

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Rakyat Indonesia

Kredit pemilikan rumah pada Bank BRI merupakan produk kredit atau penyediaan dana yang diberikan untuk membiayai kepemilikan properti termasuk didalamnya rumah tinggal. Pemberian KPR-BRI dapat dilakukan untuk tujuan antara lain :

1. Pembelian Baru (*Primary*)

Pemberian kredit pemilikan rumah bagi debitur yang akan membeli rumah baru dari penjual ataupun pemilik rumah tersebut sebelumnya.

2. Pembelian Bekas (*Secondary*)

Pemberian kredit pemilikan rumah bagi debitur yang akan membeli rumah bekas dari pemilik sebelumnya.

3. *Take Over / Take Over Top Up*

Kredit pemilikan rumah *Take Over* adalah salah satu kredit BRI yang digunakan untuk pengambilalihan fasilitas KPR atas nama calon debitur dari bank lain dengan jumlah terakhir di bank asal. *Take Over Top Up* merupakan fasilitas *Take Over* sekaligus dengan mendapatkan dana tambahan untuk keperluan konsumtif lainnya.

4. Pembangunan

Fasilitas KPR Pembangunan adalah kredit yang diberikan kepada calon debitur yang akan melakukan pembangunan rumah dari tahap pertama pembangunan hingga selesai.

5. Renovasi

Program renovasi ialah pemberian kredit kepada calon debitur yang akan melakukan renovasi rumah, jadi rumah debitur haruslah memenuhi kelayakan untuk dibiayai oleh bank.

6. *Refinancing*

KPR *Refinancing* adalah fasilitas kredit BRI yang digunakan untuk membiayai kembali perolehan aset/objek agunan milik debitur yang berupa : rumah tinggal, ruko, rukan, dan apartemen.

7. *Top Up*

KPR *Top Up* adalah fasilitas penambahan jumlah (*plafond*) pinjaman yang khusus diberikan kepada debitur *eksisting* atau yang sudah ada pada daftar KPR BRI.

Setiap tujuan tersebut pada dasarnya merupakan produk BRI pada bidang kredit pembiayaan kepada debitur / pemohon dalam rangka pengadaan properti baik itu rumah tinggal atau bangunan lainnya.

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta Mlati.

a. Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR- BRI

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA).

Pemberian KPR BRI kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA *fixed income* dengan ketentuan sertifikat objek, KPR-BRI harus atas nama suami/istri yang berstatus WNI dan jatuh tempo fasilitas KPR BRI maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memiliki perjanjian pra nikah (*prenuptial agreement*).

- 2) Usia Calon Debitur (perorangan)

Minimal 21 tahun atau sudah menikah.

- 3) Tidak memiliki tunggakan kredit di Bank manapun yang dibuktikan dengan hasil BI *Checking* yaitu pemeriksaan ke Bank Indonesia mengenai riwayat debitur terkait keuangan. Bagi calon debitur, BI *Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan pasangan menikah, sedangkan untuk calon debitur badan usaha, BI *Checking* dilakukan terhadap badan usaha dan seluruh pengurus badan usaha.

- 4) Debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk

mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.

- 5) Setiap pelayanan KPR BRI kepada calon debitur dipersyaratkan dokumen tambahan berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas KPR yang sedang diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di Bank BRI maupun di Bank lain.
- 6) Lokasi pembiayaan KPR berada pada unit kerja terdekat kecuali untuk calon debitur yang telah bekerja sama dengan unit kerja pemrakarsa.

b. Persyaratan Dokumen

- 1) Formulir Permohonan (diisi dan ditandatangani)
- 2) Foto copy KTP yang masih berlaku untuk WNI, atau Surat Ijin Tinggal untuk WNA
- 3) Foto copy Kartu Keluarga
- 4) Foto copy NPWP pribadi/ SPT PPh 21
- 5) Foto Copy rekening giro/tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/ Suami/istri
- 6) Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja atau foto copy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
- 7) Foto copy Surat Ijin Praktek/ SK Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja profesional.

- 8) Foto copy Buku/ Akta Nikah atau Surat/Akta cerai
 - 9) Foto copy dokumen rumah
 - 10) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.
- c. Fungsi yang terkait dalam sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BRI

1) *Sales Person*

Petugas yang melakukan penjualan atau penawaran produk bank berupa *Funding Officer* (menghimpun dana) maupun *Lending Officer* (menyalurkan dana). *Funding Officer* terdiri dari tabungan, giro dan deposito, sedangkan *Lending Officer* adalah kredit investasi, kredit modal kerja, kredit perdagangan, kredit produktif, kredit konsumtif, dan kredit profesi. Tugas *Sales Person* dalam kegiatan KPR adalah melayani aplikasi permohonan kredit pemilikan rumah dari debitur serta mengecek kelengkapan dokumen calon debitur.

