

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(KPR) BTN BERSUBSIDI DALAM USAHA Mendukung PENGENDALIAN  
MANAJEMEN KREDIT  
(Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri)**

**Wulan Angka Sari  
Raden Rustam Hidayat  
Dwiatmanto**  
Fakultas Ilmu Administrasi  
Universitas Brawijaya  
Malang  
Email: [Wulan\\_Angka@ymail.com](mailto:Wulan_Angka@ymail.com)

**ABSTRACT**

*This study aimed to identify the weaknesses of the provision of subsidized KPR BTN exist in PT. State Savings Bank (Persero) Tbk, Kediri Branch. This type of research in this study was descriptive. Analysis of the data is made by analyzing the systems and procedures that are applied Subsidized KPR BTN BTN branch in Kediri start the loan application procedure until the credit monitoring process. The data analysis was also done on the loans based on credit management control aspects. This research produced there are systems and procedures applied Subsidized KPR BTN BTN Kediri branches still have a position in which the duties and functions of many operated by parts Loan Service (LS). Then to duplicate an existing document in the procedures for granting subsidized KPR BTN yet their second interview procedures that should be in theory, and the document is lacking in the trap, and have not applied appraiser Appraisal Company as collateral. Suggestions to this research is the time the loan application should be personally competent LS assisted by Loan Service Officer (LSO) in carrying out the duties and responsibilities of granting subsidized KPR BTN. Another suggestion is, the interview procedure conducted two (2) phases to better know the seriousness of the prospective borrower in applying for a loan.*

**Keywords: Distribution, Mortgage Loan BTN Subsidized, Credit Management.**

**ABSTRACT**

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui kelemahan dari pemberian KPR BTN Bersubsidi yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Kediri. Jenis penelitian pada penelitian ini adalah deskriptif. Analisis data yang dilakukan yaitu dengan cara menganalisis sistem dan prosedur KPR BTN Bersubsidi yang diterapkan BTN cabang Kediri mulai dari prosedur permohonan kredit sampai dengan proses monitoring kredit. Analisis data juga dilakukan pada bagian kredit berdasarkan aspek pengendalian manajemen kredit. Penelitian ini menghasilkan masih terdapat sistem dan prosedur KPR BTN Bersubsidi yang diterapkan BTN cabang Kediri masih ada perangkapan jabatan yang mana tugas dan fungsi masih banyak dioperasionalkan oleh bagian Loan Service (LS). Kemudian untuk rangkap dokumen yang ada dalam prosedur pemberian KPR BTN Bersubsidi belum adanya prosedur wawancara 2 yang seharusnya ada dalam teori, dan dokumen yang kurang dalam perangkapnya, serta belum menerapkan Appraisal Company sebagai penilai jaminan. Saran terhadap penelitian ini adalah saat permohonan kredit sebaiknya personal yang berkompeten LS dibantu oleh Loan Service Officer (LSO) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab pemberian KPR BTN Bersubsidi. Saran lain yaitu, prosedur wawancara dilakukan 2 (dua) tahap untuk lebih mengetahui keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit.

**Kata Kunci : Penyaluran, Kredit Pemilikan Rumah BTN Bersubsidi, Manajemen Kredit**

## PENDAHULUAN

Lembaga keuangan atau yang biasa disebut dengan bank saat ini mengalami pertumbuhan yang sangat pesat disamping banyaknya kompetitif yang ada. Persaingan tersebut ditandai dengan adanya Bank Asing yang masuk ke Indonesia. Hampir seluruh kegiatan dalam kehidupan masyarakat Indonesia sekarang berhubungan dengan bank, mulai dari transaksi, pendanaan, sampai dengan pinjaman. Bank memiliki peranan penting bagi masyarakat, karena dengan memberikan pembiayaan dengan kredit yang diberikan bank maka kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi. Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit, serta memberikan jasa-jasa bank lainnya, (Kasmir 2007:32).

