

PROSEDUR PELAKSANAAN KREDIT KONSTRUKSI BTN PADA
PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SURABAYA

BUKIT DARMO

RANGKUMAN TUGAS AKHIR



DISUSUN OLEH:

VIEKA CATUR AGUSTINA

NIM : 2011110600

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS SURABAYA

JL.NGINDEN SEMOLO 34-36 SURABAYA 60118

TAHUN AJARAN 2014

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Vieka Catur Agustina
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 12 Agustus 1993
NIM : 2011110600
Program Pendidikan : Program III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Prosedur Pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN di
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang
Surabaya Bukit Darmo.

Disetujui dan Diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing

Tanggal : 04-04-2014

Ketua Program Diploma

Tanggal : 04-04-2014



Drs.Ec. Mochammad Farid.,MM. Kautsar R. Salman, SE. Ak. MSA. SAS.



Rangkuman Tugas Akhir

1.1 Latar Belakang

Pada keadaan saat ini banyak sekali bermunculan perumahan-perumahan, apartemen, hotel , ruko dan masih banyak lagi yang masih dalam proses pembangunan tidak hanya di kota besar melainkan dikota kecil. Semua itu dibangun dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik yang ingin memiliki tempat tinggal atau tempat usaha secara cepat dan berlokasi di tempat yang aman dan tentunya strategis dengan kata lain dekat dengan fasilitas-fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit/ puskesmas, tempat ibadah, pasar/ supermarket, dll. Semua yang dibangun tersebut tentunya memiliki karakteristik bangunan tersendiri dengan biaya dan harga jual yang berbeda-beda. Dan tiap pengembang/developer akan bersaing mendapatkan para konsumen yang akan membeli produk tersebut tetapi tetap memperoleh keuntungan

1.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui syarat-syarat apa saja yang dibutuhkan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
2. Untuk mengetahui prosedur pembukaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
3. Untuk mengetahui analisa dan evaluasi dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

4. Untuk mengetahui prosedur penutupan kredit dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
5. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi pada prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.
6. Untuk mengetahui alternatif penyelesaian hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya Bukit Darmo.

I.3 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Menambah ilmu pengetahuan dan wawasan yang bermanfaat di bidang perkreditan Bank, tidak hanya secara teoritis tetapi juga berdasarkan praktik yang ada dalam hal pengajuan kredit,realisasi, hingga kembalinya kredit tersebut.

2. Bagi Bank

Sebagai masukan atau informasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam hal meningkatkan pelayanan baik produk maupun jasa, pengambilan keputusan, serta menjalin hubungan kerjasama antara pihak Bank dengan pihak STIE Perbanas Surabaya.

3. Bagi Pembaca

Sebagai referensi dan tambahan pengetahuan tentang Bank dalam alternatif penyelesaian hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan Kredit Konstruksi BTN khususnya dalam penyusunan Tugas Akhir.

4. Bagi STIE Perbanas

Dapat dijadikan perbendaharaan atau sebagai bahan referensi bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

1.4 Sejarah Berdirinya Bank

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang paling substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkannya UU Darurat No. 9 tahun 1950 tanggal 9 februari 1950 yang mengubah nama “Postspaarbank In Indonesia” Berdasarkan staatsblat No. 295 tahun 1941 menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan Induk Kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan di bawah Menti Urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama Bank Tabungan Pos , tetapi tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal lahir Bank Tabungan Negara. Nama Bank Tabungan Pos menurut UU Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU NO.36 Tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. perubahan nama dari nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara didasarkan pada PERPU no. 4 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No.2 tahun 1964 Tanggal 25 Mei 1964.

1.5 Pembahasan Hasil Penelitian

Sebelum melakukan kredit konstruksi, nasabah harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Dimana syarat-syarat tersebutlah yang akan menunjang dalam pemberian kredit konstruksi. Setelah memenuhi persyaratan, maka prosedur pelaksanaan pun dapat dilakukan. Prosedur tersebut dilakukan sesuai batas pemberian masing-masing kantor cabang. Analisis kredit akan membuat PAK (Perangkat Analisis Kredit) untuk membantu analisis dalam melakukan analisis untuk mengetahui perusahaan mulai dari gambaran umum perusahaan/permohonan kredit yang diajukan, aspek manajemen, aspek teknis, analisa kebutuhan kredit, aspek pemasaran, aspek keuangan, informasi jaminan/agunan hingga analisis memberikan kesimpulan & usulan untuk penentuan plafond yang diberikan kepada calon debitur. Dari beberapa aspek tersebut analisis dapat memberikan kredit yang dibutuhkan debitur berdasarkan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) calon debitur dan laporan keuangan dari perusahaan calon debitur, sehingga terhindar dari adanya kredit macet.

Perhitungan bunga yang harus dibayarkan sesuai ketentuan bunga dengan menggunakan sistem perhitungan bunga sliding dan setiap bulannya bunga wajib dibayarkan meskipun tidak beserta angsuran pokoknya. Untuk pembayaran angsuran bersumber dari penjualan tiap unit yang dijual, dan besarnya tidak sama setiap bulannya, dan setiap penjualannya pihak perusahaan harus memberi info kepada bank bahwa perusahaan akan melakukan penjualan, karena tiap unit yang dijual berpotensi menjadi KPR

(Kredit Kepemilikan Rumah) dan sertifikat masih berada di tangan pihak bank. Saat melakukan kredit konstruksi bank menemui beberapa hambatan, yang sudah dapat di atasi dengan beberapa alternatif yang sesuai.

