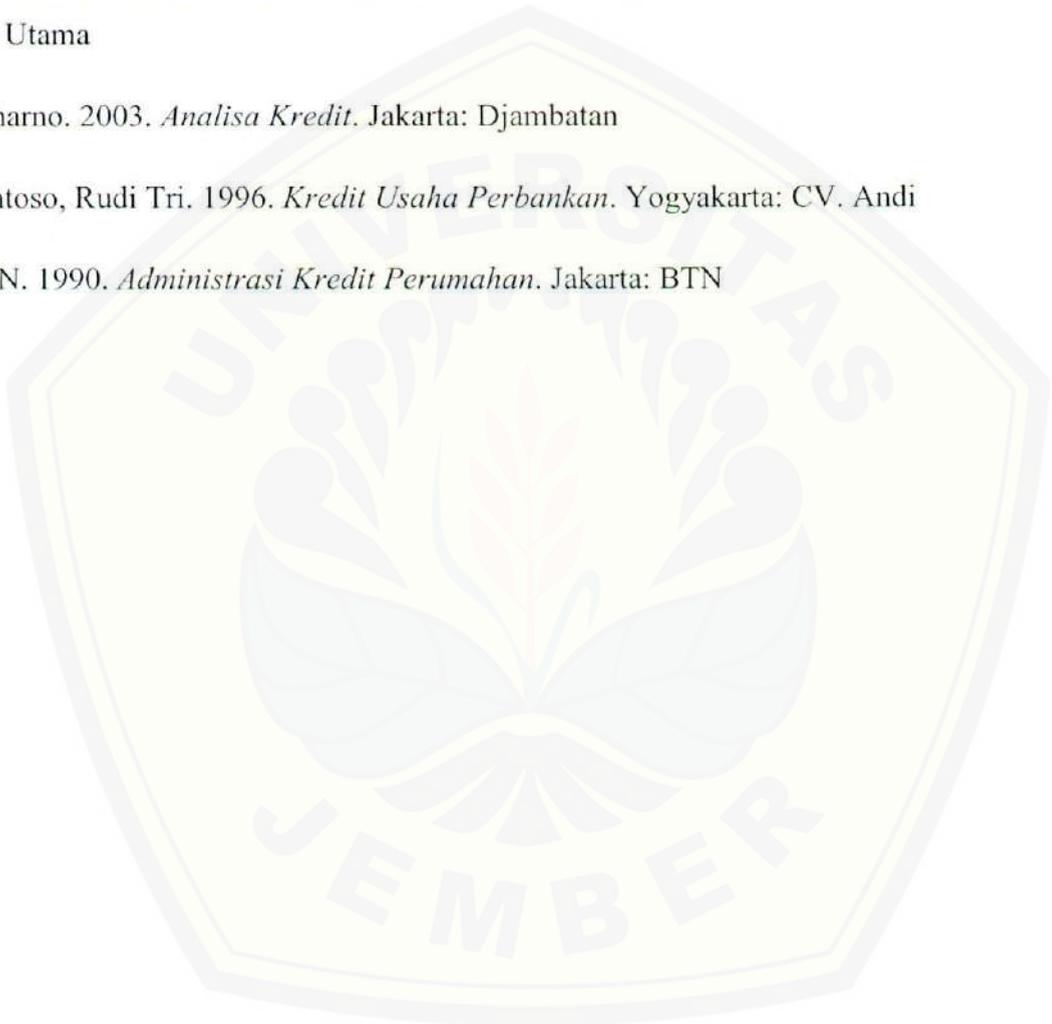
Kasmir. 2004. *Pemasaran Bank*. Jakarta: Prenada Media

Suyatno, Thomas. 1999. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka
Utama

Suharno. 2003. *Analisa Kredit*. Jakarta: Djambatan

Santoso, Rudi Tri. 1996. *Kredit Usaha Perbankan*. Yogyakarta: CV. Andi

BTN. 1990. *Administrasi Kredit Perumahan*. Jakarta: BTN



Nomor :06/JMB.III/OPS.GBA/VI /2011

Jember, 15 Juni 2011

Kepada Yth
Universitas Jember
Di
Jember

Perihal : Permohonan Tempat (PKN)

Menindaklanjuti surat saudara No. 896/H25.1.6/KM.10/2011 tanggal 19 Mei 2011 perihal Permohonan Ijin PKN, bersama ini dapat disampaikan bahwa permohonan dimaksud dapat disetujui bulan Juni 2011 dengan nama peserta :

No	Nama	Nim	Jurusan
1	Ahmad Subhan	080103101027	D3 Bahasa Inggris
2	Pradianto	080103101031	D3 Bahasa Inggris
3			
4			

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Cabang Jember



RACHMAT HIDAJAT
GBA



SURAT KETERANGAN

No. **612**/JBR.III/OPS/2011

PIMPINAN

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)

CABANG JEMBER

MENERANGKAN BAHWA

NAMA : **AHMAD SUBHAN**

TEMPAT / TGL LAHIR : **BANYUWANGI, 20 MEI 1989**

ALAMAT : **JL. MASTRIP 30 A**

FAKULTAS : **SASTRA UNIVERSITASJEMBER**

PERNAH MENJALANI PRAKTEK KERJA LAPANGAN DI
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG JEMBER, dari
TANGGAL**20 JUNI 2011**... S/D TANGGAL**20 JULI 2011**.....

