

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR REALISASI DANA
FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM MENCAPAI
PENGENDALIAN INTERN PADA PT. BANK CENTRAL ASIA, TBK
KANTOR WILAYAH VII MALANG**

SKRIPSI

**Diajukan guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi
pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi
Universitas Katolik Widya Karya Malang**



**Disusun Oleh :
NATHALIA DEWI ANGGRAENI
NIM: 201314906**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
2015**

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

No. 2720/MO/MLG/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

Nama : Nathalia Dewi Anggraeni

NIM : 201314906

Fakultas : Ekonomi

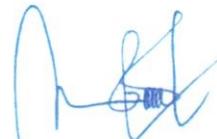
Jurusan : Akuntansi

Telah mengadakan penelitian di kantor kami sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar strata satu di Universitas Katolik Widya Karya Malang, dengan judul : **“Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Realisasi Dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai Pengendalian Intern pada PT.Bank Central Asia,Tbk Kantor Wilayah VII Malang”**.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 02 Juli 2015

Hormat kami,



CHRISTINAWATI

Kabag Analisa Legalitas Kredit

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

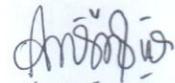
Kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Realisasi Dana Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai Pengendalian Intern pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah VII Malang" merupakan karya asli dari:

Nama : Nathalia Dewi Anggraeni
NIM : 201314906
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang

dan bukan karya plagiat baik dari sebagian maupun seluruhnya.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila terdapat kekeliruan, kami bersedia menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Malang, 02 Juli 2015



Nathalia Dewi Anggraeni

DITERIMA DAN DISETUJUI

Dosen Pembimbing I



Dra. MAF Suprapti, M.M.
NIK: 191017

Dosen Pembimbing II



Dra. Silvia Indrarini, M.M. Ak
NIK: 190237

Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi



Drs. Cornelius Niwadolo, M.M.
NIK: 185004

Ketua Jurusan Akuntansi



Dra. Lis Lestari S., M. Si
NIK: 188011

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Nathalia Dewi Anggraeni
NIM : 201314906
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Judul : **ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR REALISASI DANA FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM MENCAPAI PENGENDALIAN INTERN PADA PT. BANK CENTRAL ASIA, TBK KANTOR WILAYAH VII MALANG**

Malang, 7 Juli 2015

DITERIMA DAN DISETUJUI

Dosen Pembimbing I



Dra. MAF Suprapti, M.M.
NIK: 191017

Dosen Pembimbing II



Dra. Silvia Indrarini, M.M. Ak
NIK: 190237

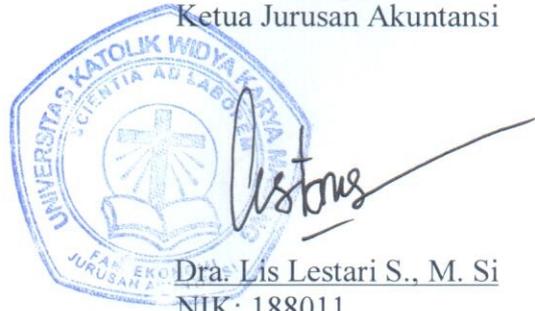
Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi



Dra. Cornelius Niwadolo, M.M.
NIK: 185004

Ketua Jurusan Akuntansi



Dra. Lis Lestari S., M. Si
NIK: 188011

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul

**Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Realisasi Dana Fasilitas Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai Pengendalian Intern pada
PT. Bank Central Asia,Tbk Kantor Wilayah VII Malang**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Nathalia Dewi Anggraeni

NIM : 201314906

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang pada tanggal 07 Juli 2015 dan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu (S1) Akuntansi.

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Katolik Widya Karya Malang



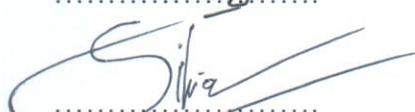
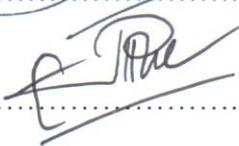
Drs. Cornelius Niyadolo, M.M.

