BAB III

PELAKSANAAN KERJA PRAKTEK

3.1 Bidang Pelaksanaan Kerja Praktek

Dalam melaksanakan kerja praktek di Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, penulis ditempatkan pada bagian *Loan Administration*. Dimana bagian *Loan Administration* bertugas dalam proses aplikasi kredit, dokumentasi kredit, administrasi umum kredit.

Dengan adanya kerja praktek ini, penulis lebih bisa mengetahui dan memahami ataupun mempelajari tugas-tuigas dan fungsi-fungsi dari bagian *Loan administration* pada Bank Tabungan Negara Cabang Bogor, Sehingga antara bagian satu dengan bagian yang lainnya mempunyai tugas berbeda-beda. Namun demikian terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi.

3.2 Teknis Pelaksanaan Kerja Praktek

Selama melaksanakan kerja praktek penulis ditempatkan pada bagian *Loan Administration*. Sebelum melaksanakan kerja praktek penulis diberi pengarahan dan penjelasan tentang ruang lingkup PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor.

Setelah diberikan pengarahan dan penjelasan tersebut diatas, Kemudian penulis melaksanakan kerja praktek pada bagian *Loan Administration*. Dimana

penulis setiap hari bekerja mengentri data, memasukkan dokument, membantu melayani nasabah, merapikan dokument, dan sebagainya.

3.3. Pembahasan Hasil Pelaksanaan kerja Praktek

Pelaksanaan Kerja Praktek ini, bertujuan agar penulis mengetahui prosedur Kredit Prumahan Rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Bogor.

3.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dikatakan bawhwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu , berdasarkan persetujuan atau ksesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga dan imbalan atas pembagian hasil keuntungan . Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemilikan Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan untuk berlindung dari gangguan kecil dan makhluk hidup lainnya, dalam lingkungan-lingkungan yang sehat,aman,dan teratur.

Berdasarkan kedua pasal diatas, pengertian Kredit Pemilikan Rumah adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam–meminjam yang disebabkan oleh pemberi kredit dengan tujuan agar dapat digunakan untuk membayar harga rumah yang dibeli oleh penerima kredit dengan ketentuan bahwa

penulis setiap hari bekerja mengentri data, memasukkan dokument, membantu melayani nasabah, merapikan dokument, dan sebagainya.

3.3. Pembahasan Hasil Pelaksanaan kerja Praktek

Pelaksanaan Kerja Praktek ini, bertujuan agar penulis mengetahui prosedur Kredit Prumahan Rakyat pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Bogor.

3.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dikatakan bawhwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu , berdasarkan persetujuan atau ksesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga dan imbalan atas pembagian hasil keuntungan . Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemilikan Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan untuk berlindung dari gangguan kecil dan makhluk hidup lainnya, dalam lingkungan-lingkungan yang sehat,aman,dan teratur.

Berdasarkan kedua pasal diatas, pengertian Kredit Pemilikan Rumah adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam–meminjam yang disebabkan oleh pemberi kredit dengan tujuan agar dapat digunakan untuk membayar harga rumah yang dibeli oleh penerima kredit dengan ketentuan bahwa

Kredit Pemilikan Rumah adalah agar terwujudnya pembelian sebuah rumah tinggal yang dibangun oleh pengembang guna dimiliki dan dihuni sendiri , sebelum pengembang mendapatkan kesempatan untuk membangun rumah.

Dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri (Mendagri) No. 6 tanggal 28 Januari 1984. Mendagri telah mengeluarkan ketentuan tentang penyediaan dan pemberian hak tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan rumah sederhana atau rumah murah yang diselenggarakan dengan fasilitas kredit dari PT.Bank Tabungan Negara (persero). Keputusan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama yang berpengahasilan rendah, agar dapat memiliki rumah yang pengadaannya dilakukan bagi swasta atau koperasi.

Dalam keputusan PT.Bank Tabungan Negara ini, pengertian yang tidak termaksud adalah usaha pembangunan yang dilakukan oleh pembimbing, Sedangkan yang dapat diberikan berdasarkan ketentuan itu adalah badan hukum Indonesia yang menuntut akte pendiriannya berusaha dibidang pembangunan rumah sederhana atau murah.

