

**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DALAM UPAYA
MENDUKUNG SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL
{ Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang
Bandar Lampung }**

(Skripsi)

Oleh

ADITYA PURI PRATAMA



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

ANALYSIS OF GRANTING THE HOUSEHOLD IN THE EFFORTS TO SUPPORT THE INTERNAL CONTROL SYSTEM

**(PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandar
Lampung *in case*)**

By :

ADITYA PURI PRATAMA

The purpose of this research is to analysis and describe the internal control practice of the provision of credit ownership of the house (KPR) which has been done by BTN branch Bandar Lampung. This research using descriptive research type with kualitatif approach. The method used in collecting the data of this research were interview, observation, and documentation. The result of this research shown that the practice of internal control in credit provision KPR at BTN branch Bandar Lampung was sufficient with 5 factors there are control enironment, risk assessment, control activities, information and communication and monitoring.. To realize an effective control environment, BTN branch Bandar Lampung has developed an organizational structure that has limited the lines of responsibility and authority that exist and also in the control and monitoring activities that have been carried out with the procedure of lending, but there are still several weakness especially in the in providing non fixed income loans and also there is no surprised audit for the employees. Therefore, BTN branch Bandar Lampung need to improve the internal control practices in the process of credit provision so the target of company for continue to reduce the level of Non Performing Loan (NPL) can be achieved.

Key words: Internal Control System, Credit Ownership of the House, Non Performing Loan

ABSTRAK

ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DALAM UPAYA MENDUKUNG SISTEM PENGENDALIAN INTERN

**(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang
Bandar Lampung)**

Oleh :

ADITYA PURI PRATAMA

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan praktik pengendalian intern pemberian KPR yang telah dilaksanakan BTN cabang Bandar Lampung. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Wawancara, Observasi, dan Dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan, praktik pengendalian intern dalam proses pemberian KPR di BTN cabang Bandar Lampung telah memenuhi 5 komponen COSO yaitu lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi dan pemantauan. Untuk mewujudkan lingkungan pengendalian yang efektif maka BTN Cabang Bandar Lampung telah menyusun struktur organisasi yang telah membatasi garis tanggung jawab dan wewenang yang ada dan juga pada aktivitas pengendalian dan pemantauan telah dijalankan dengan dibuatnya prosedur penyaluran kredit, namun masih terdapat beberapa kelemahan terutama dalam pemberian kredit jenis *non fixed income* dan belum adanya *surprised audit* bagi karyawan. Oleh karena itu, BTN cabang Bandar Lampung perlu memperbaiki praktik pengendalian intern dalam proses pemberian kredit sehingga target perusahaan untuk terus mengurangi tingkat NPL dapat dicapai.

**Kata kunci : Sistem Pengendalian Intern, Kredit Pemilikan Rumah (KPR),
Kredit Bermasalah**

**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DALAM UPAYA
MENDUKUNG SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL
{ Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang
Bandar Lampung }**

Oleh

ADITYA PURI PRATAMA

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA ADMINISTRASI BISNIS**

Pada

**Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

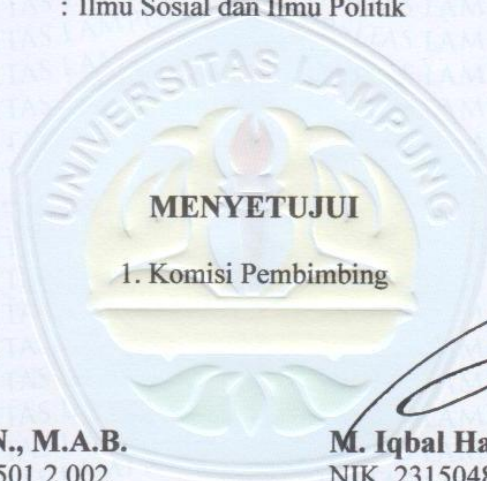
Judul Skripsi : **ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
DALAM UPAYA Mendukung SISTEM
PENGENDALIAN INTERNAL
(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
Tbk Kantor Cabang Bandar Lampung)**

Nama Mahasiswa : **Aditya Puri Pratama**

Nomor Pokok Mahasiswa: 1516051011

Jurusan : Ilmu Administrasi Bisnis

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Damayanti, S.A.N., M.A.B.
NIP 19810106 200501 2 002

M. Iqbal Harori, S.A.B., M.Si.
NIK 231504880320101

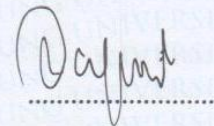
2. Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis
a.n.

Ahmad Rifa'i, S.Sos., M.Si.
NIP 19750204 200012 1 001

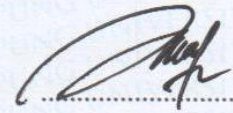
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

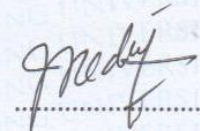
Ketua : **Damayanti, S.A.N., M.A.B.**



Sekretaris : **M. Iqbal Harori, S.A.B., M.Si.**



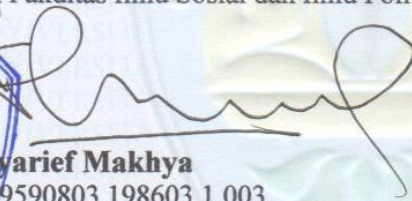
Penguji : **Mediya Destalia, S.A.B., M.A.B.**



2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. Syarif Makhya
NIP 19590803 198603 1 003



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **22 Juli 2019**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, Skripsi ini, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana), baik di Universitas Lampung maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Komisi Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di tulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Bandar Lampung, 22 Juli 2019

Yang membuat pernyataan,



Aditya Puri Pratama
NPM 1516051011

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Metro, pada tanggal 28 Mei 1997, sebagai putra pertama dari Bapak Heru Setiono dan Ibu Sri Yani. Latar belakang pendidikan yang ditempuh penulis yaitu: Sekolah Dasar di SD Negeri 4 Metro Timur tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 4 Kota Metro tahun 2012, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Kota Metro yang diselesaikan pada tahun 2015. Pada tahun 2015, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung masuk melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN).

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam organisasi Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Ilmu Administrasi Bisnis FISIP UNILA dan menjabat sebagai Kepala Bidang Kesekretariatan periode 2017/2018 dan aktif dalam organisasi eksternal Ikatan Mahasiswa Lampung Timur dan menjabat sebagai Kepala Departemen Sosial Kemasyarakatan periode 2017/2018. Serta penulis melakukan pengabdian masyarakat dalam Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Sukorejo, Kecamatan Pardasuka, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung.

MOTTO

"Allahuma yaasir walaa tu'assir"

*"Dan bahwasannya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah
diusahakannya" QS 53:39*

*"To change your life, you have to change yourself. To change yourself, you
have to change your mindset"*

*"Bahwa ketidakpastian manusia itu pasti akan tetapi kepastian Allah SWT itu
pasti" Anonim*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucap puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala berkah, nikmat, rezeki, dan karunia-Nya, Karya ini ku persembahkan kepada:

Kedua orang tuaku tercinta, Ayah.. Ibu.. Yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang yang tiada habisnya. Yang selalu menjadi motivasi terbesarku selama ini

Adik-Adikku tersayang, yang selalu menjadi sahabat serta semangat dalam hidupku

Dosen Pembimbing dan Penguji yang sangat berjasa

Almamater tercinta, Universitas Lampung

SAN WACANA

Assaamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah, dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Karya Tulis ini dengan judul “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah Dalam Upaya Mendukung Sistem Pengendalian Intern (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandar Lampung)”.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis di Universitas Lampung. Penulis menyadari bahwa selama proses penulisan dan penyusunan skripsi ini mendapat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih banyak kepada:

1. Bapak Dr. Syarief Makhya, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
2. Bapak Drs. Susetyo, M.Si, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
3. Bapak Drs. Denden Kurnia Drajat, M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Keuangan dan Umum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.
4. Bapak Drs. Dadang Karya Bhakti, M.M. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung.

5. Bapak Ahmad Rifa'i, S.Sos., M.Si, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung. Terimakasih atas bimbingan dan arahan yang diberi semasa perkuliahan.
6. Bapak Suprihatin Ali, S.Sos., M.Sc, selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung. Yang telah menjadi dosen terbaik serta teman kongkow bareng mahasiswa. Terimakasih atas ajaran, bimbingan, motivasi yang diberi semasa perkuliahan.
7. Ibu Mediya Destalia., S.A.B., M.A.B., selaku Dosen Penguji yang selalu memberikan nasehat dan saran yang membangun serta motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
8. Bapak Damayanti, S.A.N., M.A.B., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membimbing dan memberikan ilmu, saran, serta motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
9. Bapak M. Iqbal Harori, S.A.B., M.Si selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah membimbing dan memberikan ilmu, saran, serta motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
10. Bapak Rialdi Azhar, S.E., MSA., Ak.CA selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah membimbing dan memberikan ilmu, saran, serta motivasi dalam pengerjaan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi teman sharing semasa di kampus dan diluar kampus serta memberikan banyak dukungan dan pelajaran kampus maupun pelajaran diluar kampus pak.
11. Bapak Drs. Dian Komarsyah, M.A. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan semangat, saran, dan pelajaran yang diberi semasa perkuliahan.

12. Bapak Hartono dan Pak Dedi selaku dosen yang telah memberikan motivasi dan pelajaran hidup untuk lebih semangat dalam mengarungi kehidupan kedepannya.
13. Ibu Mertayana, selaku staff jurusan Ilmu Administrasi Bisnis yang telah membantu kelancaran hingga selesai.
14. Kedua Orang Tua ku. Ayahku tercinta Heru Setiono dan Ibu Sri Yani sebagai malaikat tanpa sayapku. Terimakasih untuk Ayah dan Ibu yang tak pernah sedikitpun merasa lelah mendidik dan membesarkanku hingga aku sedewasa ini. Kalian motivasi terbesarku sehingga aku mampu bertahan sampai saat ini. Tetaplah menjadi tempat bersandarku disaat ku lelah sampai hayat nanti. Terimakasih untuk semangat yang tiada henti-hentinya diberikan hingga dapat menyelesaikan program sarjanaku. Semoga Ayah dan Ibu selalu diberi kesehatan dan umur yang panjang oleh Allah SWT. Amin
15. Adik-Adikku tercinta. Adisya Fadilah Azzahra dan Annisa Al Husna. Kalian adalah salah satu alasan mengapa aku bisa setegar ini menjadi sulung dan berusaha menjadi contoh yang baik untuk kalian. Sa, Na, kalian adalah harapan terbesarku untuk bisa membahagiakan Ayah dan Ibu, kalau bukan kita siapa lagi. Sekolah setinggi-tingginya biar Ayah Ibu bangga lihat kita. Tetaplah menjadi wanita-wanita terbaik versi Ayah Ibu.
16. Especially for Leng's Family, sahabat-sabihat seperjuanganku yang biasa diluar. Aziz, Aef, Bayu, Citay, Ruzen, Joel, Mondol, Ivan Kerang, Gandi, Jimly, Seval Kakek, Wiwin, Surya, Ledia, Euis, Clara, Eva. Kalian yang selalu menyelipkan tawa dikala penat dengan dunia kampus. Terimakasih telah mengajarkanku banyak hal tentang hidup ini, telah menjadi pendengar

setia curhat-curhat kosong, terimakasih atas pertemanan 4 tahun ini.
Semangat menghadapi dunia yang lebih nyata. See you on top!

