

**Prosedur Dan Pengendalian Kredit Pemilikan
Rumah Pada PT. Bank BTN (Persero)
Medan**

SKRIPSI

Oleh :

EDWATER PURBA

NIM : 01.833.0146



**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2003**

Judul Skripsi

PROSEDUR DAN PENGENDALIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH PADA PT BANK BTN (Persero)
MEDAN

Nama Mahasiswa

EDWATER PURBA

NIM


01-833-0146

Jurusan

Akuntansi


Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembing I



(Drs. ZAINAL ABIDIN)

Pembing II



(LINDA LORES, SE)

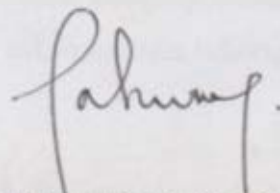
Mengetahui

Ketua Jurusan



(Dra. Hj. RETNAWATI SIREGAR)

Dekan



(H. SYAHRIANDY, SE, Msi)

Tanggal Lulus : 27 Agustus 2003

UNIVERSITAS MEDAN AREA

RINGKASAN

EDWATER PURBA. Prosedur dan Pengendalian Kredit Pemilikan Rumah pada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Medan . (Dibawah bimbingan Drs. Zainal Abidin selaku Pembimbing I dan Linda Lores, SE sebagai Pembimbing II

Penambahan jumlah penduduk Indonesia pada saat ini mendorong untuk bertambahnya permintaan akan tempat tinggal yang layak sebagai tempat untuk melanjutkan kehidupan, beristirahat serta sebagai tempat untuk berkumpul dengan keluarga. PT Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu Bank penyalur kredit di Indonesia terus serta dalam proses percepat penyaluran kredit di bidang perumahan, ini dapat dilihat dari banyaknya pengembang yang membangun rumah mulai dari rumah sederhana sampai dengan rumah mewah yang di biayai oleh PT BANK BTN.

Kredit unggulan yang sedang dipasarkan oleh PT BANK BTN pada saat ini adalah kredit Griya Multi yaitu kredit pengembangan rumah dan rumah standar sampai rumah mewah. dalam penyaluran kredit ini terkadang ditemui kendala dalam prinsip kehati-hatian (Prudensial Banking) dalam prosedur maupun pengendalian yang diterapkan oleh PT BANK BTN dalam penyaluran kredit kepada debitur.

Dari hasil penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa PT.BANK BTN (Persero) Kantor cabang Medan dalam Prosedur dan Pengendalian Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan kepada Debitur masih terdapat beberapa masalah seperti:

1. Petugas AO di seksi Loan Service kurang akurat dalam menggali data dari nasabah sehingga akan mengakibatkan problem dialur dari pencairan Kredit.
2. Pada saat melakukan taksasi atas nilai agunan yang dilakukan oleh petugas Bank setelah adanya penilaian taksasi yang dilakukan oleh pihak Appraisal terkadang melanggar norma yang telah ditetapkan oleh Bank sebagai pedoman dalam melakukan taksasi.

Setelah dilakukan analisis dan evaluasi maka penulis mencoba memberi saran yang berguna bagi perusahaan, antara lain:

1. Bagi petugas AO yang berada di Bagian Loan Service dalam menggali data dari Debitur mengenai Kepribadian maupun penghasilan pemohon harus dilakukan secara akurat dan mendalam.
2. Petugas AO yang melakukan penilaian atas nilai agunan setelah dilakukan penilaian dari pihak appraisai harus melakukan penilaian secara jujur dan bersikap transparan mengenai harga menurut harga pasar.
3. Untuk mempermudah dalam pengendalian yang dilakukan oleh perusahaan terhadap pegawai yang melakukan kesalahan agar dibuatkan standar yang baku mengenai prosedur pemberian kredit Gtitya Multi yang sebenarnya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena hanya dengan kuasa dan kasih sayang serta rahmat yang dibenarkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyajikan dan menyelesaikan skripsi dengan judul:

"PROSEDUR DAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT.BANK BTN (Persero) Medan"

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi tingkat Sarjana (S-1) dengan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.

Dalam penulisan skripsi ini penulis telah berupaya dengan seluruh kemampuan dan ilmu pengetahuan yang ada untuk menyelesaikannya, namun penulis tetap menyadari sepenuhnya bahwa isi maupun susunan kalimat atau tata basanya masih belumlah begitu sempurna. Oleh karena itu dengan kerendahan hati, penulis mengharapkan serta menerima masukan- masukan atau saran-saran demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Untuk menyelesaikan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan- bantuan baik moril dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Bapak H.Syehriandy, SE.Msi., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.
2. Ibu Dra.Hj.Retnawati Siregar, selaku Ketua Jurusan Akutansi Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.