Kredit merupakan bentuk penyaluran atau memperoleh dana secara cepat. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama buganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, (Hasibuan, 2008:87). Jadi kredit merupakan bentuk pinjaman oleh nasabah kepada bank dalam bentuk uang maupun barang dengan adanya perjanjian waktu pinjaman yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi, dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan oleh seseorang atau badan usaha (Kasmir, 2008:110). Kredit konsumtif terdiri dari kredit modal pribadi, kredit perumahan, kredit barang-barang kebutuhan rumah tangga, kredit kendaraan bermotor, dan kredit lainnya yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Kredit ini sangat diminati oleh masyarakat mengingat bahwa rumah adalah kebutuhan pokok masyarakat, apalagi dengan adanya KPR Bersubsidi yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Wiraswasta, dan Wiraswasta yang merupakan kepemilikan rumah pertama (btn.co.id). Pada saat pemberian kredit

membutuhkan sebuah sistem yang digunakan untuk memantau pemberian kredit tersebut.

Sistem pemberian kredit yang diberlakukan Bank saat ini adalah salah satu tujuan Bank agar para nasabah dapat mendapatkan kredit dengan mudah, serta memberikan prosedur atau pedoman yang jelas dan juga syarat-syarat yang harus dilengkapi mulai dari pengumpulan berkas-berkas sampai tercapainya realisasi kredit, dan kelengkapan rumah yang akan dihuni oleh nasabah. Karena itu diperlukan adanya sistem pemberian kredit yang mudah dipahami oleh nasabah tentang prosedur pemberian kredit. Pemberian kredit dalam setiap bank harus melewati penilaian kredit terlebih dahulu, penilaian dilakukan terhadap faktor-faktor pada debitur dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi *character* (sifat dan watak calon debitur), *capacity* (kemampuan debitur membayar kredit), *capital* (modal calon debitur), *condition* (kondisi calo debitur), *collecteral* (jaminan) (Kasmir, 2014: 136). Sistem pemberian kredit yang diberikan Bank tidak berjalan dengan baik tanpa adanya prosedur yang menunjang sistem tersebut.

Prosedur merupakan suatu kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang, (Mulyadi, 2008:5). Prosedur yang dimaksud dalam perkreditan yaitu dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit dari masyarakat, proses analisis kredit, proses pencairan kredit, sampai dengan proses umpan balik pelaksanaan kredit atau angsuran (Suyatno,1991:64). Bank harus memperhatikan adanya masalah keamanan yang timbul dari pemberian kredit karena adanya risiko dari pemberian kredit. Pengendalian manajemen kredit dapat terlaksana dengan baik dalam bidang perkreditan karena bank yang memberikan kredit menunjukkan perwujudan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit tersebut.

Sistem pengendalian manajemen kredit memiliki peranan dalam suatu sistem yang ada dalam perusahaan, sistem pengendalian manajemen kredit diperlukan sebagai pengawasan dalam perusahaan atau organisasi agar tidak terjadi adanya fungsi atau peran tugas yang ganda, sehingga sistem dan prosedur dalam perusahaan tersebut dapat berjalan dengan baik. Pengendalian manajemen kredit dapat menunjang efektifitas pemberian kredit, untuk mampu berperan sebagai badan usaha yang mandiri melalui usaha pemberian kreditnya harus mampu meningkatkan

efektifitas sistem pemberian kredit dan berusaha sebaik mungkin untuk mengurangi risiko kredit tersebut.

## KAJIAN PUSTAKA

### Konsep Sistem dan Prosedur

Sistem adalah suatu jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan pokok perusahaan, (Mulyadi, 2008:5). Sedangkan menurut Sarosa, mendefinisikan sistem sebagai sekumpulan komponen yang saling berinteraksi dan bekerja sama untuk mencapai tujuan yang sama, (Sarosa, 2009). Dari dua pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa sistem merupakan berbagai komponen-komponen dan subsistem yang disatukan dalam kesatuan yang saling berkaitan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan tertentu.

Prosedur adalah suatu urutan–urutan pekerjaan kerani (*clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang sering terjadi, (Baridwan, 2012:3).