17. Special for Demisoiner HMJ Adm.Bisnis periode 2017/2018. Bayu, Hilyana, Aziz, Wiwin, Ledia, Dian, Mute, Fahremi, Jimly, Ulyaa, Surya dan Gandhi. Satu tahun terakhir dengan kalian nyaman terasa, perjuangan yang begitu singkat untuk menjadikan HMJ Adm.Bisnis lebih baik dari sebelumnya. Jasamu tak dibayar, namun kalian yang tertegar. Terimakasih telah memberiku banyak sekali pelajaran dan pengalaman yang berharga tentang organisasi. Semoga pencapaian sukses kita masing-masing segera tercapai. See you on next journey!
18. The real big family, ABINILA 2015. Mulai dari geng B13, Ami and genk, Elliatun and genk, Mute and genk, Wayan and genk, Iyan, Hasan, Fathan, Fanny, Alif, Indra, Fergi dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terimakasih atas segala pengalaman dan kisah yang kalian berikan selama 4 tahun ini. Yang belum lulus jangan betah-betah dikampus hehe. Semoga kita bisa bertemu lagi di kemudian hari dengan membawa kesuksesan kita masing-masing. Nice To Meet You Friends.
19. Pengurus IKAM LAMTIM 2017/2018, Fikri, Shintia, Dwi Wahyu, Yekti, Ambar dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terimakasih atas segala pengalaman dan kisah perjuangan organisasi yang kalian berikan selama 1 tahun kepengurusan ini. Semoga dapat memberikan manfaat dikemudian hari. Semangat guys
20. Sahabat SMA, Sisil, Bimo, Nisa, Rona, Fahra dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terimakasih telah menjadi teman terbaikku hingga sekarang.

21. The last but not the least, keluarga keduaku Kontingen KKN Sukorejo. Cindy, Annisa, Faris, Elgi, Iqlima, dan Afif. Terimakasih kalian telah menjadi partner baik dari yang terbaik sebagai penutup masa perkuliahan ini. Semoga cepat menyusul gelar sarjananya. Serta keluarga besar Desa Sukorejo, Ibu Siti, Babe, Pakde, Bude, Adik-Adik terbaik yang memberi begitu banyak pengalaman dan pelajaran tentang hidup yang sederhana. Sampai jumpa di lain kesempatan.

Bandar Lampung, Juli 2019

Penulis

Aditya Puri Pratama

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR LAMPIRAN	v
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Sistem.....	9
2.1.1 Pengertian Sistem.....	9
2.2 Pengendalian Internal	10
2.2.1 Pengertian Pengendalian Internal	10
2.2.2 Tujuan Pengendalian Internal	11
2.2.3 Unsur-Unsur Pengendalian Internal	12
2.2.4 Keterbatasan Pengendalian Internal.....	17
2.3 Kredit	17
2.3.1 Pengertian Kredit	17
2.3.2 Unsur-Unsur Kredit	18
2.3.3 Tujuan dan Fungsi Kredit	19
2.3.4 Jenis-Jenis Kredit	20
2.3.5 Jaminan Kredit	23
2.3.6 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	24
2.3.7 Prosedur Pemberian Kredit	28
2.4 Pedoman Penyelenggaraan Administrasi KPR Oleh Bank Indonesia	32
2.4.1 Pedoman Penyelenggaraan Administrasi Originasi KPR	32
2.4.2 Pedoman Penyelenggaraan Service KPR Oleh Bank	38
2.4.3 Pedoman Penyelenggaraan Service KPR Oleh Pihak Ketiga	40
2.5 Kredit Bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>).....	41
2.5.1 Pengertian Kredit Bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>)	42
2.5.2 Penyebab Kredit Bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>).....	43
2.5.3 Penyelamatan Kredit Bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>).....	44
2.5.4 Penyitaan Jaminan	44
2.6 Penelitian-Penelitian Terdahulu	45

2.7 Kerangka Pemikiran.....	48
III. METODE PENELITIAN	50
3.1 Jenis Penelitian.....	50
3.2 Lokasi Penelitian.....	51
3.3 Jenis dan Sumber Data	51
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.4.1 Wawancara.....	52
3.4.2 Observasi.....	53
3.4.3 Dokumentasi	53
3.5 Proses Penelitian	54
3.6 Teknik Analisis Data	55
3.7 Teknik Keabsahan Data	56
3.7.1 Triangulasi Sumber	57
3.7.2 Triangulasi Teknik.....	58
3.7.3 Triangulasi Waktu.....	58
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	59
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	59
4.1.1 Sejarah Singkat Bank BTN KC Bandar Lampung	59
4.1.2 Visi dan Misi Bank BTN KC Bandar Lampung	61
4.1.3 Nilai dasar Bank BTN KC Bandar Lampung	62
4.1.4 Logo Perusahaan.....	62
4.1.5 Sarana dan Prasarana	64
4.2 Struktur Organisasi Bank BTN KC Bandar Lampung.....	64
4.2.1 <i>Branch Manager</i> (Kepala Cabang).....	66
4.2.2 Seksi <i>Retail Service</i>	67
4.2.3 Seksi <i>Operation</i>	68
4.2.4 Seksi <i>Accounting dan Control</i>	70
4.2.5 Seksi <i>Loan Recovery</i>	71
4.3 Hasil dan Pembahasan.....	72
4.3.1 Lingkungan Pengendalian.....	73
4.3.2 Penilaian Risiko	82
4.3.3 Aktivitas Pengendalian	88
4.3.4 Informasi dan Komunikasi.....	94
4.3.5 Pemantauan	98
4.4 Keterbatasan Penelitian.....	108
V. KESIMPULAN DAN SARAN	109
5.1 Kesimpulan	109
5.2 Saran	109

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Perkembangan Kredit Macet Perbankan 2013-2016	2
Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Perumahan Rakyat... ..	4
Gambar 1.3 Kredit Bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>)	5
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	49
Gambar 4.1 Logo Bank BTN	62
Gambar 4.2 Karyawan sedang mewawancarai calon konsumen	76
Gambar 4.3 Berkas calon konsumen KPR	85

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	45
Tabel 4.1 Standar Operasional Perusahaan Pengajuan KPR	90

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

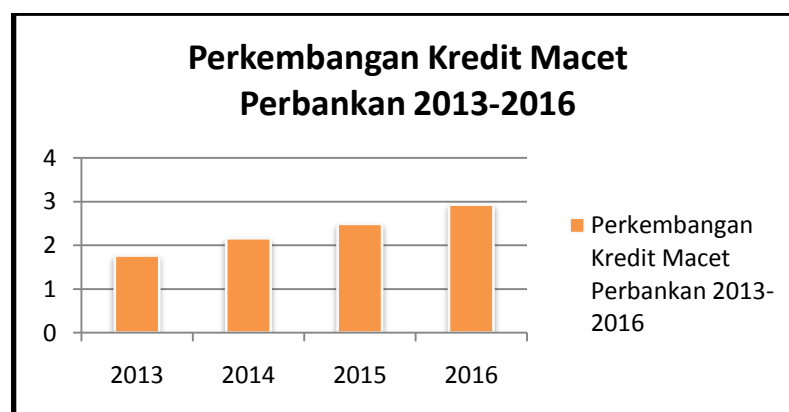
Di era globalisasi ini, persaingan antar dunia perbankan semakin ketat, sehingga kelangsungan sistem suatu perbankan sangat ditentukan melalui kemampuannya dalam bersaing di industri keuangan di Indonesia. Persaingan antar perbankan di Indonesia menjadikan kondisi internal perbankan menjadi salah satu faktor yang patut dipertimbangkan mengingat bahwa strategi bukanlah faktor utama dalam menghadapi ketatnya persaingan antar industri perbankan.

Bank sebagai 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. Dana yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit merupakan suatu bentuk penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Undang – Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, jenis perbankan dibedakan menjadi 2 yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat (BPR). Bank umum adalah bank yang menjalankan semua kegiatan usahanya secara

konvensional dan berdasarkan atas prinsip – prinsip syariah. Sedangkan bank perkreditan rakyat adalah lembaga keuangan yang memberikan pelayanan simpan pinjam berupa deposit berjangka panjang yang nantinya digunakan oleh bank pengkreditan rakyat sebagai dananya. Semakin pentingnya bank untuk kebutuhan masyarakat dan meningkatnya perekonomian, maka diketahuilah pula bahwa fungsi bank yaitu sebagai penghimpunan dana bagi masyarakat serta menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat. Penyaluran dana yang diberikan bank kepada masyarakat biasanya dalam bentuk kredit.

Penelitian ini dilakukan pada bank umum konvensional yang salah satu produknya adalah kredit. Hingga saat ini sebagian besar kemungkinan bank menganggap bahwa pemasukan operasional yang paling utama berasal dari produk kredit. Tapi sebenarnya kredit merupakan salah satu aktiva yang memiliki risiko terbesar yang berakibat buruk pada bank yaitu berpengaruh terhadap kesehatan bank dan kelangsungan hidup bank tersebut. Dengan begitu sebuah bank dalam memberikan suatu kredit haruslah berhati – hati yaitu dengan memberikan kualitas baik dan sesuai pada prosedur – prosedur kredit.



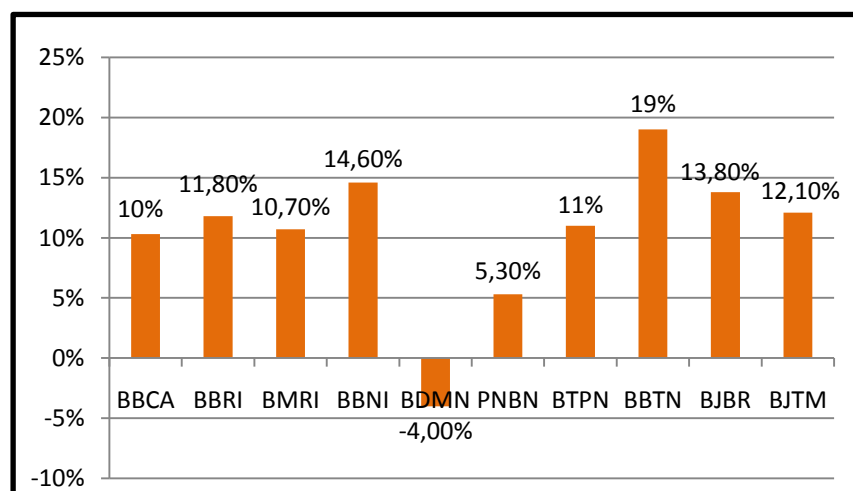
Gambar 1.1 Perkembangan Kredit Macet Perbankan 2013-2016

Sumber : data diolah

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwa dari periode 2013-2016, kredit bermasalah (NPL) perbankan nasional mengalami tren peningkatan ketika pertumbuhan kredit. Kondisi perekonomian domestik yang belum stabil seiring lesunya permintaan barang dan jasa membuat pertumbuhan kredit melambat. Kredit bermasalah (*non performing loan / NPL*) perbankan sudah di atas 2,9 % sejak Mei 2016. Data dari Otoritas Jasa Perbankan menunjukkan bahwa NPL perbankan nasional 2,93 %, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya, yaitu 2,49 % dan juga merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan posisi akhir 2015. Melambatnya perekonomian domestik 2015 serta belum terlihat adanya pemulihan pada 2016 memicu kenaikan kredit macet perbankan nasional. Jumlah kredit perbankan nasional hingga Juli 2016 mencapai Rp. 4.130,4 triliun dan yang bermasalah mencapai Rp. 131,4 triliun.

Manusia yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya, sedangkan dalam memenuhi kebutuhan tersebut sangatlah sulit. Oleh karena itu dengan adanya pelayanan yang berupa kredit dapat membantu manusia dalam memenuhi kebutuhannya. Seperti yang diketahui bahwa tingkat pertumbuhan penduduk semakin tinggi, maka mempengaruhi juga dalam memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan hidup itu berupa pangan, papan dan sandang yang merupakan hal pokok yang harus dipenuhi. Kenyataannya untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia harus mengeluarkan biaya yang sangat banyak. Kebutuhan manusia yang mengeluarkan biaya yang sangat banyak itu berupa kebutuhan pokok papan. Karena papan merupakan kebutuhan berupa tempat tinggal yaitu sebagai tempat berlindung.