3. Bapak Drs. Zairanal Abidin, selaku dosen pembimbing I, yang telah memberikan bantuan dan petunjuk-petunjuk yang berguna dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Linda Lorez, SE, selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan banyak waktu membimbing penulis hingga selesai skripsi ini.
5. Bapak Drs. H. Jhon Hardy, Msi, selaku ketua sidang.
6. Ibu Dra. Isnaniah, LKS, selaku sekretaris sidang.
7. Seluruh karyawan PT. BANK BIN (Partner) Cabang Medan yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data dan informasi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Rasa cinta saya yang tulus kepada:
 - a. Istri saya : Lirlina Saragih, S.si
 - b. Anak saya yang ganteng : Gilbert Pedrich Purba
 - c. Putri saya yang cantik : Solagracia Getrich Andoia Pinba,yang telah memberikan semangat dan dorongan serta bantuan moril, sehingga dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik.

Ahir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya kepada kita semua Amin.

Medan, Agustus 2003
Penulis

(Edwater Purba)

DAFTAR ISI

	Halaman
RINGKASA	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAR I: PENDAHULUAN	1
A. Alasan Pemilihan Judul	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Hipotesis	3
D. Luas, Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
E. Metode Penelitian dan Teknik Pengumpulan Data	4
F. Metode Analisis	6
BAB II: LANDASAN TEORITIS	7
A. Pengertian, Fungsi Dan Jenis-Jenis Kredit	7
B. Pengertian dan Unsur-Unsur Pengendalian Intern	12
C. Prosedur Pembertan Kredit	17
D. Pengendalian Kredit	22
E. Penyajian Kredit Pada Laporan Keuangan	25

BAB III : PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)

CABANG MEDAN	29
A. Gambaran Umum Perusahaan	29
B. Jenis-Jenis Kredit	38
C. Prosedur Pemberian Kredit Yang Diterapkan	40
D. Pengendalian Kredit	41
E. Penyajian Kredit Pada Laporan Keuangan	48
BAB IV : ANALISA DAN EVALUASI	55
A. Prosedur Pemberian Kredit	55
B. Pengendalian Kredit	57
C. Penentuan Tingkat Bunga	58
D. Penyajian KPR Pada Laporan Keuangan	60
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	66

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR:

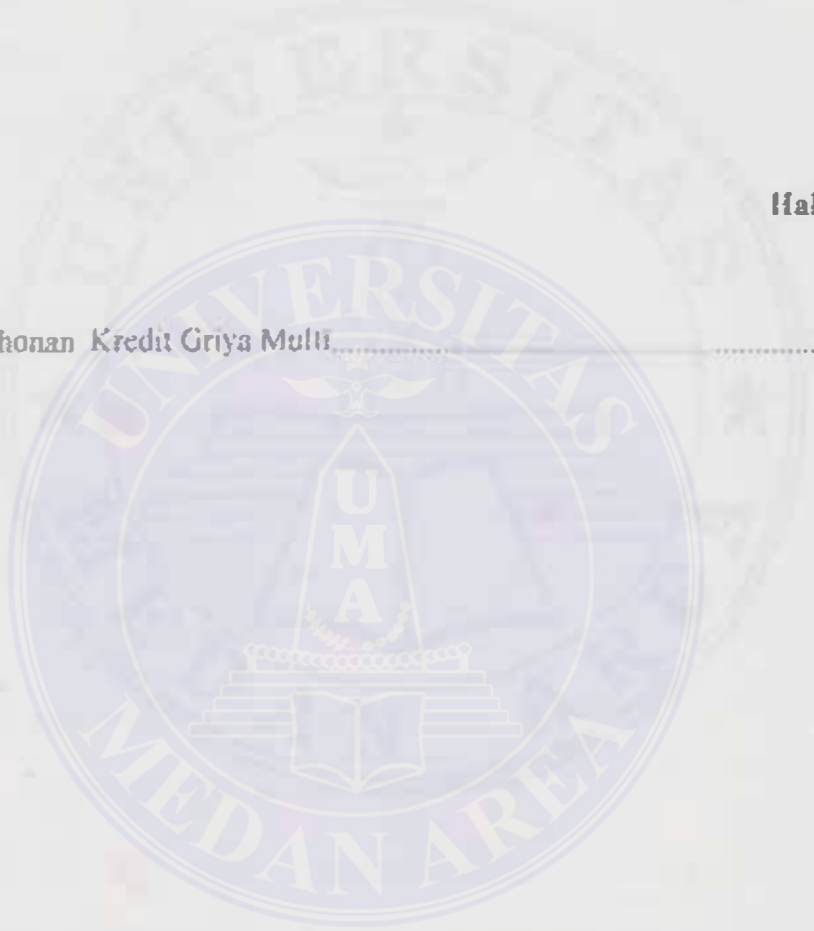
Halaman

Gambar Proses Pemberian Kredit	18
Gambar Struktur Organisasi	31
Gambar Prosedur Pemberian Kredit Griya Multy	45
Gambar Unit Kerja Loan Recovery	52

