

Analisis Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar

Abd Gafur^a, Sri Rahayu Syah^{a*}, Julkifli^a, Ika Irmawati^a

^a Politeknik Lembaga Pendidikan dan Pengembangan Profesi Indonesia Makassar, Indonesia

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 15-09-2024

Revised : 30-09-2024

Accepted : 10-10-2024

Keywords: *Easy Requirements, House Ownership Credit, Mycore*

Kata Kunci: *Kredit Pemilikan Rumah, Mycore, Persyaratan Mudah*

Corresponding Author:

srihayusyah@gmail.com*

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

This study aims to understand the home ownership credit accounting system at PT Bank Central Asia Tbk Pettarani Makassar Branch, with a focus on simple requirements and a fast credit application process.

Based on research conducted at PT Bank Central Asia Tbk Pettarani Makassar Branch, the use of the MyCore application in providing home ownership credit can facilitate the input of prospective debtor files in an effective and efficient manner, thereby speeding up the process. The author applies a qualitative research method, which produces descriptive data in the form of written notes and oral information from individuals observed during data collection in the field.

The results of the study show that the process of applying for a home ownership loan at PT Bank Central Asia Tbk Pettarani Makassar Branch has become easier and faster because the requirements applied are general requirements that are already owned by customers. This allows the collection of files to be done more quickly.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memahami sistem akuntansi kredit pemilikan rumah di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar, dengan fokus pada persyaratan yang sederhana dan proses pengajuan kredit yang cepat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar, penggunaan aplikasi MyCore dalam pemberian kredit pemilikan rumah dapat mempermudah penginputan berkas calon debitur dengan cara yang efektif dan efisien, sehingga mempercepat proses. Penulis menerapkan metode penelitian kualitatif, yang menghasilkan data deskriptif baik berupa catatan tertulis maupun informasi lisan dari individu yang diamati selama pengumpulan data di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan kredit pemilikan

rumah di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar menjadi lebih mudah dan cepat karena persyaratan yang diterapkan adalah persyaratan umum yang sudah dimiliki oleh nasabah. Hal ini memungkinkan pengumpulan berkas untuk dilakukan dengan lebih cepat.

PENDAHULUAN

Kredit kepemilikan rumah (KPR) ialah sarana angsuran konsumtif yang diserahkan oleh pihak bank pada pelanggan yang mau membeli rumah ataupun membenarkan rumah dengan melakukan pembayaran secara angsuran atau cicilan dengan jangka waktu serta bunga yang telah disepakati sebelumnya dengan pihak bank.

Kredit juga memiliki resiko dalam pemberian kepada Masyarakat apabila pelaksanaan pemberian kredit tidak dilakukan dengan sebaik baiknya dapat menimbulkan adanya kredit macet yang dapat merugikan pihak Bank. Namun pada kenyataannya masih banyak kredit macet yang ada di Perbankan walaupun sudah dilakukan prosedur pemberian kredit sesuai dengan aturan yang ditetapkan.

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis kredit Pemilikan rumah yaitu kredit kepemilikan rumah Subsidi dan kredit Pemilikan rumah Non subsidi. Di BCA sendiri melayani pemberian Kredit Kredit Pemilikan rumah Non Subsidi atau Komersial, yaitu sesuatu angsuran Pemilikan rumah yang ditujukan untuk semua warga. Determinasi angsuran pemilikan rumah diresmikan oleh bank, alhasil determinasi besarnya angsuran ataupun suku bunga dicoba cocok kebijaksanaan bank yang berhubungan.

Pengertian kredit menurut Undang-undang RI No. 10 tentang perbankan (1998) merupakan penyediaan uang ataupun Tagihan yang bisa disamakan dengan itu, bersumber pada persetujuan serta perjanjian antara pihak bank dengan pihak lain yang mengharuskan pihak peminjam melunaskan hutangnya dengan waktu tertentu sesuai dengan pemberian bunga.

Penelitian oleh Takalamingan, Saerang, & Kalalo (2018) menunjukkan bahwa sistem serta metode pemberian angsuran pemilikan rumah bantuan di Bank Tabungan Negara sudah berjalan dengan bagus serta cocok standar yang diresmikan, paling utama dengan terdapatnya sistem E- loan. Cara pemberian angsuran di Bank Tabungan Negara dicoba dengan cara terpisah oleh tiap- tiap bagian, mencakup metode permohonan KPR Bantuan, pengumpulan ketetapan KPR, serta pembayaran cicilan KPR Bantuan. Pengaturan dalam di cabang Manado pula lumayan bagus, dilaksanakan cocok dengan standar operasional metode serta kebijaksanaan dewan. Tetapi, sistem serta metode pemberian KPR Bantuan di bank itu mengalami sebagian permasalahan, semacam angsuran macet yang diakibatkan oleh bermacam aspek, tercantum situasi kesehatan debitur, tidak terdapatnya profesi, rumah yang tidak penuh standar, serta kepribadian

debitur.

