

AUDIT OPERASIONAL PENGAJUAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK BNI KONVENSIONAL KANTOR KAS DRIYOREJO GRESIK

UTAMI DEWI SETYORINI

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Narotama Surabaya

ABSTRAK

Sebelum mengambil pendidikan Akuntansi di Universitas Narotama Surabaya, penulis terlebih dahulu telah bekerja di bank BNI Gresik. Banyak sekali produk yang dimiliki oleh bank BNI yang diperuntukkan untuk masyarakat, baik untuk simpanan maupun pinjaman. Dalam hal ini penulis ingin mengambil topic permasalahan mengenai audit operasional kredit kepemilikan rumah di bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui proses kredit KPR di Bank BNI khususnya Bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik.

Penelitian ini menggunakan data pengajuan KPR di bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik di tahun 2013. Data diolah berdasarkan hasil wawancara penulis dengan petugas bagian kredit KPR di bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan kredit di bank BNI kantor kas Driyorejo sudah sesuai dengan SOP perusahaan. Perusahaan tetap melihat syarat pengajuan kredit meskipun debitur yang mengajukan memiliki penghasilan atau hasil usaha yang besar.

Keyword : audit operasional, KPR, kredit.

PENDAHULUAN

Pada masa ini kebutuhan akan rumah sangatlah diperlukan oleh masyarakat Indonesia pada umumnya. Dikarenakan semakin bertambahnya penduduk namun tidak didukung oleh lahan perumahan membuat kebutuhan akan kepemilikan rumah dijadikan kebutuhan utama. Kebutuhan akan kepemilikan rumah ini sangatlah dirasakan oleh penduduk yang umumnya bertempat tinggal dipertanian. Hal ini dipengaruhi oleh tingkat pertumbuhan penduduk dimana setiap tahunnya selalu meningkat. Pertumbuhan penduduk ini disebabkan oleh banyak hal, salah satunya adalah perpindahan penduduk dari desa ke kota. Bukan suatu alasan yang baru mengapa penduduk pedesaan lebih memilih untuk hidup di daerah perkotaan jawaban mereka adalah ingin mencari kehidupan yang lebih baik. Namun apabila tidak dibekali dengan ilmu dan juga kreatifitas tidak heran apabila mereka akan hanya menjadi sebuah tontonan di kawasan pinggiran kota dengan perumahan yang kumuh atau bahkan di sela-sela jembatan kota. Hal inilah yang menjadikan pemikiran bahwa untuk mendapatkan kehidupan yang layak dengan perumahan yang standar akan kesehatan susah untuk didapatkan didaerah perkotaan.

Melihat kondisi seperti ini peran pemerintah sangatlah dibutuhkan. Dengan memberikan kemudahan untuk mendapatkan fasilitas rumah dengan type yang standar. Pemerintah bekerja sama dengan bank milik negara atau swasta dalam pemenuhan kepemilikan rumah. Kesempatan inilah yang dijadikan peluang oleh bank-bank pemerintah maupun swasta untuk memberikan pelayanan perumahan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank adalah lembaga keuangan (*financial institution*) yang berfungsi sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*). Bank menerima dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan uang dan masyarakat menerima manfaat dari bank dalam bentuk pemberian kredit. Pemberian kredit sendiri dapat diberikan kepada nasabah perorangan maupun perusahaan. Dari aktivitas bank tersebut dapat ditawarkan pula sejumlah produk yang dimiliki oleh pihak bank yang berguna untuk kepentingan nasabah itu sendiri.

Pendapatan terbesar dari bank yang nantinya mempengaruhi modal adalah pendapatan bunga dan pengelolaan kredit selain itu pengelolaan tabungan, biaya transfer juga dapat meningkatkan laba bank. Apabila pemberian kredit meningkat maka secara otomatis pendapatan bunga juga ikut meningkat. Setiap bank memiliki standar dalam penyaluran kredit, namun tujuannya tetap sama yaitu ingin meningkatkan modal bank itu sendiri.