Seiring dengan mahalanya biaya untuk memenuhi kebutuhan pokok yang berupa papan, maka pemerintah menunjuk lembaga keuangan untuk memberikan pelayanan jasa berupa kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit pemilikan rumah merupakan jenis kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai barang dan jasa yang dapat memberikan kepuasan secara langsung. Kredit pemilikan rumah diberikan oleh lembaga keuangan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan. Potensi pasar rumah yang besar dengan tingkat suku bunga yang tinggi menjadikan produk ini sangat menjanjikan untuk meraih profit yang besar.



Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah

Sumber : Bareksa.com (data diolah)

Kinerja 10 bank besar yang mencakup sekitar 85 persen kapitalisasi pasar perbankan di Bursa Efek Indonesia menunjukkan penyokong pertumbuhan kredit ini berasal dari penyaluran kredit perumahan sedangkan yang menghambat berasal dari sektor mikro. Rata-rata pertumbuhan kredit 10 bank tercatat hanya 10,5

persen. Angka ini lebih rendah dari pertumbuhan kredit perbankan nasional pada periode sama tahun lalu yang tercatat sebesar 13,2 persen.

Bank Indonesia sebelumnya mengekspektasikan kredit perbankan tahun ini akan tumbuh 15-16 persen, namun direvisi menjadi 11 - 13 persen menimbang perlambatan ekonomi dan masih rendahnya penyerapan anggaran. Menurut survei BI, pertumbuhan kredit baru akan meningkat pada kuartal keempat tahun ini. Dari 10 bank, PT Bank Tabungan Negara Tbk (BBTN) mencetak pertumbuhan kredit tertinggi sebesar 19 persen disokong oleh penyaluran kredit perumahan menengah ke bawah.

Naiknya permintaan kredit pemilikan rumah tidak terlepas dari naiknya rasio kredit bermasalah (*Non-performing loan/NPL*). Perlambatan ekonomi dan memburuknya nilai tukar rupiah berpengaruh terhadap porsi kredit bermasalah namun pada kuartal ketiga ini masih terkendali. Kim Eng dalam laporan risetnya yang dikirim ke nasabah menyebutkan kekhawatiran menurunnya kualitas aset tidak terjadi. Bank dengan NPL tertinggi yaitu BBTN sebesar 4,5 persen.

Emiten	CAR	Gross NPL	NIM	ROE
BBCA	19,2%	0,7%	6,6%	22,2%
BBRI	20,6%	2,2%	8,1%	29,6%
BMRI	17,8%	2,4%	5,6%	22,5%
BBNI	17,4%	2,8%	6,5%	16,1%
BDMN	19,1%	3,0%	8,2%	7,9%
PNBN	19,6%	2,3%	4,3%	7,5%
BTPN	23,8%	0,8%	11,2%	15,5%
BBTN	15,8%	4,5%	4,8%	15,1%
BJBR	15,5%	3,5%	6,1%	20,3%
BJTM	19,0%	4,2%	6,6%	16,9%
Rata-rata	18,8%	2,6%	6,8%	17,4%

Gambar 1.3 Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Sumber : Bareksa.com (data diolah)

Kredit perumahan rakyat sering dijadikan sebagai sasaran kecurangan oleh pihak lain, seperti penyelewengan, penggelapan, korupsi, dan lainnya. Oleh karena itu, sistem pengendalian internal atas KPR perlu dilakukan perbaikan – perbaikan dan perlu diminimalisir kembali sistem pengendaliannya, sehingga tingkat kecurangan lebih sedikit.

Hasil penelitian (Gallam, 2016) menyatakan bahwa beberapa aspek yang sudah didukung oleh pengendalian intern antara lain:

1. Struktur organisasi yang dibuat secara diagram untuk memisahkan fungsi dan tugas secara tegas dan jelas sudah dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk mendukung pengendalian intern.
2. Pegawai dan pejabat bank yang mutunya sesuai dengan tanggung jawab, kemampuan, kecakapan, kejujuran dan ketelitian yang telah membantu terwujudnya kinerja yang baik dalam sistem pemberian kredit pemilikan rumah griya utama.
3. Praktik yang sehat ditunjukkan dengan tidak adanya fungsi ganda atau perangkapan jabatan pada saat proses pemberian kredit dari awal permohonan hingga pencairan dana tidak dilakukan oleh satu fungsi kredit.

Proses pemberian KPR telah dijalankan sesuai dengan jaringan prosedur dan kebijakan kredit yang telah ditetapkan oleh BTN. Namun pada praktik pengendalian intern berupa kontrol fisik aktivitas dan catatan masih terdapat beberapa kelemahan yang dilakukan oleh BTN. Penerimaan permohonan kredit debitur selalu disertai kegiatan pemeriksaan di tempat *on the spot (OTS)* atas agunan dan pekerjaan debitur. Petugas *Consumer Collection and Remedial Division (CCRD)* juga selalu memeriksa kebenaran laporan kondisi kredit debitur

yang didapat melalui sistem dengan mengadakan pemeriksaan di tempat (*on the spot*) ke tempat tinggal atau usaha debitur. Kelemahan pada aspek ini ditunjukkan dengan belum adanya OTS secara rutin baik secara mendadak atau terencana ke tempat debitur setelah kredit cair, khususnya untuk debitur golongan *non fixed income* untuk melihat kelancaran usaha debitur. OTS hanya dilakukan ketika debitur telah memiliki tunggakan kredit atau keterlambatan pembayaran angsuran. (Yesyana, 2015)

Untuk melihat efektivitas prosedur pemberian KPR oleh PT Bank BTN KC Bandar Lampung, perlu diadakannya evaluasi dengan cara menganalisis pemberian KPR guna mendukung upaya pengendalian internal. Sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul **“Analisis Kredit Kepemilikan Rumah Dalam Upaya Mendukung Sistem Pengendalian Intern {Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Bandar Lampung}.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah penelitian ini adalah bagaimana penerapan sistem pengendalian intern PT Bank BTN Tbk KC Bandar Lampung dalam proses pemberian kredit rumah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana penerapan sistem pengendalian intern PT Bank BTN Tbk KC Bandar Lampung dalam proses pemberian kredit rumah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis mengenai analisis sistem pemberian kredit pemilikan rumah dalam upaya mendukung pengendalian intern pada PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Bandar Lampung.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Bandar Lampung.
- b. Bagi perguruan tinggi, diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa dan staff akademika sebagai informasi tambahan tentang pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara, Tbk Cabang Bandar Lampung dalam penelitian yang akan datang.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Sistem

Pada dasarnya sistem berasal dari bahasa Yunani yaitu “*systema*” yang berarti kesatuan, yaitu keseluruhan dari bagian-bagian yang mempunyai hubungan satu sama lain. Menurut (Poerwardaminta, 2011) Sistem adalah sekelompok bagian-bagian berupa alat dan lain sebagainya yang bekerja sama untuk melaksanakan tujuan tertentu. Sistem dapat kita temukan dalam setiap kegiatan di kehidupan sehari-hari. Karena sistem merupakan setiap kegiatan-kegiatan yang saling berhubungan guna mencapai tujuan-tujuan tertentu.

2.1.1 Pengertian Sistem

Menurut (Susanto, 2013) pengertian sistem adalah Sistem adalah kumpulan/*group* dari subsistem/bagian/komponen apapun baik fisik ataupun non fisik yang saling berhubungan satu sama lain dan bekerja sama secara harmonis untuk mencapai satu tujuan tertentu. Menurut (Puspitawati dan Anggadini, 2011) pengertian sistem adalah Suatu sistem adalah suatu jaringan kerja dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan, berkumpul bersama-sama untuk melakukan suatu kegiatan atau untuk menyelesaikan sasaran yang tertentu.”

Dari beberapa pengertian di atas maka dapat diketahui bahwa sistem adalah kumpulan dari komponen-komponen/prosedur-prosedur yang saling berhubungan satu sama lain dalam menjalankan suatu proses untuk mencapai tujuan tertentu.

2.2 Pengendalian Internal

Pengendalian internal merupakan bagian yang sangat penting agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Tanpa adanya pengendalian internal, tujuan perusahaan tidak dapat dicapai secara efektif dan efisien. Semakin besar perusahaan semakin penting pula arti dari pengendalian internal dalam perusahaan tersebut. Guna memperoleh pemahaman yang lebih luas mengenai pengendalian internal, maka penulis secara berurutan akan mengemukakan hal-hal yang berhubungan dengan pengendalian internal tersebut (Pratiwi, 2014). Dalam teori akuntansi dan organisasi, pengendalian intern atau kontrol intern didefinisikan sebagai salah satu proses yang dipengaruhi oleh sumber daya manusia dan sistem teknologi informasi, yang dirancang untuk membantu organisasi mencapai suatu tujuan atau objektif tertentu.

2.2.1 Pengertian Pengendalian Internal

Pengendalian internal menurut (*The Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commission (COSO) dalam Executive Summary, 2013*) mendefinisikan sebagai berikut:

"Internal control is a process, effected by an entity's board of directors, management, and other personnel, designed to provide reasonable assurance regarding the achievement of objectives relating to operations, reporting, and compliance."

Berdasarkan rumusan COSO tersebut, bahwa definisi pengendalian internal adalah suatu proses, dipengaruhi oleh dewan entitas dari direksi, manajemen, dan personil lainnya yang dirancang untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian tujuan yang berkaitan dengan operasi, pelaporan, dan kepatuhan. Adapun menurut (Hery, 2013) pengertian pengendalian internal adalah seperangkat kebijakan dan prosedur untuk melindungi aset atau kekayaan perusahaan dari segala bentuk tindakan penyalahgunaan, menjamin tersedianya informasi akuntansi perusahaan yang akurat, serta memastikan bahwa semua ketentuan (peraturan) hukum atau undang-undang serta kebijakan manajemen telah dipatuhi atau dijalankan sebagaimana mestinya oleh seluruh karyawan perusahaan.

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat diketahui bahwa pengendalian internal adalah suatu cara yang berisi seperangkat kebijakan dan peraturan untuk mengarahkan, mengawasi, dan melindungi sumber daya perusahaan agar terhindar dari segala bentuk tindakan penyalahgunaan dan penyelewengan. Dengan kata lain pengendalian internal dilakukan untuk memantau kegiatan operasional telah berjalan sesuai dengan kebijakan dan peraturan yang ditetapkan perusahaan.

2.2.2 Tujuan Pengendalian Internal

Menurut (Hery, 2013) tujuan pengendalian internal tidak lain adalah untuk memberikan jaminan yang memadai bahwa:

1. Aset yang dimiliki oleh perusahaan telah diamankan sebagaimana mestinya dan hanya digunakan untuk kepentingan perusahaan semata, bukan untuk kepentingan individu tertentu. Dengan demikian, pengendalian internal

diterapkan agar supaya seluruh aset perusahaan dapat terlindungi dengan baik dari tindakan penyelewengan, pencurian, dan penyalahgunaan, yang tidak sesuai dengan wewenangnya dan kepentingan perusahaan.

2. Informasi akuntansi perusahaan tersedia secara akurat dan dapat diandalkan. Ini dilakukan dengan cara memperkecil risiko baik atas salah saji laporan keuangan yang disengaja (kecurangan) maupun yang tidak disengaja.
3. Karyawan telah mentaati hukum dan peraturan.