MEMBANTU DI SEKSI : **LOAN ADMINITRATION**

DENGAN HASIL**BAIK**.....

DEMIKIAN SURAT KETERANGAN INI DIBERIKAN KEPADA YANG
BERSANGKUTAN AGAR DAPAT DIPERGUNAKAN SEPERLUNYA.



PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG JEMBER



Consumer Funding Head

PROGRAM D III BAHASA INGGRIS

Kampus Tegalboto Jalan Jawa No 19 Jember 68121 Telp (0331) 337188 Fax. 332738.

LEMBAR PENILAIAN PKN

Nama Mahasiswa : AHMAD SUBHAN
 Jurusan : BAHASA INGGRIS
 Nomor Induk Mahasiswa : 080103 101027
 Tempat/Tanggal Lahir : BANTUWANGI 20 MEI 1989
 Tempat PKN : BTM
 Alamat Tempat PKN : Jln. A. Yani no. 5
 Lama PKN : 1 (bulan)
 Nama Instruktur Lapangan :

NO	UNSUR PENILAIAN	NILAI
1	Kemampuan	85
2	Penampilan	80
3	Inisiatif	80
4	Sikap dan Kepribadian	85
5	Kedisiplinan	90
6	Tanggung jawab	85
	Jumlah Nilai	505
	Rata - rata	84.1

Catatan: Rentang nilai = 10 – 100

Jember, 19 - 7 - 2011

Yang memberikan penilaian


 Hari Kithawati

Daftar kehadiran selama melaksanakan on the job training di Bank BTN
Cab. Jember

Nama : Ahmad Subhan

NIM : 080103101027

Tanggal	Hari	Waktu	Kehadiran		Ket.
			Ya	Tidak	
0 Juni 2011	Senin	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
1 Juni 2011	Selasa	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
2 Juni 2011	Rabu	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
3 Juni 2011	Kamis	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
4 Juni 2011	Jumat	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
5 Juni 2011	Sabtu	Libur			
5 Juni 2011	Minggu	Libur			
7 Juni 2011	Senin	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
8 Juni 2011	Selasa	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
9 Juni 2011	Rabu	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
10 Juni 2011	Kamis	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
11 Juli 2011	Jumat	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
12 Juli 2011	Sabtu	Libur			
13 Juli 2011	Minggu	Libur			

04 Juli 2011	Senin	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
05 Juli 2011	Selasa	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
06 Juli 2011	Rabu	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
07 Juli 2011	Kamis	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
08 Juli 2011	Jumat	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
09 Juli 2011	Sabtu	Libur			
10 Juli 2011	Minggu	Libur			
11 Juli 2011	Senin	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
12 Juli 2011	Selasa	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
13 Juli 2011	Rabu	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
14 Juli 2011	Kamis	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
15 Juli 2011	Jumat	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
16 Juli 2011	Sabtu	Libur			
17 Juli 2011	Minggu	Libur			
18 Juli 2011	Senin	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		
19 Juli 2011	Selasa	07.30-12.00	✓		
		Istirahat			
		13.00-16.30	✓		

Jember, 19 Juli 2011

Mengetahui

 Hari Kitnawati

SYARAT-SYARAT PERMOHONAN KREDIT

Data Pribadi

- | | |
|---|----------|
| 1. Copy KTP/Bukti Diri Pemohon (Suami & Istri) | 2 Lembar |
| 2. Copy Kartu Keluarga | 2 Lembar |
| 3. Copy Surat Nikah (Apabila Sudah Menikah) | 2 Lembar |
| 4. Copy Bukti WNI (Hanya Untuk WNI Non Pribumi) | 2 Lembar |
| 5. Pas Photo 3x4 Terbaru (Suami & Istri) | 2 Lembar |

I. Data Penghasilan

A. Pemohon Dengan Penghasilan Tetap

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Copy S.K. Pegawai Terakhir | Legalisir 1 Lembar |
| 2. Copy NIP / NRP / Nomor Pegawai | Legalisir 1 Lembar |
| 3. Slip Gaji Terakhir (Asli) | |
| 4. Surat Keterangan Perusahaan / Instansi | |
| 5. Surat Kuasa Potong Gaji | |

B. Pemohon Dengan Penghasilan Tidak Tetap

1. Surat Keterangan Lurah
2. Rincian Penghasilan Per-Bulan (Laporan Keuangan)
3. SIUP, TDP, NPWP
4. Copy Rekening Koran Tiga Bulan Terakhir

