

ANALISIS PENGENDALIAN INTERN ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM MENCEGAH TERJADINYA KREDIT MACET (Studi Pada Bank Panin cabang Kota Bogor)

198

Siti Ita Rosita, Yayuk Nurjanah dan Ronald
*Program Studi Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan
Bogor, Indonesia*
Email : ita_rosita@stiekesatuan.ac.id

Submitted:
APRIL 2015

Accepted:
AGUSTUS 2015

ABSTRACT

One of the bank loan distributions is a loan that was directed at communities in need of housing. In the process of granting the Housing Ownership Loan, each Bank has its own rules and procedures to execute. A standard made to minimize non performing loans. This study was to analyse the role of internal control department in preventing the non preventing loans from happening. The result of this research indicates the effectiveness of the internal control role in the Housing Ownership Loan at Bank Panin. Bank Panin has done the right control. Each year, Bank Panin does some reviews to the internal control in the Housing Ownership Loan, and is always updated to decrease the current bad debts.

Keywords: *Internal Control, Bad Debt*

PENDAHULUAN

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan sebagai alat penggerak pertumbuhan dan perkembangan ekonomi yang fungsinya tidak dapat dipisahkan dari pembangunan. Demikian pula bank merupakan salah satu badan penyedia dana pembiayaan pembangunan, antara lain melalui kegiatan penyaluran kredit dan investasi. Kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan bank ini membantu debitur mengatasi kekurangan modal dalam mengelola, membiayai, dan mengembangkan usaha sehingga mampu meningkatkan efisiensi dan mengatasi pemenuhan kebutuhan konsumsi masyarakat yang semakin meningkat serta dalam segi daya saing.

Pemberian kredit merupakan aktivitas paling pokok dari perbankan sebagai akibat dari salah satu fungsi intermediasi bank. Pemberian kredit ini merupakan suatu proses yang membutuhkan pengendalian intern kredit yang baik untuk meminimumkan risiko macet yang diderita bank.

Pengendalian intern ini tidak boleh hanya dilakukan oleh pimpinan saja tetapi harus dilakukan oleh seluruh karyawan, karena pimpinan perusahaan telah mempunyai tugas dan tanggung jawab tersendiri terhadap perusahaan. Pada perusahaan yang kecil dan dimiliki perseorangan, pimpinan masih mampu mengawasi secara langsung semua kegiatan. Tetapi tidak dengan perusahaan besar, biasanya pimpinan pada perusahaan besar akan dibantu oleh internal auditor dalam hal menangani pengendalian intern.

Selain itu, dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh suatu bank, biasanya kredit berhubungan dengan pembayaran dengan jangka panjang atau sering disebut cicilan. Hal ini tidak lepas dari pembayaran yang tidak tepat waktu dan yang tidak memenuhi seluruh pembayaran cicilan atau sering disebut

kredit macet. Sehingga terkadang pemberian kredit akan bisa menimbulkan kredit macet.

TINJAUAN PUSTAKA

Beberapa teori yang mendasari penelitian ini diantaranya adalah : Menurut Standar Profesional Akuntan Publik yang dikutip oleh Agoes (2000, 57) dalam bukunya Auditing “Sistem Pengendalian Intern adalah kebijakan dan prosedur yang ditetapkan untuk memperoleh keyakinan yang memadai bahwa tujuan satuan usaha yang spesifik akan dapat tercapai”

Pengendalian intern diperlukan agar pihak manajemen dapat meyakini bahwa semua pekerjaan yang berlangsung di perusahaan yang berada di bawah pimpinannya senantiasa berada dalam aturan yang sudah digariskan oleh perusahaan.

Pengertian bank menurut undang-undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa 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”.

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Kredit macet atau *problem loan* adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu menyatakan keberadaan suatu variabel (menjelaskan terjadinya suatu fenomena), dan untuk membandingkan antara teori yang ada dengan realisasinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peranan Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah dalam Mencegah Kredit Macet

Sudah menjadi hal yang umum bahwa Pengendalian Intern merupakan hal yang sangat penting dalam setiap kegiatan yang dilakukan pada Bank Panin. Maka sudah pasti dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank Panin memiliki Pengendalian Intern tersendiri.