### Konsep Sistem Akuntansi

Sistem akuntansi adalah suatu jaringan yang meliputi formulir, catatan, dan laporan dalam suatu organisasi yang disusun dengan cara manual untuk menghasilkan informasi yang efektif dan efisien. Sistem akuntansi adalah organisasi formulir, catatan, dan formulir dan laporan yang di koordinasikan sedemikian rupa untuk menyediakan informasi keuangan yang dibutuhkan oleh manajemen guna memudahkan pengelola perusahaan. Sistem akuntansi sebagai informasi untuk memenuhi kebutuhan bagi pihak perusahaan baik dari luar maupun dari dalam perusahaan. Sistem akuntansi dalam prosesnya di susun dengan cara manual (tanpa mesin pembantu) atau di proses dengan mesin, (Mulyadi, 2001:3).

### Formulir

Formulir adalah secarik kertas atau media yang memiliki ruang kosong dan memiliki banyak format yang akan diisi oleh pihak yang menggunakannya. Formulir adalah dokumen terpola yang berisi file kosong yang dapat diisi pengguna dengan data, (Rama dan Jones, 2008:234). Menurut Lilis dan Sri Dewi formulir dapat didefinisikan sebagai secarik kertas atau media yang memiliki ruang untuk diisi dengan berbagai informasi sebagai dasar pencatatan transaksi

atau aktifitas ekonomi suatu unit organisasi, (Lilis dan Sri Dewi, 2001:67).

### Bank

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut Kasmir, bank adalah lembaga keuangan berarti bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja, (Kasmir, 2007:23).

### Kredit

Kredit adalah kegiatan meminjam barang atau uang dengan cara melakukan cicilan atau angsuran sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak antara Bank dan pihak lain. Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Menurut Kasmir, kredit artinya memberikan kepercayaan kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan dapat dikekmbalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi peneriman kredit berarti menerima kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan jangka waktunya, (Kasmir, 2012:85).

Menurut Sunarti (2011:84), perbankan memberikan fasilitas kredit berdasarkan tujuannya yaitu:

- a. Kredit komersil (*commercil loan*)
- b. Kredit konsumtif (*consumer loan*)
- c. Kredit produktif

### Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2012:100) Secara umum akan di jelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum berikut ini:

- a. Pengajuan bekas-bekas

Dalam hal ini pemohon atau calon debitur mengajukan permohonan kredit yang di tuangkan dalam proposal.

- b. Penyelidikan berkas pinjaman  
Penyelidikan berkas pinjaman yaitu meneliti atau mengecek berkas-berkas yang telah diajukan oleh pemohon yang bertujuan untuk mengetahui apakah berkas yang di ajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudan benar.
- c. Wawancara 1  
Merupakan penyidikan kepada calon nasabah dengan pihak bank dengan menanyakan lagsung , untuk meyakinkan apabila berkas – berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan syarat yang di inginkan bank.
- d. *On the spot*  
Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai obyek yang akan di jadikan usaha atau jaminan.
- e. Wawancara 2  
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah di lakukannya *on the spot* di lapangan.
- f. Keputusan kredit  
Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan di berikan atau di tolak, jika di terima maka di persiapkan administrasinya.
- g. Penandatanganan akad kredit / perjanjian lainnya  
Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit di cairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengingat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian dianggap perlu.
- h. Realisasi kredit  
Realisasi kredit ini diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang di perlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.
- i. Penyaluran / pelelangan rumah  
Adalah pencairan rumah dari KPR dan Developer yang ditunjuk untuk membangun rumah.

### **Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kredit yang disediakan oleh pemerintah yang diperuntukan untuk masyarakat yang konsumtif. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan oleh bank untuk digunakan masyarakat mendirikan atau memiliki rumah diatas lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan rumah atas rumah dan lahan itu sendiri.

### **Konsep Pengendalian Interen**

Sistem pengendalian interen memiliki peranan dalam suatu sistem yang ada dalam perusahaan, sistem pengendalian interen diperlukan sebagai pengontrol dalam perusahaan atau organisasi agar tidak terjadi adanya fungsi atau peran tugas yang ganda, sehingga sistem dan prosedur dalam perusahaan tersebut dapat berjalan dengan baik. Sistem pengendalian interen meliputi struktur organisasi, metode dan ukuran-ukuran yang dikoordinasikan untuk menjaga kekayaan organisasi, mengecek ketelitian dan keandalan data akuntansi, mendorong efesiensi dan mendorong dipatuhinya kebijakan manajemen, (Mulyadi, 2008:165).