3.3.3 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang bersifat jangka panjang .Karena itu, Perputaran dana Kredit Pemilikan Rumah berjumlah besar, sedangkan atas balik dana berupa angsuran Kredit Pemilikan Rumah sangat penting untuk menjaga tersedianya dana dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya. Salah satu unsur yang mempengaruhi hal tersebut adalah seleksi terhadap penghasilan

Kredit Pemilikan Rumah adalah agar terwujudnya pembelian sebuah rumah tinggal yang dibangun oleh pengembang guna dimiliki dan dihuni sendiri , sebelum pengembang mendapatkan kesempatan untuk membangun rumah.

Dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri (Mendagri) No. 6 tanggal 28 Januari 1984. Mendagri telah mengeluarkan ketentuan tentang penyediaan dan pemberian hak tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan rumah sederhana atau rumah murah yang diselenggarakan dengan fasilitas kredit dari PT.Bank Tabungan Negara (persero). Keputusan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama yang berpengahasilan rendah, agar dapat memiliki rumah yang pengadaannya dilakukan bagi swasta atau koperasi.

Dalam keputusan PT.Bank Tabungan Negara ini, pengertian yang tidak termaksud adalah usaha pembangunan yang dilakukan oleh pembimbing, Sedangkan yang dapat diberikan berdasarkan ketentuan itu adalah badan hukum Indonesia yang menuntut akte pendiriannya berusaha dibidang pembangunan rumah sederhana atau murah.

3.3.3 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang bersifat jangka panjang .Karena itu, Perputaran dana Kredit Pemilikan Rumah berjumlah besar, sedangkan atas balik dana berupa angsuran Kredit Pemilikan Rumah sangat penting untuk menjaga tersedianya dana dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah selanjutnya. Salah satu unsur yang mempengaruhi hal tersebut adalah seleksi terhadap penghasilan

5. Luas bangunan, Kredit Pemilikan Rumah A21 meter persegi (tipe 21 kebawah), Kredit Pemilikan Rumah B tipe 227/36/45/54/70 meter persegi, dan Kredit Pemilikan Rumah C lebih kecil dari 70 meter persegi (tipe 70) atau lebih besar dari 70 meter persegi (tipe 70).
6. Luas tanah Kredit Pemilikan Rumah A dan B minimal 60 meter persegi dan maksimal 200 meter persegi dan C bebas.

3.3.4 Proses Pemerolehan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam pemrosesan kredit sejak diterima oleh kantor cabang sampai diproses dikantor pusat, dibutuhkan waktu kurang lebih satu setengah sampai dua bulan mendapatkan izin. Kredit Perumahan Rakyat PT. Bank Tabungan Negara (persero) dapat diperoleh beberapa tahap sebagai berikut:

1. pemohon mengisi formulir permohonan kredit kepemilikan rumah dan melengkapi data pendukung yang diminta dan mengembalikan formulir ke kantor cabang PT. Bank Tabungan Negara setempat.
2. Petugas PT. Bank Tabungan Negara akan menilai dan meneliti pemohon dengan menggunakan *Five C'SOF Credit Analysis*. Penilaian dilakukan terhadap:
    a. *Character* (watak) berhubungan dengan moral yang menunjukan kemauan pemohon untuk melunasi semua pinjamannya.
    b. *Capacity* (kemampuan) berhubungan dengan bisnis yang menunjukan kemamapuan pemohon dalam menggadaikan usahnya yang pada akhirnya menunjukan kemampuan dalam membayar pinjamanya.

5. Luas bangunan, Kredit Pemilikan Rumah A21 meter persegi (tipe 21 kebawah), Kredit Pemilikan Rumah B tipe 227/36/45/54/70 meter persegi, dan Kredit Pemilikan Rumah C lebih kecil dari 70 meter persegi (tipe 70) atau lebih besar dari 70 meter persegi (tipe 70).