Pada Bank Panin terdapat dua tahap Pengendalian Intern atas Kredit Kepemilikan Rumah, yaitu pada tahap sebelum pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada nasabah dan tahap setelah pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada nasabah.

1. Tahap sebelum pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Pada tahap inilah tahap pengendalian paling penting dimana pihak bank melakukan analisa terhadap pemohon Kredit Pemilikan Rumah. Pihak bank harus menganalisa sebaik mungkin guna mencegah terjadinya kesalahan analisis yang dapat berujung terjadinya kredit macet dikemudian hari. Berikut beberapa analisis yang dilakukan:

- a) BLBI (*Blacklist* Bank Indonesia), pihak bank melakukan pengecekan kepada Bank Indonesia terhadap pemohon untuk mengetahui riwayat kredit pemohon, apakah pemohon pernah melakukan kredit sebelumnya, dan

bagaimana status kredit itu sendiri. Selain itu juga dilakukan pengecekan kartu kredit pemohon dimana kartu kredit adalah penyebab paling banyak munculnya riwayat kredit buruk. Kasus lain biasanya pemohon pernah membantu teman atau keluarga untuk menggunakan nama pemohon sebagai pemohon kredit pada sebuah bank, akan tetapi teman/keluarga tersebut tidak melakukan pengembalian dengan baik, sering terlambat melakukan pembayaran, bahkan macet total. Hal inilah yang akan membuat pihak bank memutuskan untuk tidak menyetujui permohonan kredit guna menghindari kredit macet dikemudian hari.

- b) Verifikasi, pihak bank melakukan verifikasi status pekerjaan pemohon. Sering ditemukan bahwa data yang tercantum pada formulir permohonan kredit tidak sesuai dengan hasil verifikasi. Misalnya, di aplikasi tertera sudah bekerja selama 2 tahun atau lebih, pindah tempat kerja namun lupa/ tidak melampirkan kontrak kerja sebagai bukti dari perusahaan sebelumnya. Dan untuk pengusaha, pihak bank akan menolak jenis usaha yang dianggap riskan, misalnya: penjual minuman keras, bahan-bahan peledak, panti pijat, berkaitan dengan kegiatan-kegiatan illegal. Proses verifikasi ini pun sangat penting untuk kelangsungan kredit bank guna menghindari kredit macet.
- c) Mutasi Rekening, pihak bank melakukan peninjauan atas mutasi/ arus lalulintas rekening pemohon, dimana hal ini sangat mempengaruhi keputusan pihak bank untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemohon. Bahkan jika diterima, juga mempengaruhi besarnya jumlah kredit yang disetujui. Rekening merupakan cerminan sebuah usaha juga bukti penghasilan gaji untuk seorang karyawan. Gaji yang diterima secara tunai biasanya sulit diterima oleh pihak bank. Maka hal inipun penting bagi pihak bank memberikan kredit guna menghindari kredit macet dikemudian hari.

2. Tahap setelah pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Setelah pihak bank menyetujui permohonan suatu kredit kepemilikan rumah, bukan berarti bahwa pihak bank berhenti melakukan pengendalian atas Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Adalah hal penting juga untuk melakukan kontrol atas debitur yang telah diberikan Kredit Pemilikan Rumah guna mengontrol aktivitas kredit yang dilakukan agar menghindari hal yang tidak diinginkan seperti telat melakukan pembayaran, bahkan hingga menyebabkan kredit macet. Maka berikut adalah tindakan pihak bank untuk mencegah terjadinya kredit macet:

a) *Review cicilan*

Pihak Bank Panin mempunyai sistem review terhadap semua cicilan Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan dimana akan terlihat siklus pembayaran dari semua debitur setiap bulannya, apakah semua membayar tepat waktu pada saat jatuh tempo.

b) *Tindakan setelah review*

Pada saat hasil review keluar, maka akan terlihat debitur yang melakukan pembayaran tepat pada waktunya, belum membayar, ataupun melewati batas jatuh tempo yang diberikan. Apabila telah melewati 3 (tiga) hari dari jatuh tempo, maka pihak bank akan melakukan tindakan lanjutan yang berupa pemberian surat peringatan yang berjangka waktu 0-30 hari agar debitur segera melakukan pembayaran. Apabila tidak ada respon atas surat peringatan pertama maka pihak bank akan melanjutkan dengan surat peringatan kedua dan ketiga sesuai dengan waktunya.