2.2.3 Unsur-Unsur Pengendalian Internal

Menurut (COSO, 2013) unsur-unsur pengendalian internal

1. Lingkungan Pengendalian (*Control Environment*)

Lingkungan pengendalian adalah sebagai berikut: “Lingkungan pengendalian adalah pembentukan suasana organisasi serta memberi kesadaran tentang perlunya pengendalian bagi suatu organisasi.” Sedangkan Menurut (Arens, Elder, dkk 2011) ada beberapa faktor yang mempengaruhi lingkungan pengendalian, diantaranya:

a. Integritas dan nilai etika

Integritas dan nilai-nilai etika merupakan produk dari standar etika dan sikap sebuah entitas, sebagaimana dengan seberapa baik hal tersebut dikomunikasikan dan diterapkan dalam praktiknya. Integritas dan nilai-nilai etika mencakup tindakan manajemen untuk menghilangkan atau mengurangi insentif dan godaan yang dapat mendorong personel untuk terlibat dalam perilaku yang tidak jujur, ilegal, atau tidak etis.

b. Komitmen terhadap kompetensi

Kompetensi merupakan pengetahuan dan keterampilan yang dibutuhkan yang bertujuan mencapai tugas-tugas yang mendefinisikan tugas setiap orang. Komitmen terhadap kompetensi mencakup pertimbangan manajemen terhadap tingkat kompetensi untuk pekerjaan tertentu dan bagaimana tingkat kompetensi tersebut diterjemahkan ke dalam pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan.

c. Partisipasi dewan direksi dan komisaris atau komite audit

Keberadaan dewan direksi dan komisaris bagi tata kelola perusahaan yang baik karena tanggung jawab utama mereka adalah untuk meyakinkan bahwa manajemen telah melakukan pengendalian internal dan proses pelaporan keuangan yang tepat. Sebuah dewan komisaris yang efektif harus independen terhadap manajemen, dan anggotanya harus terus terlibat dalam dan mengkaji aktivitas manajemen. Meskipun dewan mendelegasikan tanggung jawab atas pengendalian internal kepada manajemen, namun dewan harus secara berkala menilai pengendalian tersebut. Selain itu, suatu dewan yang aktif dan objektif sering kali mampu mengurangi kemungkinan terjadinya pengabaian pengendalian yang ada oleh manajemen. Untuk membantu dewan dalam melakukan pengawasan, dewan membentuk komite audit dengan tanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap pelaporan keuangan.

d. Filosofi dan gaya operasi manajemen

Manajemen, melalui aktivitas yang dilakukannya, memberikan sinyal yang jelas kepada karyawan mengenai signifikansi pengendalian internal.

e. Struktur organisasi

Struktur organisasi suatu entitas mendefinisikan jalur tanggung jawab dan otoritas yang ada. Dengan memahami struktur organisasi klien, auditor dapat mempelajari manajemen dan elemen-elemen fungsional bisnis serta persepsi mengenai bagaimana pengendalian internal diterapkan.

f. Kebijakan perihal sumber daya manusia

Aspek pengendalian internal yang paling penting adalah personel. Karyawan yang tidak kompeten atau tidak jujur dapat merusak sistem, meskipun ada banyak pengendalian yang diterapkan. Pentingnya sumber daya manusia bagi keberhasilan sebuah entitas (pengendalian), metode atau kebijakan untuk mengangkat, mengevaluasi, melatih, mempromosikan, dan memberi kompensasi kepada karyawan merupakan bagian yang penting dari pengendalian internal.

2. Penilaian Risiko (*Risk Assessment*)

Penilaian risiko merupakan komponen kedua dari pengendalian internal. Penilaian risiko merupakan kegiatan yang dilakukan oleh manajemen dalam mengidentifikasi dan menganalisis risiko yang menghambat perusahaan dalam mencapai tujuannya. Risiko dapat berasal dari dalam atau luar perusahaan. Risiko yang berasal dari luar perusahaan mempengaruhi perusahaan secara keseluruhan, yang termasuk didalam risiko ini adalah tantangan yang berasal dari pesaing, perubahan kondisi ekonomi, kemajuan teknologi, peraturan pemerintah, dan bencana alam. Risiko yang berasal dari dalam perusahaan berkaitan dengan aktivitas tertentu didalam organisasi misalnya karyawan yang tidak terlatih, karyawan yang tidak memiliki

motivasi, atau perubahan dalam tanggung jawab manajemen sehingga tidak efektifnya dewan direksi dan tim audit. Manajemen bertanggung jawab dalam menentukan risiko yang dihadapi oleh organisasi dalam mencapai tujuannya, memperkirakan tingkat pengaruh dari setiap risiko, menilai kemungkinannya, dan menentukan tindakan yang harus dilakukan untuk mengurangi pengaruhnya atau kemungkinannya (Susanto, 2013).

3. Aktivitas Pengendalian (*Control Activities*)

Menurut (Arens dkk, 2011) pengertian aktivitas pengendalian adalah sebagai berikut: “Aktivitas pengendalian merupakan kebijakan dan prosedur selain yang telah dimasukkan dalam keempat komponen lainnya, yang membantu untuk meyakinkan bahwa tindakan-tindakan yang penting telah dilakukan untuk mengatasi risiko-risiko dalam mencapai tujuan organisasi”. Sedangkan menurut (Hery, 2013) pengertian aktivitas pengendalian adalah sebagai berikut: “Aktivitas pengendalian merupakan kebijakan dan prosedur untuk membantu memastikan bahwa tindakan yang diperlukan untuk mengatasi risiko telah diambil guna mencapai tujuan entitas.” Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa aktivitas pengendalian adalah kebijakan dan prosedur yang dilakukan untuk memastikan bahwa aktivitas dalam mengatasi risiko pengendalian telah dilakukan dalam mencapai tujuan tertentu.

4. Informasi dan komunikasi (*Information and Communication*)

Komponen keempat dari pengendalian internal adalah informasi dan komunikasi. Informasi diperlukan oleh semua tingkatan manajemen organisasi untuk mengambil keputusan dan mengetahui kepatuhan terhadap kebijakan yang telah ditentukan. Informasi yang berkualitas diidentifikasi, diambil

diterima, diproses dan dilaporkan oleh sistem informasi. Komunikasi sudah tercakup dalam sistem informasi. Komunikasi terjadi pula dalam bentuk tindakan manajemen. Komunikasi harus dapat menyampaikan pesan dengan jelas dari manajemen bahwa karyawan harus melakukan pengendalian internal dengan serius (Susanto, 2013).

5. Aktivitas Pemantauan (*Monitoring Activities*)

Menurut (COSO, 2013) aktivitas pemantauan (*monitoring activities*) dalam pengendalian internal yaitu sebagai berikut:

“Ongoing evaluations, separate evaluations, or some combination of the two are used to ascertain whether each of the five components of internal control, including controls to effect the principles within each component, is present and functioning. Ongoing evaluations, built into business processes at different levels of the entity, provide timely information. Separate evaluations, conducted periodically, will vary in scope and frequency depending on assessment of risks, effectiveness of ongoing evaluations, and other management considerations. Findings are evaluated against criteria established by regulators, recognized standard-setting bodies or management and the board of directors. Memperhatikan rumusan yang dikemukakan COSO diatas, bahwa aktivitas pemantauan merupakan kegiatan evaluasi dengan beberapa bentuk apakah yang sifatnya berkelanjutan, terpisah ataupun kombinasi keduanya yang digunakan untuk memastikan dari lima komponen pengendalian internal mempengaruhi prinsip dalam setiap komponen, ada dan berfungsi.

2.2.4 Keterbatasan Pengendalian Internal

Sistem pengendalian internal perusahaan pada umumnya dirancang untuk memberikan jaminan yang memadai bahwa aset perusahaan telah diamankan secara tepat dan bahwa catatan akuntansi dapat diandalkan. Faktor manusia adalah faktor yang sangat penting sekali dalam setiap pelaksanaan sistem pengendalian internal. Sebuah sistem pengendalian yang baik akan dapat menjadi tidak efektif oleh karena adanya karyawan yang kelelahan, ceroboh, atau bersikap acuh tak acuh. Demikian juga halnya dengan kolusi, dimana kolusi ini akan dapat secara signifikan mengurangi keefektifan sebuah sistem dan mengeliminasi proteksi yang ditawarkan dari pemisahan tugas (Hery 2013).

2.3 Kredit

Dalam bahasa latin kredit berarti "*credere*" yang artinya percaya. Pemberi kredit (kreditur) percaya kepada penerima kredit (debitur) bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Bagi debitur, kredit yang diterima merupakan kepercayaan, yang berarti menerima amanah sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu (Puspita 2015).

2.3.1 Pengertian Kredit

Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan sebagaimana dikutip oleh (Kasmir, 2011) pengertian kredit adalah sebagai berikut: "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Sedangkan menurut (Pandia,

2012) Pengertian Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditur) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (debitur) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Adapun pengertian kredit menurut (Abdullah & Tantri, 2012) adalah Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.

Dari beberapa pengertian kredit tersebut, dapat dikatakan bahwa kredit merupakan proses kesepakatan antara pihak kreditur sebagai penyedia dana dan pihak debitur sebagai pihak peminjam, untuk melakukan perjanjian penyediaan dana dari pihak kreditur kepada pihak debitur dengan ketentuan-ketentuan yang telah di sepakati bersama.

2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

Menurut (Firdaus, 2011) dapat disimpulkan secara umum pada dasarnya kredit mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain. Orang atau badan demikian lazim disebut kreditur.
2. Adanya pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang atau jasa. Pihak ini lazim disebut debitur.
3. Adanya kepercayaan dari pihak kreditur terhadap pihak debitur.
4. Adanya janji atau kesanggupan membayar dari pihak debitur kepada pihak debitur.

5. Adanya perbedaan waktu yaitu saat pembayaran kembali dari pihak debitur.
6. Adanya risiko yaitu sebagai akibat dari adanya unsur perbedaan waktu seperti diatas, dimana masa yang akan datang belum pasti, maka kredit pada dasarnya mengandung risiko. Risiko tersebut berasal dari bermacam-macam sumber, termasuk di dalamnya penurunan nilai uang karena inflasi dan sebagainya.
7. Adanya bunga yang harus dibayar pihak debitur kepada pihak kreditur.

2.3.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Kredit mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Tujuan kredit menurut (Kasmir, 2011) yaitu dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan

Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang di bebankan kepada nasabah.

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja.

3. Membantu pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang.

Secara garis besar fungsi kredit menurut (Rivai, 2013) di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang.
2. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang.

3. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
4. Menimbulkan gairah berusaha masyarakat.
5. Alat stabilitas ekonomi.
6. Jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
7. Sebagai alat meningkatkan hubungan ekonomi internasional.

2.3.4 Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit menurut (Fahmi, 2014) adalah dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Kredit berdasarkan jenisnya:

- a. Kredit Konsumtif (*Consumptive Credit*)

Kredit ini adalah kredit yang diajukan oleh seorang debitur kepada kreditur guna memenuhi kebutuhan pribadinya. Seperti untuk membeli sepeda motor, mobil, rumah, perabotan rumah dan lain-lainnya.

- b. Kredit Produktif (*Productive Credit*)

Kredit ini adalah umumnya dipakai atau diajukan oleh mereka yang bergerak dalam bidang usaha atau mereka yang mempunyai bisnis dan membutuhkan dana dalam usahanya untuk berekspansi bisnis atau bertujuan untuk meningkatkan grafik hasil yang telah diperoleh saat ini menjadi lebih tinggi, seperti menghasilkan produk baru, membuka kantor cabang baru (*brand office*) untuk bidang pemasaran.

2. Kredit berdasarkan jangka waktu:

- a. Kredit Jangka Pendek (*Short-term Credit*)

Kredit ini memiliki jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun atau maksimum 1 (satu) tahun. Penggunaan kredit ini biasanya dipergunakan

oleh mereka yang bercocok tanam yang usia petanamannya adalah dalam kurun waktu satu tahun.

b. Kredit Jangka Menengah (*Medium-term Credit*)

Kredit ini memiliki jangka waktu 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) tahun. Debitur biasanya menggunakan kredit ini untuk keperluan yang menyangkut *working capital* yaitu seperti membeli bahan baku, membayar upah buruh, dan suku cadang dan lain-lainnya.

c. Kredit Jangka Panjang (*Long-term Credit*) Kredit ini memiliki jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Debitur biasanya mengajukan dan menggunakan dana hasil dari kredit ini untuk keperluan investasi, penambahan produksi, atau karena produk bisnis yang ditekuninya telah memasuki pasar luar negeri (*international trade*).

Sedangkan jenis-jenis kredit menurut (Abdullah & Tantri, 2012) yang ada dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaannya, yaitu:

a. Kredit investasi

Kredit yang digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

b. Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya, misalnya untuk membeli bahan baku atau membayar gaji karyawan.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit, yaitu:

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha produksi atau investasi

untuk menghasilkan barang dan jasa.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi misalnya kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualannya.

