

# **SKRIPSI**

## **EVALUASI AUDIT OPERASIONAL TERHADAP KREDIT BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus Pada Bank XYZ Cabang Makassar Provinsi Sulawesi Selatan)**

**EMELIA  
A31109017**



**JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2013**

# **SKRIPSI**

## **EVALUASI AUDIT OPERASIONAL TERHADAP KREDIT BERMASALAH ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Empiris Pada Bank XYZ Cabang Makassar Provinsi Sulawesi Selatan)**

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
gelar sarjana ekonomi

disusun dan diajukan oleh

**EMELIA  
A31109017**



Kepada

**JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDIN  
MAKASSAR  
2013**

# SKRIPSI

## **EVALUASI AUDIT OPERASIONAL TERHADAP KREDIT BERMASALAH ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Empiris Pada Bank XYZ Cabang Makassar Provinsi Sulawesi Selatan)**

Disusun dan diajukan oleh

**EMELIA**

**A31109017**

Telah di periksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 29 November 2013

Pembimbing I

Pembimbing II

**Drs. Rusman Thoeng, M.Com,BAP, Ak**    **Drs. H. Kastumuni Harto,M.si,Ak**  
NIP :19651121 198603 1 001                      NIP :19550110 198703 1 001

Ketua jurusan akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

**DR. Hj. Kartini, SE, M.Si, Ak**  
NIP : 19650305 199203 2 001

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Emelia  
NIM : A311 09 017  
Jurusan/Program studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan dengan sebenar benarnya bahwa skripsi yang berjudul “ ***Evaluasi Audit Operasional Terhadap Kredit Bermasalah atas kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Provinsi Sulawesi Selatan)***” adalah benar karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah di ajukan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis di kutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat di buktikan terdapat unsur unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan di proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70 ).

Makassar, 29 November 2013

Yang membuat pernyataan,

**Emelia**

## PRAKATA

*Alhamdulillah Rabbil 'alamin*, segala puji hanya bagi Allah *Subhanahu wa Ta'ala*, pencipta dan pemilik alam semesta, kepada-Nya kita memohon petunjuk dan pertolongan serta hanya kepada-Nya kita bersyukur atas limpahan rahmat, nikmat, dan karunia-Nya. Segala kemudahan dan kelapangan yang peneliti terima selama proses penyusunan tidak terlepas dari kasih sayang-Nya. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad *Shallahu'alaihi wa Sallam*, suri teladan terbaik bagi umat manusia, kepada para keluarga dan sahabat beliau, *tabi'in*, *tabi'ut tabi'in*, dan orang-orang yang senantiasa berpegang teguh kepada dienul Islam hingga *qadarullah* berlaku bagi diri-diri mereka. Semoga kita termasuk ke dalam golongan orang-orang yang selamat.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Olehnya itu, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

- a. Bapak Drs. Rusman Thoeng, M.Com, BAP, Ak, Pembimbing I atas waktu dan masukan yang senantiasa diberikan kepada saya.
- b. Bapak Drs. H. Kastumuni Harto, M.Si, Ak, selaku Pembimbing II yang telah memberikan waktu untuk membimbing, dan memberi motivasi serta masukan yang bermanfaat.
- c. Bapak Syamsuddin, SE, Msi, Ak, selaku penasehat akademik yang telah menjadi orang tua kedua peneliti selama menuntut ilmu
- d. Bapak Hardi selaku pihak Bank XYZ Cabang Makassar yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di tempat beliau dan membantu peneliti selama proses penelitian. Semoga Allah senantiasa memberikan balasan yang lebih baik.