Terjadinya kredit pada mulanya disebabkan oleh perbedaan pendapatan dan pengeluaran diantara anggota masyarakat. Dilihat dari pendapatan (*income* /Y) dan pengeluaran (*expenditure*/ E) maka anggota masyarakat dapat dibagi ke dalam tiga golongan, yaitu golongan 1 yang pendapatannya lebih besar dari pengeluarannya ($Y>E$), golongan 2 yang pendapatannya sama besar dengan pengeluarannya ($Y=E$) dan golongan 3 yang pendapatannya lebih kecil dari pengeluarannya ($Y<E$). Khusus untuk kelompok 2 tidak ditemukan masalah apa-apa, sedangkan untuk golongan 1 dengan adanya surplus pendapatan atas pengeluaran tidak menimbulkan hal yang serius, bahkan mungkin menimbulkan hal yang baik. Yang menjadi persoalan ialah golongan 3, dimana ada defisit pendapatan atas pengeluaran.yang jalan keluar satu-satunya adalah dengan menutup defisit tadi dengan mengajukan pinjaman yang dananya berasal dari golongan 1.

Kredit yang diajukan dapat berupa kredit produktif maupun konsumtif. Kredit konsumtif adalah kredit yang dipergunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa yang dapat memberikan kepuasan langsung kepada manusia, sedangkan kredit produktif adalah kredit yang tujuannya untuk proses produksi dalam arti dapat menimbulkan atau meningkatkan nilai guna. Contoh kredit konsumtif adalah kredit kepemilikan rumah, kartu kredit, kredit multiguna, kredit kepemilikan kendaraan. Sedangkan kredit produktif contohnya kredit investasi dan modal kerja.

Pengajuan kredit pada setiap lembaga keuangan bank atau bahkan pada lembaga keuangan bukan bank berbeda-beda, tergantung pada setiap peraturan yang dibuat oleh lembaga tersebut. Sehingga setiap pengajuan yang dilakukan oleh debitur tidak selalu disetujui oleh bank atau lembaga keuangan bukan bank. Dari dasar itulah yang menjadikan penulis ingin meneliti sejauh mana prosedur yang telah diterapkan oleh lembaga yang dipilih oleh penulis. Objek yang ingin diteliti adalah debitur yang mengajukan kredit kepemilikan rumah ke Bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik.

TELAAH PUSTAKA

1. Bank

Dalam suatu Negara peranan bank sangatlah diperlukan salah satunya digunakan sebagai pembangunan ekonomi negara tersebut. Hal ini didukung dengan salah satu fungsi dari bank yakni lembaga yang ikut mendorong pertumbuhan dan pemerataan pendapatan. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa salah satu pendapatan yang diperoleh oleh bank adalah bunga yang berasal dari kredit yang disalurkan kepada masyarakat dimana penyaluran kredit tersebut sumbernya berasal dari dana yang dihimpun oleh bank dari masyarakat.

Berdasarkan UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.” Menurut Undang-Undang RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan” bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Sedangkan menurut Menurut Kasmir (2008 : 11)” Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.”

2. Fungsi Bank

Secara spesifik bank berfungsi sebagai *agent of trust, agent of development, dan agent of service* (Sigit Triandaru dan Totok Budi Santoso, 2006: 9).

a. *Agent of Trust*

Sebagai lembaga kepercayaan, bank memiliki fungsi *financial intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (penyimpan dana atau kreditur) dan menyalurkan pada pihak yang membutuhkan dana (peminjam dana atau debitur). Fungsi *financial intermediary* ini akan dapat berjalan lancar apabila ada unsur kepercayaan (*trust*). Dalam hal ini masyarakat akan menyimpan dananya apabila dilandasi unsur kepercayaan dan pihak bank sendiri menempatkan dan menyalurkan dananya kepada debitur atau masyarakat apabila dilanda unsur kepercayaan juga.

b. *Agent of Development*

Sektor moneter dan sekor riil tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan perekonomian masyarakat. Kedua sektor tersebut berinteraksi saling mempengaruhi satu dengan yang lain.sektor riil tidak akan bekerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Tugas bank sebagai penghimpun dan penyalur

dana sangat diperlukan untuk kelancaran kegiatan yang ditujukan untuk pembangunan perekonomian masyarakat, seperti kegiatan produksi, distribusi, investasi dan konsumsi barang dan jasa.

c. Agent of Services

Bank menawarkan berbagai macam jasa disamping dalam melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa-jasa yang ditawarkan bank seperti transfer uang, inkaso, *letter of credit*, *automated teller machine*, *money market*, *capital market*, dll. Jasa-jasa yang ditawarkan tersebut erat kaitannya dengan kelancaran kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

3. Kredit

Kredit merupakan kemampuan untuk melakukan suatu pembelian atau dengan mengadakan suatu pinjaman dengan sebuah perjanjian pembayaran yang akan ditanggung pada jangka waktu yang telah disepakati, Mulyono (2014). UU No 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

4. KPR

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ anggunan berupa rumah. Anggunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian.

KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan agunan berupa rumah. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah atau dalam istilah BNI disebut dengan BNI Griya adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat yang penggunaannya untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen, vila dan sejenisnya) membeli kios, membeli tanah kavling, *refinancing*, dan *take over* maksimumnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan gaji atau penghasilan masing-masing calon debitur (Pedoman Perusahaan SOP).

Agunan digunakan sebagai jaminan apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Sedangkan menurut Pedoman Perusahaan SOP BNI adalah obyek yang dibiayai untuk Kredit Kepemilikan Rumah. Istilah jaminan dan anggunan dalam Undang-Undang No.14 Tahun 1967 dan UU No.10 Tahun 1998 membedakan istilah tersebut. Dalam Undang-Undang No.14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah jaminan daripada anggunan. Dalam dunia perbankan istilah jaminan dan anggunan dibedakan. Jaminan adalah kepercayaan dari bank atas kemampuan/ kesanggupan dari debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan anggunan adalah barang/ benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang debitur. Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur.bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan" sedangkan jaminan adalah jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998).

5. Auditing

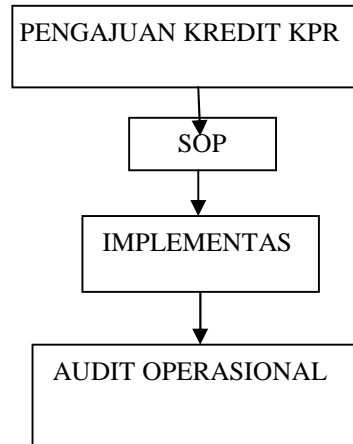
Menurut Randal J.Elder Mark S.Beasley, Alvin Arens dan Amir Abadi Yusuf (2011:4), mendefinisikan auditing sebagai berikut :

“Pengumpulan dan evaluasi bukti mengenai informasi untuk menentukan dan melaporkan derajat kesesuaian antara informasi tersebut dengan criteria yang telah ditetapkan. Audit harus dilakukan oleh orang yang kompeten dan independen.”

6. Tujuan Audit Internal

Tujuan audit internal adalah untuk membantu anggota organisasi untuk melaksanakan tanggungjawabnya secara efektif. Untuk mencapai tujuan ini, staf audit internal diharapkan dapat memenuhinya dengan analisis, penilaian, rekomendasi, konsultasi, dan informasi mengenai kegiatan yang ditelaah

Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1

METODE PENELITIAN

Berdasarkan tujuan yang telah dikemukakan, penelitian dapat diklasifikasikan sebagai penelitian Deskriptif Kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan yang juga disebut pendekatan investigasi karena biasanya peneliti mengumpulkan data dengan cara bertatap muka langsung dan berinteraksi dengan orang-orang di tempat penelitian (McMillan & Schumacher, 2003). Penelitian kualitatif juga bisa dimaksudkan sebagai jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya (Strauss & Corbin, 2003).

Menurut Sugiono (2004:11) bahwa metode deskriptif digunakan untuk mengetahui nilai satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel lain yaitu meliputi kegiatan pengumpulan data, penyusunan data, dan analisis data. Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian tentang audit operasional pemberian kredit kepemilikan rumah yang dilakukan oleh PT Bank Negara Indonesia Kantor Kas Driyorejo Gresik.