3. Dilihat dari segi waktu, yaitu:

a. Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan diperlukan untuk modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun, biasanya digunakan untuk investasi.

c. Kredit jangka panjang

Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu 3 tahun atau 5 tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan, yaitu:

a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan yang dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.

b. Kredit tanpa jaminan

Kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu.

5. Dilihat dari sektor usaha, yaitu:
 - a. Kredit pertanian
 - b. Kredit peternakan
 - c. Kredit industri
 - d. Kredit pertambangan
 - e. Kredit pendidikan
 - f. Kredit profesi
 - g. Kredit perumahan

2.3.5 Jaminan Kredit

Dalam penelitian (Puspita, 2015) mengatakan uang yang telah dikucurkan perbankan melalui kredit harus dilindungi dari risiko kerugian, maka pihak bank dapat membuat pagar pengamanan berupa jaminan. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dan risiko kerugian, baik yang di sengaja maupun yang tidak di sengaja jaminan juga dapat mencegah kemacetan yang mungkin terjadi oleh kreditur karena jaminan merupakan beban, sehingga pihak kreditur akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang telah di ambil. Kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan dapat membahayakan posisi bank, karena apabila kreditur mengalami kemacetan maka sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang telah disalurkan. Kredit dengan jaminan relatif lebih aman karena apabila terdapat kredit yang macet maka akan di tutupi oleh jaminan tersebut.

1. Kredit dengan jaminan, yaitu:
 - a. Jaminan benda berwujud, yaitu:
 - a. Tanah, bangunan, Kendaraan bermotor, Mesin-mesin/peralatan, Barang dagangan, Tanaman/kebun/sawah dan lainnya.
 - b. Jaminan benda tidak berwujud, yaitu:
 - a. Sertifikat saham, Serifikat obligasi, Sertifikat tanah, Sertifikat deposito, Rekening tabungan yang di bekukan, Rekening giro yang dibekukan, Promes, Wesel dan surat tagihan lainnya.
 - c. Jaminan Orang
Jaminan yang diberikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala risiko apabila kredit itu macet.
2. Kredit tanpa jaminan, yaitu:

Kredit yang di berikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya kredit ini di berikan untuk perusahaan yang sudah profesional dan bonafid, sehingga kemungkinan kredit macet pun akan kecil.

2.3.6 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P (Kasmir, 2011). Penilaian dengan analisis 5C menurut (Fahmi, 2014) adalah sebagai berikut:

1. *Character*

Merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

2. *Capacity*

Adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3 *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4 *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika

terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5 *Condition of Economy*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P kredit dengan unsur penilaian yang dikemukakan oleh (Ikatan Bankir Indonesia, 2014), yaitu:

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian ini juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party*

Yaitu pihak yang mengadakan perjanjian saling mengenal karakter satu dengan lainnya. Tidak hanya bank sebagai pihak kreditur yang harus mengenal nasabah yang akan mengajukan kredit, tetapi calon nasabah debitur juga harus memerhatikan kondisi kesehatan perbankan.

3. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam rangka mengambil pinjaman kredit, tujuan menjadi pembeda yang tegas antara kredit dan utang. Sebab dalam kredit, bank harus mengawasi nasabahnya dalam menggunakan

kreditnya agar jangan sampai kredit yang diberikan menimbulkan masalah di kemudian hari.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Jika bank tidak mampu melihat prospek ini, bukan hanya bank yang akan menghadapi risiko kesulitan mengadakan penagihan, akan tetapi juga nasabah yang menjalankan usahanya akan kesulitan dalam membayar tagihannya.

5. *Payment*

Merupakan pembayaran yang akan dikembalikan oleh nasabah. Bank harus melihat pendapatan nasabahnya, bagaimana nasabah tersebut dapat membayar kredit dengan lancar, tentu juga dipengaruhi oleh pendapatannya.

6. *Profitability*

Untuk mengetahui perolehan laba yang akan diperoleh oleh bank. Kredit merupakan salah satu cara bank untuk memperoleh laba atau keuntungan yang diambil dari bunga maupun bagi hasil atau sejenisnya. Dengan demikian bank harus mempertimbangkan perolehan laba yang hendak diperoleh.

7. *Protection*

Yaitu perlindungan yang berupa jaminan nasabah apabila terjadi sesuatu hal di luar yang telah direncanakan dan diperjanjikan oleh para pihak.

Adapun prinsip 3R menurut (Ikatan Bankir Indonesia, 2014) adalah sebagai berikut:

1. *Returns*

Yaitu hasil yang diperoleh debitur ketika kredit itu dimanfaatkan. Bank harus mempertimbangkan apakah kredit yang diajukan membawa manfaat sehingga debitur mampu mengembalikan kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, dan sebagainya.

2. *Repayment*

Yaitu pembayaran kembali. Bank harus memperhatikan kemampuan membayar kredit debitur sesuai waktu yang disediakan.

3. *Risk Bearing Ability*

Yaitu kemampuan debitur menanggung risiko bila terjadi hal-hal diluar dugaan kedua belah pihak sehingga menyebabkan kredit menjadi macet.

2.3.7 Prosedur Pemberian Kredit

Menurut (Kuncoro & Suhardjono, 2011) Prosedur pemberian kredit yang sehat adalah upaya bank dalam mengurangi risiko dalam pemberian kredit, dimulai dengan tahap:

1. Penyusunan perencanaan perkreditan

Dalam penyusunan perencanaan kredit bank harus memeriksa faktor-faktor berikut:

- a. Bank harus memerhatikan latar belakang perusahaan/kelompok usaha.
- b. Bank harus memerhatikan maksud dan tujuan peminjam.
- c. Bank harus memerhatikan seberapa besar kredit yang dipinjam dan jangka waktu pengembalian.

- d. Bank harus memeriksa jaminan kredit dari peminjam.
2. Proses pemberian keputusan kredit (prakarsa, analisis dan evaluasi, negosiasi, rekomendasi dan pemberian putusan kredit) Sebelum pemberian keputusan kredit bank harus melaksanakan beberapa faktor berikut:
 - a. Bank harus melakukan wawancara terhadap peminjam.
 - b. Bank harus memeriksa ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan (*on the spot*).
 - c. Bank harus memeriksa ulang jika ada kekurangan pada saat dilakukan *on the spot* di lapangan.
 - d. Bank harus melakukan analisis dan evaluasi dalam rangka menilai kebutuhan kredit.
3. Penyusunan perjanjian kredit
Bentuk penyusunan perjanjian kredit yaitu:
 - a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan yang dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian tersebut hanya dibuat antara mereka (debitur dan kreditur) tanpa notaris.
 - b. Perjanjian kredit yang dibuat dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil.
4. Dokumentasi dan administrasi kredit
Bank wajib melaksanakan dokumentasi dan administrasi yang baik, meliputi:
 - a. Bank wajib memeriksa dengan teliti dan sesuai prosedur tanpa pengecualian.
 - b. Bank harus menerapkan tata cara pengadministrasian kredit yang mengandung unsur pengendalian internal.

c. Pemeriksaan data pribadi peminjam dokumen kredit.

5. Persetujuan pencairan kredit

Persetujuan pencairan kredit harus memerhatikan beberapa faktor berikut:

- a. Setiap transaksi yang menggunakan kredit telah disetujui oleh pihak bank.
- b. Pencairan kredit telah didasarkan pada penilaian yang jujur, objektif, cermat dan seksama serta independen sesuai dengan ketentuan.

6. Pengawasan dan pembinaan kredit.

Pengawasan dan pembinaan kredit yang harus dilakukan bank setelah pencairan kredit antara lain:

- a. Pemantauan dan pengawasan yang dilakukan pihak manajemen bank sesuai kebijakan.
- b. Pelaksanaan pengendalian internal terhadap seluruh aspek perkreditan untuk mencegah kerugian.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari:

1. Kredit lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau
- b. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tetapi tidak lebih dari 1 (satu) bulan dan kredit belum jatuh tempo.

2. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).

3. Kredit kurang lancar

Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan); dan/atau
- b. Kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.

4. Kredit diragukan

Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yaitu memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); atau
- b. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya: atau
- c. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

5. Kredit macet

Kredit digolongkan macet apabila:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih); atau
- b. Memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau

- c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Kredit dengan kolektibilitas lancar (*Pass*) adalah masuk dalam kriteria *Performing Loan*, sedangkan kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*Special mention*), kurang lancar (*Substandard*), diragukan (*Doubtful*), dan kredit macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*Non performing loan*). Walaupun suatu kredit memenuhi kriteria lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, dan diragukan, namun apabila menurut penilaian keadaan usaha peminjam diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut harus digolongkan pada kualitas yang lebih rendah atas dasar penilaian yang berpedoman pada indikator tambahan yang ditentukan oleh Bank Indonesia.

2.4 Pedoman Penyelenggaraan Administrasi KPR Oleh Bank Indonesia

Dalam rangka menyelenggarakan proses administrasi KPR sehingga mampu mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR serta memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan debitur KPR, penyelenggaraan KPR oleh perbankan perlu didukung oleh pembakuan proses administrasi KPR sejak tahap originasi KPR sampai dengan KPR disekuritisasi.

2.4.1 Pedoman Penyelenggaraan Administrasi Originasi KPR

Dalam rangka originasi KPR oleh Unit KPR, Bank wajib paling kurang memisahkan pelaksanaan 5 proses sebagai berikut :

1. Penawaran KPR

Dalam rangka penawaran KPR, Bank wajib menyediakan dokumen

penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada nasabah dalam rangka penawaran KPR yang paling kurang mencakup informasi sebagai berikut :

- a. Persyaratan calon debitur KPR yang paling kurang mencakup persyaratan kewarga negaraan dan persyaratan penghasilan.
- b. Persyaratan KPR yang paling kurang mencakup :
 - I. Persyaratan agunan KPR yaitu :
 - (1) Hak Tanggungan (HT) atas Tanah dan Bangunan;
 - (2) Akta Jaminan Fidusia atas :
 - i. Semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa debitur; dan
 - ii. Tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapatnya pemutusan hak debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhirnya hak tersebut.
 - (3) Persyaratan minimum uang muka KPR sebagai berikut :
 - i. Paling kurang 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan; atau
 - ii. Apabila uang muka KPR kurang dari 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan, maka KPR wajib dijamin oleh lembaga penjamin dengan besarnya penjaminan yang ditetapkan berdasarkan rasio antara jumlah maksimum pemberian KPR oleh Bank dibandingkan dengan nilai agunan.
 - (4) Persyaratan asuransi yang mencakup kewajiban untuk :
 - i. asuransi jiwa untuk masing-masing debitur KPR dengan nilai pertanggungan yang paling kurang sama dengan nilai KPR yang diberikan Bank;
 - ii. asuransi umum yang paling kurang mencakup proteksi terhadap kebakaran dengan nilai

pertanggung jawaban paling kurang sama dengan hasil penilaian bangunan rumah pada saat pemberian KPR; dan

iii. asuransi wajib dilengkapi dengan suatu *bankers clause* untuk kepentingan Bank sebagai *originator*.

(5) Biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya.

(6) Penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment penalty*) dan penalti atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajibannya.

(7) Kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk bisa melakukan *refinancing* KPR.

(8) Persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR.

c. Porsi pemberian KPR oleh Bank diatur sebagai berikut :

(1) Porsi pemberian KPR oleh Bank paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dari harga jual tanah dan bangunan, sehingga angka rasio antara jumlah maksimum KPR yang bisa.