Penelitian oleh Fifi Hayrani Siregar dan Henny Andriyani Wirananda (2023) mengenai analisis sistem pembiayaan KPR di Bank BTN (Kantor Cabang Medan) menunjukkan bahwa pemberian kredit telah dilakukan dengan baik dan sesuai standar yang ditetapkan. Prosedur pembayaran angsuran KPR juga dilaksanakan dengan tertib. Analisis ini melibatkan beberapa variabel, semacam ketentuan pengajuan angsuran, tipe angsuran, metode pembelian angsuran, ikatan dengan pelanggan, kalkulasi cicilan, serta perlakuan kepada pelanggan. Kecocokan dalam sistem pembiayaan KPR nampak pada ketentuan pengajuan angsuran, metode pembelian angsuran, serta pangkal bunga keuntungan bank.

Proporsi pembeli rumah menurut sumber pembiayaan (Januari-Maret 2022) Beberapa besar Warga Indonesia sedang menghasilkan sarana KPR guna membeli properti. Bank Indonesia (BI) Memberi tahu kalau 69,54% dari pelanggan memakai KPR buat membeli properti residensial pada 3 bulan awal. Proporsi ini sedikit lebih kecil dari 76,05% yang nampak pada triwulan lebih dahulu.

Kebutuhan akan memiliki rumah idaman dapat dengan mudah terwujud dengan adanya kredit kepemilikan rumah (KPR). Dengan adanya kpr juga dapat memberikan keuntungan kepada pihak bank karena mendapat bunga dari nasabah dengan ketentuan cicilan yang ditetapkan pada saat akad kredit, namun dibalik itu juga pasti ada juga kendala yang dihadapi oleh pihak bank yaitu kredit macet atau keterlambatan debitur dalam membayarkan angsuran yang pasti mempengaruhi profit dari bank tersebut.

Fokus penelitian ini adalah Bagaimana Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani?

Bagaimana Analisis Penyebab Terjadinya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani?

Menurut Mulyadi Sistem adalah organisasi Formulir, catatan, laporan yang akan dikoordinasikan untuk menghasilkan informasi keuangan yang dibutuhkan oleh manajemen untuk memudahkan dalam pengelolaan perusahaan. (Mulyadi, 2016)

Tujuan umum sistem akuntansi menurut Mulyadi (2016:5), ialah untuk menyediakan data untuk menyediakan informasi bagi kegiatan usaha dengan tujuan untuk memperbaiki sistem informasi yang dihasilkannya sebelumnya, sehingga dapat memperbaiki pengendalian akuntansi dan penyelenggaraan catatan akuntansi

Unsur-unsur sistem akuntansi merupakan selaku selanjutnya: Formulir, Harian, Buku besar, Buku pembantu, Informasi. Jadi bisa disimpulkan kalau faktor faktor sistem akuntansi terdiri dari formulir, harian, buku besar, buku pembantu, serta informasi yang dikoordinasikan selaku fasilitator data keuangan yang diperlukan oleh manajemen untuk buat memudahkan pengurusan industri (Mulyadi, 2016).

Sistem pemberian kredit adalah suatu sistem yang terdiri dari berbagai elemen yang saling terkait. Sistem ini berfungsi sebagai pengelola data terkait proses pemberian kredit oleh perusahaan, termasuk dokumen, pencatatan, prosedur, dan aspek-aspek lain yang mendukung pembuatan laporan yang diperlukan oleh manajemen (Siregar dkk, 2023).

Dalam sistem akuntansi pemberian kredit, terdapat berbagai fungsi yang saling berhubungan, ialah: guna kepaniteraan, guna penagihan, guna kas, guna akuntansi, serta guna pengecekan internal (Mulyadi, 2016).

Dokumen-dokumen yang terlibat dalam sistem akuntansi pemberian angsuran merupakan kertas yang berguna sebagai dokumentasi transaksi perusahaan untuk dijadikan dasar pencatatan. Berikut beberapa dokumen yang digunakan pada system pemberian kredit: lembar isian pemohon angsuran, kwitansi, fakta pengeluaran kas, bukti penerimaan kas, dan kartu pinjaman (Mulyadi, 2016).