- e. Kak Yakim dan auditor lain yang tak bisa penulis sebutkan namanya selaku Auditor Bank XYZ Cabang Makassar yang telah membantu dan memberikan informasi peneliti selama penelitian.
- f. Kepada para sahabat akuntansiku, yha-yha, pute, hartinah, vika, yang senantiasa memotivasi, membantu, dan memberikan nasehat yang lembut, semoga persahabatan kita tidak terhenti di sini.
- g. Sahabat SMA ku, Ima, siang, ayu, ila, nana, manni, indah dan sukma yang *insyaAllah* kucintai karena Allah yang senantiasa menyirami hati peneliti di kala gelisah dengan ilmu yang menyejukkan hati.
- h. Kepada teman-teman k09nitif, terima kasih atas senyum dan semangat yang selalu ditularkan terutama Nurmiati, Ernawati, dan Annica dan kawan-kawan lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.
- i. Sahabat karibku, sufyan, yhayank, fachri, allank, dan upi yang meski jauh namun tetap memberi dukungan dan motivasi yang tak terhingga buat penulis.
- j. Para pegawai akademik, Pak Aso, Pak Budi, Pak Hardin, Bu Saharibulan, pak asmari, pak asri, pak tarru, ibu ida dan lain-lain, terima kasih telah membantu memperlancar urusan akademik penulis.
- k. Keluarga besarku di rumah, adikku sukma, adikku imu dan semua sepupuku yang kucinta atas perhatian dan canda tawa yang selalu berhasil menguatkan penulis.

Terkhusus kepada orangtuaku, Bapak Palewangi dan Mama Jumria terima kasih telah menyayangiku, mendoakanku di setiap waktu, dan rela berkorban untukku. Terima kasih telah bersabar menghadapi peneli yang sering menyusahkan. Hanya Allah yang mampu membalas semua pengorbanan kalian. Ya Allah, semoga hamba dapat membahagiakan mereka baik di dunia maupun di akhirat kelak. *Aamiin..*

Skripsi ini masih sangat jauh dari sempurna walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti dan bukan para pemberi bantuan. Kritik dan saran yang membangunkan lebih menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi dapat bermanfaat bagi pembaca.

*“orang hebat bukanlah orang yang tidak pernah jatuh, tetapi sesungguhnya orang hebat adalah orang yang terjatuh dan mampu bangkit lagi”*

Makassar, 29 November 2013

Peneliti

## ABSTRAK

### EVALUASI AUDIT OPERASIONAL TERHADAP KREDIT BERMASALAH ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Empiris Pada PT Bank XYZ Cabang Makassar Provinsi Sulawesi Selatan)

*evaluation of the operational audit of the credit crunch on housing loans  
Empirical studies on PT Bank XYZ Branch Makassar South Sulawesi Province*

Emelia  
Rusman Thoeng  
Kastumuni Harto

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan audit operasional yang diterapkan Bank XYZ Cabang Makassar sebagai hasil interpretasi terhadap SPFAIB dan untuk mengetahui peranan audit operasional dalam meningkatkan efektivitas kegiatan perkreditan Bank XYZ Cabang Makassar. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dengan metode dekskriptif yang memaparkan bagaimana pelaksanaan audit operasional pada Bank XYZ Cabang Makassar. Data yang digunakan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan bagian internal kredit dan auditor internal kredit dan bagian lain yang terkait dan data sekunder yaitu kualitas kredit pemilikan rumah yang diperoleh dari bagian kredit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan audit operasional telah memadai dimana audit operasional telah mengikuti standar-standar minimal yang telah ditetapkan Bank Indonesia yang tentunya disesuaikan dengan lingkup usaha bank tersebut. Audit operasional telah cukup berperan dalam meningkatkan efektivitas kegiatan perkreditan dan meminimalisir terjadinya kredit bermasalah. Hal ini bisa dilihat dari *performing loan* tidak melebihi dari batas maksimal sebesar 5% .

**Kata kunci :** Audit Operasional, Kredit Bermasalah, kegiatan perkreditan

*This research aims to find out how to conduct operational audits are implemented XYZ Bank Branch Makassar as a result of the interpretation of the SPFAIB and to determine the role of audit in improving the operational effectiveness of the Bank's lending activities YXZ Makassar Branch. This study uses a case study approach with dekskriptif method that exposes how the implementation of the operational audit at XYZ Bank Branch Makassar. The data used are primary data in the form of interviews with the internal parts of the credit and the credit of internal auditors and other related parts and secondary data quality mortgages obtained from the credit department. The results showed that the implementation of the operational audit is adequate where operational audits have followed the minimum standards that have been set by Bank Indonesia, which must be adjusted to the scope of the bank's business. Operational audits have been quite instrumental in increasing the effectiveness of lending activities and minimize the occurrence of non-performing loans. It can be seen from the performing does not exceed the maximum limit of 5%.*