NIK: 185004

DEWAN PENGUJI

1. Dra. Lis Lestari S., M. Si
2. Dra. Silvia Indrarini, M.M. Ak
3. Dra. MAF Suprapti, M.M.

TANDA TANGAN


.....

.....

.....

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nathalia Dewi Anggraeni
NIM : 201314906
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Tempat, Tanggal Lahir : Denpasar, 27 Desember 1987
Alamat : Perumahan Sulfat Rivera Blok 5 No. 3 Malang
Nama Orang Tua
Ayah : Rahardjo (alm)
Ibu : Ris Gunarwati (alm)
Riwayat Pendidikan : 1. SDK Cor Jesu Malang
2. SMP Negeri 5 Malang
3. SMA Negeri 1 Malang
Tercatat sebagai mahasiswi Universitas Katolik
Widya Karya Malang angkatan tahun 2013/2014

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan hikmat dan kekuatan hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Adapun skripsi ini berjudul “ Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Realisasi Dana Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai Pengendalian Intern pada PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah VII Malang” dan disusun penulis sebagai salah satu persyaratan untuk meraih gelar sarjana S-1 pada Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan, dorongan, dan kerja sama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada para pihak:

1. Dra. MAF Suprapti, M.M. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
2. Dra. Silvia Indrarini, M.M.,AK selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Christinawati, Ibu B.Budianti Wahyuni dan Ibu Ambarini Lukito sebagai atasan penulis yang telah memberikan doa, semangat dan dukungan yang besar terhadap penulis dalam penyusunan skripsi ini
4. Dra. Lis Lestari S., M. Si selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Drs. Cornelius Niwadolo, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah memberi banyak dukungan dalam penyusunan skripsi ini.

6. Segenap karyawan pada unit kerja Layanan Kredit Kanwil VII Malang, terutama pada karyawan Unit Analisa Legalitas Kredit PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Wilayah VII Malang, yang telah bersedia memberikan data dan pengetahuan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Suami dan anak perempuan tercinta yang telah setia menemani, memberikan inspirasi, semangat dan dukungan yang besar dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Untuk itu, penulis mengharapkan adanya masukan dan kritik yang membangun dari pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Malang, 02 Juli 2015

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	
HALAMAN KETERANGAN PENELITIAN	
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	
HALAMAN RIWAYAT HIDUP	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	v
LAMPIRAN	vi
ABSTRAKSI	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
BAB II LANDASAN TEORI	5
A. Penelitian Terdahulu.....	5
B. Teori.....	7
1. Sistem dan Prosedur	7
2. Pengendalian Intern	9
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	10
C. Kerangka Pikir.....	18
BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Jenis Penelitian.....	19
B. Ruang Lingkup Penelitian	19

C. Lokasi Penelitian	19
D. Jenis dan Sumber Data yang Digunakan	19
E. Metode dan Teknik Pengumpulan Data	20
F. Metode Analisis Data	22
BAB IV ANALISIS DAN INTERPRETASI DATA	23
A. Gambaran Umum Perusahaan	23
1. Sejarah BCA	23
2. Struktur Organisasi Perusahaan	24
B. Penyajian Data Penelitian	27
1. Pihak-pihak yang terkait dalam proses realisasi	27
2. Dokumen Kredit yang digunakan	29
3. Sistem dan Prosedur Realisasi Dana	31
4. Pengendalian Intern BCA	43
C. Analisa dan Interpretasi Data Penelitian	45
1. Permasalahan	45
2. Bukti Permasalahan	45
3. Penyebab Permasalahan	46
4. Akibat Permasalahan	47
5. Pemecahan Permasalahan	47
D. Hasil yang diharapkan	55
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	64