### **Pengendalian Manajemen Kredit**

Pengelolaan kredit yang dijalankan oleh lembaga keuangan atau bank yang meliputi: perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan. Pengendalian manajemen kredit dijalankan sedemikian rupa agar kredit tersebut dapat berjalan dengan baik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara bank dengan debitur, (Firdaus & Ariyani, 2011:4). Sedangkan menurut Hasibuan, pengendalian kredit adalah usaha-usaha untuk menjaga kredit yang diberikan tetap lancar, produktif, dan tidak macet, (Hasibuan, 2008:105).

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Fokus penelitian ini adalah pada pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen kredit ,yang meliputi :

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri yang meliputi jaringan prosedur fungsi yang terkait dan bagian catatan akuntansi yang digunakan.
2. Aspek-aspek pengendalian manajemen kredit dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah BTN Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri.

Hasil evaluasi pada penelitian ini terletak pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri masih perlu adanya perbaikan sistem dan prosedur untuk mendukung pengendalian manajemen kredit. Pada penelitian ini, peneliti menyarankan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi adalah sebagai berikut:

#### 1. Pengajuan Berkas-berkas Permohonan Kredit

Prosedur pemberian kredit diawali dengan permohonan kredit atau pengajuan berkas-berkas persyaratan kredit yang sebelumnya sudah diketahui oleh calon debitur yang ada pada Bank BTN pada tahap ini dijalankan oleh *Loan Service* (LS) memberikan informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi kepada calon debitur.

#### 2. Penyidikan Berkas Pinjaman

Prosedur selanjutnya penyidikan berkas pinjaman calon debitur petugas yang melaksanakan adalah *Data Entry Operasional* (DEO) dan juga *Loan Service* (LS) yang meliputi pengumpulan data permohonan kredit, pengecekan daftar hitam calon debitur (*BI checking*), pemeriksaan kebenaran data yang sudah terkumpul. Penyidikan ini menghasilkan dua keputusan, yaitu:

- a. Lengkap, berarti semua berkas-berkas yang sudah terkumpul sesuai dengan persyaratan dapat diproses ketahap selanjutnya.
- b. Tidak lengkap, berarti masih ada berkas-berkas yang kurang dipenuhi calon debitur sebagai persyaratan kredit sehingga belum dapat diproses ketahap selanjutnya.

#### 3. Wawancara 1

Pada tahap ini *Loan Service* (LS) yang melaksanakan wawancara awal dengan calon debitur terkait dengan penghasilan, jumlah anggota keluarga, dsb. Pada Bank BTN untuk formulir wawancara awal hanya dibuat satu rangkap saja sekedar untuk mengetahui secara langsung. Formulir wawancara sebaiknya dibuat 3 rangkap dengan rincian berikut:

Rangkap 1: Bank BTN (arsip)

Rangkap 2: calon debitur

Rangkap 3: Loan Administration (LA)

#### 4. Proses Analisa Kredit

Pada tahap analisa kredit sudah sesuai dengan prosedur yang ada yaitu yang melaksanakan analisa kredit adalah analis yang berkompeten dibidang tersebut. Petugas analisa kredit menganalisa dari penghasilan calon debitur, kemampuan membayar dari calon debitur, dan juga analisa dari penialain *Appraisal*. Selain itu sebaiknya analis kredit menganalisa kredit tidak hanya dari 3 pilar saja melainkan dengan 5C yaitu:

- a. *Character*
- b. *Capacity*
- c. *Capital*
- d. *Condition of Economic*
- e. *Collecteral*

#### 5. *On The Spot*

Pada tahap ini *Loan Administration* (LA) yang melaksanakan *on the spot* atau kunjungan ketempat calon debitur yang akan mengajukan kredit dengan membawa berkas-berkas debitur agar bisa melakukan pencocokan data lisan dengan keadaan yang sebenarnya.