III. Data Dokumen Pokok

1. Copy Sertifikat Tanah Pekarangan (an.Pemohon)
2. Copy IMB
3. Bukti Pembayaran Terakhir PBB
4. Foto Denah Rumah Yang Akan Dijaminkan
Foto : Tampak Depan Dan Lingkungannya

IV. Lain-Lain

1. Telah Menjadi Nasabah Bank BTN Pada Tabungan/Giro
Untuk Persiapan Biaya Proses :
 - a. Provisi Bank 1% x Maksimal Kredit
 - b. Angsuran Pertama
 - c. Asuransi Kebakaran & Asuransi Jiwa Kredit
 - d. Biaya Notaris (Untuk Kredit > Rp 20 Juta 5% BPHTP)
 - e. Biaya Penilaian
2. Khusus Untuk Kredit Swa Griya / Perbaikan Dilengkapi Dengan :
 - a. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 - b. Gambar Bestek

DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN

1. PENGHASILAN UTAMA PEMOHON	Rp	1381	800	PER BULAN
2. PENGHASILAN TAMBAHAN PEMOHON	Rp			PER BULAN
3. PENGHASILAN UTAMA ISTRI/SUAMI	Rp	600	000	PER BULAN
4. PENGHASILAN TAMBAHAN ISTRI/SUAMI	Rp			PER BULAN
5. TOTAL PENGHASILAN (1 + 2 + 3 + 4)	Rp	1981	800	PER BULAN
6. BIAYA RUMAH TANGGA	Rp	700	000	PER BULAN
7. ANGSURAN LAINNYA	Rp			PER BULAN
8. BISA PENGHASILAN (5 - 6 - 7)	Rp	1281	800	PER BULAN
9. KEMAMPUAN MENANGSURI	Rp	1200	000	PER BULAN

DATA KREDIT / PINJAMAN YANG DIMOHON

JENIS KREDIT

KPR SUBSIDI KREDIT SWA DIRIA KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN

KREDIT GRIYA UTAMA KREDIT PEMILIKAN RUKO/RUMAH RUKAN KREDIT GRIYA SEMBADA

KREDIT GRIYA MULTI KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN LAINNYA

HARGA KUM 1% LAI TAKSASRAB RUMAH

DANG MIKAT / DANA SENDIRI

NILAI KREDIT YANG DIMOHON

SISTEM PEMBAYARAN

KONSISTENSI / TUNJUKAN NUP / TRANSFER AFAT TUNJUKAN LORET KANTOR PEG LAINNYA

JANGKA WAKTU KREDIT: _____ BULAN

DATA AGUNAN / OBJEK YANG DIBAYAI

ALAMAT / LOKASI AGUNAN

STATUS BUKTI KEPEMILIKAN

LURAS AGUNAN

NOMOR ILIR

NAMA PENGEMBANG / PENJUAL

NAMA PILOTOK PERUMAHAN

RT _____ RW _____ KEL _____ KEC _____

DATE _____ FRON _____ XODE POS 681121

TANAH _____ BANGUNAN _____ ATAS NAMA _____

PERUBAHAN _____

DATA KEKAYAAN DAN PINJAMAN

SIMPANAN DI BANK BTN

PINJAMAN DI TEMPAT LAIN

TIDAK ADA ADA NOYOR MENEMING _____

RUMAH SALDO Rp _____ NAMA BANK _____ ANGSURAN Rp _____

MOBIL SALDO Rp _____ NAMA BANK _____ ANGSURAN Rp _____

LAINNYA SALDO Rp _____ NAMA BANK _____ ANGSURAN Rp _____

Demikianlah Pemohonan ini diajukan, dan bersedia ditandatangani oleh tidak ada yang lengkap dan benar-benar. Untuk ini kami menyatakan tidak ada keberatan/kekeliruan yang berlaku dan yang akan berlaku di Bank BTN sebagai orang-orang yang melakukan verifikasi atas data-data yang terdapat di atas, serta bersedia menanggung penalti terhadap agunan.