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Struktur Organisasi PT.BCA,Tbk.....	25
Gambar 2 Struktur Organisasi BCA Kanwil VII Malang	25
Gambar 3 Struktur Organisasi Sentra Layanan Area BCA Kanwil VII Malang.....	26
Gambar 4 Alur Pemberian Kredit (Tahap Persiapan)	39
Gambar 5 Alur Pemberian Kredit (Tahap Pengikatan/Akad Kredit)	40
Gambar 6 Alur Pemberian Kredit (Tahap Realisasi Kredit)	41
Gambar 7 Alur Pemberian Kredit (Tahap Dokumentasi).....	42
Gambar 8 Alur Pemberian Kredit (Tahap Dokumentasi- <i>Monitoring</i>)	43
Gambar 9 Usulan Struktur Organisasi Layanan Kredit BCA Kanwil VII	48
Gambar 10 Usulan Alur Pemberian Kredit (Tahap Persiapan)	49
Gambar 11 Usulan Alur Pemberian Kredit (Tahap Pengikatan/Akad Kredit).....	50
Gambar 12 Usulan Alur Pemberian Kredit (Tahap Realisasi Kredit)	51
Gambar 13 Usulan Alur Pemberian Kredit (Tahap Dokumentasi)	52
Gambar 14 Usulan Alur Pemberian Kredit (Tahap Dokumentasi- <i>Monitoring</i>).....	53
Gambar 15 Usulan Format Register Peminjaman Dosir Harian KPR.....	54
Gambar 16 Usulan Format Register Penyimpanan Dosir Harian KPR	55

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Formulir Pengajuan Kredit	58
Lampiran 2 Debit Nota	59
Lampiran 3 Credit Nota	59
Lampiran 4 Form pembukaan rekening pinjaman data debitur BI.....	60
Lampiran 5 Form pembukaan rekening pinjaman.....	61
Lampiran 6 Form pembukaan pinjaman baru	62
Lampiran 7 Slip TDP (Transaksi Dalam Penyelesaian)	63

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR REALISASI DANA
FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM MENCAPAI
PENGENDALIAN INTERN PADA PT.BANK CENTRAL ASIA,TBK
KANTOR WILAYAH VII MALANG**

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai pengendalian intern pada PT. Bank Central Asia,Tbk Kantor Wilayah VII Malang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Metode penelitian yang dilakukan berupa studi lapangan yang dilakukan secara langsung pada objek penelitian dan studi pustaka dengan membaca buku literatur dan referensi yang diperlukan.

Hasil dari penelitian ini adalah pada umumnya sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas KPR yang telah diterapkan PT.BCA,Tbk Kantor Wilayah VII Malang sudah cukup baik, namun masih terdapat beberapa kelemahan yaitu pengendalian intern pada sistem dan prosedur: adanya perangkapan fungsi dalam unit Pengelolaan dan Info Kredit dimana fungsi penerimaan dokumen merangkap fungsi pengelolaan dosir harian, penyimpanan dosir harian KPR masih menggunakan register manual, tidak adanya register untuk peminjaman dosir harian KPR, tidak dilakukan *stockopname* dosir harian KPR dan akses yang bebas ke ruang penyimpanan dosir harian KPR.

Hasil Analisis dengan memperbaiki sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas KPR untuk mencapai pengendalian intern yang baik, dengan: menambah fungsi dalam struktur organisasi sehingga menambah personel sebagai petugas dosir harian KPR, ditetapkan suatu kebijakan untuk pembatasan akses langsung ke ruang penyimpanan dosir harian KPR, ditetapkan suatu kebijakan untuk pembuatan register peminjaman dosir harian KPR, ditetapkannya suatu kebijakan untuk pelaksanaan *stockopname* dosir harian KPR secara periodik, disediakannya sarana elektronik (komputer) untuk petugas dosir harian KPR.

Kata kunci: Sistem dan Prosedur, Pengendalian Intern, Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin berkembangnya suatu kegiatan perekonomian atau perkembangan jaman, mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat, baik kebutuhan primer maupun sekunder. Guna memenuhi kebutuhan yang semakin kompleks maka dirasakan perlu adanya sumber-sumber penyediaan dana. Oleh karena itu hubungan antara pertumbuhan suatu kegiatan perekonomian dengan eksistensi perkreditan mempunyai hubungan yang sangat erat. Perkreditan tidak hanya diperlukan dalam kegiatan produktif suatu perusahaan namun diperlukan juga dalam kegiatan konsumtif perorangan.