#### 6. Wawancara 2

Prosedur selanjutnya yaitu tahap wawancara 2 (dua), wawancara lanjutan dari wawancara 1 (satu) yang sudah dilakukan oleh LS. Wawancara tahap 2 (dua) ini dilakukan oleh LA pada saat melakukan OTS dan *Appraisal*.

#### 7. Keputusan KPR

Keputusan KPR dilakukan oleh MCLU Head setelah menerima surat rekomendasi dari analis kredit untuk dianalisa kembali berkas permohonan calon debitur, yang dijadikan acuan dalam pertimbangan pemutusan kredit apakah kredit tersebut ditolak atau diterima.

#### 8. Akad kredit

Setelah MCLU Head memberikan keputusan kredit bahwa kredit disetujui, pihak LS menerbitkan SP3K untuk penandatanganan Akad kredit. Akad kredit dilakukan oleh calon debitur (suami dan istri) bagi yang sudah menikah, kemudian LS, MCLU Head, dan juga notaris.

#### 9. Pencairan Dana

Pencairan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi dicairkan melalui rekening *Developer* oleh petugas *Loan Administration* (LA) dan *Transaction Processesing* (TP).

## 10. Prosedur Monitoring

Tahap terakhir dari prosedur pemberian kredit yaitu prosedur monitoring. Monitoring kredit yang dilakukan pada BTN cabang Kediri sudah baik dimana memiliki pejabat yang berwenang tersendiri untuk memantau rekening debitur setiap harinya.

### Jaringan prosedur yang terkait

#### 1. Fungsi yang Terkait

- a. Fungsi Loan Service (LS)
- b. Fungsi Loan Service Officer (LSO)
- c. Fungsi Data Entry Operation (DEO)
- d. Fungsi Analis Kredit
- e. Fungsi Loan Administration (LA)
- f. Fungsi Mortgage Consumer Lending Unit (MCLU) Head/ Kepala pemutus kredit
- g. Fungsi Operation Unit Head
- h. Fungsi Transaction Processecing (TP)

#### 2. Formulir dan catatan akuntansi yang digunakan

- a. Formulir Aplikasi Kredit
- b. Formulir Wawancara 1
- c. Formulir Kuasa Pemotongan Gaji
- d. Formulir Keterangan Penghasilan
- e. Formulir Wawancara 2
- f. Surat Penolakan
- g. Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K)
- h. Surat Pengikatan Jaminan
- i. Surat Perjanjian Kredit
- j. Memo Hasil Agunan Rumah
- k. Memo Pencairan Kredit
- l. Memo Persetujuan Kredit
- m. Polis Asuransi
- n. Rekening Koran Debitur
- o. Jurnal Bank
- p. Lampiran

#### 3. Analisis aspek-aspek pengendalian manajemen kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri

##### A. Aspek personil yang berkompeten dan dapat dipercaya

- 1) Pada saat permohonan kredit  
Pada saat permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi petugas yang menerima permohonan kredit adalah Loan Service (LS). LS diharapkan mempunyai pengetahuan yang baik tentang KPR sehingga calon debitur mendapatkan informasi tentang KPR dengan jelas dan lengkap, informasi yang di

berikan kepada debitur meliputi fasilitas tentang KPR bersubsidi, prosedur kredit, dan kebijakan kredit yang harus dilalui oleh debitur. Selain itu LS juga bertugas melakukan input data permohonan kredit dan mengecek kelengkapan data. Hal ini belum sesuai dengan pengendalian manajemen kredit karena masih adanya perangkapan tugas, sebaiknya LS dibantu oleh Loan Service Officer (LSO) agar kinerjanya lebih maksimal.