DISISI OLEH PETUGAS BANK BTN

NAMA ANALIS _____

NIP _____

TGL VERIFIKASI _____

METODA VERIFIKASI

TATAP MUKA

TELEPON

LAIN-LAIN

REKOMENDASI

DIREKOMENDASI

TIDAK DIREKOMENDASI

PARAS APULUS _____



RENCANA ANGGARAN BIAYA
RUMAH TYPE 36 RSH

NO.	URAIAN	VOLUME	H.SATUAN	JUMLAH
1	<u>Pekerjaan persiapan</u>			
	- Pembersihan	77,00 m ²	1,000	77,000
	- Pasang bowplang	30,00 m ²	6,000	180,000
				257,000
2	<u>Pekerjaan Galian + Urugan</u>			
	- Galian tanah	8,60 m ³	12,500	107,500
	- Urugan bekas galian	2,16 m ³	25,000	54,000
	- Urug pasir bawah pondasi	1,46 m ³	45,000	65,700
	- Urug pasir bawah lantai	3,58 m ³	45,000	161,100
				388,300
3	<u>Pekerjaan Pasang pondasi + Batu Merah</u>			
	- Pasang Pondasi 1 : 1 : 4	5,89 m ³	215,000	1,266,350
	- Pasang rollag 1 : 5	0,28 m ³	295,000	82,800
	- Pasang trasram 1 : 5	1,09 m ³	325,000	354,250
	- Pasang batu merah 1 : 4 : 4	10,54 m ³	265,000	2,793,100
				4,496,300
4	<u>Pekerjaan Plesteran + Benangan</u>			
	- Plesteran 1 : 5	44,20 m ²	17,500	773,500
	- Plesteran 1 : 1 : 4	179,39 m ²	15,000	2,690,850
	- Benangan sudut	74,00 m ²	8,000	592,000
	- Benangan kusen	44,00 m ²	8,000	352,000
				4,408,350
5	<u>Pekerjaan Beton</u>			
	- Cor kolom	0,50 m ³	1,450,000	725,000
	- Cor Ring baik	0,49 m ³	1,450,000	710,500
	- Cor Ander	0,09 m ³	1,450,000	130,500
	- Cor Sopi-sopi	0,32 m ³	1,450,000	464,000
	- Cor Stool	0,83 m ³	1,450,000	1,203,500
	- Cor Konsol	0,08 m ³	1,450,000	116,000
				3,349,500
6	<u>Pekerjaan Atap/Kap</u>			
	- Pasang Kap/Gording 8/12	0,282 m ³	3,250,000	916,500
	- Pasang Usuk/Reng 5/7-3/5	51,86 m ²	56,000	2,904,160
	- Pasang Papan Reuter 2/10	5,50 m ²	9,500	52,250
	- Pasang Lisplang 3/20	12,50 m ²	42,500	531,250
	- Pasang Papan Kempres 3/10	3,00 m ²	15,000	45,000
	- Pasang Krepyak/kisi	3,00 m ²	16,000	48,000
	- Pasang Talang jurai	4,00 m ²	65,000	260,000
	- Pasang Genteng beton	51,86 m ²	36,000	1,866,960
	- Pasang Genteng Bubung	7,00 m ²	50,000	350,000
				6,974,120
7	<u>Pekerjaan Rangka + Eternit</u>			
	- Pasang Rangka+Eternit	39,26 m ²	59,000	2,316,340
	- Pasang Lis 1/5 tritisan depan	13,00 m ²	7,000	91,000
				2,407,340
8	<u>Pekerjaan Pintu + Jendela</u>			
	- Pasang daun pintu triplek	5,00 bh	150,000	750,000
	- Pasang Daun Jendela	3,00 bh	95,000	285,000
	- Kusen 6/12	43,52 m ²	60,000	2,611,200
	- Engsel 4"	5,00 bh	8,500	42,500
	- Engsel 3"	3,00 bh	7,000	21,000
	- Hak Sikutan	3,00 bh	6,500	19,500
	- Kunci Kuda Terbang	2,00 bh	45,000	90,000
	- Grendel	3,00 bh	4,500	13,500
				3,832,700
9	<u>Pekerjaan Lantai</u>			
	- Pasang patah	34,59 m ²	9,000	311,310
	- Pasang keramik induk + termis 30/30	30,65 m ²	52,500	1,609,125
	- Plesteran lantai KLM/WC	2,00 m ²	12,500	25,000
				1,945,435



NO	URAIAN	VOLUME	H.SATUAN	JUMLAH
10	Pekerjaan Sanitar			
	- Pasang septictank + peresapan Ø 60 cm	1.00	unit	650,000
	- Pasang bak mandi/trase	1.00	bh	105,000
	- Pasang closet jongkok persegi	1.00	bh	85,000
	- Pasang pda PWC 3"	10.00	m ²	7,000
	- Sumur bor	6.00	m ²	15,000
	- Pasang Dragon Fumpak	1.00	bh	120,000
	- Pasang platiran tmp cuci	1.00	bh	60,000
				1,243,000
11	Pekerjaan Cat+Pengeiran+Laburan			
	- Cat dinding depan	14.34	m ²	16,500
	- Cat kayu	34.74	m ²	22,500
	- Laburan dinding	141.27	m ²	4,500
	- Pengeiran	ls	125,000	635,715
				1,778,975
12	Pekerjaan Instalasi Listrik			
	- Titik Lampu	4.00	tkk	60,000
	- Stop Kontak	1.00	tkk	60,000
	- Arde	1.00	tkk	60,000
	- Box Sekring	1.00	bh	60,000
				420,000
	JUMLAH			31,501,020
	PEMBULATAN			31,500,000

Mengetahui,



FX Andoyo NP, MBA
Direktur

Jember, 25 April 2007
PT. GUNUNG BATU UTAMA



Tunggal Suro Budho H, ST
Perencana

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, 2011

LEMBAR HASIL WAWANCARA

Bank  **BTN**Nama Pemohon : SRI WARTUNINGRUM
Tanggal Wawancara : 06 - 07 - 2010Analis : SRI WARTUNINGRUM
NIP : 7037