6. Luas tanah Kredit Pemilikan Rumah A dan B minimal 60 meter persegi dan maksimal 200 meter persegi dan C bebas.

3.3.4 Proses Pemerolehan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam pemrosesan kredit sejak diterima oleh kantor cabang sampai diproses dikantor pusat, dibutuhkan waktu kurang lebih satu setengah sampai dua bulan mendapatkan izin. Kredit Perumahan Rakyat PT. Bank Tabungan Negara (persero) dapat diperoleh beberapa tahap sebagai berikut:

1. pemohon mengisi formulir permohonan kredit kepemilikan rumah dan melengkapi data pendukung yang diminta dan mengembalikan formulir ke kantor cabang PT. Bank Tabungan Negara setempat.

2. Petugas PT. Bank Tabungan Negara akan menilai dan meneliti pemohon dengan menggunakan *Five C'SOF Credit Analysis*. Penilaian dilakukan terhadap:

   a. *Character* (watak) berhubungan dengan moral yang menunjukan kemauan pemohon untuk melunasi semua pinjamannya.

   b. *Capacity* (kemampuan) berhubungan dengan bisnis yang menunjukan kemamapuan pemohon dalam menggadaikan usahnya yang pada akhirnya menunjukan kemampuan dalam membayar pinjamanya.

Sebelum penandatanganan perjanjian kredit, PT. Bank Tabungan Negara, menjelaskan dengan benar kepada pemohon sebagai calon penerima kredit pemilikan rumah, antara lain mengenai hak dan kewajibanya dalam menentukan pelayanan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah terutama dalam hal pelunasan hutangnya. setelah itu kedalam piutang melaksanakan akad kredit.

3.3.5. Realisasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Pada akhir tahun 1999 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor telah berhasil mengalokasikan Kredit Pemilikan Rumah dan non Kredit Pemilikan Rumah sebeesar Rp.404.373.141.650 dengan jumlah debitur sebanyak 54.402 orang. Sedangkan untuk krtedit umum, PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor telah mengalokasikan kreditnya sebesar Rp 6.907.405.750 dengan Nasabah sebanyak 15 orang.

Penyaluran kredit tersebut melalui kredit pemilikan dan non Kredit Pemilikan Rumah (Kredit Pemilikan Rumah paket A-B paket KUK dan non KUK, Swagriya, Ruko Sederhana, Ruko Madia Griya Multi, Pinjaman pegawai, Swadana, dan bank penyalur Artha Graha).

3.4 Hambatan Yang Timbul Dalam Kredit Pemilikan Rakyat

Hambatan yang timbul dalam Kredit Pemilikan Rumah yaitu: adanya kredit macet.ada beberapa faktor penyebab terjadinya kredit macet yang dialami para debitur PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor diantarannya :

1. Debitur mengalami kesulitan keuangan akibat Pemutusan Hubungan Kerja ditempat kerjanya.

Sebelum penandatanganan perjanjian kredit, PT. Bank Tabungan Negara, menjelaskan dengan benar kepada pemohon sebagai calon penerima kredit pemilikan rumah, antara lain mengenai hak dan kewajibanya dalam menentukan pelayanan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah terutama dalam hal pelunasan hutangnya. setelah itu kedalam piutang melaksanakan akad kredit.

3.3.5. Realisasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Pada akhir tahun 1999 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor telah berhasil mengalokasikan Kredit Pemilikan Rumah dan non Kredit Pemilikan Rumah sebeesar Rp.404.373.141.650 dengan jumlah debitur sebanyak 54.402 orang. Sedangkan untuk krtedit umum, PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor telah mengalokasikan kreditnya sebesar Rp 6.907.405.750 dengan Nasabah sebanyak 15 orang.

Penyaluran kredit tersebut melalui kredit pemilikan dan non Kredit Pemilikan Rumah (Kredit Pemilikan Rumah paket A-B paket KUK dan non KUK, Swagriya, Ruko Sederhana, Ruko Madia Griya Multi, Pinjaman pegawai, Swadana, dan bank penyalur Artha Graha).

3.4 Hambatan Yang Timbul Dalam Kredit Pemilikan Rakyat

Hambatan yang timbul dalam Kredit Pemilikan Rumah yaitu: adanya kredit macet.ada beberapa faktor penyebab terjadinya kredit macet yang dialami para debitur PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bogor diantarannya :

1. Debitur mengalami kesulitan keuangan akibat Pemutusan Hubungan Kerja ditempat kerjanya.

3.5.1 Pembinaan Debitur

Pembinaaan dimulai memantau daftar yang bersangkutan dalam membayar angsuran,baik melalui pos,loket, maupun pemindahbukuan, pembinaan terhadap debitur untuk debitur dilakukan untuk memantau, mengawasi, dan mengendalikan yang telah disalurkan kepada masyarakat sehinggga kredit tersebut dapat dikembalikan dengan yang diharapkan.