c) Tindakan atas Kolektabilitas Kredit

- 1) Kolektabilitas 1, karena ini adalah kualitas kredit lancar maka tidak ada tindak lanjut dari pihak bank.
- 2) Kolektabilitas 2, dimana terjadi keterlambatan pembayaran 0-30 hari, maka pihak bank akan melakukan tindakan yaitu mengirimkan surat peringatan 1 kepada debitur. Pada tahap ini dan selanjutnya pula, nasabah akan dikenakan penalti atas keterlambatan pembayaran cicilan sebesar 0.05%.
- 3) Kolektabilitas 3, dimana terjadi keterlambatan pembayaran 90-180 hari dan debitur tidak menghiraukan surat peringatan 1, maka pihak bank akan menindaklanjuti dengan surat peringatan 2.
- 4) Kolektabilitas 4, dimana terjadi keterlambatan pembayaran 180-270 hari dan debitur tidak menghiraukan surat peringatan 2, maka pihak bank akan menindaklanjuti dengan surat peringatan 3.
- 5) Kolektabilitas 5, dimana debitur belum melakukan pembayaran cicilan hingga di atas 270 hari dari tanggal jatuh tempo, maka pihak bank akan melakukan tindak lanjut yaitu mendatangi debitur sehingga dapat melakukan penyitaan terhadap rumah yang dicicilkan.

Selain pengendalian intern yang telah dijelaskan di atas, pihak bank juga mempunyai upaya lanjutan yang akan dilakukan apabila terjadi Kredit bermasalah/ Kredit Macet atas Kredit Pemilikan Rumah yang ada. Sesuai dengan pembahasan penyebab Kredit Macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah di Bank Panin, yaitu terdapat dua penyebab Kredit macet yang disebabkan oleh risiko nasabah dan risiko pihak bank, berikut dijelaskan upaya guna menindaklanjuti kredit bermasalah/ Kredit Macet yang disebabkan oleh dua risiko tersebut.

1. Risiko Nasabah

- Kehilangan Pekerjaan, jika terjadi Kredit bermasalah/ Kredit Macet yang disebabkan hal ini maka pihak bank akan melakukan pencairan asuransi dan juga pengambilan jaminan yang telah diberikan oleh nasabah. Lalu pihak bank akan melakukan pembahasan kembali dengan nasabah apakah akan melanjutkan Kredit Kepemilikan Rumah tersebut atau tidak. Jika tidak, maka pihak bank akan mengambil hak kepemilikan dari rumah tersebut.
- Meninggal, apabila hal ini terjadi maka tindak lanjut yang dilakukan oleh pihak bank ialah mencairkan asuransi dan pengambilan jaminan yang telah diberikan nasabah. Lalu pihak bank akan menemui pihak keluarga dari nasabah dan melakukan pembahasan mengenai Kredit Pemilikan Rumah yang ada, apakah pihak keluarga mau bertanggung jawab akan Kredit Pemilikan Rumah yang telah ada atau memilih untuk tidak melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut.

2. Risiko Bank

- Kesalahan Kontrol, tindak lanjut pihak bank akan kesalahan kontrol ini adalah mereview bagian terkait untuk melihat kinerja yang telah dilakukan, apakah bagian terkait ini telah melakukan tugasnya sesuai prosedur atau telah melakukan kesalahan seperti yang telah dijelaskan, yaitu memaksakan untuk menerima pemohon Kredit Pemilikan Rumah yang dirasa tidak memenuhi syarat. Pihak bank akan melakukan tindak lanjut terhadap bagian terkait yang melakukan kelalaian ini, memberikan surat peringatan dan sebagainya.

- Kesalahan Analisis, tindak lanjut pihak bank dalam menangani kredit bermasalah/ kredit macet dari kesalahan analisis ini ialah menganalisis kembali semua data yang berkaitan dengan nasabah terkait. Lalu pihak bank akan melakukan restrukturisasi dengan pihak nasabah, yaitu dapat berupa perubahan besar cicilan (penurunan) dengan penambahan jangka waktu sehingga nasabah dapat mampu membayarkan cicilan yang ada setiap bulannya.