DAFTAR LAMPIRAN

Haloman

Formulir Permohonan Kredit Griya Multi.....67



BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Bank sebagai suatu lembaga keuangan mempunyai peranan sangat penting dalam memacu lajunya perekonomian di Indonesia. Hal ini disebabkan karena dunia perbankan merupakan mitra usaha bagi perusahaan, baik itu perusahaan industri, perusahaan dagang ataupun perusahaan jasa non keuangan lainnya. Sebagai lembaga keuangan, bank memiliki fungsi pokok berupa mengumpulkan dana dan menyalurkan kredit kepada masyarakat maupun dunia usaha.

Sumber-sumber pendanaan bank tersebut dapat dibagi atas tiga golongan yaitu,

1. Dana yang bersumber dari bank itu sendiri
2. Dana yang bersumber dari masyarakat
3. Dana yang bersumber dari lembaga keuangan.¹

Dana yang telah dihimpun oleh bank tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat, terutama pada dunia usaha dalam bentuk fasilitas kredit. Dalam hal ini bank memperoleh pendapatan atau penghasilan selisih bunga tabungan dengan bunga kredit yang disalurkan.

¹ Kasmir, SE, MM. Bank & Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi 2001, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal 24.

Pada saat sekarang ini banyak sekali jenis fasilitas kredit yang ditawarkan pihak bank kepada masyarakat dan pada dunia usaha, berupa kredit jangka panjang dan jangka pendek. Dari sudut jangka waktu lamanya kredit yang diberikan, salah satu jenis kredit jangka panjang adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hal ini memberikan fasilitas kredit perumahan ini, pihak BTN bertindak ekstra hati-hati dikarenakan resiko kerugian yang bakal diderita sangat besar dari fasilitas kredit perumahan.

Penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) ini sudah terealisasi, tindak lanjut selanjutnya adalah mengawasi pelaksanaan kredit itu sendiri. Hal ini memerlukan perhatian yang sungguh dengan cara memantau setiap kepatuhan debitur dalam pelunasan angsurannya setiap bulan.

Pengembalian angsuran setiap bulannya tidak berjalan dengan lancar. maka Bank BTN menerbitkan surat peringatan pertama sampai dengan ketiga, dan pada akhirnya bila tunggakan KPR pada tahap macet akan meminta bantuan pihak BUPLN untuk membantu dalam penyelesaian kredit macet.

Berdasarkan uraian diatas penulis mengambil keputusan untuk mengambil judul **“PROSEDUR PEMBERIAN DAN PENGENDALIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK BTN (Persero) MEDAN”**.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Hartadi. *Sistem Pengendalian Intern*. Penerbit BPFE-UGM. Yogyakarta. 1992
- Djumbara, Muhammad., *Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama., Pt. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1993.
- Gatot Supramono. *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*. Penerbit Djambatan. Jakarta. 1997.
- Hadibroto, H.S., dan Oemaar Witarsa. *Sistem Pengawasan Intern (System of Internal Controll)*, Edisi Kedua. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta. 1987.
- Jopic Yusuf. *Panduan Dasar untuk Account Officer*, CV Intermedia.P.O.BOX.4155 .Cetakan Pertama , Jakarta.1992.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2001
- Mulyadi. *Pemeriksaan Akuntansi*. Penerbit STIE-YKPN. Yogyakarta. 1993.
- Muchdarsyah Sinungan. *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit* ,Anggota IKAPI. Bumi Aksar ,Jakarta .1993
- Mulyono, Teguh Pudjo. *Pengawasan Kredit*. LPPI. Jakarta. 1985.
- Sofjan Assauri. *Manajemen Pemasaran*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.1999
- Ikatan Akuntan Indonesia. *Standart Akuntansi Keuangan*, Penerbit Salemba Empat. Jakarta. 1994.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Syarifuddin Harahap. Soedarmaji. *Metodologi Penelitian*. Penerbit Madani Maju. Bandung. 2002.
- S.Nasution.M.Thomas.*Buku Penuntun Membuan Tesis Skripsi disertasi Makalah*.Bumi Aksara.Jakarta.2002.