Ruang lingkup penelitian ini mencakup mengenai pemberian kredit kepada para nasabah dalam hal ini pemberian kredit kepemilikan rumah yang dilakukan oleh PT Bank Negara Indonesia Kantor Kas Driyorejo Gresik

Metode pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini adalah :

a) Wawancara

Wawancara adalah kegiatan Tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan seperti pegawai perusahaan khususnya pada pegawai yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Pertanyaan yang diajukan terkait dengan syarat-syarat pengajuan kredit kepemilikan Rumah sampai dengan proses pencairan kredit.

b) Dokumentasi

Dokumentasi adalah mengumpulkan data-data berupa dokumen yang diperlukan dalam pembahasan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah oleh PT Bank Negara Indonesia, Tbk.

c) Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah mengumpulkan data dan informasi yang dibutuhkan dan diperoleh dari berbagai referensi literatur, jurnal-jurnal media cetak, dokumen arsip dan bacaan lainnya yang berkaitan dengan masalah tersebut yang dapat digunakan sebagai landasan teori dan alat untuk melakukan analisis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengajuan Kredit KPR

Syarat Pengajuan Kredit KPR

Syarat pengajuan kredit KPR BNI (menurut Pedoman Perusahaan SOP BNI)

1. Warga Negara Indonesia (WNI).
2. Berpenghasilan tetap, masa kerja minimal 2 tahun.
3. Usia minimal 21 tahun dan pada usia 55 tahun kredit sudah lunas , khusus untuk pensiun usia 65 tahun kredit harus lunas.
4. Self financing minimal 10% dari harga tanah berikut rumah yang akan dibiayai dan self financing dapat berupa tanah yang dimiliki.
5. Melengkapi formulir dan mengisi dokumen penunjang.
6. Angunan yang dijadikan jaminan besertifikat SHM/ SHGB.
7. Pemohon kredit harus memenuhi segala peraturan yang tertera pada form Aplikasi pengajuan kredit.
8. Apabila pengajuan kredit diterima maka besarnya penerimaan rill sebesar 70 % dari nilai jaminan.
9. Bunga 9,9% (pertahun) setelah melewati satu tahun bunga kredit mengikuti bunga kredit yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
10. Debitur akan dikenakan biaya asuransi sebesar 6% dari total jaminan dan pemblokiran sebesar satu kali cicilan untuk diawal persetujuan kredit.

2. Jenis Dokumen Penunjang

Untuk nasabah perorangan yang tidak memiliki usaha(Pedoman Perusahaan SOP BNI), syaratnya:

1. Fotokopi Kartu Tanda pengenal (KTP) suami dan istri
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi Surat Nikah (Apabila sudah menikah)
4. Fotokopi NPWP pribadi/ SPT PPh 21
5. Fotokopi rekening 3 bulan terakhir
6. Asli surat keterangan bekerja dan slip gaji
7. Pas foto 4x 6 (pemohon: suami/ istri)
8. Fotokopi dokumen jaminan

Untuk nasabah perorangan yang memiliki usaha syaratnya (Pedoman Perusahaan SOP BNI) :

1. Fotokopi Kartu Tanda pengenal (KTP) suami dan istri
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi Surat Nikah (Apabila sudah menikah)
4. Fotokopi NPWP pribadi/ SPT PPh 21
5. Fotokopi rekening 3 bulan terakhir
6. Fotokopi legalitas usaha/ Surat Ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha(Akte pendirian/AD-ART, SIUP,NPWP dan TDP) perusahaan dari pemerintah daerah setempat.
7. Pas foto 4x 6 (pemohon: suami/ istri)
8. Fotokopi dokumen jaminan
9. Fotokopi laporan keuangan 2 tahun terakhir.

3. Fungsi yang terkait

Fungsi-fungsi yang terkait dalam pemberian kredit di PT Bank BNI Kantor Kas Driyorejo (Pedoman Perusahaan SOP BNI) adalah sebagai berikut :

1. Supervisor *Credit* Analis
Tugas SCA adalah :
 - a) Sebagai *support approve* dari *credit* analis yang level sekuritasnya setara dengan manager .
 - b) Pemutus pertimbangan syarat pencairan kredit dari *Credit* Analis.
2. *Credit* Analis
Tugas *Credit* Analis adalah :
 - a) Melakukan peninjauan ulang mengenai laporan yang dibuat oleh bagian appraisal mengenai jaminan yang diberikan nasabah apakah sudah sesuai dengan kredit yang diajukan.
 - b) Membuat Surat Hasil Permohonan Kredit