2) *Account Officer*

Berikut ini beberapa tugas dari petugas *Account Officer* :

- a) Melakukan negoisasi dengan debitur dalam rangka menyusun struktur dan tipe kredit sesuai batas kewenangannya.
- b) Bertindak sebagai pejabat pemrakarsa (penganalisa, pengevaluasi dan merekomendasi) kredit.

- c) Menyampaikan masalah-masalah yang timbul dalam pelayanan debitur kepada atasannya untuk diselesaikan dengan unit kerja terkait.
- d) Melaporkan situasi dan kondisi bisnis debitur baik yang masih lancar maupun memburuk serta memberikan usul, saran pemecahan atau penyelesaian
- e) Melaksanakan fungsi penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah bila ditunjuk untuk menangani kredit bermasalah
- f) Membantu pembinaan kredit-kredit putusan kantor wilayah/kantor pusat.

3) Administrasi Kredit (ADK)

Tugas dari petugas ADK adalah sebagai berikut :

- a) Mengerjakan Prosedur Pemberian Kredit (PPK) Bisnis-Ritel, Surat Edaran, dan sebagainya sehubungan dengan adanya perubahan-perubahan yang terjadi.
- b) Mengusahakan agar kebijakan dan prosedur kebijakan perkreditan di dalam PPK dilaksanakan secara konsisten, efektif, dan efisien.
- c) Membantu menafsirkan dan menerapkan kebijakan, Kebijakan Umum Perkreditan (KUP) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk
- d) Menjamin pendelegasian wewenang memutus kredit telah dilaksanakan sesuai aturan

e) Menerima usulan Putusan Delegasi Wewenang Kredit (PDWK) dari kantor cabang/ kantor wilayah untuk diteruskan ke pejabat pemutus untuk mendapatkan putusan.

4) Pemutus

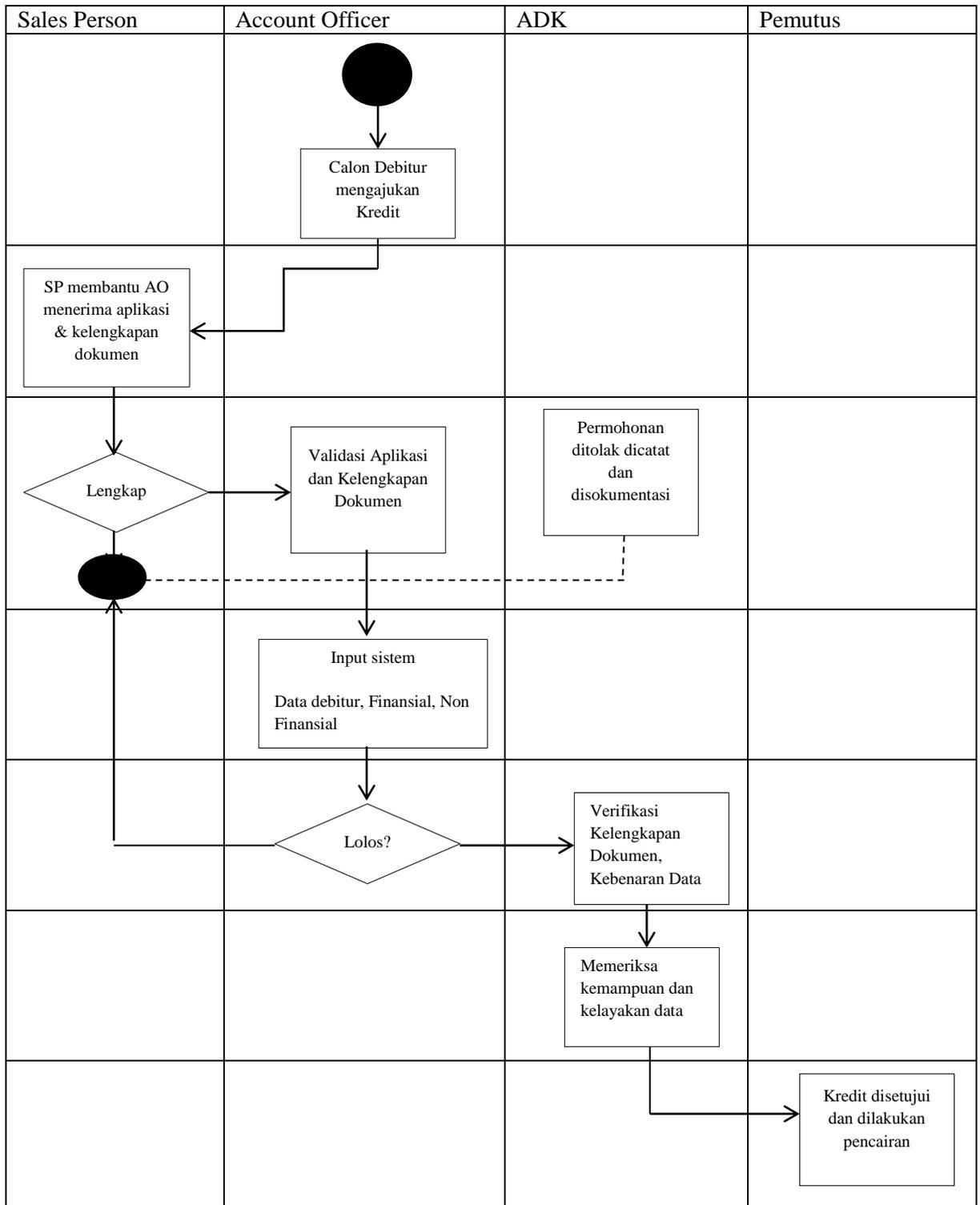
Pemutus permohonan KPR ditentukan berdasarkan limit PDWK