Sebagai pelengkap pada pembahasan ini, penulis akan memberikan statistik data kredit macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan persentase terhadap jumlah total Kredit Pemilikan Rumah yang terdapat pada Bank Panin selama tahun 2011, 2012, dan 2013. Data di bawah ini dapat menjelaskan keefektifan dari pengendalian Intern atas pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Panin.

Tabel 1
Tabel Persentase Kredit Macet atas
Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Panin

Tahun	Persentase Kredit Macet	Kenaikan/ Penurunan
2011	1,98%	-
2012	2,15%	+0,17%
2013	1,60%	-0,55%

Seperti yang telah dilihat pada tabel di atas, bahwa pada tahun 2011 presentase Kredit Macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah di Bank Panin adalah 1.98% yang merupakan total Kredit Macet yang hanya disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah pada tahun tersebut dibandingkan dengan total Kredit Pemilikan Rumah pada tahun tersebut. Sementara di tahun 2012, persentase kredit macet adalah sebesar 2,15%, dimana berarti tingkat presentase Kredit Macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah mengalami kenaikan jika dibandingkan dengan tahun 2011. Akan tetapi, persentase kredit macet mengalami penurunan kembali pada tahun 2013 dimana tingkat persentasenya adalah sebesar 1,60%.

- Kenaikan persentase Kredit Macet tahun 2012
Seperti yang telah kita lihat pada data Kredit Macet atas Kredit Pemilikan Rumah yang ada pada Bank Panin dari tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami kenaikan. Itu artinya, bahwa terdapat kenaikan jumlah Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah oleh nasabah Bank Panin yang sedang melakukan Kredit Pemilikan Rumah. Kenaikan tersebut salah satunya terjadi karena terdapat pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah yang cukup tinggi pada Bank Panin yaitu sebesar 40% pada tahun tersebut, jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Itu artinya dari tahun 2011 ke 2012 jumlah nasabah Bank Panin yang mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah meningkat. Hal ini disebabkan oleh ragam produk Kredit Pemilikan Rumah yang tersedia di Bank Panin sangat kompetitif di pasar yang semakin jenuh. Hal inilah yang menjadi salah satu penyebab kenaikan presentase Kredit Macet yang ditimbulkan Kredit Pemilikan Rumah pada tahun tersebut, dimana semakin banyak permintaan atas Kredit Pemilikan Rumah.
- Penurunan persentase Kredit Macet pada tahun 2013

Pada tahun 2013 seperti yang telah dilihat pada data persentase Kredit Macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah, mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, dimana pada tahun sebelumnya adalah 2,15% dan pada tahun 2013 adalah 1,60%. Ini berarti Kredit Macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah mengalami penurunan yang cukup signifikan. Pada tahun ini pula terdapat pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah sekitar 21%. Memang tidak sebesar pertumbuhan yang terjadi dari tahun 2011 ke tahun 2012 yang mengalami pertumbuhan sebesar 40%. Akan tetapi pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah sebesar 21% pun merupakan pertumbuhan yang cukup baik untuk Bank Panin, dengan penurunan yang ada.

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah yang ada ini disebabkan karena Bank semakin memperbaiki produk Kredit Pemilikan Rumah bank dari tahun ke tahun. Bank Panin semakin memperkuat hubungan dengan agen properti, pialang dan pengembang perumahan terkemuka guna mempermudah dan memperluas jaringan produk Kredit Pemilikan Rumah sehingga hal ini dapat memudahkan nasabah atau masyarakat sekitar mengenali produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Panin. Selain itu juga, Bank Panin semakin mempunyai minat yang cukup tinggi dalam mengikuti pameran properti yang diadakan agar membuat produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Panin dikenali masyarakat umum. Hal inilah yang memungkinkan Kredit Pemilikan Rumah Bank Panin ini terus bertumbuh secara signifikan dari tahun ke tahun.