Catatan akuntansi yang dipakai dalam sistem akuntansi pemberian angsuran berperan buat menulis, memilah, serta merumuskan data finansial dan data terpaut yang lain. Dalam sistem pemberian angsuran, memo yang dipakai mencakup buku besar, aplikasi akuntansi pinjaman, aplikasi rekening pelanggan, serta aplikasi internet banking, seperti yang dikutip dari artikel Bizfluent (Mulyadi, 2016).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan angsuran yang dipakai guna membeli rumah ataupun keinginan konsumtif yang lain dengan agunan atau jaminan berbentuk rumah. Angsuran Pemilikan Rumah ialah sesuatu tipe layanan angsuran yang diserahkan pihak bank pada pihak debitur yang mau meminjam pinjaman spesial guna dapat memenuhi keinginan pembangunan rumah (Takalamingan, Saerang dan Kalalo, 2018).

Jenis kepemilikan kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia saat ini terbagi menjadi dua kategori yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi (Takalamingan, Saerang, dan Kalalo, 2018):

Menurut Mariana Dalam buku informasi akuntansi dan keputusan kredit 2022. Komponen utama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meliputi Unsur Kredit yaitu: 1) Kepercayaan; 2) Kesepakatan; 3) Jangka waktu; 4) Risiko; 5) Balas jasa

Menurut Ismail (2010:112-116) Prinsip pemberian kredit yang dikenal dengan sebutan 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*), lembaga jasa keuangan juga kerap menggunakan 7 prinsip di bawah ini dalam pendistribusian dana kredit atau pinjaman kepada nasabahnya. Ketujuh prinsip ini pada dasarnya merupakan percabangan yang lebih mendetail dari prinsip 5C, yaitu: 1) Personality. Dalam menentukan apakah calon debitur layak untuk diberikan kredit, lembaga jasa keuangan mengandalkan indikator kepribadian atau *personality* calon debitur sebagai kriteria utama. Sikap serta perilaku sehari-hari sang nasabah mencerminkan bagaimana mereka memanfaatkan layanan kredit yang mereka ajukan; 2) Party. Prinsip selanjutnya

adalah *party* atau golongan. Sebagai upaya memudahkan lembaga kredit dalam melakukan penilaian, calon debitur dikategorikan ke dalam beberapa golongan. Umumnya, kreditur menggolongkan mereka berdasarkan kepribadian, loyalitas, modal atau aset yang dimiliki; 3) Purpose. Sebelum memberikan fasilitas kredit, kreditur harus terlebih dahulu mengetahui apa yang menjadi tujuan atau *purpose* dari calon debitur dalam mengajukan kredit. Nasabah pada umumnya mengajukan dana kredit untuk memulai usaha, investasi, dana pendidikan, hingga keperluan konsumtif; 4) Prospect. Memiliki prospek usaha atau bisnis yang baik tentunya menjadi salah satu kriteria calon nasabah debitur yang diharapkan oleh lembaga jasa keuangan pemberi fasilitas kredit. Melalui *prospect*, kreditur dapat memperkirakan seberapa besar peluang usaha dan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan kredit; 5) Payment. Berkaitan dengan prinsip sebelumnya dimana mengandalkan data seperti sumber penghasilan atau kelancaran usaha yang dimiliki nasabah, *payment* menjadi kriteria yang memperlihatkan kemampuan bayar dari calon nasabah debitur pemohon kredit. Calon nasabah dengan penghasilan tidak menentu atau prospek usaha buruk tentunya belum dapat menjamin kemampuannya dalam membayar kredit; 6) Profitability. Selain menjadi tujuan dari para pebisnis, keuntungan atau *profit* juga menjadi tolak ukur kreditur dalam memberikan dana kredit untuk nasabahnya pelaku usaha. Keuntungan dari suatu usaha yang tinggi kemungkinan besar akan mempermudah pemiliknya dalam pemberian kredit; 7) Protection. Serupa dengan prinsip *collateral*, kesanggupan calon nasabah terhadap jaminan atau *protection* yang ditentukan oleh kreditur juga sangat penting untuk diketahui. Jaminan tersebut umumnya berupa aset rumah atau perusahaan hingga asuransi yang dimiliki nasabah.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2015), terdapat berbagai definisi mengenai kredit macet atau kredit bermasalah: 1) Kredit yang dalam pelaksanaannya tidak mencapai tujuan yang telah direncanakan oleh pihak bank; 2) Kredit yang berpotensi menimbulkan risiko bagi bank di masa depan secara umum; 3) Kredit yang mengalami kesulitan dalam penyelesaian dalam pengembalian pinjaman atau pembayaran bunga serta denda yang dikarenakan adanya keterlambatan dalam pembayaran oleh pihak debitur; 4) Kredit yang berada dalam kondisi berisiko pada tahap pembayaran kembali, terutama bila sumber pembayaran yang diharapkan tidak sanggup melunaskan kewajiban tersebut dan belum mencapai sasaran yang ditetapkan oleh bank; 5) Kredit yang mengalami masalah dalam pembayaran kembali sehingga menjadi tunggakan atau menyebabkan kerugian bagi perusahaan debitur, dengan potensi risiko bagi bank di masa depan secara luas; 6) Kredit yang sulit diselesaikan oleh bank, baik dalam hal pengembalian pokok, pembayaran bunga, atau biaya lainnya yang terkait dengan debitur; 7) Kredit yang masuk dalam kategori kepedulian spesial, tidak mudah, tidak bisa diyakini, ataupun macet, dan yang mungkin termasuk dalam kategori lancar tetapi berisiko menunggak.