a) Permohonan kredit dibawah Rp. 3.500.000.000 diputuskan oleh Pimpinan Cabang

b) Permohonan kredit Rp. 3.500.000.000 sampai dengan Rp. 5.000.000.000 diputuskan oleh Wakil Pimpinan Wilayah

c) Permohonan kredit Rp. 5.000.000.000 sampai dengan Rp. 10.000.000.000 diputuskan oleh Pimpinan Wilayah

d) Permohonan kredit diatas nominal tersebut diputuskan oleh RCB (*Regional Comercial Bussiness*)



Diadaptasi dari : Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta Mlati

Gambar 4.1

Proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

d. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

- 1) Calon Debitur mengisi formulir permohonan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan.
- 2) Formulir diterima oleh *Sales Person* kemudian diserahkan kepada *Account Officer*.
- 3) *Account Officer* pemrakarsa melakukan hal-hal sebagai berikut
 - a) Memastikan bahwa seluruh foto copy dokumen-dokumen tersebut diatas telah dicocokkan dengan dokumen asli dan seluruh dokumen masih berlaku.
 - b) Melakukan *On The Spot (OTS)* yaitu mendatangi lokasi untuk memvalidasi kebenaran seluruh data yang sudah disampaikan oleh debitur.
 - c) Melakukan penilaian agunan bagi debitur. Khusus untuk KPR *Primary* (pembiayaan properti baru), penilaian agunan dapat menggunakan daftar harga yang dikeluarkan oleh *developer / pengembang*.
 - d) Melakukan analisis dalam aplikasi pinjaman berdasarkan hasil *On The Spot (OTS)*.
 - e) Melakukan perhitungan kredit, maksimal angsuran, *plafond*, inpu data agunan, input data angsuran, struktur dan syarat kredit.
- 4) Aplikasi permohonan yang telah lengkap dan lolos analisis diteruskan ke bagian Administrasi Kredit.

- 5) Administrasi Kredit melakukan hal-hal sebagai berikut
- a) Memeriksa kelengkapan, kebenaran dan keabsahan berkas pinjaman dari *Account Officer (AO)* Pemrakarsa. Pemeriksaan kelengkapan berkas harus dituangkan dalam *check list* dokumen dan ditandatangani oleh petugas Administrasi Kredit (*maker*) dan *Supervisor ADK (checker dan signer)*
 - b) Apabila terdapat dokumen yang belum lengkap, jajaran Administrasi Kredit harus membuat catatan untuk memastikan dokumen tersebut akan dipenuhi sebelum pelaksanaan akad perjanjian kredit.
 - c) Memastikan seluruh hasil *entry Account Officer* pada aplikasi pinjaman sudah benar sesuai dokumen sumbernya yang terdapat dalam berkas pinjaman
 - d) Apabila calon debitur telah menjadi debitur BRI (sudah memiliki pinjaman lain di BRI), memastikan seluruh kredit yang sudah dan yang akan diberikan harus di total eksposur untuk menetapkan total risiko bagi BRI.
 - e) Kredit yang dinyatakan lolos akan ditandatangani oleh Pemutus sesuai limit PDWK, sedangkan kredit yang tidak lolos akan dicatat ke dalam permohonan ditolak dan didokumentasi sesuai ketentuan. Calon debitur akan

diberikan Surat Penolakan Kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

6) Setelah kredit diputus, jajaran ADK melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a) Menyiapkan dokumen-dokumen perjanjian kredit dan pengikatan, atau berkoordinasi dengan Notaris apabila perjanjian kredit dibuat secara notariil.
- b) Untuk membuktikan kebenaran sharing dana dalam memenuhi ketentuan yang berlaku, calon debitur wajib menyerahkan bukti pelunasan DP (*Down Payment*) pembelian unit dan diserahkan kepada BRI sebelum akad kredit
- c) Memastikan bahwa para pihak yang menandatangani perjanjian kredit pengikatan adalah para pihak yang berwenang (memperhatikan Anggaran Dasar, KTP, Kartu Keluarga, Pas Photo)
- d) Sebelum melakukan pencairan, jajaran ADK harus memastikan bahwa seluruh biaya-biaya sudah dicadangkan oleh calon debitur dalam jumlah yang cukup.
- e) ADK memverifikasi putusan, menyiapkan *Overing Letter* (OL) yaitu surat penawaran kepada calon debitur mengenai beberapa program Kredit Pemilikan Rumah tersebut diatas, dan menyiapkan Instruksi Pencairan Kredit (IPK)