(2) Diberikan bank terhadap nilai agunan (*Loan to Value Ratio*) paling tinggi adalah 80% (delapan puluh per seratus);

formula untuk penetapan jumlah maksimum KPR sebagai berikut :

Jumlah Maksimum KPR yang bisa diberikan bank =
 $80\% \times \text{nilai transaksi terhadap harga jual tanah dan bangunan terendah antara penilaian bank dan penilaian}$

d. Sistem perhitungan angsuran KPR dan metode pembayaran angsuran KPR.

e. Kebijakan bunga KPR dan sistem perhitungan bunga KPR yang mencakup hal-hal sebagai berikut :

- (1) Tingkat bunga KPR;
- (2) Bunga KPR tetap atau bunga KPR yang bisa disesuaikan;
- (3) Formula perhitungan bunga KPR; dan
- (4) Kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga KPR.

2. Analisis Permohonan KPR

Dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR, Bank wajib paling kurang membakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas kemampuan membayar calon debitur;
- b. Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas agunan;
- c. Kriteria *independent appraisal* dalam rangka melakukan penilaian agunan;
- d. Format Laporan Analisis Permohonan KPR; dan
- e. Format Laporan Penilaian Agunan.

3. Pengambilan Keputusan KPR

Dalam rangka pengambilan keputusan KPR, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

- a. Menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk alasan apabila dilakukan penolakan;
- b. Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak terdapatnya penyimpangan di dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan; dan
- c. Menatausahakan dokumen keputusan kredit dari masing-masing pemohon KPR.

4. Pelaksanaan Akad Kredit

Dalam rangka pelaksanaan akad kredit, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan :

- a. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.
- b. Terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari Notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi Pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada Bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.
- c. Perjanjian Kredit paling kurang mencakup hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Perjanjian KPR harus memuat :
 - I. Pernyataan debitur bahwa agunan yang diserahkan kepada Bank tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain; dan
 - II. Pernyataan debitur untuk tidak menjaminkan kembali agunan yang telah diserahkan kepada Bank.
 - 2) Perjanjian KPR didukung oleh dokumen yang :
 - I. Memadai dan masih berlaku;
 - II. Dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia;
 - III. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
 - 3) Perjanjian KPR memuat klausula yang menentukan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur serta pernyataan jaminan antara kreditur awal dan debitur terkait dinyatakan berakhir, dalam hal terdapat pelunasan penuh atas jumlah yang wajib dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian KPR.
 - 4) Perjanjian KPR memuat mekanisme penagihan angsuran KPR

dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk melaksanakan penagihan angsuran KPR secara kolektif.

- 5) Perjanjian KPR memuat sistem perhitungan suku bunga KPR, termasuk kemungkinan perubahan suku bunga KPR dan kondisi yang mendasari terjadinya perubahan suku bunga KPR serta waktu pemberlakuan perubahan suku bunga KPR.
- 6) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank yang memungkinkan bank untuk melakukan penjualan putus dalam rangka sekuritisasi atau kemungkinan untuk melakukan *Repo* terhadap KPR debitur.
- 7) Perjanjian KPR memuat hak dan tanggung jawab Bank dan debitur KPR dalam rangka pelaksanaan eksekusi agunan.
- 8) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada Bank untuk menggunakan data/informasi terkait debitur dan/atau agunan KPR dalam rangka melakukan sekuritisasi KPR.

5. Pencairan Kredit

Dalam rangka pencairan kredit, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

- a. Memastikan telah dipenuhinya kewajiban calon debitur KPR yaitu paling kurang sebagai berikut :
 - 1) Menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah yang antara lain terdiri dari sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditanda tangani oleh calon debitur.
 - 2) KPR, dan polis asuransi jiwa dan polis asuransi kerugian atas bangunan;
 - 3) Menanda tangani perjanjian-perjanjian yang terkait dengan

pengikatan agunan;

- 4) Memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen-dokumen yang terkait dengan agunan seperti sertifikat hak atas tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dan/atau Sertifikat Fidusia yang disampaikan oleh penjual tanah dan bangunan;
 - 5) Membuka rekening pada Bank sebagai Kreditur Asal KPR dan memberikan kuasa pendebitan rekening tersebut kepada Bank dalam rangka pembayaran angsuran KPR; dan
 - 6) Melunasi biaya KPR.
- b. Menata usahakan dokumen pencairan kredit dari masing-masing debitur KPR.

2.4.2 Pedoman Penyelenggaraan *Service* KPR Oleh Bank

Dalam menjalankan fungsi sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) KPR, Bank wajib melakukan hal-hal yang paling kurang sebagai berikut :

1. Membangun komunikasi dengan debitur KPR melalui unit *Customer Loan Service (CLS)*;
Unit *Customer Loan Service* Bank paling kurang mencakup fungsi-fungsi sebagai berikut :
 - a. Melayani kebutuhan informasi debitur KPR;
 - b. Memastikan penyelenggaraan penagihan angsuran KPR yang sesuai dengan kebijakan Bank; dan
 - c. Memastikan terselesaikannya permasalahan pinjaman KPR dari debitur.
2. Menatausahakan dokumen KPR yang merupakan aset bank dan KPR yang sudah disekuritisasi;

Dalam rangka penatausahaan dokumen KPR yang merupakan aset bank dan dokumen KPR yang sudah disekuritisasi, Bank wajib memiliki prosedur baku paling kurang dalam rangka :

- a. Penerimaan, penatausahaan, dan penyerahan kembali peminjaman dokumen KPR;
- b. Pemeliharaan dokumen KPR; dan
- c. Pengamanan dokumen KPR.

3. Mengelola data dan informasi KPR yang merupakan aset bank dan KPR yang sudah disekuritisasi;

Dalam rangka pengelolaan data dan informasi KPR yang merupakan aset bank dan KPR yang sudah disekuritisasi, Bank wajib paling kurang memiliki sistem informasi untuk :

- a. Mendukung pemantauan dan penyusunan laporan rutin kinerja debitur KPR; dan
- b. Menyampaikan informasi kinerja debitur KPR dalam rangka memenuhi kewajiban transparansi kepada investor EBA KPR, bagi Bank yang telah melakukan sekuritisasi KPR.

4. Memantau secara periodik kinerja debitur KPR yang menjadi aset Bank dan kinerja debitur KPR yang sudah disekuritisasi;

Dalam rangka pemantauan secara periodik kinerja debitur KPR yang menjadi aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi, Bank wajib paling kurang :

- a. Memiliki format baku laporan kinerja debitur KPR yang paling kurang mencakup informasi tentang pembayaran angsuran KPR, tunggakan KPR, perubahan status debitur KPR, terjadinya pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment*) dan terjadinya *refinancing*; dan
- b. Memiliki informasi mengenai kinerja debitur yang bersangkutan atas fasilitas kredit dari Bank selain KPR termasuk kartu kredit.

5. Mendukung proses penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*);

Dalam rangka mendukung kelancaran penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*), Bank wajib paling kurang menyusun sistem dan prosedur operasional mengenai *collection* baik yang dilakukan oleh unit kerja Bank dengan menggunakan tenaga *collector* yang merupakan pegawai Bank maupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga termasuk alternatif tindak lanjut penanganan permasalahan *collection*.

6. Melaksanakan eksekusi agunan;

Dalam rangka mendukung kelancaran pelaksanaan eksekusi agunan, Bank wajib paling kurang melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Menetapkan prosedur baku dalam rangka eksekusi agunan;
- b. Memastikan proses dan tahapan eksekusi agunan berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; dan
- c. Menetapkan jangka waktu penyelesaian eksekusi agunan.

2.4.3 Pedoman Penyelenggaraan Service KPR Oleh Pihak Ketiga

Dalam menjalankan fungsi sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) KPR, Bank dapat menunjuk pihak ketiga untuk dan atas nama Bank bertindak sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) KPR terbatas pada :

1. Penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR;

Dalam rangka penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR oleh pihak ketiga, Bank wajib paling kurang memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- ii. Terdapatnya kriteria yang paling kurang memperhatikan aspek keamanan dan kerahasiaan dokumen KPR debitur dalam rangka seleksi pihak ketiga yang menjadi mitra Bank sebagai penyelenggara penatausahaan dokumen KPR; dan
- iii. Terdapatnya perjanjian kerjasama secara tertulis antara Bank dengan pihak penyelenggara penatausahaan dokumen KPR yang paling kurang memuat :
 1. Wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak;
 2. Mekanisme penyelesaian permasalahan

3. Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kerjasama.
 - b. Penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan;
 - c. Dalam rangka penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga, Bank wajib paling kurang memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - i. Terdapatnya kriteria dalam rangka seleksi pihak ketiga yang akan menjadi mitra Bank sebagai penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan;
 - ii. Terdapatnya pedoman tertulis yang ditetapkan oleh Bank sebagai acuan penyelenggaraan *collection* atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga; dan
 - iii. Terdapatnya perjanjian kerjasama secara tertulis antara Bank dengan pihak penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan yang paling kurang memuat :
 1. Wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak;
 2. Mekanisme penyelesaian permasalahan; dan
 3. Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kerjasama

2.5 Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Pemberian kredit mengandung berbagai risiko yang disebabkan adanya kemungkinan tidak dilunasi kredit oleh debitur pada akhir masa (jatuh tempo) kredit itu. Banyak hal yang menyebabkan kredit itu tidak dapat dilunasi nasabah pada waktunya. Tidak akan ada bank yang mampu mengembangkan bisnisnya jika bank tersebut selalu menghindar dari risiko. Tetapi tidak semua risiko dapat

diterima. Risiko yang dapat diterima adalah risiko yang dapat diukur dengan tepat. Jadi, dalam menentukan apakah akan memberikan suatu pinjaman atau tidak seorang banker harus bisa memperkirakan atau mengukur risiko pinjaman macet (Darmawi, 2012).

2.5.1 Pengertian Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Menurut (Mahmoeddin, 2010) ada beberapa pengertian terkait kredit macet atau bermasalah, diantaranya:

- a. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak lancar.
- b. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak menepati jadwal angsuran, sehingga terjadi tunggakan.
- c. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak menepati janji pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya.
- d. Kredit bermasalah adalah kredit yang berpotensi untuk merugikan bank.
- e. Kredit bermasalah adalah kredit yang berpotensi menunggak dalam satu waktu tertentu.

Sedangkan Menurut (Rivai, 2013) pengertian kredit macet atau bermasalah terdiri dari beberapa pengertian, yaitu:

- a. Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan, serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur yang bersangkutan.
- b. Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian pada perusahaan debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di

kemudian hari bagi bank dalam arti luas. Dari kedua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah adalah kredit yang di dalamnya mengalami kesulitan pelunasan yang disebabkan karena kesengajaan atau kondisi diluar kemampuan debitur.

2.5.2 Penyebab Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Menurut (Kasmir, 2011) kemacetan suatu fasilitas kredit disebabkan oleh 2 faktor yaitu:

1. Pihak kreditur (perbankan)

Dalam hal ini pihak analisis kredit kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Selain itu dapat terjadi juga akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga analisa datanya tidak objektif.

2. Pihak debitur

Kemacetan kredit yang disebabkan oleh debitur diakibatkan 2 hal yaitu:

- a. Adanya unsur kesengajaan. Artinya debitur sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendirinya macet.
- b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya debitur memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah (*force major*).

Menurut (Rivai, 2013) faktor penyebab kredit macet atau bermasalah yang paling dominan berasal dari kesalahan nasabah, antara lain:

1. Nasabah tidak kompeten.
2. Nasabah tidak atau kurang pengalaman.

3. Nasabah kurang memberikan waktu untuk usahanya.
4. Nasabah tidak jujur.

2.5.3 Penyelamatan Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Dalam kebijakan penanganan kredit bermasalah, hal-hal yang perlu di perhatikan diantaranya yaitu: administrasi kredit, kredit yang perlu mendapat perhatian khusus, perlakuan terhadap kredit yang tunggakan bunganya di kapitalisasi, prosedur penyelesaian kredit bermasalah dan prosedur penghapusan kredit macet serta tata cara pelaporan kredit macet dan tata cara penyelesaian barang agunan kredit yang telah dikuasai bank dai hasil penyelesaian kredit. Menurut (Abdullah & Tantri, 2014) penyelamatan terhadap kredit macet dapat dilakukan dengan cara:

1. *Rescheduling*

Hal ini dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, dimana debitur diberikan keringanan dalam jangka waktu kredit.