METODE PENELITIAN

Rancangan Penelitian

Penelitian ini dirancang sebagai penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Fokusnya adalah untuk menggambarkan secara mendalam kondisi yang diteliti, khususnya terkait dengan sistem akuntansi pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar.

Kehadiran Penelitian

Kehadiran peneliti dalam penelitian ini sangatlah berarti. Dalam penelitian kualitatif, peneliti berperan selaku instrumen utama sekaligus pengumpul informasi. Meskipun alat bantu seperti wawancara dan observasi yang digunakan hanya sebagai pendukung dan tidak menggantikan peran peneliti sebagai instrumen utama. Kehadiran peneliti sangat diperlukan karena harus berinteraksi dengan lingkungan sekitar yang terlibat dalam penelitian. Informan dalam penelitian ini meliputi pengelola laporan bagian keuangan dan penata laporan keuangan di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani.

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani yang beralamat di JL AP Pettarani No 18 Kota Makassar

Waktu penelitian dimulai dari bulan Mei hingga Juli 2024.

Sumber Data Penelitian

Data Primer

Data primer merupakan tipe informasi yang digabungkan dengan cara langsung dari sumber kuncinya. Diamati dari definisinya, informasi pokok merupakan informasi dasar ataupun penting yang dipakai dalam penelitian. Informasi pokok merupakan tipe informasi yang digabungkan dengan cara langsung dari pangkal kuncinya semacam lewat tanya jawab, survey, penelitian, serta serupanya. (*sumber: dqlab.id*)

Data Sekunder

Data sekunder merupakan bermacam informasi yang sudah terdapat lebih dahulu, dipakai periset buat memenuhi informasi. informasi inferior ialah bermacam data yang sudah terdapat lebih dahulu serta dengan terencana digabungkan oleh periset yang dipakai buat memenuhi keinginan informasi riset. Informasi inferior dapat digabungkan lewat bermacam pangkal semacam buku, web, ataupun akta penguasa. (*sumber: dqlab.id*)

Teknik Pengumpulan Data

Observasi

Menurut Basrowi dan Suwandi dalam buku *Memahami Penelitian Kualitatif*, observasi didefinisikan sebagai metode pencatatan sistematis mengenai perilaku dengan

cara mengamati individu atau kelompok yang sedang diteliti secara langsung. Teknik pengumpulan data observasi dilakukan dengan pengamatan langsung oleh peneliti terhadap objek penelitian di lokasi terjadinya peristiwa, yang bisa meliputi perilaku manusia, fenomena, atau proses perubahan.

Wawancara

Menurut Nazir (1988), wawancara merupakan cara pengumpulan data buat tujuan penelitian lewat tahap pertanyaan jawab dengan cara langsung antara pewawancara serta responden memakai perlengkapan yang diucap bimbingan tanya jawab (interview guide). Tanya jawab merupakan metode pengumpulan informasi yang mengaitkan komunikasi langsung dengan responden ataupun informan buat mendapatkan data dengan cara langsung.

Dokumentasi

Dengan dokumentasi, peneliti dapat menggunakan sumber- sumber yang telah terdapat buat mensupport anggapan mereka dan mendapatkan uraian yang lebih mendalam mengenai poin penelitian, tanpa wajib melaksanakan pengumpulan informasi dengan cara langsung lewat observasi atau wawancara.