7) Penyampaian OL kepada Debitur, jika setuju maka proses kredit dilanjutkan, jika tidak maka negoisasi putusan dikembalikan ke pemutus.

8) Perjanjian akad kredit dengan debitur, dokumentasi kredit untuk kemudian dilakukan pencairan.

9) Pencairan

a) Pembelian objek Kredit Pemilikan Rumah melalui Pengembang/ *Developer*

Pencairan dilakukan 100% ke rekening *escrow* (pihak ketiga sementara untuk menunggu kontrak dipenuhi) / penampungan pengembang / *developer* di BRI dan pembayaran kepada pengembang / *developer* melalui *overbooking* (pemindahbukuan antar rekening pada Bank yang sama) sesuai tahapan pembangunan objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BRI.

i. Apabila *developer* sedang mendapatkan fasilitas kredit konstruksi di BRI maka pembayaran ditransfer (*overbooking*) ke rekening giro operasional *developer* BRI

ii. Apabila *developer* sedang mendapatkan fasilitas kredit konstruksi di bank lain dengan sertifikat induk sebagai agunan kredit, maka pencairan kredit debitur wajib ditransfer ke rekening *escrow* di BRI. Selanjutnya dapat

dipindahkan ke rekening giro operasional pengembang di bank pemberi kredit konstruksi sebesar hak pengembang

b) Pembelian objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak melalui pengembang / *developer* atau diluar lingkungan yang dibangun pengembang / *developer*. Pencairan harus dilakukan ke rekening simpanan penjual (pemilik objek properti yang dibiayai dengan KPR.

c) Untuk KPR Pembangunan / Renovasi

i. Pencairan dilakukan 100% ke rekening *escrow* / penampung debitor di BRI dan ditahan sesuai tahapan pembangunan proyek.

ii. Pencairan tahap 1 dilakukan sesuai kebutuhan debitor, maksimum sebesar 40% dari *plafond* kredit.

iii. Pencairan tahap selanjutnya dilakukan berdasarkan hasil kunjungan *Account Officer* Pemrakarsa yang dituangkan dalam Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) yang dilengkapi dengan dokumentasi dan disetujui oleh Pejabat Pemutus sesuai limit setinggi-tingginya Pimpinan Cabang serta berdasarkan kualitas kredit debitor selama kredit berjalan.

d) Untuk KPR- *Take Over*

Pencairan sebesar pelunasan KPR di Bank asal dan harus dilakukan setor tunai ke rekening pinjaman debitor di bank

asal. Apabila terdapat selisih lebih atau tambahan dana, maka selisih lebih tersebut ditransfer ke rekening simpanan calon debitur di BRI setelah proses *take over* selesai.

10) Pembayaran angsuran oleh debitur

Pembayaran angsuran oleh debitur dilakukan sesuai Akad Jual Beli (AJB) dan suku bunga yang berlaku pada saat itu. Proses pembayaran tersebut dilakukan dengan cara *autodebet* yaitu pihak bank langsung menarik sejumlah uang dari rekening BRI debitur sesuai jumlah tagihan dan tanggal jatuh tempo. Jadi debitur hanya perlu melakukan setoran ke rekeningnya sendiri seperti setoran tabungan yang dilakukan nasabah lainnya melalui *Teller*. Debitur dapat juga melakukan transfer untuk menambah saldo rekening di BRI untuk kemudian di *autodebet* oleh bank sebagai bentuk pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

e. Ketentuan Umum

1) Plafond Kredit

Plafond kredit maksimal Rp. 5 Milyar. Pemberian kredit dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a) Objek yang akan dibiayai terletak di kota-kota dengan harga tanah termahal di Indonesia, yaitu : Jakarta, Tangerang, Depok, Bekasi, Bogor, Bandung, Surabaya,

Semarang, Manado, Balikpapan, Samarinda, Kendari, Medan, dan Denpasar.

- b) Pembayaran KPR dengan plafond diatas Rp. 5 Milyar diluar kota-kota tersebut dapat dilayani di untuk properti yang terletak di dalam lingkungan kompleks perumahan, sentra bisnis, dan jalan utama dikota yang bersangkutan dan harga properti disekitar objek yang akan dibiayai relatif sama dan setara.
- c) Pemberi kredit harus meyakini bahwa apabila kredit menjadi bermasalah, objek KPR akan mudah dieksekusi / dijual / dialihkan.