**Keywords :** Operational Audit, Credit Problems, activities of credit

# DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Kegunaan Penelitian .....	6
1.4.1 Kegunaan Teoritis .....	6
1.4.2 Kegunaan Praktis .....	6
1.4.3 Kegunaan Kebijakan .....	6
1.5 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Landasan Teori.....	8
2.1.1 Pengertian Auditing .....	8
2.1.2 Tipe Audit.....	10
2.2 Audit Operasional .....	11
2.2.1 Pengertian Audit Operasional .....	11
2.3 Tujuan dan Mamfaat Audit Operasional .....	13
2.3.1 Tujuan Audit Operasional.....	13
2.3.2 Mamfaat Audit Operasional.....	14
2.4 Pelaksanaan Audit Operasional .....	15
2.5 Tahap-tahap Audit Operasional .....	16
2.6 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	18
2.6.1 Definisi Kredit .....	18
2.6.2 Jenis-jenis Kredit .....	21
2.6.3 Peranan Kredit Bagi Debitur .....	24
2.6.4 Definisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	25

2.6.5 Syarat-syarat Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	25
2.6.6 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.....	26
2.7 Kredit Bermasalah .....	28
2.7.1 Pengertian Kredit Bermasalah .....	28
2.7.2 Penggolongan Kualitas Kredit.....	28
2.7.3 Faktor-faktor Penyebab Kredit Bermasalah.....	35
2.7.4 Penyelesaian Kredit Bermasalah .....	38
2.7.5 Dampak Kredit Bermasalah .....	40
2.8 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	41
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>44</b>
3.1 Rancangan Penelitian .....	44
3.2 Kehadiran Peneliti.....	45
3.3 Lokasi Penelitian.....	45
3.4 Sumber Data.....	45
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	46
3.6 Analisis Data .....	47
3.7 Tahap-tahap Penelitian .....	47
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>49</b>
4.1 Gambaran Umum Perusahaan .....	49
4.1.1 Sejarah Singkat Bank XYZ.....	49
4.1.2 Visi dan Misi Bank XYZ.....	51
4.1.3 Aktivitas Usaha Bank XYZ .....	51
4.1.4 Struktur Organisasi Bank XYZ .....	57
4.2 Syarat-syarat Kelengkapan Kredit Bank XYZ.....	58
4.3 Perencanaan Kredit Bank XYZ .....	60
4.5 Prosedur Pelaksanaan Kredit Bank XYZ .....	63
4.4 Pengawasan Kredit Bank XYZ.....	69
4.6 Pelaksanaan Audit Operasional Kredit Bank XYZ.....	69
4.7 Analisis Efektivitas Kegiatan Perkreditan .....	85
4.8 Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank XYZ .....	89
4.8.1 Kolektibilitas Kredit .....	90
4.8.2 Restrukturisasi Kredit .....	94
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>97</b>
5.1 Kesimpulan.....	97
5.2 Saran .....	99
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>101</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1.1 Performance Loan KPR.....	4
2.1 jenis – jenis audit.....	10
4.1 Kualitas Kredit .....	86
4.2 Performance Loan KPR.....	88
4.3 Performance Loan KPR.....	88
4.4 Pencadangan Biaya PAP berdasarkan Kolektibilitas Kredit .....	91
4.5 Persentase Kolektibilitas .....	92

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>		<b>Halaman</b>
4.1	Struktur Organisasi Bank XYZ.....	57
4.2	Persyaratan Kredit .....	59
4.3	Prosedur Pelaksanaan Kredit.....	63
4.4	Tren Kolektibilitas Kredit .....	92
4.5	Tren Kolektibilitas Kredit Bermasalah.....	93

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Peraturan Bank indonesia nomor 15/2/PBI/2013.....	102
2. Pedoman Wawancara .....	143
3. Kolektibilitas Triwulan I s.d Triwulan IV .....	147
4. Prosedur Pemberian Kredit .....	148
5. Biodata .....	149

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Program kredit perumahan biasanya dilakukan oleh bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 angka 2 undang – undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang – undang no .7 tahun 1992 tentang perbankan yang berbunyi.

“ Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat ”.