IDENTITAS PEMOHON

	YAKIN	TIDAK YAKIN	DATA YANG DIBANDINGKAN
Wajah	✓		Wajah pemohon, foto pada formulir dan foto pada KTP
Nama	✓		Nama dari data lisan, Nama di formulir dan nama di KTP
Alamat Rumah	✓		Alamat dari data lisan, alamat di formulir, alamat KTP
Tanda Tangan	✓		Tandatangan di formulir, KTP dan lembar wawancara
Jumlah Tanggungan	1		Dari data lisan, formulir dan Kartu Keluarga
KESIMPULAN			

PEKERJAAN DAN PENGHASILAN PEMOHON

PNS/ABRI/BUMN/dll	SESUAI	TIDAK SESUAI	DATA YANG DIBANDINGKAN
Instansi/Tempat Bekerja	✓		Nama dan lokasi Instansi / tempat bekerja dari data lisan,
Alamat Instansi	✓		Formulir, Surat Keterangan Bekerja, Kartu pegawai
SWASTA NON Familiar	ADA	TIDAK	STATUS USAHA DAN PEMOHON
Perijinan			Bidang Usaha
NPWP			Usaha Utama
Akta Pendirian perusahaan			Jumlah Karyawan
ASTEK			Masa Kerja
SPSI			Jabatan
SPT PPh 21			Keahlian
WIRUSAHA	SESUAI	TIDAK SESUAI	DATA YANG DIBANDINGKAN
Perijinan	2		Data lisan dan data pada SIUP/SITU atau Akta Pendirian
Bidang Usaha			Perusahaan
Usaha Utama			

PENGHASILAN MENURUT DATA LISAN PEMOHON

KARYAWAN / PENGHASILAN TETAP			
Penghasilan Pemohon	1.381.800,-	Penjualan / bulan	
Penghasilan Istri / Suami	600.000,-	Biaya / Ulama	
Penghasilan lain - lain	500.000,-	Keuntungan / bulan	
Jumlah penghasilan	2.381.800,-	Biaya Operasional & Adm	
Biaya hidup	2.700.000,-	Biaya hidup / lainnya	
Sisa penghasilan	1.681.800,-	Penghasilan bersih / bulan	
KESIMPULAN PENGHASILAN MENURUT ANALIS KREDIT			
Penghasilan Pemohon	1.381.800,-	Berdasarkan data lisan, data pada formulir, Slip Gaji, Laporan Keuangan, NPWP/SPT Pph ps. 21	
Penghasilan Istri / Suami	600.000,-		
Penghasilan lain - lain	500.000,-		
Jumlah penghasilan	2.381.800,-	Berdasarkan data lisan, data di formulir, Kartu Keluarga	
Biaya hidup	2.700.000,-		
Sisa penghasilan	1.681.800,-		

AGUNAN KREDIT

Harga Jual / Nilai Agunan / Nilai RAB	
Uang Muka / Penyerahan	

INFORMASI UMUM

Istri / Suami pemohon telah sepakat mengambil kredit	SUDAH	BELUM
Pemohon telah melihat Rumah / Rumah yang akan dibeli		
Pemohon telah melunasi uang muka		

PERAKORAN KREDIT

Maksimal Kredit	1.000.000,-	Provisi	
Jangka Waktu	10 thn (120 bln)	Biaya Penilaian	
Bunga	15%	Biaya Notaris	
Angsuran	647.500,-	Premi Asuransi	

PERNYATAAN

	YA	TIDAK
Apakah Saudara mengerti hak dan kewajiban sebagai debitur ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apakah Saudara mengerti sistim perhitungan anuitas tahunan ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apakah Saudara mengerti besarnya angsuran per bulan ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apakah Saudara mengerti bahwa bunga kredit dapat berubah setiap saat ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apakah Saudara mengerti cara pembayaran angsuran yang termudah menurut Saudara ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pada hari ini Rabu Tanggal 6 Bulan April Tahun 2010 Saya/kami yang bertandatangan dibawah ini telah memberikan keterangan data yang sebenar-benarnya dalam wawancara yang dilakukan oleh petugas analisis kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang _____ guna keperluan penilaian atas kelayakan kredit yang saya / kami ajukan.

Jember 6 April 2010

Analisis Kredit

Pemohon

Nama Jelas Petugas

Nama Jelas Pemohon

SRI WAHYUNI SMI
Nama Jelas Istri/Suami Pemohon

CATATAN WAWANCARA

Jenis Kredit:

Motivasi pengambilan kredit

Pemohon bekerja pada:

1. Jabatan / Bagian & Pangkat

2. Perumahan bergerak di bidang

3. Masa kerja pemohon / Jumlah karyawan

Data Penghasilan Pemohon :

1. Penghasilan Pemohon / Bulan

2. Tunjangan Pemohon / Penghasilan lain 2

Istri / Suami bekerja pada :

1. Jabatan / Bagian & Pangkat

2. Penghasilan Istri / Suami

Jumlah Total Penghasilan Suami + Istri

Biaya hidup per bulan

Sisa penghasilan keluarga

Jumlah tanggungan (Putra)

Kemampuan maksimal mengangsur / bulan

Rencana pembayaran angsuran

Faktor kemampuan & kemandirian

Informasi tambahan

: KGU / RSH / KGM / KSG / KP - RUKO / DIL

.....