2) Bentuk Kredit

Secara umum bentuk kredit adalah persekot *annuitet* dengan angsuran pokok bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat *einmalig* (sekali tarik), dimana penarikan dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodik dalam angsuran yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.

3) Perhitungan Maksimum Besar Pinjaman

- a) Untuk menghitung maksimum angsuran per bulan, menggunakan rumus perhitungan seperti berikut :

$$\text{Maksimal Angsuran / Bulan (A)} = (\text{DIR} \times \text{THP}) - \text{Angsuran pinjaman lainnya}$$

THP	DIR
< Rp. 15.000.000	40%
Rp. 15.000.000 s/d Rp. 25.000.000	45%
>Rp. 25.000.000	50%

Keterangan :

i. *Debt to Income Ratio* (DIR) adalah persentase maksimal angsuran perbulan yang dapat di akseptasi. Persentase DIR tersebut telah memperhitungkan biaya hidup dan kewajiban rutin calon debitur disesuaikan dengan profil pendapatannya, sehingga komponen biaya hidup tidak diperhitungkan lagi sebagai pengurang THP.

ii. Komponen *Take Home Pay* (THP) terdiri dari :

Seluruh penghasilan / gaji yang dibawa pulang debitur perbulan yang sifatnya tetap / permanen, termasuk ldi dalamnya komponen pendapatan lainnya yang bersifat tetap dan tanpa syarat (baik besaran maupun dan frekuensinya) ; dan

Tunjangan Jabatan / Sertifikat / Cuti / THR, atau tunjangan / pendapatan yang bersifat tetap tanpa syarat meskipun besarnya tidak sama, tetap dapat

diperhitungan maksimal 75% dari total pendapatan diluar gaji tiap tahun. Sedangkan pendapatan lainnya yang didapat dalam kondisi tertentu atau bersyarat tidak dapat dimasukkan kedalam komponen THP (misalnya, bonus, pencapaian, insentif kerja, dll)

iii. Angsuran pinjaman lainnya adalah total seluruh angsuran pinjaman calon debitur yang sedang berjalan yang tercermin dalam hasil BI *Checking* terakhir sesuai informasi dari calon debitur.

b) Untuk Menghitung Total Angsuran Per Bulan

$$\text{Angsuran per bulan} = P / t$$

$$\text{Bunga per bulan} = P \times i / 12$$

$$\text{Total yang harus dibayar} = \text{pokok} + \text{bunga}$$

Keterangan :

P : Pokok Pinjaman

i : Suku Bunga Pertahun

t : Lama Kredit dalam Bulan

4) Jangka Waktu Kredit

a) Jangka waktu kredit maksimal 20 (dua puluh) tahun, atau mana yang tercapai terlebih dahulu dengan batasan usia dan atau usia pensiun sebagaimana tersebut dibawah ini :

i. Untuk calon debitur *fixed income* :

Jangka waktu kredit maksimal sampai dengan usia pensiun calon debitur.

ii. Untuk calon debitur *non fixed income* wiraswasta / pengusaha :

Kredit harus lunas pada saat usia debitur 65 tahun.

iii. Untuk calon debitur *non fixed income* profesional :

iv. Kredit harus lunas pada saat usia debitur 70 tahun (maksimal 20 tahun) atau sesuai maksimal usia yang ditetapkan untuk masing-masing profesi (misalnya : ketentuan pembatasan usia Notaris yang dikeluarkan oleh Depkumham)

b) Maksimal 10 (sepuluh) tahun khusus untuk pemberian KPR kepada karyawan / pegawai dengan status Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT)

5) Suku Bunga

Besarnya suku bunga mengacu kepada keputusan ALCO (*Asset and Liability Management Committee*) atau suku bunga program khusus yang berlaku.

6) Denda / Pinalti

50 (lima puluh) persen dari suku bunga yang berlaku, dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga.

f. Contoh Kasus

Pak Imam Santoso adalah seorang karyawan di PT. Sambung Urip dengan gaji tetap perbulan Rp. 15.000.000, selain itu pak Imam juga memiliki toko besi dengan penghasilan rata-rata perbulan Rp. 5.000.000. Pak Imam, memiliki pinjaman kredit kendaraan pada Bank X dengan sisa pinjaman sebesar Rp. 25.000.000 dengan sisa jangka waktu 9 Bulan. Angsuran per bulannya adalah Rp. 3.000.000. Pak Imam ingin membeli rumah dari seorang *developer* bernama Ibu Dahlia. Karena kurangnya dana, pak Imam ingin mengajukan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank BRI KC Mlati. Harga Rumah Tersebut adalah Rp. 300.000.000. Suku Bunga kredit yang berlaku saat itu adalah 8% per tahun. Jangka waktu yang diajukan pak Imam adalah 5 tahun. Berikut perhitungan besarnya pinjaman dan angsuran Pak Imam per bulan :

