

**PROSEDUR EVALUASI NILAI EKONOMIS JAMINAN KREDIT
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)**

CABANG SURABAYA

RANGKUMAN TUGAS AKHIR



Oleh:

MUHAMMAD HAFIDZ NURRAHMAN

NIM : 2009110689

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA**

2012

PENGESAHAN RANGKUMAN TUGAS AKHIR

Nama : Muhammad Hafidz Nurrahman
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 06 Mei 1991
NIM : 2009110689
Program Pendidikan : Diploma III
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul : Prosedur Evaluasi Nilai Ekonomis Jaminan
Kredit Pada PT.Bank Tabungan Negara
(Persero) Cabang Surabaya

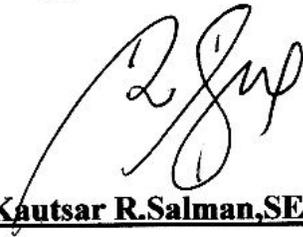
Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing
Tanggal



Drs. Ec. Bambang Sutopo, M.Sc

Ketua Program Diploma
Tanggal :



Kautsar R. Salman, SE., MSA.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat 1 angka 23 UU Perbankan 1998 menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan.

1.2 Penjelasan Judul

Prosedur: Tahap kegiatan yang ditentukan untuk menyelesaikan suatu aktivitas.

Evaluasi : Cara, perbuatan menilai, pemberian nilai (biji, kadar, mutu, harga).

Nilai : Suatu kesatuan untuk menentukan jumlah

Ekonomis: Suatu studi ilmu yang memberikan nilai terhadap suatu barang.

Jaminan : Penyerahan berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Kredit : Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipesamakan dengan itu.

Pada: Kata depan yang dipakai untuk menunjukkan posisi.

Perseroan Terbatas (PT): Badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, dan melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham

Bank BTN Cabang Surabaya: Lembaga keuangan yang bergerak di bidang perbankan memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dan berada di wilayah surabaya.

1.3 Rumusan Masalah

Apakah prosedur – prosedur yang di lakukan, surat – surat, hambatan, cara penyelesaian untuk melakukan penilaian jaminan?

1.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Untuk memperoleh informasi beserta penjelasan umum surat – surat yang dibutuhkan tentang prosedur, masalah-masalah, upaya-upaya, penilaian jaminan

1.4.2 Manfaat Penelitian

Bagi penulis untuk menambah wawasan dan pengetahuan, Bagi Bank dapat digunakan sebagai bahan masukan, Bagi STIE PERBANAS Surabaya, untuk menambah jumlah perbendaharaan bacaan di perpustakaan.

1.5 Lingkup Pembahasan dan Metode penelitian

1.5.1 Lingkup Pembahasan

Agar pembahasan lebih terarah, maka penulis membatasi lingkup pembahasan maka pembahasan meliputi , prosedur-prosedur yang harus dilakukan

1.5.2 Metode Penelitian

a. Metode interview (wawancara)

Metode atau teknik yang dilakukan dengan tanya jawab.

b. Metode pemanfaatan data skunder

Metode atau teknik dengan mengadakan atas laporan dan dokumen.

c. Metode studi pustaka

Metode atau teknik yang dilakukan dengan mempelajari teori teori dari buku.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, Pasal 1 ayat (2) bank adalah, badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

2.2 Jenis-jenis perbankan

Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998, maka jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum : Bank yang melaksanakan kegiatan usaha yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) : Bank yang melaksanakan kegiatan usaha yang tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.3 Fungsi dan tujuan bank

Fungsi perbankan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya. Tujuan Perbankan adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam pertumbuhan ekonomi, dan mobilitas nasional.

2.4 Penggabungan Usaha Bank

Merger adalah penggabungan dari dua bank atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu dari bank yang ikut merger dan membubarkan bank-bank lainnya tanpa melikuidasi terlebih dulu.

2.5 Pengertian, karakteristik dan pengikatan jaminan

Jaminan pokok adalah barang atau obyek yang dibiayai dengan kredit. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain

BAB III

GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN

3.1 Sejarah Berdirinya Perusahaan

Pendirian PT. Bank Tabungan Negara didasarkan pada Akte Pendirian No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat oleh Muhani Salim, SH Notaris di Jakarta. Sehingga menjadikan gerak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) lebih leluasa. Maka sejak tanggal 1 Agustus 1992 bidang kegiatannya diperluas menjadi Bank Umum.

3.2 Visi dan Misi Perusahaan

Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah.

Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, serta menyediakan produk dan jasa perbankan.

BAB IV

PEMBAHASAN MASALAH

4.1 Persiapan Untuk Menilai Jaminan

Perlengkapan untuk peninjauan jaminan *on the spot* :

- a. Tanah Kosong dan Bangunan: kamera, pena, blangko data, meteran rol.
- b. Kendaraan : kamera, pena, pensil tukang kayu, isolasi kertas, blangko data.

4.2 Langkah-Langkah Untuk Melakukan Penilaian Jaminan

Terlebih dahulu lakukan pemeriksaan pada copy SHM (Sertifikat Hak Milik), SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), faktur, untuk tanah dan bangunan :

1. Periksa alamat atau lokasi tanah apakah cocok dengan alamat pada sertifikat.
2. Periksa bentuk tanah dan cocokkan dengan GS (Gambar Situasi).
3. Periksa dan catat batas-batas tanah
4. Perhatikan kontur tanah apakah
5. Perhatikan posisi tanah jauh atau tepat di bawah lintasan kawat listrik PLN
6. Perhatikan jalan masuk ke lokasi jaminan
7. Perhatikan lingkungan sekitarnya tentang pemanfaatan lahan sekitar
8. Lakukan pemotretan terhadap posisi tanah
9. Carilah info dari penduduk sekitar tentang harga pasar tanah di daerah tersebut
10. Hitung nilai tanah

4.3. Hambatan dan cara penyelesaian

Sebidang tanah yang akan dijamin, di atasnya berdiri beberapa bangunan yang dihuni oleh beberapa Kepala Keluarga, Tindakan kita adalah memberi catatan khusus

dalam Laporan Penilaian, yang mensyaratkan adanya Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh setiap Kepala Keluarga yang isinya menyatakan bahwa: Mereka sanggup mengosongkan Tanah dan Bangunan tanpa tuntutan dan ganti rugi terhadap bank .

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Sesuai dengan judul menemukan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan, berdasarkan teori – teori yang diperoleh, kemudian mengetahui seluk beluk perusahaan mulai berdirinya sampai pengembangan kegiatan usaha bank, dan saya telah mengetahui dan memahami tentang prosedur – prosedur, langkah – langkah, surat – surat yang diperlukan untuk penyerahan dan penilaian jamina, cara untuk menentukan nilai taksasi barang jaminan, hambatan – hambatan yang dihadapi pihak bank dan bagaimana cara menyelesaikannya.

5.2 Saran

1. Sebaiknya dalam menilai jaminan pada tanah perkebunan yang sangat luas pemberian patok pada batas tanah yang tidak ada patoknya dirasa sangat diperlukan.
2. Sebaiknya bank melakukan peninjauan rutin terhadap barang jaminan yang di jaminkan agar jika terjadi suatu hal yang tida di inginkan seperti, pemindahan patokan tanah tidak terjadi.