.....

.....

..... Th. / Karyawan

.....

: Rp

: Rp

.....

.....

: Rp

: Rp

: Rp

: Rp

: l.

: Rp

: Tunai - Kolektif / AGIF / Kantor Pos / DIL

: Bagus / Cukup / Sedang / Kurang

.....

USULAN ANALIS KREDIT

Dita kurangi, gunakan lembar lain

LEMBAR HASIL PENINJAUAN LAPANGAN

TITIKAD MEMBAYAR

IDENTITAS PERUSAHAAN / USAHA PEMOHON

	Yakin	Tdk. Yakin	DATA YANG DIBANDINGKAN
Nama Perusahaan / Usaha	V		Antara formulir dan data pendukung yang diserahkan dengan keterangan dari sumber-sumber: <ul style="list-style-type: none"> • Lurah / RT / RW / Tetangga Sekitar • RT • RW • Tetangga Sekitar • Bagian Personalia / Bagian HUMAS • Rekan Kerja • SATPAM / dll
Alamat Perusahaan / Usaha	V		
Bidang Usaha	V		
Jenis Usaha Utama	V		
Status Kepemilikan	V		
Nama Pemohon	V		
Bagian Kerja	V		
Tabatan	V		
Masa Kerja / Usaha	V		

TITIKAD MEMBAYAR

IDENTITAS PERUSAHAAN / USAHA PEMOHON

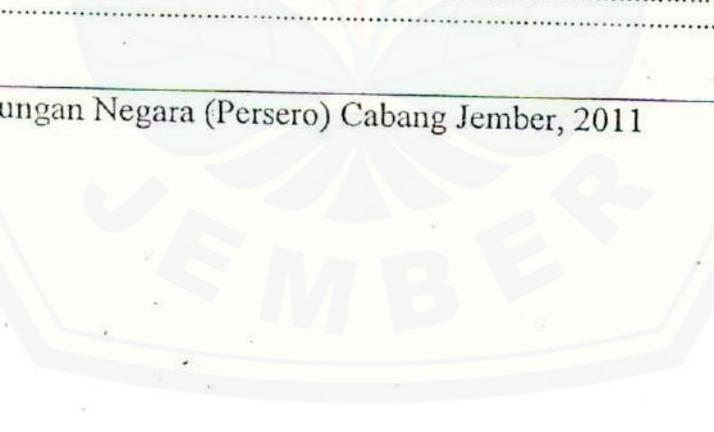
Lokasi	<input type="checkbox"/> Strategis	<input type="checkbox"/> Dirumah	<input type="checkbox"/> Kantor Khusus	<input type="checkbox"/> Dipemukim an	
Tingkat persaingan	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input type="checkbox"/> Sedikit	<input type="checkbox"/> Cukup	<input type="checkbox"/> Banyak	<input type="checkbox"/> Jenuh
Kemampuan usaha	<input type="checkbox"/> Maju Sekali	<input type="checkbox"/> Maju	<input checked="" type="checkbox"/> Cukup	<input type="checkbox"/> Kurang	<input type="checkbox"/> Tidak Ada
Prospek Usaha	<input type="checkbox"/> Baik Sekali	<input checked="" type="checkbox"/> Baik	<input type="checkbox"/> Kurang	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	
Pasokan Barang	<input type="checkbox"/> Sangat Lancar	<input checked="" type="checkbox"/> Cukup Lancar	<input type="checkbox"/> Kurang Lancar	<input type="checkbox"/> Tidak Lancar	
Cara Pemasaran	<input type="checkbox"/> Agen	<input type="checkbox"/> Door To Door	<input type="checkbox"/> Langsung		
Jumlah Pegawai	<input type="checkbox"/> > 50	<input type="checkbox"/> 30 - 50	<input type="checkbox"/> 10 - 30	<input type="checkbox"/> <10	