1.6 Kesimpulan & Saran

1.6.1 Kesimpulan

Kredit Konstruksi BTN merupakan produk kredi komersial yang juga merupakan kredit modal kerja di bidang konstruksi atau pembangunan dengan prosedur pelaksanaan kredit konstruksi meliputi, persyaratan yang harus dipenuhi, analisis dengan menggunakan Perangkat Analis Kredit (PAK), menentukan plafond dari RAB (Rancangan Anggaran Biaya) serta bunganya, hingga debitur dapat melunasi kredit dari unit penjualan yang berpotensi menjadi KPR (Kredit kepemilikan Rumah).

1.6.2 Saran

1.Melakukan perjanjian dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional) mengenai lamanya waktu penerbitan perizinan pembangunan beserta sertifikat agar pembangunan dapat segera dilakukan.

2.Pihak Bank BTN harus lebih teliti dalam memilih calon developer atau pengembang yang lebih menjamin dalam hal ini developer atau pengembang yang memiliki strategi pemasaran yang lebih menjanjikan pihak Bank BTN Cabang Surabaya Bukit Darmo. Serta mempertajam dalam menganalisis analisis risiko kredit untuk mengantisipasi adanya kredit macet.

DAFTAR RUJUKAN

- Suhardjono. *Manajemen Perkreditan: Usaha Kecil dan Menengah*. Surabaya: Penerbit UPP AMP YKPN.
- Suyatno, Drs. Thomas. 1985. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Penerbit Akademi Akutansi dan Perbankan Perbanas Jakarta.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- _____. 2012. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- _____. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan-Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- Yadi. 2013. *Pengertian Prosedur*, (Online), (<http://yadi93.blogspot.com/2013/02/pengertian-prosedur.html>, diakses 20 November 2013).
- Rimaru, Rima L. *Pengertian Pelaksanaan*, (Online), (<http://rimalrimaru.com/pengertian-pelaksanaan/>, diakses 20 November 2013).
- Miftahul, Alim. 2011. *Pengertian, klasifikasi, tugas, fungsi, kegiatan serta peranan Bank*, (Online), (<http://indonesi4ku.wordpress.com/2011/03/15/pengertian-klasifikasi-tugas-fungsi-kegiatan-serta-peranan-bank/>, diakses 25 November 2013).
- .com, Sarjanaku. 2012. *Pengertian Kredit, Fungsi, Unsur, Macam, Prinsip, Definisi Kredit Menurut Para Ahli*, (Online), (<http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-kredit-fungsi-unsur-macam.html>, diakses 25 November 2013).
- Wisnu, Ferdinand. 2013. *Pengertian Bank, Jenis-jenis Bank, Fungsi Bank, dan Reformasi Bank*, (Online), (<http://ferdinandwisnu.wordpress.com/2013/03/10/pengertian-bank-jenis-jenis-bank-fungsi-bank-dan-reformasi-bank/>, diakses 14 Desember 2013).
- Helmi, Syafrizal. 2009. *Klasifikasi Kredit*, (Online), (<http://shelmi.wordpress.com/2009/05/24/klasifikasi-kredit/>, diakses 14 Desember 2013).
- Rosadi, Asep. 2013. *Bentuk Kredit Konstruksi*, (Online), (<http://www.kreditkonsumer.com/bentuk-kredit-konstruksi/>, diakses 15 Desember 2013).
- Arihaz. 2012. *Perjanjian Kredit*, (Online), (<http://arihaz99.wordpress.com/2012/03/28/perjanjian-kredit/>, diakses 16 Desember 2012).

- Setiawan, Yusuf Arif. 2011. *Menghitung Bunga Bank*, (Online), (<http://yusufarif.blogspot.com/2011/09/menghitung-bunga-bank.html>, diakses 16 Desember 2013).
- Edratna. 2008. *Bank Garansi, apa dan bagaimana kegunaannya?*, (Online), (<http://edratna.wordpress.com/2008/01/07/bank-garansi-apa-dan-bagaimana-kegunaannya/>, diakses 16 Desember 2013).
- Marseli, Ria. 2007. *Bab II*, (Online), (<http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/93/jbptunikompp-gdl-s1-2007-riamarseli-4619-bab-ii.doc>, diakses 16 Desember 2013).
- Bank Tabungan Negara. 2013. *Produk*, (Online), (<http://www.btn.co.id/Produk.aspx>, diakses 9 Oktober 2013).
- Guntur, Ginanjar P. Wawancara Personal di Bank BTN kantor Cabang Surabaya Bukit Darmo. Surabaya, 21 & 22 Desember 2013.
- Rizki Amalia. 2011. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Modal Kerja –Usaha Kecil Menengah (KMK-UKM) Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Sidoarjo". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Arif Firmadhani Rudyanto. 2009. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KGU) Di Bank "X" Cabang Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Joanica Yanti Florival De Araoju. 2010. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Cabang Mojokerto". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Dwi Ernawati Zain. 2010. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Sidoarjo". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Tri Wahyu Prastya. 2010. "Proses Pemberian Kredit Modal Kerja Usaha Kecil Menengah Di Bank "X" Cabang Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Zumrotus Silviyah. 2009. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Di BAD Kantor Pusat Bongkaran Surabaya". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.
- Rokhani. 2011. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah-KGU Di Bank BTN KCP IAIN Sunan Ampel". Tugas Akhir Diploma tak diterbitkan, STIE Perbanas Surabaya.