- c) Membuat Surat Perjanjian Kredit apabila kredit yang diajukan debitur telah disetujui oleh pihak Supervisor Credit Analis

3.Appraisal

Tugas bagian Appraisal, yaitu :

- a) Memverifikasi jaminan dengan cara mendatangi jaminan yang dijaminan oleh pemohon kredit. Verifikasi digunakan untuk memastikan bahwa kondisi jaminan yang dijaminan oleh debitur masih layak atau tidak.
- b) Survey lapangan yang dilakukan oleh bagian appraisal dengan mendatangi langsung pihak penjual.
- c) Membuat Laporan Hasil Peninjauan atas Barang Jaminan (LHPBJ) dan melaporkan Evaluasi Permohonan Kredit (EPK).

4.Sales

Tugas bagian sales, yaitu:

- a) Menerima berkas permohonan kredit KPR dari debitur.
- b) Memeriksa BI checking debitur.
- c) Melakukan pengecekan tempat bekerja nasabah termasuk sudah berapa lama nasabah tersebut bekerja, di usia berapa akan pensiun, dan status nasabah apakah masih kontrak atau sudah pegawai tetap. Untuk nasabah yang memiliki usaha, pihak appraisal akan mensurvey tempat usaha dan mengamati apakah usaha nasabah tersebut lancar atau bahkan beresiko besar untuk gulung tikar.

5.Kredit Administrasi

Tugas bagian kredit administrasi, yaitu:

- a) Menyimpan berkas pengajuan kredit (form Aplikasi Kredit, Dokumen syarat, Evaluasi Permohonan Kredit, Laporan Hasil Peninjauan Atas Barang Jaminan) yang telah diterima oleh Supervisor *Credit* analis.
- b) Menghubungi debitur untuk segera menyerahkan sertifikat jaminan yang asli dan bukti IMB.
- c) Menghubungi debitur untuk segera melakukan akad kredit

6.Kredit Aproval

Tugas bagian kredit aproval adalah:

- a) Berdasarkan form Aplikasi Kredit, Dokumen syarat, Evaluasi Permohonan Kredit, Laporan Hasil Peninjauan Atas Barang Jaminan yang diberikan oleh kredit administrasi kredit approval membuat memo intern yang isinya agar pencairan kredit segera dilaksanakan.

7.Teller

Tugas bagian teller adalah:

- a) Melakukan perintah pembayaran dari credit approval dengan dasar memo intern.

4.2.2 Alur Pengajuan Kredit

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Fatkur Rohman, proses pengajuan kredit pada BNI Kantor kas Driyorejo Gresik melalui beberapa tahap yaitu

1. Pihak sales bagian kredit akan menerima pengajuan kredit yang dilakukan oleh debitur. Dalam hal ini debitur diminta untuk membawa persyaratan pengajuan kredit diantaranya Form Pengajuan Kredit, Kartu identitas asli yaitu KTP, fotokopi jaminan, Slip gaji atau rincian hasil usaha bagi debitur yang memiliki kegiatan usaha, dan pas foto 4x6 sebanyak satu lembar.
2. Setelah itu bagian kredit akan meneliti kelengkapan persyaratan kredit yang diajukan oleh debitur dan mengecek apakah debitur tersebut bebas dari daftar hitam Bank Indonesia (BI Checking). Selain itu fungsi dari BI checking sendiri adalah sebagai control apakah debitur tersebut masih memiliki kewajiban kredit atau tidak.
3. Selain melakukan BI checking sales juga melakukan survey ke tempat bekerja atau usaha nasabah.
4. Apabila pengajuan kredit diterima maka formulir pengajuan kredit dan dokumen syarat (KTP, slip Gaji, fotokopi jaminan) akan diproses lebih lanjut, namun apabila ternyata nasabah yang bersangkutan dinilai tidak kompeten (dalam artian nasabah tersebut memiliki penilaian buruk mengenai pembayaran kredit) maka dokumen syarat dan form pengajuan kredit akan dikembalikan kepada nasabah.
5. Proses berikutnya adalah dibagian appraisal. Tugas bagian appraisal diantaranya adalah mensurvey jaminan yang diajukan oleh nasabah. Survey dilakukan dengan mendatangi objek yang dijadikan jaminan oleh nasabah untuk pengajuan kredit. Setelah itu menganalisis apakah yang dijaminan sudah sesuai dengan

nominal kredit yang diajukan oleh nasabah atau tidak. Jaminan dinyatakan sesuai apabila bernilai lebih dari 130% (perhitungan dilakukan berdasarkan system yang dimiliki BNI) dari nominal kredit yang diajukan oleh nasabah.