Analisis Data

Teknik analisis data yang dipakai dalam penelitian merupakan analisa deskriptif kualitatif dengan bersumber pada bentuk analisa interaktif. Analisa informasi yang dipakai oleh peneliti ialah dengan metode menyamakan antara teori, dengan penerapan sistem akuntansi pemberian kredit pemilikan rumah pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani. Apakah telah cocok ataupun belum cocok, setelah itu dianalisis pelaksanaannya alhasil bisa ditarik kesimpulan. Ada pula cara dalam analisa informasi ialah:

- 1) Pengumpulan Informasi,
- 2) Pengurangan Informasi,
- 3) Penyajian Informasi, serta
- 4) Pencabutan kesimpulan.

Pengecekan Validitas Temuan

Dalam penelitian kualitatif, uji keabsahan data yang utama adalah percobaan integritas informasi. Oleh sebab itu, pengesahan penemuan dalam penelitian ini dicoba lewat kenaikan intensitas serta triangulasi (Sugiyono, 2019).

Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian kualitatif (Moleong, 2014) terdiri dari:

1. Langkah pralapanan. Dalam aktivitas pralapanan periset merumuskan

permasalahan yang mau diulas, peneliti memastikan tempat guna riset serta mengutip posisi riset di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani yang beralamat di Jl AP Pettarani No 18 Kota Makassar

2. Langkah cara penerapan lapangan ialah langkah yang mencakup pengumpulan informasi serta langkah kategorisasi informasi.
3. Langkah analisa informasi. Langkah ini ialah dari analisa informasi yang didapat dari informan cocok dengan kesimpulan permasalahan yang sudah disusun dengan cara analitis.
4. Langkah kesimpulan. Langkah ini ialah langkah buat menarik kesimpulan informasi yang telah dianalisis dari informan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menyajikan data dan temuan secara langsung dari peneliti. Bagian ini cuma membagikan penjelasan naratif dari hasil penelitian. Sementara itu, bagian pembahasan menginterpretasikan makna dari hasil penelitian baik sesuai dengan harapan maupun tidak.

Produk Kredit Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani Makassar

Produk-produk kredit yang ditawarkan oleh PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani meliputi: KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) untuk pembelian, KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) untuk refinancing, KKB (Kredit Kendaraan Bermotor-Mobil), KSM (Kredit Sepeda Motor), Kredit Modal Kerja, dan Kredit Rekening Koran.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk merupakan jenis KPR Komersil yang dirancang oleh bank, khususnya BCA, untuk memenuhi kebutuhan konsumsi maupun produktif. Pinjaman minimum untuk KPR ini adalah Rp. 250.000.000,00 dan terdiri dari dua jenis, yaitu KPR Pembelian dan KPR Refinancing.

KPR Pembelian adalah kredit pembelian rumah, apartemen, dan ruko baik dalam kondisi baru maupun bekas. Sedangkan, KPR Refinancing adalah kredit yang menjaminkan sertifikat kepada pihak bank untuk keperluan modal usaha, renovasi, maupun pembelian kendaraan. Benefit yang didapatkan yaitu suku bunga yang beragam disesuaikan dengan kemampuan debitur serta bunga floating yang stabil, bebas pinalti untuk pelunasan lebih awal, proses pengajuan yang cepat, dan pembayaran sudah autodebet rekening.

Bunga floating melimpahkan besar kecilnya bunga kredit tergantung pada suku bunga yang berlaku dipasar, sehingga bunga yang dibayar setiap bulannya bergantung pada suku bunga yang berlaku saat itu. Jumlah bunga yang dibayarkan bisa lebih besar, lebih kecil ataupun serupa dengan bulan sebelumnya.

Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank Central Asia

Tbk Cabang Pettarani

Unsur sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada **PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani** terdiri dari:

1. Fungsi yang terkait: unit penjualan kredit dan cabang, unit analisis kredit, dan admin kredit beserta rekanan notaris dan asuransi
2. Dokumen yang diperlukan meliputi: Surat permohonan KPR, bukti pembayaran biaya akad kredit (termasuk biaya notaris, asuransi jiwa, dan kebakaran), surat persetujuan dari analisis kredit, surat perjanjian kredit, Sistem Informasi Debitur (SID), dan formulir permohonan kredit.
3. Catatan akuntansi yang digunakan mencakup: Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), rekening koran, dan laporan keuangan.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani

Syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meliputi: Warga Negara Indonesia, memiliki E-KTP, NPWP, dan penghasilan di atas Rp.5.000.000,00. Selain itu, untuk pengajuan KPR refinancing, debitur juga harus melampirkan dokumen jaminan seperti sertifikat dan IMB.

Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani

Dokumen yang harus disediakan oleh calon debitur untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mencakup: KTP (khusus bagi yang sudah menikah), NPWP, kartu keluarga, buku nikah (untuk yang sudah menikah), surat keterangan kerja (untuk karyawan), surat keterangan usaha (untuk wiraswasta), dan rekening koran selama enam bulan terakhir. Untuk KPR refinancing, diperlukan tambahan berupa sertifikat jaminan dan IMB. Setelah semua berkas lengkap, debitur akan menandatangani Surat Permohonan KPR dan membayar biaya appraisal untuk pengecekan data. Biaya appraisal adalah Rp. 1.100.000,00 untuk nilai pinjaman di bawah Rp. 1.000.000.000,00 dan Rp. 1.300.000,00 untuk nilai pinjaman Rp. 1.000.000.000,00 ke atas.

Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani

Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani meliputi: metode permohonan serta pengajuan KPR, pembayaran bayaran appraisal, metode pengumpulan ketetapan atas permohonan angsuran oleh analisis, metode realisasi, metode pembayaran cicilan serta pelunasan. Pembayaran cicilan KPR akan otomatis didebet setiap bulan melalui rekening BCA debitur. Saat ini, pembayaran angsuran KPR BCA hanya menggunakan fasilitas autodebet rekening.

Pembahasan

Analisis Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani

Di PT Bank Central Asia Tbk, pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak mengutamakan jenis pekerjaan atau usaha calon debitur. Yang penting adalah memenuhi standar nilai kredit yang ditetapkan. Oleh sebab itu, tiap masyarakat negeri Indonesia, baik karyawan swasta, pegawai negeri sipil, maupun wiraswasta, dapat mengajukan permohonan KPR di PT Bank Central Asia Tbk dengan penuh syarat yang sudah ditetapkan. Syarat itu mencakup KTP (khusus bagi yang sudah menikah), NPWP, kartu keluarga, buku nikah (untuk yang telah menikah), pesan penjelasan kegiatan (untuk karyawan), surat keterangan usaha (untuk wiraswasta), rekening koran selama enam bulan terakhir, serta untuk KPR refinancing, tambahan dokumen berupa sertifikat jaminan dan IMB. Selain itu, penghasilan minimal yang diperlukan adalah Rp.5.000.000,00 per bulan. Dengan memenuhi syarat-syarat ini, debitur dapat mengajukan KPR untuk membeli rumah baru, ruko, renovasi, atau tambahan modal usaha. Berdasarkan data yang diperoleh oleh peneliti, sistem dan prosedur pemberian KPR di PT Bank Central Asia Tbk melingkupi fungsi- fungsi terpaut, akta yang dipakai, memo akuntansi, serta metode yang diterapkan.:

1. Fungsi Terkait

Dalam cara pemberian kredit, sebagian bagian terpisah menurut struktur organisasi yang dilalui untuk merealisasikan kredit. Berdasarkan penelitian prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk mengaitkan pemisahan fungsi antara pembedahan, penyimpanan, serta akuntansi. Guna pembedahan dilakukan oleh unit penjualan kredit, cabang, notaris, dan pihak asuransi. Fungsi penyimpanan dokumen dipegang oleh admin kredit, sedangkan fungsi akuntansi dikelola oleh analis kredit. Pemisahan fungsi ini membantu meningkatkan efektivitas proses pemberian kredit.

2. Dokumen yang Digunakan

Seluruh dokumen diunggah secara sistem untuk mempermudah pengarsipan. Dokumen-dokumen ini disimpan dalam sistem MYCore, yang memungkinkan akses mudah untuk melihat berkas dan dokumen debitur.

3. Catatan Akuntansi yang Digunakan

Catatan akuntansi dalam sistem KPR memanfaatkan berbagai sistem, termasuk pengecekan data BI Checking di sistem IDeb SLIK. Sistem ini mencakup jurnal umum, buku besar, dan neraca.