Perkreditan membawa perkembangan yang besar bagi instansi/ perusahaan/ lembaga yang bergerak di bidang penyediaan sumber dana, karena volume permintaan dana jauh lebih besar dibandingkan penawaran dana yang ada di masyarakat. Sehingga sektor perkreditan memegang peranan penting terutama bagi suatu lembaga perbankan baik di negara berkembang maupun di negara maju.

Pada awal perkembangan perbankan, dimana fungsi bank adalah sebagai lembaga perantara (*intermediary*), antara pemilik dana dengan pihak yang membutuhkan dana, maka bank sebagai pemilik dana menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada debitur. Karena kondisi bank yang terbatas jumlahnya dan debitur sebagai pihak membutuhkan dana maka produk bukanlah suatu hal

yang penting. Namun hal tersebut menjadi penting pada saat ini karena persaingan dalam industri perbankan telah demikian pesat, terutama dalam usaha mendapatkan debitur yang berkualitas. Selain produk, lembaga perbankan terus bersaing untuk menawarkan keunggulan-keunggulan tersendiri bagi produknya seperti biaya rendah, proses cepat, persyaratan yang tidak berbelit-belit, fleksibilitas penggunaan, kemudahan pembayaran, bunga rendah, dan pelayanan yang memuaskan. Namun disamping itu lembaga perbankan juga mudah memberikan kredit kepada debitur atau calon debitur. Bank juga harus melakukan berbagai macam analisa yang mendukung pemberian kredit, karena pemberian kredit mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat.

Banyak pilihan jenis kredit yang ditawarkan bank saat ini guna membantu memenuhi berbagai seluruh kalangan masyarakat mengingat rumah merupakan kebutuhan pokok masyarakat yang harus dipenuhi. Sampai dengan saat ini, salah satu jenis kredit yang diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat yaitu jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan jenis kredit konsumtif yaitu pembiayaan jangka panjang untuk pembelian atau renovasi sebuah rumah/ruko yang akan ditempati (juga sebagai tempat tinggal debitur) dan apartemen untuk ditempati/investasi. Kebutuhan akan tempat tinggal (papan) menjadi hal serius yang mendapat perhatian lebih dari pemerintah mengingat papan menjadi salah satu standar kesejahteraan masyarakat di sebuah negara. Oleh sebab itu pemerintah Indonesia sangat mendukung adanya pemberian kredit melalui program KPR baik yang ada

pada bank swasta maupun bank milik pemerintah. Bank BCA merupakan salah satu bank swasta yang menangani kegiatan penyaluran/ pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.

Salah satu hal yang sangat penting dalam pemberian kredit adalah mengenai sistem dan prosedur yang digunakan dalam proses realisasi dana fasilitas KPR tersebut mulai dari tahap persiapan, pengikatan/akad kredit, pencairan dana sampai dengan tahap dokumentasi kredit. Agar tidak terjadi penyelewengan dan penyalahgunaan sistem dan prosedur maka juga diperlukan suatu pengendalian intern sebagai fungsi kontrol dan pengendalian dari sistem tersebut sehingga sistem dan prosedur yang sudah didesain dan diimplementasikan dengan baik tidak disalahgunakan untuk hal-hal yang dapat merugikan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang disajikan sebelumnya maka penulis tertarik untuk membuat karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Realisasi Dana Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai Pengendalian Intern pada PT. Bank Central Asia,Tbk Kantor Wilayah VII Malang”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut: “Bagaimana penerapan sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai pengendalian intern pada PT. Bank Central Asia,Tbk Kantor Wilayah VII Malang?”

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai pengendalian intern pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah VII Malang

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penulis dapat mengetahui dan memahami penerapan sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mencapai pengendalian intern pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah VII Malang.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberi masukan yang berguna bagi perusahaan untuk melakukan perbaikan dalam sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta pengendalian intern yang telah dijalankan.

3. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi pembaca mengenai penerapan sistem dan prosedur realisasi dana fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan pengendalian intern yang baik, serta dapat digunakan sebagai referensi bagi penulis lain yang hendak melakukan penelitian dengan topik yang sama.