1) Maksimal Angsuran Perbulan

$$= (\text{DIR} \times \text{THP}) - \text{Angsuran Lainnya}$$

$$= (45\% \times \text{Rp.}20.000.000) - \text{Rp.} 3.000.000$$

$$= \text{Rp.} 9.000.000 - \text{Rp.} 3.000.000$$

$$= \text{Rp.} 6.000.000$$

Jadi Maksimal angsuran perbulan yang dapat dibayarkan oleh pak Imam adalah sebesar Rp. 6.000.000

2) Perhitungan Pokok Kredit dan Angsuran per Bulan

Pokok Pinjaman = Harga Unit – Down Payment (20%)

$$= \text{Rp. } 300.000.000 - (20\% \times \text{Rp. } 300.000.000)$$

$$= \text{Rp. } 240.000.000$$

Angsuran Pokok perbulan = $\text{Rp. } 240.000.000 / 60$

$$= \text{Rp. } 4.000.000$$

Suku bunga per tahun 8%

Bunga yang harus dibayar = $\text{Rp. } 240.000.000 \times 8\% / 12$

$$= \text{Rp. } 19.200.000 / 12$$

$$= \text{Rp. } 1.600.000$$

Jumlah yang harus dibayar perbulan

$$= \text{Rp. } 4.000.000 + \text{Rp. } 1.600.000$$

$$= \text{Rp. } 5.600.000$$

3) Perhitungan Biaya Saat Akad Kredit

Pada saat akad kredit Bank membebankan biaya kredit kepada nasabah yang meliputi Biaya Administrasi, Biaya Provisi, Biaya Asuransi Jiwa dan Kerugian, serta Biaya Notaris.

Berikut perhitungan biaya- biaya tersebut

Biaya Provisi = sebesar 1% dari plafond kredit

$$= 1\% \times \text{Rp. } 240.000.000$$

$$= \text{Rp. } 2.400.000$$

Biaya Administrasi = Rp. 500.000

Biaya Asuransi Jiwa & Kerugian = Rp. 4.000.000

Biaya Notaris = Rp. 5.000.000

Total Biaya Kredit

$$= \text{Rp. } 2.400.000 + \text{Rp. } 500.000 + \text{Rp. } 4.000.000 +$$

$$\text{Rp. } 5.000.000$$

$$= \text{Rp. } 11.900.000$$

Ketika akad kredit Pak Imam harus membayar angsuran per bulan ditambah biaya kredit yaitu sebesar :

$$\text{Rp. } 5.600.000 + \text{Rp. } 11.900.000 = \text{Rp. } 17.500.000$$

Pak Imam juga harus membayar DP (*Down Payment*) kepada

Ibu Dahlia sebesar Rp. 60.000.000

4) Pembukuan pada saat Realisasi Kredit

1. Rekening KPR Rp. 5.600.000

Kas / Rekening Pak Imam

Rp. 5.600.000

2. Rekening Pak Imam	Rp. 60.000.000
Rekening Bu Dahlia	Rp.60.000.000
3. Kas / Rekening Pak Imam	Rp. 12.500.000
Pendapatan Provisi	Rp. 2.400.000
Pendapatan Administrasi	Rp. 500.000
Pendapatan Asuransi	Rp. 4.000.000
Pendapatan Notaris	Rp. 5.000.000
5) Pembukuan Angsuran per Bulan	
Kas / Rekening Pak Imam	Rp. 5.600.000
Rekening KPR	
- Pokok	Rp. 4.000.000
- Bunga	Rp. 1.600.000

2. Sistem Pengendalian Intern atas pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pada saat permohonan kredit

1) Aspek Personal Yang Kompeten dan Jujur

Pada tahap ini terlihat praktik pengendalian intern yang terlihat dari kinerja setiap fungsi yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Setiap petugas tersebut telah memiliki pengetahuan prosedur pemberian KPR BRI beserta persyaratan kelengkapan dokumen yang wajib dilengkapi oleh calon debitur. Setiap petugas juga telah dibekali dengan berbagai pelatihan dan pendidikan yang diadakan oleh pihak BRI setiap jangka waktu

tertentu guna meningkatkan kinerja para karyawannya sesuai dengan jabatannya masing-masing.

2) Aspek Pemisahan Tugas

Setiap tahap pada saat permohonan kredit oleh debitur dilakukan oleh petugas yang berbeda, mulai dari penerimaan permohonan kredit yang dilakukan oleh *Sales Person*, analisis kebenaran dan kelengkapan data oleh *Account Officer*, dan analisis kelayakan pemberian KPR kepada debitur dilakukan oleh jajaran ADK, hal ini menunjukkan adanya praktik pengendalian intern pada setiap proses pemberian kredit.