4. Prosedur Pemberian Kredit

a. Permohonan dan Pengajuan KPR

Proses permohonan dan pengajuan kredit dilakukan oleh bagian Marketing atau Account Officer. Mereka melakukan wawancara dengan debitur, mengisi buku

register, mengecek data BI Checking di IDEB SLIK, dan menginput data pribadi debitur ke dalam Aplikasi MYCore. Proses ini sangat efektif karena aplikasi dirancang dengan baik dan mudah digunakan.

b. **Prosedur Keputusan atas Permohonan KPR**

Pengambilan keputusan atas permohonan kredit dilakukan oleh analis kredit dengan persetujuan kepala KPR. Keputusan didasarkan pada hasil wawancara, konfirmasi gaji, dan BI Checking yang dilakukan oleh Marketing atau Account Officer. Proses ini mengikuti tingkatan keputusan kredit yang berlaku, sehingga menjamin keamanan kredit.

c. **Prosedur Realisasi KPR**

Pada tahap realisasi kredit, setelah persetujuan, notaris menarangkan kewajiban yang wajib dipadati debitur serta debitur memaraf akad angsuran di atas materai Rp.10.000,00. Perjanjian ini mengikat secara hukum dan debitur wajib sediakan anggaran buat melunasi biaya tambahan seperti biaya notaris serta asuransi jiwa dan kebakaran. Prosedur ini baik karena adanya perjanjian resmi yang dilengkapi materai, menjamin kejelasan dan perlindungan hukum.

d. **Prosedur Pembayaran Angsuran dan Pelunasan KPR**

Pembayaran angsuran KPR otomatis didebet melalui rekening BCA debitur, baik rekening pribadi maupun giro, sehingga meminimalisir keterlambatan pembayaran jika saldo mencukupi. Untuk pelunasan KPR, debitur dapat menggunakan mobile banking, cek, atau membayar langsung di teller. Prosedur ini dianggap baik karena menyediakan berbagai metode pembayaran yang memudahkan debitur dalam melakukan pelunasan kredit.

Analisis Penyebab Kredit Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Central Asia Tbk Cabang Pettarani

Analisis Penyebab Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), salah satu masalah yang sering muncul adalah kredit macet. Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk, penyebab utama kredit macet berasal dari faktor eksternal, yaitu debitur itu sendiri. Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian ini, peneliti dapat mengidentifikasi berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet dalam pemberian KPR di PT Bank Central Asia Tbk. Penyebab utama kredit macet adalah:

1. **Debitur Sakit**, Pada saat pengajuan kredit, debitur tidak menunjukkan gejala masalah kesehatan, sehingga aplikasi kreditnya memenuhi standar yang ditetapkan oleh BCA. Namun, seiring berjalannya waktu, debitur mengalami masalah kesehatan yang menghambat kemampuannya untuk beraktivitas seperti biasa. Akibatnya, debitur tidak dapat lagi memenuhi kewajiban pembayaran kredit yang telah disepakati, yang menyebabkan terjadinya kredit macet.

2. Debitur Kehilangan Pekerjaan atau Mengalami Kendala Usaha, Saat pengajuan kredit, debitur memiliki pekerjaan yang baik atau usaha yang berjalan lancar, sehingga kredit dapat disetujui. Namun, kemudian debitur mengalami kehilangan pekerjaan atau penurunan omset usaha, yang mengakibatkan ketidakmampuan dalam membayar angsuran. Akibatnya, kredit macet terjadi.
3. Karakter Debitur, Masalah ini timbul karena debitur sengaja menghindari pembayaran angsuran dengan berbagai alasan, meskipun sebenarnya debitur mampu untuk melakukan pembayaran. Akibatnya, kredit macet pun terjadi.

Berikut adalah langkah-langkah yang diambil oleh PT Bank Central Asia Tbk untuk menangani kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR):

1. Penagihan

Untuk mengatasi penunggakan, pihak bank melakukan penagihan kepada debitur yang terlambat membayar. Jika debitur masih belum melakukan pembayaran, bank akan mengeluarkan surat peringatan yang masing masing berlaku 6 bulan setelah penerbitan surat peringatan tersebut yang terdiri dari:

- a) Surat Peringatan I (SP I)

Surat ini diberikan kepada debitur yang terlambat membayar angsuran kredit, mengingatkan mereka untuk segera melakukan pembayaran.

- b) Surat Peringatan II (SP-II)

Surat ini dikirim kepada debitur yang tidak merespon dengan baik dan belum melakukan pembayaran, memberikan status kredit sebagai kurang lancar.

- c) Surat Peringatan III (SP-III)

Surat ini dikeluarkan jika debitur belum juga membayar, yang akan mengakibatkan bank mengambil tindakan dengan melelang aset atau jaminan yang telah diberikan.