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, 2011

LAPORAN PENILAIAN OBYEK KREDIT

O B Y E K	ALAMAT OBYEK	: JL. / GG / BLOK : JL. IJEN, H / 12 SEMERU		NO. H / 12		
		: KELURAHAN SUMBERSARI	RT. / RW.	KEC. SUMBERSARI		
	PEMERIKSAAN TGL	: KOTA JEMBER		KODE POS		
	BATAS-BATAS	: 26 APRIL 2005		YANG DIJUMPAI : PEMOHON		
		: DEPAN JALAN		BELAKANG : RUMAH		
		: SEBELAH KIRI JALAN		SEBELAH KANAN : RUMAH		
	STATUS OBYEK	: KOSONG	DIHUNI	OLEH : PEMOHON		
L I N G K U N G A N	LOKASI	<input type="checkbox"/> PUSAT KOTA	<input type="checkbox"/> PINGGIR KOTA	<input type="checkbox"/> PEDESA - AN	ANALISA LINGKUNGAN BAIK CKP KRG	
	KEPADATAN BAGUNAN	<input type="checkbox"/> > 75 %	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> < 25%		KEMUDAHAN DICAPAI
	PERTUMBUHAN BANGUNAN	<input type="checkbox"/> CEPAT	<input type="checkbox"/> STABIL	<input type="checkbox"/> LAMBAT		KEMUDAHAN BELANJA/PASAR
	HARGA TANAH	<input type="checkbox"/> NAIK CEPAT	<input type="checkbox"/> STABIL	<input type="checkbox"/> GEJALA TURUN	KEMUDAHAN KESEKOLAH	<input type="checkbox"/>
	PERMINTAAN THD. RUMAH	<input type="checkbox"/> TINGGI	<input type="checkbox"/> IMBANG	<input type="checkbox"/> RENDAH	KEMUDAHAN TRANSPORTASI	<input type="checkbox"/>
	PENGUNAAN TANAH SAAT INI (%)	TATA GUNA TANAH YAD :		MAYORITAS DATA HUNIAN RUMAH :	KEMUDAHAN REKREASI	<input type="checkbox"/>
	- PERUMAHAN	SANGAT MINGK.		PEMILIKAN	KEAMANAN THD. ANCAMAN KEJAHATAN	<input type="checkbox"/>
	- INDUSTRI	KECIL KEMUNGKINAN		PENYEWAAN RUMAH	KEAMANAN THD. KEBAKARAN	<input type="checkbox"/>
	- PERKANTORAN	TAK MUNGKIN		INSTANSI	KEAMANAN THD. BECANA ALAM	<input type="checkbox"/>
	- TAMAN	SEDANG		KOSONG	JUMLAH
- KOSONG	BERLANGSUNG				
A S A N	FAKTOR PENAMBAH NILAI	LOKASI AGUNAN DI KOMPLEKS PERUMAHAN KPR BTN				
	FAKTOR PENGURANG NILAI				
	KESIMPULAN / CATATAN MENGENAI SISTEM LINGKUNGAN				

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, 2011



SURAT PENEGASAN PERSETUJUAN
PENYEDIAAN KREDIT

JEMBER, 25 April 2007

No. : 0090/00030/6A/0407

Kepada Yth.,
TA RUDY NUSAPUTRA
PT GUNUNG BATU UTAMA
JL. SENTOT PRAWIRODITJO

JEMBER 68133

Dengan hormat,

Dengan ini diberitahukan, bahwa berdasarkan permohonan kredit yang saudara ajukan, Bank Tabungan Negara dapat menyetujui untuk menyediakan fasilitas kredit dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut :

1. Jenis kredit : RUKO > 150 JT
2. Jumlah maksimum kredit yang disediakan : Rp. 500,000,000,-
3. Tangka waktu pembayaran kembali : 09% bulan
4. Suku bunga : 13.50 % per tahun
Dengan cara perhitungan anuitas
5. Angsuran per bulan : Rp. 8,832,000,-
6. Jaminan kredit : TANAH & BANGUNAN
Tipe : 353/250.00
RUKO BUMI KALIWATES CENTRE
KAW. No.01 KEL. KALIWATES
KEC. KALIWATES KAR. JEMBER
7. Syarat dan ketentuan lain :
 - a. Untuk penggunaan kredit tersebut, saudara dikenakan biaya dan wajib menyediakan penyertaan sebagai berikut :

a.1 Angsuran Bulan Pertama	: Rp.	8,832,000,-
a.2 Provisi Bank	: Rp.	5,000,000,-
a.3 Biaya Notaris	: Rp.	325,000,-
a.4 Biaya A P H Y	: Rp.	5,000,000,-
a.5 Biaya Penilai/Appraiser	: Rp.	0,-
a.6 Biaya Premi Asuransi Kebakaran	: Rp.	3,276,936,-
a.7 Biaya Asuransi Jiwa	: Rp.	4,120,000,-
a.8 Saldo Tabungan Yang Diblokir	: Rp.	8,850,000,-
a.9 Biaya Administrasi	: Rp.	100,000,-
		+
Jumlah yang harus disediakan	Rp.	35,503,936,-

Jumlah biaya tersebut diatas harus disetorkan dan disediakan dalam rekening Tabungan atas nama saudara di Bank Tabungan Negara.

- b. Biaya-biaya diatas akan diperhitungkan/dibebankan pada saatnya yang dianggap tepat oleh Bank Tabungan Negara untuk itu disyaratkan agar bersamaan dengan pengembalian tembusan surat ini saudara lampirkan kepada kami buku Tabungan dan saudara disertai KUASA PEHINDAHBUKUAN menurut contoh formulir terlampir.