3) Aspek Otorisasi

Pengendalian intern pada aspek otorisasi terlihat dengan adanya ketentuan bahwa kredit akan dilaksanakan apabila debitur telah memenuhi persyaratan dan kelayakan menerima Kredit Pemilikan Rakyat (KPR).

4) Aspek Kelengkapan Berkas

Pada aspek dokumen dan persyaratan telah ditunjukkan adanya pengendalian intern dengan keharusan debitur memenuhi seluruh persyaratan dan juga informasi-informasi yang berkaitan dengan debitur dicatat oleh *Sales Person* pada saat wawancara kredit dengan debitur.

5) Aspek Kontrol Fisik

On The Spot (OTS) atau kunjungan ke lokasi objek KPR merupakan salah satu tahap dan syarat dalam pemberian KPR kepada debitur. Hal ini menunjukkan adanya kontrol fisik yang memadai dan merupakan praktik pengendalian intern.

b. Pada saat analisis kredit

1) Aspek Personel yang Kompeten dan Jujur

Pada tahap ini terlihat bahwa petugas Administrasi Kredit dan *Account Officer* yang berperan banyak dalam proses KPR memiliki kemampuan dan pengetahuan dalam menganalisa permohonan kredit. Pemberian pelatihan dan pendidikan oleh BRI mendorong karyawannya untuk mampu dan kompeten dalam menganalisa kelayakan permohonan kredit.

2) Aspek Pemisahan Tugas

Analisa permohonan kredit dilakukan oleh *Account Officer* dan ditinjau ulang oleh Administrasi Kredit mengenai kelayakan persetujuan KPR.

3) Aspek Otorisasi

Persetujuan akhir atau penolakan kredit oleh debitur di otorisasi oleh pemutus sesuai limit PDWK atau sesuai ketentuan BRI. Hal ini menunjukkan adanya praktik pengendalian intern yang memadai.

4) Aspek Kontrol Fisik

Petugas *Account Officer* selalu mendasarkan analisisnya terhadap hasil dari kunjungan ke lokasi objek KPR (OTS), pada aspek dan tahap ini pengendalian intern telah dilakukan dengan baik.

c. Pada saat penarikan Kredit

1) Aspek Personel yang Kompeten dan Jujur

Kinerja dari *Account Officer* dan Administrasi Kredit dapat dikatakan telah kompeten karena kedua bagian tersebut memiliki pengetahuan mengenai jaminan debitur atas kredit yang diberikan, dan sumber dana yang digunakan untuk pembayaran angsuran sehingga mampu menilai kemampuan debitur dalam membayar angsuran KPR.

2) Aspek Pemisahan Tugas

Pimpinan cabang memiliki wewenang untuk memberikan keputusan kelayakan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pencairan ke rekening yang bersangkutan sesuai dengan akad yang telah disepakati. Pencairan dilakukan oleh petugas *Teller*. Hal ini menunjukkan adanya kegiatan pengendalian intern yang baik.

3) Aspek Otorisasi

Pejabat kredit berwenang yang memiliki otoritas memberikan persetujuan untuk melakukan pencairan kepada debitur. Pada aspek ini pengendalian intern telah diterapkan.

4) Aspek Kelengkapan Dokumen

Sebelum dilakukan pencairan, petugas Administrasi Kredit telah melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran dan kelengkapan dokumen. Hal ini menunjukkan adanya praktik pengendalian intern yang telah memadai.

5) Aspek Kontrol Fisik

Pencairan dilakukan sesuai jumlah dana yang dibutuhkan debitur sesuai dengan Akad Jual Beli (AJB) yang telah disepakati. Pengendalian Intern pada aspek ini telah dilakukan dengan baik.

- d. Pemeriksaan pekerjaan secara independen telah dilakukan oleh 2 pihak yaitu auditor internal dan auditor eksternal. Auditor Internal yaitu bagian auditor dari bank BRI yang dilakukan secara terjadwal, sedangkan audit eksternal adalah auditor dari Bank Indonesia yang telah ditunjuk dan melakukan audit secara tidak rutin.

Pemberian Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) merupakan program yang memiliki banyak resiko. Salah satu hal yang kerap terjadi adalah kredit bermasalah atau disebut *Non Performing Loan (NPL)*. Hal ini dapat disebabkan oleh banyak sekali faktor yang datang dari internal

bank ataupun dari debitur yang menerima kredit. Sistem pengendalian intern atas pemberian Kredit Pemilikan Kredit (KPR) yang ada di BRI sudah cukup memadai, namun hal ini tetap tidak bisa mengatasi ataupun menghindari permasalahan kredit sepenuhnya. Pengendalian intern tersebut hanya dapat meminimalisir jumlah kredit yang bermasalah. Kasus yang terjadi diluar otorisasi bank banyak sekali yang memicu adanya kredit bermasalah, masalah yang terjadi pada debitur sebagai contoh, adanya bencana alam, kebakaran, penipuan, dan lainnya sangat mungkin menjadi faktor timbulnya kredit bermasalah. Sebagai contoh kredit bermasalah yaitu debitur yang pada saat akad menyepakati ketentuan bahwa pembayaran angsuran akan dilakukan dengan harta suami dan istri, pada saat kredit berjalan mengalami perceraian sehingga muncul kredit bermasalah dalam pembayaran angsuran.