- 2) Pada saat analisis kredit  
Pada saat proses analisis kredit bagian yang menangani adalah Analis Kredit. Analis Kredit mempunyai team yang baik, jujur dan, obyektif, serta memiliki kemampuan yang baik. Pada saat analisis kredit, analis kredit melakukannya sesuai dengan prosedur yang sudah di tetapkan oleh BTN. Hasil analisis akan diserahkan kepada Mortgage & Consumer Lending Unit (MCLU) Head untuk dilakukan pemutusan kredit.
  - 3) Pada saat proses pencairan kredit  
Pada saat proses pencairan kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Bersubsidi dilakukan personel yang berkompeten dan dapat dipercaya adalah operation unit head yang memberikan persetujuan pencairan kredit, sedangkan petugas yang melaksanakan pencairan kredit ke rekening developer adalah Transaction Processing (TP).
  - 4) Pada saat monitoring  
Proses monitoring kredit dilakukan oleh bagian Loan Sevice (LS) mulai dari awal permohonan kredit dengan pembayaran angsuran pertama, selanjutnya monitoring kredit dilakukan oleh petugas Collection and Remedial Division (CCRD) yang telah memiliki kemampuan dan kecakapan dalam menangani kredit. Hal ini telah menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang baik.
- ##### B. Adanya Pemisahan Fungsi
- 1) Pada saat permohonan kredit  
Pada saat permohonan kredit sudah menunjukkan pemisahan tugas yang memadai dimana petugas penerima permohoan kredit dengan petugas penilaian jaminan sudah dibedakan.
  - 2) Pada saat analisa kredit  
Pada saat proses analisis kredit ini pengendalian manajemen sudah dapat berjalan dengan baik karena sudah terdapat pemisahan tugas.
  - 3) Pada saat pencairan kredit  
Pada saat proses pencairan kredit sudah terdapat pemisahaan tugas dan fungsi dengan baik, akan

tetapi masih ada petugas yang belum terlibat dalam pencairan kredit atau akad kredit.

- 4) Pada saat monitoring  
Pada saat proses pengawasan bagian yang terkait ada yaitu Loan Service (LS) sebagai pihak yang memonitoring nasabah melalui sistem green screen dan ecoll dan CCRD sebagai petugas yang memberikan informasi mengenai keadaan debitur untuk kemudian ditindaklanjuti. Hal ini memperlihatkan pengendalian interen yang baik karena dalam proses monitoring ini tidak hanya dilakukan oleh satu bagian saja.
- C. Prosedur otorisasi yang tepat
- 1) Pada saat permohonan kredit  
Pada saat proses permohonan kredit yang mempunyai wewenang adalah LS. Pada saat pengecekan data, entry data, BI Checking sampai dengan proses akad kredit. Pada saat entry data dilakukan oleh LS bukan oleh bagian tersendiri. Hal ini belum memperlihatkan pengendalian manajemen kredit yang baik dimana masih terdapat perangkapan bagian, yang dapat terjadi penyelewengan tugas.
  - 2) Pada saat analisa kredit  
Dilihat dari prosedur otorisasi sudah berjalan dengan baik, karena terdapat bagian analis kredit sendiri yaitu Analisis Kredit.
  - 3) Pada saat pencairan kredit  
Pada saat pencairan kredit pihak yang berwenang adalah MCLU Head yang dibantu oleh LS, Notaris, dan Developer yang menjadi saksi penandatanganan akad kredit serta penempatan rumah. LS yang menyiapkan dokumen untuk penandatanganan akad kredit mulai dari SP3K, surat perjanjian kredit, IMB, Sertifikat, dll. Hal ini sudah menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang baik.
  - 4) Pada saat monitoring atau pengawasan kredit  
Pada saat proses monitoring atau pengawasan kredit pihak yang melaksanakan otorisasi yaitu bagian LS dan CCRD. Bagian LS memantau dengan menggunakan sistem dan bagian CCRD melaporkan secara rutin perkembangan nasabah yang melakukan kredit berdasarkan laporan LS, serta melakukan kunjungan jika ada penunggakan kredit. Hal ini telah menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang baik.
- D. Dokumen dan catatan yang memadai
- 1) Pada saat permohonan kredit  
Pada saat pengajuan permohonan kredit oleh debitur harus disertai dengan kelengkapan

persyaratan dan data permohonan kredit yang telah disajikan dalam bentuk Formulir sesuai dengan ketentuan BTN. Informasi lain yang didapatkan LS dari debitur kemudian dituangkan dalam formulir hasil wawancara. Dalam kegiatan wawancara belum menggunakan dengan formulir hasil wawancara yang merekam hasil wawancara yang rangkap.