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember, 2011

Apabila pada saatnya jumlah saldo tabungan tidak mencukupi untuk menutupi semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan kredit Saudara, maka pemohon kredit/calon debitur wajib segera menyetor/menabung jumlah kekurangannya melalui Tabungan atau Bank Tabungan Negara akan menunda realisasi pemberian kredit yang bersangkutan.

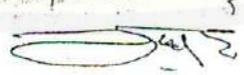
- c. Penyediaan fasilitas kredit ini hanya berlaku dan dapat digunakan/ditarik apabila :
- Rumah yang akan dibeli, diperbaiki atau diperluas dibangun menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.
 - Surat-surat atas rumah dan tanah telah dilengkapi dan menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.
 - Pemohon kredit telah memenuhi syarat, antara lain telah bersedia untuk membeli rumah/memperbaiki dan atau memperluas rumah/membangun rumah dengan fasilitas kredit yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara menurut surat ini, dan telah memenuhi persyaratan tabungan.

Apabila penggunaan kredit tersebut diatas untuk KSG (Kredit Swa Griya) atau KGS (Kredit Griya Sembada) maka jangka waktu pelaksanaan pembangunan rumah sampai dengan saat dapat dihuni harus diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal akad kredit dan dapat diperpanjang atas pertimbangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

8. Apabila saudara menyetujui ketentuan dan syarat penyediaan fasilitas kredit menurut surat ini, sebagai tanda persetujuan saudara atas ketentuan dan syarat didalam surat penegasan persetujuan menyediaan kredit ini hendaknya Surat Pernyataan dan Kuasa yang dilampirkan pada surat ini agar saudara isi dan tanda tangani dengan benar diatas materai cukup (Rp. 6,000,-) kemudian dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterbitkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) ini dan dilengkapi dengan buku tabungan asli (apabila akan segera direalisasi kreditnya).

Apabila sampai dengan tanggal di atas saudara belum mengembalikan tabungan surat ini dan melengkapi dengan keterangan/data/syarat yang ditentukan, maka Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) ini batal dengan sendirinya dan tidak berlaku.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
Cabang JEMBER



H. N. A. W. R. F.
Asisten Manajer Besar

Abdul Kholik
Supervisor Collec. & Workout

PERJANJIAN KREDIT
ANTARA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
DAN
MAHMUD EFENDI
No. 00030-01-04-000382-7



Yang bertandatangan dibawah ini:

i. PT Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Cakrawala No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,
Kantor Cabang : JEMBER
Diwakili oleh : IB ALIT SUBAWA
Dalam kapasitasnya selaku : KEPALA CABANG
Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 36 TANGGAL 14 MEI 2007
dalam hal ini bertindak selaku Kreditur, selanjutnya disebut BANK.

ii. Nama : MAHMUD EFENDI
Pekerjaan : POLRES BANGKALAN
Alamat Kantor : POLRES BANGKALAN
: JL. SOEKARNO HATTA NO. 45
: BANGKALAN
Alamat Rumah (KTP) : JL. LETKOL ISTIQLAH NO. 9 RT/RW 02/01
: KELURAHAN PENATABAN
: BANYUWANGI
: KEL. PENATABAN 63422
Nomor KTP : 3510171003570001
Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR.

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1
KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut :

- a. Jumlah Pokok Kredit (Rp.) : ****84,500,000,- (DELAPAN PULUH EMPAT JUTA--
RATUS RIBU RUPIAH)
- b. Jenis Kredit : KPR
- c. Penggunaan Kredit : PEMBELIAN RUMAH
- d. Jangka waktu kredit : 120 bulan.
- e. Jatuh Tempo Kredit : 26 MEI 2019
- f. Provisi : **1.00 % einmalig dari jumlah kredit
- g. Suku Bunga : *15.00 % per tahun.
- h. Sistem Perhitungan Bunga : Anuitas
- i. Angsuran per bulan (Rp.) : ****1,403,100,- (SATU JUTA EMPAT RATUS TIGA RIBU
SERATUS RUPIAH)
- j. Jatuh Tempo Pembayaran : tanggal 7 setiap bulan.
- Angsuran
- k. Tenggang Waktu Pembayaran : s/d akhir bulan yang bersangkutan.
- Angsuran
- l. Denda Tunggalan : **1.50 % per bulan.
- m. Penalti Pelunasan Dipercepat : **1.00 % dari sisa pokok kredit.
- n. Jenis Agunan Kredit : TANAH & BANGUNAN
- o. Letak Agunan : GRIYA KLATAK ASRI
BLOK A No.02 / KEL KLATAK
KEC. KALIPURO, BDI
: SERTIFIKAT NO. 368/KEI. KLATAK
: 48/126.00 M2
: ERA PRATAMA MANDIRI, CV
- p. Bukti Kepemilikan Agunan
- q. Luas Bangunan / Tanah
- r. Nama Penjual / Pengembang