2. *Reconditioning*

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapitalisme bunga, yaitu dengan menurunkan suku bunga hal ini dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah.

3. *Restructuring*

Dilakukan dengan menambah jumlah kredit, menambah *equity* dengan menyeter uang tambahan dari pemilik.

4. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis diatas.

2.5.4 Penyitaan Jaminan

Merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai niat baik atau sudah tidak mampu membayar semua utang-utangnya.

2.6 Penelitian-Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul	Variabel	Kesimpulan
Munawaroh. 2011. Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan.	Peranan Pengendalian Internal Dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus di Koperasi Pegawai BRI Cabang Kediri).	Pengendalian Internal, Efektivitas Sistem Pemberian Kredit.	Pengendalian internal berperan dalam efektivitas pemberian kredit.
Papalangi, Riska S. 2013. Jurnal EMBA.	Penerapan SPI dalam Menunjang Efektivitas Pemberian Kredit UKM pada PT.BRI (Persero) Tbk. Manado.	Penerapan SPI, Efektivitas Pemberian Kredit.	Sistem pengendalian internal yang diterapkan dalam proses pemberian kredit telah memenuhi unsur-unsur pengendalian internal.
Primawanti, Pramuris. 2014. <i>Skripsi</i> Universitas Muhammadiyah Surakarta.	Analisis Sistem Pengajuan Kredit Dan Pengendalian Intern (Studi pada PT. Bank BUKOPIN, Tbk. Cabang Surakarta).	Sistem Pengajuan Kredit, Pengendalian Intern.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengajuan kredit yang diterapkan PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Surakarta terdiri atas beberapa prosedur yaitu permohonan kredit, prosedur penyelidikan dan analisis kredit, prosedur permohonan kredit, prosedur pencairan fasilitas kredit dan prosedur pelunasan fasilitas kredit. 2. PT. Bank Bukopin Tbk. Cabang Surakarta dalam melakukan pengawasan dapat meminimalkan resiko terjadinya kredit macet. 3. Pemberian kredit dan pengendalian intern yang diterapkan PT. Bank Bukopin telah efektif, karena telah mencapai tujuan dari pengendalian

Peneliti	Judul	Variabel	Kesimpulan
			intern pemberian kredit yaitu, keandalan pelaporan keuangan pemberian kredit efektivitas dan efisiensi pembeian kredit ketaatan terhadap hukum dan peraturan kredit.
Yesyane Pramono, Dwiatmanto. 2015. Skripsi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Brawijaya.	Evaluasi Pengendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (NPL). Studi Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Malang.	Efektivitas Sistem Pengendalian Internal, Kualitas Kredit.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Proses pemberian KPR pada BTN Malang secara telah dijalankan sesuai dengan jaringan produsen dan kebijakan kredit yang telah ditetapkan oleh BTN. 2. Praktik aspek pemisah fungsi dalam pemberian kredit telah dilaksanakan dengan memadai pada BTN Malang. Hal ini ditunjukkan dengan tidak adanya Perangkapan fungsi (double job) untuk setiap pekerjaan oleh (dua) fungsi atau lebih dalam proses pemberian kredit. 3. Belum adanya OTS secara rutin baik secara mendadak atau terencana ke tempat debitur setelah kredit cair, khususnya untuk debitur golongan <i>non fixed income</i> untuk melihat kelancaran usaha debitur. Pada BTN Malang, OTS hanya dilakukan ketika debitur telah memiliki tunggakan kredit atau keterlambatan pembayaran angsuran.
Ellizabetz Gallam, Moch Dzulkirom. 2016. Skripsi Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya	Analisis Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Griya Utama Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern. (Studi pada PT Bank	Sistem, Pemberian Kredit, Pengendalian Intern	1. Formulir yang digunakan seperti formulir kuasa pemotongan gaji/pensiunan/tunjangan dan formulir keterangan berpenghasilan tidak tetap masih belum diberi nomor urut cetak kredit pemilikan rumah griya utama sehingga menimbulkan

Peneliti	Judul	Variabel	Kesimpulan
	Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Balikpapan		<p>kesulitan bagian Fungsi <i>loan document</i> sehingga nampak belum mendukung pengendalian intern.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Pegawai dan pejabat bank yang mutunya sesuai dengan tanggung jawab, kemampuan, kecakapan, kejujuran dan ketelitian yang telah membantu terwujudnya Kinerja yang baik dalam sistem pemberian kpr. 3. Praktik yang sehat ditunjukkan dengan tidak adanya fungsi ganda atau perangkapan jabatan pada saat proses pemberian kredit dari awal permohonan hingga pencairan dana tidak dilakukan oleh satu fungsi kredit.
Kurniasari Aulia. 2015. Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Gunadarma	Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah dan Pengendalian Internal KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Bekasi	Kredit Pemilikan Rumah, Pengendalian Internal KPR	Prosedur pengajuan kredit pemilikan rumah dan pengendalian internal di PT. Bank Tabungan Negara (Persero),Tbk. Kantor Cabang Bekasi sampai saat ini telah berjalan dengan baik walaupun masih adanya kekurangan dalam pengendalian internal di komponen pemantauan tetapi untuk kegiatan pengajuan kredit sudah berjalan dengan baik sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

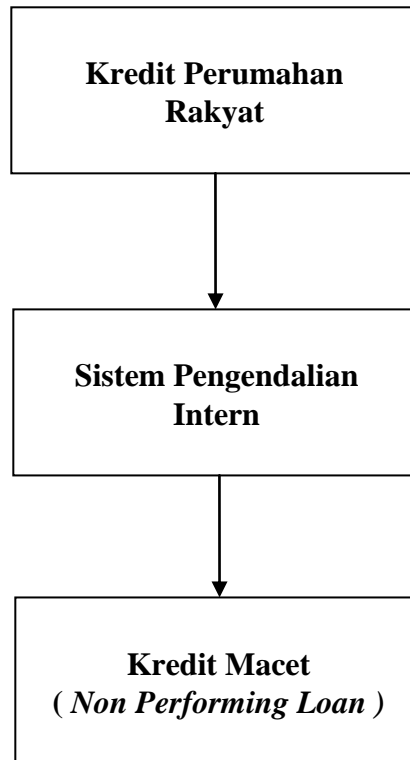
Pada penelitian ini, peneliti akan meneliti tentang sistem pemberian kredit pemilikan rumah dalam upaya mendukung pengendalian intern. Peneliti menggunakan lokasi penelitian yang berbeda dari penelitian sebelumnya yaitu pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC Bandar Lampung.

2.7 Kerangka Pemikiran

Kredit pemilikan rumah merupakan kredit yang diberikan dalam bentuk untuk membantu konsumen dalam memerlukan kebutuhan papan yang digunakan untuk keperluan pribadi maupun untuk keluarga yang bersifat komersil. Dengan banyaknya permintaan kredit pemilikan rumah pada saat ini membuat para pemberi kredit (bank) harus dilakukan secara cermat untuk menanggulangi supaya tidak adanya kredit macet dengan cara memperkuat sistem pengendalian internal pada bank tersebut. Pengendalian internal yang efektif dapat membantu pengurus bank menjaga aset bank, menjamin tersedianya pelaporan keuangan dan manajerial yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan bank terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengurangi risiko terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran aspek kehati-hatian.

Kemacetan suatu kredit disebabkan oleh 2 faktor yaitu disebabkan oleh pihak kreditur (perbankan) dan pihak debitur (nasabah). Kredit macet atau bermasalah yang disebabkan oleh pihak kreditur (perbankan) adalah pihak analisis kredit kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada, selain itu dapat terjadi juga akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga analisa datanya tidak objektif. Sedangkan kredit bermasalah yang disebabkan oleh pihak debitur diakibatkan 2 hal antara lain karena adanya unsur kesengajaan (debitur sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendirinya macet) dan adanya unsur tidak sengaja (debitur memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah). Dengan adanya pengendalian

internal diharapkan bank dapat menjamin proses pemberian kredit yang baik, yang diperlukan dalam upaya pencegahan kredit macet yang besar dikemudian hari yang dapat mengganggu stabilitas keuangan suatu bank.



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif di mana peneliti mengumpulkan, menganalisa, serta membandingkan penyajian sistem pemberian kredit pemilikan rumah dalam upaya mendukung pengendalian intern. Melalui metode kualitatif, peneliti dapat mengenali subjek, merasakan apa yang terjadi di lapangan. Jadi dengan adanya studi kasus yang ada di lapangan suatu kejadian dapat diinterpretasikan dan ditarik kesimpulan melalui data deskriptif yang diperoleh peneliti melalui serangkaian pengamatan baik dengan observasi, dokumentasi maupun teknik wawancara.

Menurut (Sugiyono 2014), Penelitian kualitatif mengkaji perspektif partisipan dengan strategi-strategi yang bersifat interaktif dan fleksibel. Penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut pandang partisipan. Dengan demikian arti atau pengertian penelitian kualitatif tersebut merupakan penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek. Alamiah dimana peneliti merupakan instrumen kunci. Penelitian deskriptif ini menunjukkan penelitian non hipotesis, sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis. Peneliti memilih metode ini karena peneliti ingin menggambarkan dan menginterpretasi data pemberian kredit pemilikan rumah terkait kesesuaiannya terhadap sistem pengendalian intern.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian terutama dalam menangkap fenomena atau peristiwa yang sebenarnya terjadi dari objek yang diteliti dalam rangka mendapatkan data penelitian yang akurat. Lokasi penelitian bertempat di PT Bank Tabungan Negara Tbk yang beralamat di Jalan Wolter Monginsidi No.80 Kecamatan Teluk Betung Kota Bandar Lampung, Indonesia.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif merupakan data yang berbentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka (non-numerik). Data kualitatif diperoleh melalui berbagai teknik pengumpulan data yaitu wawancara, dan observasi (Sugiyono, 2014).

Data kualitatif yang dibutuhkan berupa profil perusahaan dan uraian singkat PT Bank Tabungan Negara Tbk Persero KC Bandar Lampung. Data yang diperoleh dalam penelitian yaitu dokumen, angka-angka, laporan, penjelasan baik secara tertulis ataupun lisan, aktivitas operasional perkreditan bank dan lain-lain yang bersumber dari :

1. Data primer, diperoleh dari hasil wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait.
2. Data sekunder, diperoleh dari pedoman kebijaksanaan perkreditan bank, prosedur-prosedur kredit, laporan pelunasan kredit, jurnal dan internet.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan. Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan observasi (pengamatan), *interview* (wawancara), kuisioner (angket), dokumentasi dan gabungan keempatnya. (Sugiyono, 2014)

Teknik pengumpulan data secara ialah metode penelitian sosial ataupun eksakta yang dilakukan untuk memberikan pandangan dalam analisis data-data penelitian. Analisis ini kemudian mampu menjadi riset lebih berkualitas dan dianggap layak untuk di publikasikan secara umum.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah melalui tiga metode, yaitu :

3.4.1 Wawancara

Wawancara merupakan proses percakapan dengan maksud untuk mengontruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, motivasi, perasaan dan sebagainya yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interview*) dan mengajukan pertanyaan kepada orang lain yang diwawancarai (*interviewee*) (Purhantara, 2010). Pada penelitian ini data diperoleh dari wawancara yang dilakukan peneliti oleh informan. Wawancara yang dilakukan dengan menggunakan pertanyaan yang tidak terstruktur dan dilakukan dalam keadaan sebebaskan mungkin, dengan tujuan untuk menggali lebih banyak informasi dari informan. Hal ini dimaksudkan untuk

memperoleh data yang lebih akurat dan memudahkan dalam proses pengumpulan data. Wawancara dilakukan kepada pejabat kredit atau staff kredit pada PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk KC Bandar Lampung.