6. Setelah itu bagian appraisal melakukan evaluasi dan mengisi formulir Evaluasi Permohonan Kredit (EPK) dan Laporan Hasil Peninjauan atas Barang Jaminan (LHPBJ) .
7. Setelah melakukan evaluasi bagian appraisal melimpahkan berkas nasabah ,EPK, dan LHPBJ ke bagian kredit analis. Di bagian kredit analis evaluasi yang dibuat oleh bagian appraisal ditinjau ulang. Apakah kredit sudah sesuai dengan jaminan. Apabila sesuai bagian kredit analis membuat Surat Hasil Permohonan Kredit (SHPK) untuk kemudian diberikan kepada supervisor kredit .
8. *Supervisor Credit* Analis mengevaluasi semua dokumen (FAK, dokumen syarat, EPK, LHPBJ, dan SHPK), apabila diterima maka permohonan kredit tersebut diotorisasi oleh *Supervisor Credit* Analis kemudian bagian analis diminta untuk membuat Surat Perjanjian Kredit (SPK) dan semua dokumen diberikan kepada bagian kredit analis.
9. Apabila permohonan kredit tersebut ditolak maka dokumen syarat dikembalikan ke bagian sales untuk selanjutnya diserahkan kepada nasabah, sedangkan dokumen yang lain diserahkan kepada bagian Administrasi untuk di berkas.
10. Setelah itu bagian administrasi kredit melakukan konfirmasi legal kepada nasabah. Dalam hal ini nasabah diminta untuk membawa sertifikat asli dan IMB untuk dipertemukan dengan notaris serta dilakukan akad kredit.
11. Setelah dilakukan akad kredit selanjutnya bagian approval membuat memo intern yang digunakan untuk melakukan pembayaran kepada pihak penjual.
12. Pembayaran dilakukan dengan cara transfer ke rekening nasabah (pembeli) baru setelah itu pihak pembeli melakukan pembayaran kepada pihak penjual.
13. Peminjaman dilakukan dengan rangkap tiga. Lembar pertama untuk arsip bank, lembar kedua untuk bagian kredit sedang lembar terakhir untuk nasabah.
14. Proses pencairan kredit minimal 2 minggu dari berkas diterima oleh sales. Namun apabila nasabah dalam memenuhi kelengkapan seperti penyerahan sertifikat asli dan IMB yang ternyata pada tahun pengajuan kredit belum dibayar maka proses pencairan kredit dapat lebih lama.
15. Pengarsipan dilakukan oleh pihak kredit administrasi, pengarsipan dilakukan berdasarkan tanggal pengajuan kredit oleh debitur

4.2.3 Penyelesaian Kredit

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Fatkur Rohman pihak kredit bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik , didapatkan informasi mengenai proses penyelesaian kredit sebagai berikut :

1. Penyelesaian kredit dapat ditempuh dengan mengangsur cicilan setiap bulan sesuai dengan jatuh tempo yang telah disepakati. Pembayaran dilakukan dengan menyetorkan ke tabungan nasabah sebelum jatuh tempo, pihak bank akan mendebet rekening nasabah tersebut pada saat jatuh tempo. Nasabah diharuskan untuk menyediakan dana di rekening afiliasinya sebesar dua kali cicilan. Hal ini dimaksudkan apabila ada lalai yang disebabkan dari nasabah, bank masih bisa mendebet dari rekening nasabah.
2. Apabila dalam penyelesaian kredit ternyata nasabah ingin melunasi sebelum jatuh tempo maka nasabah akan dikenakan bunga tambahan sebesar 2% dari sisa hutang yang masih belum dibayar. Syarat melakukan pelunasan dengan membawa kartu identitas (KTP) dan buku tabungan.
3. Jika nasabah lalai melakukan pembayaran selama satu bulan maka pihak bank akan memperingatkan melalui telp, namun apabila dalam tiga bulan menunggak pihak bank akan memberikan surat peringatan untuk melelang.