- 2) Pada saat analisa kredit  
Pada saat proses analisa kredit, Analisis kredit menggunakan data keakuratan, kebenaran, dan kelengkapannya. Data yang digunakan berdasarkan formulir-formulir yang diterima dari LS dan dari kunjungan yang dilakukan oleh LA. Namun pada tahap saat on the spot tidak ada formulir hasil wawancara tahap 2. Hal ini belum menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang lemah dan dokumen catatan yang belum memadai, karena bagian LA belum bisa menunjukkan hasil wawancara tahap 2.
  - 3) Pada saat pencairan kredit  
Pada saat pencairan kredit dokumen-dokumen yang di perisapkan oleh LS yaitu SP3K, perjanjian kredit, kelengkapan legalitas jaminan, dan sertifikat. Nasabah menandatangani kelengkapan akad kredit tersebut disaksikan oleh MCLU Head, Notaris, dan Developer. Hal ini sudah menunjukkan dokumen dan catatan yang memadai dan pengendalian manajemen kredit yang baik.
  - 4) Pada saat monitoring atau pengawasan kredit  
Dokumen kredit dari debitur mulai awal permohonan kredit sampai akhir disimpan oleh bagian Loan Document (LD) ke dalam folder masing-masing debitur. Untuk pengawasannya dipantau oleh bagian LS hanya dengan melihat dari sistem DDM (Daftar Debitur Menunggak), sementara LD belum melakukan pengecekan dokumen secara rutin karena kerurangan petugas. Hal ini belum menunjukkan pengendalian intern yang baik.
- E. Kontrol fisik aktiva dan catatan
- 1) Pada saat permohonan kredit  
Pada saat penerimaan permohonan kredit dari debitur yang dilakukan oleh LA telah dilakukan pemeriksaan menyeluruh yaitu dengan melakukan (*on the spot*) atau survey kunjungan ke lokasi debitur tinggal yang bukan milik debitur sendiri, tempat usaha maupun lokasi yang dilakukan agunan. Hal ini telah memenuhi pengendalian manajemen kredit yang baik.
  - 2) Pada saat analisa kredit

Analisis Kredit sudah melakukan penilaian kelayakan kredit berdasarkan dari hasil pemeriksaan kunjungan (*on the spot*) yang sudah dicatat dalam formulir oleh bagian LA yaitu memo hasil agunan sebagai bukti analisis kredit sehingga dapat menganalisis kelayakan dengan tepat. Hal ini sudah menunjukkan pengendalian interen yang baik.

3) Pada saat pencairan kredit

Pada saat proses pencairan kredit LS melakukan pemeriksaan kelengkapan data sebelum dana yang sudah dicairkan dikirim kepada debelover untuk membangun rumah. Hal ini menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang baik

4) Pada saat monitoring atau pengawasan kredit

Pada saat kontrol fisik petugas yang melaksanakan adalah CCRD. Petugas CCRD mengontrol dan melakukan pemeriksaan atas laporan adanya penunggakan kredit dengan cara melakukan survey ke lokasi debitur (*on the spot*). Kelemahan pada aspek ini yaitu petugas CCRD melakukan pemeriksaan kredit atau OTS (*On The Spot*) hanya pada saat debitur telah melakukan telah mengalami kredit macet. Pada aspek ini belum menunjukkan pengendalian manajemen kredit yang baik.