Surat peringatan ini bertujuan untuk mengingatkan debitur agar segera membayar tagihan mereka. Melalui surat ini, pihak bank memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan pembayaran. Jika setelah menerima Surat Peringatan I, II, serta III debitur sedang belum melunaskan tagihannya, pihak bank hendak melanjutkan dengan langkah-langkah berikutnya.

2. Lelang. Jika setelah menerima Surat Peringatan I, II, dan III debitur masih belum membayar tagihannya, pihak bank akan melakukan lelang terhadap rumah yang dimiliki oleh debitur. Langkah ini merupakan tindakan terakhir yang diambil oleh bank untuk menangani situasi kredit macet.

SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Menurut dari data-data yang didapat penulis membuat kesimpulan, yaitu: 1) PT Bank Central Asia Tbk telah menerapkan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik sesuai dengan standar yang berlaku. Ditambah dengan penggunaan Aplikasi MYCore, proses penginputan data debitur menjadi lebih efisien serta berdaya guna dibanding dengan tata cara buku petunjuk. Selain itu, prosedur pembayaran angsuran KPR juga berjalan lancar melalui fasilitas Autodebit Rekening; 2) Dalam sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk, masalah yang sering muncul adalah kredit macet. Penyebab terbentuknya angsuran macet melingkupi sebagian aspek, semacam debitur yang sakit, kehilangan pekerjaan atau penurunan omset usaha, serta karakter debitur itu sendiri. Untuk mengatasi masalah ini, PT Bank Central Asia Tbk mengambil langkah-langkah penanggulangan, termasuk melakukan penagihan yang diikuti dengan tiga kali surat peringatan sesuai jadwal yang ditetapkan oleh bank. Jika debitur tetap tidak membayar angsuran setelah menerima surat peringatan ketiga, bank akan melakukan pelelangan terhadap rumah debitur tersebut.

KETERBATASAN

Keterbatasan penulis pada saat melakukan penelitian yaitu kurangnya data yang tersedia dan belum pernah ada penelitian sebelumnya mengenai data yang diteliti oleh penulis serta keterbatasan waktu dikarenakan penulis bekerja sebagai customer service yang berhadapan langsung dengan nasabah transaksi sehingga kurangnya waktu untuk kedivisi KPR untuk melakukan penelitian.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis merekomendasikan beberapa langkah untuk meningkatkan kinerja sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Central Asia Tbk. Berikut adalah saran-saran yang diajukan: 1) Untuk mengurangi kredit macet di PT Bank Central Asia Tbk, disarankan agar bank tersebut mempertimbangkan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Dengan adanya KPR Subsidi yang didukung oleh bantuan pemerintah, jumlah pinjaman nasabah dapat berkurang dan angsuran yang dibayar menjadi lebih rendah; 2) Untuk mengurangi kredit macet yang disebabkan oleh sengaja tidak membayar angsuran oleh debitur, PT Bank Central Asia Tbk sebaiknya menerapkan sanksi tegas dengan memberikan status kolektibilitas 5. Langkah ini akan membatasi debitur untuk mengajukan kredit di tempat lain, khususnya dalam kasus di mana kredit macet diakibatkan oleh kepribadian debitur yang dengan terencana tidak melunasi cicilan walaupun sesungguhnya sanggup melaksanakannya.

DAFTAR PUSTAKA

Anastasia Diana, Fandy Tjiptono. Manajemen Keuangan. Yogyakarta: Penerbit Andi
Basrowi, & Suwandi, M.Si. Memahami Penelitian Kualitatif. Jakarta: Rineka Cipta.

- Dzulfiqar Fathur Rahman (23/05/2022) KPR Masih jadi pilihan favorit Masyarakat Membeli rumah pada triwulan I 2022: *databoks.katadata.co.id*
- Fifi hayrani Siregar, & Henny Andriyani Wirananda (2023) Analisis Sistem Pembiayaan KPR pada Bank BTN (studi khusus bank BTN Kantor Cabang Medan). *Management studies and Enterpreneurship Journal*.
<https://dqlab.id/catat!-4-perbedaan-data-sekunder-and-data-primer-dalam-analisis-data>
- Kasmir. 2014. Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Mulyadi. 2016. Sistem Akuntansi Ed 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Moleong, Lexy J. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Moh. Nazir, 1988. Metode Penelitian. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Syamsul Safin. Lunas Utang Miliaran. Jakarta: PT Elex Media Komputindo
- Takalamingan, Saerang, & Kalalo, (2018). Analisis penerapan sistem dan prosedur pemberian kredit Pemilikan rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).