Tabel 4.2**Nominatif Non Performing Loan (NPL) Bulan Juni 2017**

Nama Debitur	Outstanding/Pokok	Angsuran	Tgl Akad	Tunggakan
HX	Rp 276.299.120	Rp 3.524.000	10/10/2013	Rp 12.773.631
AAAX	Rp 117.442.603	Rp 2.628.680	25/11/2011	Rp 10.486.228
FX	Rp 447.366.848	Rp 6.903.200	29/04/2011	Rp 27.616.239
WX	Rp 151.485.621	Rp 2.187.299	28/06/2012	Rp 15.602.790
DRX	Rp 132.078.096	Rp 2.207.141	04/06/2010	Rp 12.207.476
TX	Rp 64.043.426	Rp 1.356.072	27/07/2009	Rp 11.515.144
UX	Rp 35.342.409	Rp 585.803	01/05/2009	Rp 8.304.537
AX	Rp 83.518.357	Rp 1.401.650	08/10/2009	Rp 17.349.831
HYX	Rp 138.587.892	Rp 3.482.734	13/06/2012	Rp 69.135.960
SSX	Rp 60.428.351	Rp 1.177.042	29/12/2011	Rp 33.033.894
TOTAL				Rp 218.025.730

Tabel diatas merupakan daftar kredit bermasalah (NPL) pada BRI selama bulan Juni 2017. Daftar debitur yang bermasalah tersebut kebanyakan adalah debitur yang telah menjalankan kredit sedikitnya 4 tahun. Beberapa upaya yang telah dilakukan BRI dalam menangani kasus tersebut adalah dengan memberikan Surat Peringatan bagi debitur sebanyak 3 tahap. Selain itu dari pihak BRI juga berhak memasang papan tulisan pada agunan “Rumah ini dalam pengawasan PT. BRI.” Setelah para debitur mendapatkan surat peringatan tahap ke 3 dan debitur tidak mampu membayar angsuran maka pihak BRI berwenang untuk melakukan lelang atas agunan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pengendalian intern telah dilakukan mulai dari tahap permohonan hingga tahap penyelesaian kredit baik itu kredit

lancar ataupun kredit yang bermasalah secara baik dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Bank Rakyat Indonesia juga melakukan beberapa hal berikut untuk meminimalisir kredit bermasalah NPL yang juga mencerminkan adanya pengendalian intern yang memadai, antara lain :

- a. Melakukan pemeriksaan dan konfirmasi langsung dengan Bank Indonesia untuk mengkonfirmasi *track record* dari debitur pemohon.
- b. Pemberian sanksi yang tegas bagi debitur maupun petugas yang sengaja melakukan kecurangan dalam proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- c. Membuat surat pernyataan kepada debitur bahwa debitur memberikan data yang valid.

Upaya- upaya tersebut merupakan upaya yang lebih dalam dan spesifik dalam menghadapi kredit bermasalah (NPL). Meskipun kredit bermasalah masih terjadi setidaknya jumlah dari tahun ke tahun semakin berkurang dan pihak BRI dapat lebih teliti dan cakap dalam menganalisa kredit yang akan diberikan selanjutnya.

3. Kelebihan dan Kelemahan Program Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BRI Kantor Cabang Yogyakarta Mlati

a. Kelebihan KPR Bank BRI

- 1) Akses yang mudah dimengerti oleh setiap lapisan masyarakat sehingga siapapun dapat mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah kepada BRI
- 2) Bank BRI memiliki akses aplikasi untuk memeriksa dan mengkonfirmasi langsung kepada Bank Indonesia mengenai keaslian dokumen dan *track record* debitur sehingga kredit bermasalah dapat terminimalisir.
- 3) Persyaratan dan ketentuan yang fleksibel membuat program KPR BRI banyak diminati para masyarakat maupun *developer* dalam kepemilikan properti.
- 4) Petugas yang kompeten, komunikatif, dan ramah semakin membuat nyaman para nasabah/ debitur dalam menjalankan kredit.

b. Kelemahan KPR BRI

Masih terdapat dalam proses analisis kredit petugas yang kurang teliti dan berhati-hati sehingga terdapat data yang informasinya tidak menyampaikan keadaan yang sebenarnya.