Sedangkan penurunan tingkat presentase Kredit Macet yang disebabkan Kredit Pemilikan Rumah juga tidak lain karena Pengendalian Intern yang baik. Setiap tahunnya Bank Panin melakukan evaluasi Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan, apakah sudah dilaksanakan sesuai prosedur yang ada, apakah terjadi kesalahan atas prosedur yang ada dan bagaimana efektifitas dari Pengendalian Intern yang ada terhadap Kredit Pemilikan Rumah ini. Pada tahun 2013 ini dapat terlihat bahwa Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah sudah efektif dengan bukti adanya penurunan yang cukup signifikan dari Kredit Macet yang disebabkan Kredit Pemilikan Rumah.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan serta pemaparan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

1. Bahwa Pengendalian Intern dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Panin ialah berupa prosedur dan tahapan-tahapan dalam pengajuan kredit tersebut hingga pemberian kredit tersebut, antara lain adalah tahap pengajuan atau permohonan kredit, tahap pemeriksaan, penilaian dan analisa kredit, tahap pemutusan kredit hingga tahap realisasi kredit. Pada setiap prosedur yang ada, terdapat pihak-pihak yang mempunyai tanggung-jawabnya masing-masing yang mendukung terjadinya pengendalian intern yang baik atas Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Panin.
2. Bahwa terdapat Kredit Macet pada Bank Panin yang disebabkan beberapa factor. Bank Panin telah mengadaptasi klasifikasi kredit macet sesuai dengan pengklasifikasian yang dijabarkan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral di Indonesia. Pada Bank Panin terdapat kredit macet yang disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan. Penyebabnya terdapat dua faktor yang berupa risiko pihak nasabah dan risiko pihak bank sendiri. Risiko yang disebabkan oleh pihak nasabah antara lain, nasabah kehilangan pekerjaan atau nasabah

meninggal dunia. Sedangkan risiko yang disebabkan pihak bank sendiri berupa kesalahan kontrol ataupun kesalahan analisis dari data-data pemohon kredit itu sendiri.

3. Bahwa Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah yang ada pada Bank Panin sudah cukup efektif. Setiap bulannya Bank Panin melakukan review berkala atas status cicilan dan setiap tahunnya bank Panin melakukan review atas Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah, serta selalu berusaha melakukan pengendalian dengan baik dan memperbaharainya dengan tujuan agar mengurangi Kredit Macet yang ada. Sebagai data, Kredit Macet 2013 menurun dibanding tahun 2012. Pengendalian Intern atas Kredit Pemilikan Rumah yang telah dilakukan oleh Bank Panin sangat berperan besar dalam peningkatan kualitas kredit yang tercermin dari rendahnya persentase kredit macet yang terjadi jika dibandingkan dengan total kredit yang diberikan atas Kredit Pemilikan Rumah di Bank Panin.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin Widjaja Tunggal. 2000. COSO-Based Auditing, Harvarindo, Jakarta.
- Amirullah dan Haris Budiyo. 2004. Pengantar manajemen, Edisi Kedua, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Arens Alvin A. and James K. Loebbecke. 2000. Auditing and Integrated Approach, Prentice Hall International Inc., New Jersey.
- Arens Alvin A., Randal J. Elder and Mark S. Beasley. 2003. Auditing and Assurance Services An Integrated Approach, Ninth Edition, Prentice Hall International Inc., New Jersey.
- Arens dan Loebbecke. 2003. Auditing Pendekatan Terpadu, Salemba Empat, Jakarta
- Bambang Hartadi. 2001. Auditing (Suatu Pendekatan Komprehensif per Pos dan per Siklus, PT Mudaya, Yogyakarta.
- Bodnar, George H. and William S. Hopwood. 2006. Sistem Informasi Akuntansi, Edisi 9. Diterjemahkan oleh Julianto Agung Saputra dan Lilis Setiawati, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Horngren, Charles T., Srikant M. Datar, George Foster. 2005. Akuntansi Biaya; Penekanan Manjerial Edisi 11 Jilid 1. Diterjemahkan oleh Desi Adhriani, Penerbit PT Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2001. Standar Profesional Akuntan Publik, Salemba Empat, Jakarta.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2004. Standar Akuntansi Keuangan. Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Mulyadi. 2002. Auditing, Buku Kesatu, Edisi Keenam, Salemba Empat, Jakarta.
- Robert N. Anthony and Vijay Govindarajan. 2003. Management Control System, 11th Edition, McGraw-Hill Companies Inc, United States of America.