Berdasarkan MEMO No.1162/M/BPKR/pkr/PPK/1991 dan Facs No 114/DIR /BPKR/1992 pembinaan terhadap debitur diberikan kepada para petugas *loan accaunt Office* atau *LAO*, dimana seorang petugas *LAO* akan menangani 1000 debitur hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan dapat dilakukan secara efektif dengan berkesinambungan. Demikian petugas pembina benar-benar dapat mengetahui karakteristik debitur diwilayah kerja masing-masing. Dengan demikian agar benar-benar diketahui dan dideteksi debitur yang menunggak dan yang membayar lancar, dan sebagainya.

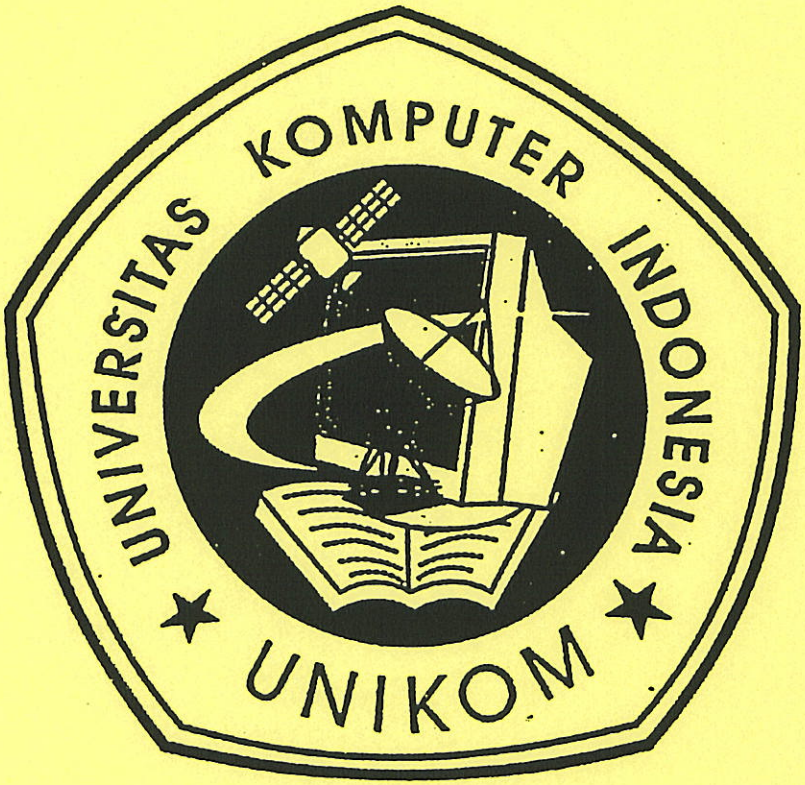
Agar dalam pelaksanaan pembinaan kantor cabang dan kantor kas atau antara pembina yang satu dengan yang lain tidak terjadi kesimpangsiuran tentang cara dasar tehnik pembinaanya. selain itu juga agar terdapat standar perlakuan pembinaan, standar tindakan serta kesatuan bahasa PT. Bank Tabungan Negara cabang Bogor telah menetapkan pokok – pokok tata cara pembinaan debitur.

3.5.2 Tata Cara Pembinaan Debitur

PT. Bank Tabungan Negara untuk mengetahui kredibilitas debitur dapat melakukan dengan cara :

a. pembinaan dilakukan dengan mengunjungi debitur secara perorangan atau *door to door* atau *Face to Face* atau secara kolektif

b. pembinaan secara kolektif dapat dilakukan dengan mengundang para debitur dan mengumpulkannya pada suatu tempat tertentu (gedung kantor bank, kantor kas, atau menyewa gedung pertemuan bagi lokasi-lokasi yang berasal dari kantor cabang atau kantor kas)


UNIVERSITAS KOMPUTER INDONESIA
UNIKOM