3.4.2 Observasi

Menurut (Purhantara 2010), teknik ini adalah pengamatan dari peneliti terhadap obyek penelitiannya. Kita dapat mengumpulkan data ketika peristiwa terjadi dan dapat datang lebih dekat untuk meliput seluruh peristiwa. Instrumen yang digunakan adalah dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan maupun alat perekam. Metode observasi dapat menghasilkan data yang lebih rinci mengenai perilaku (subjek), benda, atau kejadian (objek) daripada metode wawancara.

3.4.3 Dokumentasi

Menurut (Sugiyono 2012) dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, biografi, peraturan, kebijakan. Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi dalam penelitian ini bertujuan untuk melihat catatan laporan keuangan, bagan struktur organisasi dan lain sebagainya. Tidak menutup kemungkinan diperoleh data dari artikel atau jurnal dari internet yang berkaitan dengan penelitian.

3.5 Proses Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Proses memasuki lokasi penelitian

Sebelum memasuki lokasi penelitian untuk memperoleh data, peneliti sebelumnya memperkenalkan diri dan meminta izin kepada PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk KC Bandar Lampung. Pegawai Bank BTN dan pihak informan lain yang akan dilibatkan dalam penelitian ini dengan membawa surat izin formal penelitian dari pihak akademika kampus (Wakil Dekan Bidang Akademik FISIP Universitas Lampung). Selanjutnya, peneliti mengutarakan maksud dan tujuan peneliti dan kemudian melakukan kontrak wawancara.

2. Berada di lokasi penelitian

Peneliti mencari informasi dan berbagai sumber data yang lengkap dari berbagai informasi serta fenomena yang diamati.

3. Pengumpulan data

Peneliti melakukan proses pengumpulan data yang telah ditetapkan berdasarkan fokus penelitian. Dengan cara observasi, wawancara, serta dokumentasi yang menunjang dalam penelitian ini.

4. Pencarian Literatur

Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian, selanjutnya peneliti mencari berbagai literatur sebagai sumber menganalisis data.

5. Mengevaluasi penerapan prosedur pengendalian kredit pada bank.

6. Memeriksa data bank tentang perusahaan yang akan menerima kredit.

7. Mengidentifikasi fakta-fakta yang berkaitan dengan pelunasan kredit

nasabah yang mengajukan kredit kepada bank.

8. Mengumpulkan data yang berkaitan dengan pelunasan kredit dari sumber-sumber intern bank yang terbaru.
9. Mengidentifikasi masalah yang timbul karena terlambatnya pelunasan kredit para nasabah sehingga akan diketahui penyebab masalah tersebut.
10. Memberi kesimpulan dan saran perbaikan kepada PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Bandar Lampung.

3.6 Teknik Analisis Data

Melakukan analisis adalah pekerjaan yang sulit, memerlukan kerja keras. Analisis memerlukan daya kreatif serta kemampuan intelektual yang tinggi. Tidak ada cara tertentu yang dapat diikuti untuk mengadakan analisis, sehingga setiap peneliti harus mencari sendiri metode yang dirasakan cocok dengan sifat penelitiannya. Bahan yang sama dapat diklasifikasikan lain oleh peneliti yang berbeda (Sugiyono,2014).

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif adalah Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keberadaan nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain. (Sugiyono, 2016:53). Dengan kata lain penelitian deskriptif kualitatif ini bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

1. Melakukan wawancara, observasi, dan dokumentasi terkait pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Bandar Lampung.
2. Mengidentifikasi dan merumuskan masalah yang terdapat pada PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Bandar Lampung, apakah penyajian pemberian kredit pemilikan rumah sudah sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan atau belum.
3. Mengevaluasi hasil dari observasi, wawancara, dan dokumentasi serta data yang didapat kemudian menerapkan sesuai dengan teori yang ada dalam bab kajian pustaka.
4. Menyimpulkan kelemahan dan menyarankan perbaikan dalam pemberian kredit perumahan rakyat pada PT Bank Tabungan Negara Tbk KC Bandar Lampung.

3.7 Teknik Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan konsep penting dalam penelitian, yang sering ditekankan pada uji validitas dan reliabilitas. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti. Menurut penelitian kualitatif, suatu realitas itu bersifat majemuk atau ganda, dinamis atau selalu berubah, sehingga tidak ada yang konsisten, dan berulang seperti semula (Sugiyono, 2014).

Untuk menetapkan keabsahan (*trustworthiness*) data diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas sejumlah kriteria

tertentu. Penelitian ini menggunakan metode triangulasi sebagai teknik pemeriksaan keabsahan data. Menurut (Moleong, 2014) triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Teknik triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan melalui sumber lainnya. (Moleong, 2014) membedakan empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu (Sugiyono, 2010):

3.7.1 Triangulasi Sumber

Digunakan untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Menurut (Moleong, 2014), hal itu dapat dicapai dengan cara :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara pada informan.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan oleh informan secara pribadi.
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.

4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

3.7.2 Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, lalu dicek dengan observasi, dokumentasi atau kuisisioner. Bila dengan tiga teknik pengujian kredibilitas data tersebut, menghasilkan data yang berbeda-beda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain, untuk memastikan data mana yang dianggap benar. Atau mungkin semuanya benar, karena sudut pandangnya berbeda-beda.

3.7.3 Triangulasi Waktu

Waktu juga sering memengaruhi kredibilitas data. Data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara di pagi hari pada saat narasumber masih *fresh*, belum banyak masalah, akan memberikan data yang lebih valid sehingga lebih kredibel. Untuk itu dalam rangka pengujian kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan dengan wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Prosedur pengajuan kredit kepemilikan rumah dalam upaya mendukung sistem pengendalian internal pada PT Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Bandar Lampung sampai saat ini telah berjalan dengan baik. Dalam komponen lingkungan pengendalian, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi dan pemantauan sudah sesuai dengan komponen pengendalian internal dari COSO walaupun masih adanya kekurangan dalam pengendalian internal pada komponen penilaian risiko tetapi untuk kegiatan pengajuan kredit dalam upaya mendukung sistem pengendalian internal sudah berjalan dengan baik sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

5.2. Saran

Adapun saran-saran yang dianggap penulis perlu disampaikan dengan tujuan sebagai penyempurnaan penerapan Sistem Pengendalian Intern pada PT Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Bandar Lampung adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan, Semua fungsi yang terlibat dalam proses pemberian kredit harus bersikap lebih selektif dalam menerima dan menganalisa setiap permohonan kredit calon debitur. Prinsip kehati-hatian harus lebih diterapkan dalam proses pemberian kredit, khususnya untuk debitur dengan golongan *non*

fixed income karena debitur yang demikian lebih rentan mengalami kredit bermasalah dibandingkan debitur golongan *fixed income*. Proses monitoring kredit dengan melakukan pemeriksaan di tempat (*on the spot*) sebaiknya dilakukan secara rutin 1 (satu) tahun sekali setelah kredit dicairkan terutama untuk debitur *non fixed income* untuk memantau perkembangan usaha debitur di lapangan, sehingga ketika ditemukan indikasi penurunan usaha debitur, petugas CCRD dapat membantu memberikan solusi berupa pembinaan supaya debitur lebih mampu untuk mengelola usahanya sehingga risiko terjadinya tunggakan kredit dapat dicegah.. Sebaiknya diadakan *surprised audit* oleh auditor internal BTN sehingga diharapkan akan mengurangi ditutupinya penyelewengan yang mungkin telah dilakukan oleh karyawan. Hal ini diharapkan akan menghindarkan bank dari risiko kerugian akibat timbulnya kredit bermasalah (*Non Performing Loan*)

2. a. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang serupa tentang pengaruh pengendalian intern terhadap timbulnya kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) dimasa yang akan datang, namun dengan unit analisis yang berbeda dan penggunaan sampel yang lebih banyak agar dapat digeneralisasikan dengan perusahaan lainnya diseluruh indonesia yang dapat memperkuat hasil dari kesimpulan penelitian ini.
- b. Bagi akademisi, untuk dapat menjadikan Bank sebagai sarana penelitian tentang Sistem Pengendalian Intern dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah bagi entitas sejenis.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin dkk. 2012. *Bank Dan Lembaga Keuangan*. Depok: Rajawali pers.
- Arens Alvin. A., Randal J. Elder, Mark S. Beasley, Jusuf A.A, 2011, *Struktur Pengendalian Intern*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission COSO, 2013, *Internal Control – Integrated Framework : Executive Summary*, Durham, North Carolina, May 2013
- Darmawi, H. 2012. *Managemen Perbankan*. Jakarta : PT Bumi Aksara Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2014. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta
- Firdaus. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung : Alfabeta.
- Gallam, Elisabet. 2016. *Analisis Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Griya Utama Dalam Upaya Mendukung Pengendalian Intern (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK KC Balikpapan)*. Universitas Brawijaya Malang.
- Hery. 2013. *Sistem Pengendalian Manajemen*. Ed cetakan pertama. Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Hutapea. 2011. *Kompetensi Komunikasi Plus : Teori, Desain, Kasus dan Penerapan untuk HR dan Organisasi yang Dinamis*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Audit Intern Bank*. Edisi Pertama. Jakarta: Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Jefkins Frank. 2014. *Public Relations*. Jakarta: Erlangga.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi keenam. Jakarta: Salemba Empat
- Kuncoro, Mudrajad & Suhardjono, 2011, *Manajemen Perbankan*, BPFE, Yogyakarta.

- Kusnandar, Handri. 2011. *Pengaruh Penerapan Pengendalian Intern Terhadap Prosedur Pemberian Kredit (Studi Kasus Pada PD. BPR Bank Kota Cirebon)*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Udayana Widyatama Bandung.
- Mahmoeddin, As. 2010. *Melacak Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Mardalis. 2013. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: BA
- Munawaroh. 2011. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*
- Moleong. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, CV. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Pandia, Frianto. 2012. *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Papalangi, Riska. 2013. *Penerapan SPI Dalam Menunjang Efektifitas Pemberian Kredit UKM Pada PT BRI (Persero) TBK Manado*. Jurnal EMBA.
- Poerwadarminta, W.J.S. 2011. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka Kadir
- Porter, Michael. 2012. *Strategi Bersaing (Competitive Startegy)*. Tangerang “ Karisma Publishing Group.
- Pratiwi, 2014. *Pengaruh Pengendalian Internal Terhadap Efektivitas Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah*. Skripsi Pada Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Widyatama. Bandung.
- Puspita. 2015. *Analisis Pengendalian Intern atas Prosedur Pemberian Kredit dan Penagihan Piutang Pada PT Bess Finance Cabang Palembang*. Other thesis, politeknik negeri Sriwijaya.
- Puspitawati dan Anggadini. 2011. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta : Graha Ilmu.
- Purhantara, Wahyu. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Rivai. 2013. *Credit managemen Handbook Teori, Konsep, Prosedur & Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, bankir & nasabah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Romney, Marshal B. Dan Steinbart. 2015. *Accounting Information System*. Jakarta: Salemba Empat.

- Siagian. 2013. *Manajemen Sumber daya Manusia*. Bumi aksara. Jakarta
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan Ketiga. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sukrisno, 2012, *Peranan Internal Audit Department, Enterprises Risk Management, dan Good Corporate Governance terhadap Pencegahan Fraud dan Implikasinya kepada Peningkatan Mutu Lulusan Perguruan Tinggi di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998
- Undang – Undang perbankan No. 10 Tahun 1998
- Yesyane, P. D dan Handayani Ragil. 2015. *Evaluasi Penendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Malang*. Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

Internet

- Bareksa.com/id/text/2015/11/03/kuartal-iii2015-kredit-10-bank-melambat-tapikpr-kelas-menengah-justru-naik/11837/analysis (diakses 9 September 2018)
- Btn.co.id/-/media/User-Defined/struktur-organisasi-btn.jpeg(diakses 17 Desember 2018)
- Databoks.katadata.co.id/datapublish/2016/12/05/kredit-bermasalah-meningkat-periode-2013-2016 (diakses 5 September 2018)