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis mengenai audit operasional pengajuan kredit kepemilikan rumah pada PT bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktiknya proses pengajuan kredit PT bank BNI kantor kas Driyorejo Gresik terbagi menjadi lima golongan, yaitu proses prosedur permohonan kredit, prosedur penelitian kredit ,prosedur keputusan kredit , prosedur pencairan kredit, dan prosedur pengarsipan . Hal ini dilakukan untuk memperkecil timbulnya kecurangan dalam pengambilan keputusan.

2. Prosedur permohonan kredit dilakukan oleh sales, dimana sales sebagai pintu awal untuk pengajuan proses kredit. Disini sales dapat mengenali karakter setiap nasabah melalui perbincangan awal dengan nasabah yang ingin mengajukan kredit KPR.
3. Prosedur penelitian kredit dilakukan oleh pihak appraisal dan analisis credit. Antara pihak appraisal dan analisis credit memiliki peranan penting dalam hal pengajuan kredit. Dengan adanya laporan mengenai kondisi usaha sampai dengan kondisi keuangan debitur yang dilakukan oleh pihak appraisal maka pihak analisis credit dapat menarik kesimpulan mengenai kredit yang akan diberikan kepada debitur, namun keputusan tetap berada dipihak supervisor credit analis.
4. Prosedur keputusan credit yang dilakukan oleh supervisor credit analis berdasarkan hasil laporan dari pihak sales, appraisal, dan pihak credit analis. Pihak credit analis memberikan hasil berupa Surat Hasil Permohonan Kredit (SHPK) kepada supervisor credit analis. Setelah pihak supervisor credit analis memberikan keputusan bahwa kredit tersebut diterima maka pihak credit analis ditugaskan untuk membuat Surat Perjanjian Kredit (SPK) namun apabila kredit yang diajukan ternyata tidak diterima maka dokumen syarat berupa fotokopi KTP, fotokopi sertifikat jaminan, pas foto 3x4 dikembalikan melalui sales.
5. Untuk proses pencairan kredit berdasarkan Surat Perjanjian Kredit (SPK) yang dibuat oleh kredit analis. Berdasarkan SPK inilah yang menjadikan pihak credit approval mengeluarkan memo item untuk melakukan pencairan kredit kepada debitur. Pencairan kredit dilakukan oleh teller dengan berpedoman pada memo intern .
6. Prosedur pengarsipan dilakukan oleh kredit administrasi. Penyimpanan pengajuan kredit diurutkan berdasarkan tanggal masuknya proses kredit.
7. Permohonan kredit KPR tahun 2013 di bank BNI kantor kas Driyorejo ini lebih dari 50 % hasilnya tidak disetujui, hal ini disebabkan oleh BI checking debitur yang kurang baik, status kepegawaian debitur yang belum tetap, dan sertifikat jaminan yang belum SHM atau SHGB.
8. Dalam pemberian kredit bank BNI kantor kas Driyorejo sudah melakukan analisa 5C (*character, capacity, capital, condition, collateral*). Melalui proses permohonan kredit melalui sales akhirnya pihak bank mengetahui karakter dari debitur, mengetahui kemampuan nasabah untuk mengangsur kredit apabila kredit yang diajukan disetujui, mengetahui kondisi ekonomi yang dialami oleh debitur yang mengajukan kredit. Sedangkan melalui pihak appraisal bank akan mengetahui nilai jaminan dan kondisi jaminan yang diajukan oleh debitur tersebut masih layak atau tidak.
9. Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai proses pengajuan kredit kepemilikan rumah pada bank BNI kantor kas Driyorejo dalam prakteknya telah sesuai dengan SOP perusahaan.

5.2 Saran

Dengan adanya berbagai kekurangan dan keterbatasan yang penulis alami selama jalannya penelitian, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Objek yang akan digunakan dalam penelitian selanjutnya sebaiknya menggunakan objek kantor pusat, dikarenakan pengajuan kredit KPR di kantor pusat lebih banyak dan bervariasi.
2. Sosialisasi mengenai kredit KPR kepada masyarakat sehingga masyarakat lebih paham mengenai syarat pengajuan kredit KPR di BNI.