F. Pemeriksaan pekerjaan secara independen

Pemeriksaan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kediri dilakukan oleh Bank Indonesia, Badan Pemeriksaan Keuangan, dan Auditor Independen. Pemeriksaan yang dilakukan secara rutin 1 (satu) tahun sekali. Selain dengan beberapa lembaga diatas pemeriksaan juga dilakukan oleh pihak bank itu sendiri yaitu dengan cara mengirim laporan keuangan perusahaan ke kantor Pusat setiap 1 (satu) tahun sekali. Pengendalian manajemen kredit yang ada pada BTN, masih terdapat kelemahan yaitu belum adanya *supprised audit* atau pemeriksaan mendadak. Pemeriksaan mendadak ini dilakukan dengan harapan setiap karyawan pada bagiannya melaksanakan tugas dengan baik sesuai dengan tanggung jawabnya dan apabila nanti sewaktu-waktu terjadi pemeriksaan mendadak karyawan sudah siap.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Pada prosedur pemberian kredit : Bank BTN belum melaksanakan prosedur Wawancara 2 (dua), dimana wawancara 2 (dua) dilakukan oleh *Loan Administration* (LA) guna mengetahui lebih jauh lagi tentang keseriusan calon debitur untuk mendapatkan kredit dan untuk mencocokkan data .
2. Pada saat permohonan kredit : Dokumen dan catatan yang digunakan pada sistem dan prosedur permohonan kredit masih ada kelemahan yaitu dimana formulir yang digunakan untuk merekam wawancara hanya dibuat satu rangkap, dan juga formulir dari hasil rekam wawancara tersebut belum lengkap.
3. Pada saat analisa kredit: pihak yang mengotorisasi *On The Spot* (OTS) dan *Appaisal* (penilaian jaminan) adalah *Loan Administration* (LA). Pada saat penilaian jaminan hanya di laukan oeh LA saja dan belum ada *Appraisal company* yang ikut melaksanakan penilaian jaminan.
4. Pada saat pencairan: Dokumen dan catatan yang digunakan pada saat pencairan dana belum menunjukkan adanya bukti pencairan kredit atau bukti transfer berupa surat ataupun lembar hasil pencairan kredit yang resmi dari pihak bank ke rekening *developer* yang dilakukan oleh TP.
5. Belum adanya *Surprise Audit* yang dilaksanakan setahun sekali oleh pihak interen yaitu di dalam BTN sendiri, agar mengetahui kinerja karyawannya dalam melaksanakan pemberian kredit apakah sudah menjalankan tugas dengan baik dan benar dan apakah sudah menyiapkan dokumen-dokumen yang akan diperiksa.

### Saran

1. Pada saat permohonan kredit sebaiknya personal yang berkompeten *Loan Service* (LS) dibantu oleh *Loan Service Officer* (LSO) dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi.
2. Sebaiknya prosedur wawancara dilakukan 2 (dua) tahap untuk lebih mengetahui keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit dan juga dapat mencocokkan hasil wawancara dengan tahap 1 (satu).
3. Pada saat *Appraisal* kredit sebaiknya Bank BTN juga melaksanakan penilaian kredit dengan bantuan *Appraisal Company* agar terjadi pengendalian manajemen kredit yang baik.

4. *Supprise Audit* yang dilakukan oleh pihak *Audit Intern* Bank BTN maupun dari pihak luar Bank BTN 1 (satu) tahun sekali, dilaksanakan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, agar masing-masing bagian dapat menjalankan tanggung jawabnya dan tidak ada penundaan tugas yang di kerjakan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Baridwan, Zaki. 2012. *Sistem Akuntansi Penyusunan Prosedur dan Metode* Edisi kelima. Yogyakarta : BPFE.
- Firdaus, Rachamat & Ariyanti, Maya. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah Kebijakan dan Aplikasinya*. Cetakan Kelima. Bandung : Alfabeta
- Hasibuan, Malayu S.P. 2008. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Kasmir .2007. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_.2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_.2012. *Bank dan Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_.2014. *Dasar-dasar Perbankan*. Edisi Revisi 2012. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Lilis, Puspitawati & Sri Dewi, Anggadini. 2011. *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Mulyadi. 2008. *Sistem Akuntansi*. Yogyakarta:STIE YKPN.
- Rama, Dasratha V & Jones, Frederick L. 2008. *Sistem Informasi Akuntansi*. Diterjemahkan Wibowo. Jakarta : Salemba Empat.
- Sarosa, Sumaji. 2009. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: PT. Grandiso.
- Sunarti. 2011. *Sistem dan Manajemen Perbankan Indonesia*. Malang:NN Perss.
- Suyatno, Thomas Drs. 1991. *Dasar-dasar perkreditan*. Edisi Keempat. STIE Perbanas. Jakarta: PT. Gramedia Utama.

www.btn.co.id