Selain itu bank juga berperan sebagai agen pembangunan yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan banyak rakyat.

Industri Perumahan merupakan salah satu program yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional secara keseluruhan yang menjadi bagian yang amat penting. Dikatakan demikian karena menghadapi pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, masalah pengadaan rumah merupakan hal yang serius mengingat kebutuhan akan rumah sangat mendesak bagi masyarakat demi kelangsungan hidupnya.

Akan tetapi, dalam pengadaan perumahan masih banyak ditemukan kendala-kendala yang ada dalam masyarakat antara lain mereka belum mampu memenuhi kebutuhan yang sangat mendasar itu.

Untuk pengadaan perumahan yang harus diperhatikan adalah seberapa besar pendapatan masyarakat, dimana hal tersebut dapat dibagi dalam tiga bagian yang umum dikenal yaitu : masyarakat yang berpendapatan tinggi, berpendapatan menengah, dan masyarakat yang berpendapatan rendah (kecil). Dari ketiga golongan pendapatan masyarakat tersebut yang paling banyak ditemukan kendala dalam pengadaan perumahan adalah pada masyarakat yang berpendapatan rendah. Dimana mereka ini masih banyak yang belum mampu membangun rumah sendiri. Oleh karenanya untuk memecahkan masalah tersebut, pemerintah melalui Bank Negara Indonesia Syariah bantuan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk pengadaan perumahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.

Sumber dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini berasal dari masyarakat sendiri yaitu simpanan berupa giro, tabungan dan deposito. Sumber dana lain misalnya bantuan dari bank berupa kredit likuidasi yang bilamana diperlukan serta sumber dana yang berasal dari modal pemegang saham.

Mengingat bahwa dana yang digunakan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah bersumber dari dana masyarakat dan bantuan likuiditas Bank Indonesia. Maka Bank dalam memberikan kredit menggunakan prinsip kehati-hatian dalam hal ini Bank wajib Memiliki Keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam, cermat dan akurat atas itikad, kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur melunasi kredit yang diambil sesuai dengan syarat perjanjian bersama antara debitur dan Bank. Menurut Suhardjono ( 2003 :101) prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang harus tercermin dalam setiap tahapan proses pemberian kredit. Proses pemberian kredit mencakup antara lain kebijakan pemberian kredit, tata cara penilaian kualitas kredit, profesionalisma dan integritas pejabat perkreditan.

Kendati sudah dilakukan analisis kredit secara cermat sebelum kredit tersebut di salurkan, namun masih ditemukan adanya beberapa faktor yang menyebabkan angsuran pinjaman kredit pemilikan rumah mengalami keterlambatan pembayaran bahkan terjadi kemacetan pengembalian kredit. Oleh karenanya diperlukan pengawasan yang lebih ketat.

Munculnya kredit bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, faktor internal maupun eksternal. Selain karena indikasi debitur seperti kegagalan usahanya, musibah seperti kecelakaan bahkan kematian atau debitur sendiri yang tidak mau membayar utangnya.

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang memiliki banyak resiko yang dapat berpengaruh pada kas dan kelangsungan usaha bank sehingga dalam pengamanannya diperlukan tindakan-tindakan yang tepat dan berdasarkan penelitian terdahulu untuk menekan resiko munculnya kredit bermasalah dapat dilakukan dengan jalan menjaga mutu kredit yang disalurkan.

Salah satu ketentuan yang mengatur tentang kredit bermasalah di bank adalah ketentuan dari Bank Indonesia yang menyebutkan bahwa *non performing Loan's* (NPL's) tidak lebih dari 5% terhadap total baki debetnya. Ketentuan ini mengisyaratkan agar bisnis perbankan bisa tetap berjalan bahkan meningkat jika bank sebagai lembaga intermediasi mampu melaksanakan kegiatan perkreditan dengan menganut prinsip kehati – hatian (*prudential principle*).

Kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank yang perlu dievaluasi secara berkelanjutan yaitu dengan melaksanakan audit operasional. Menurut IBK Bhayangkara (2008 : 2) audit operasional adalah pengevaluasian terhadap efisiensi dan efektifitas operasi perusahaan. Audit Operasional meliputi seluruh operasi internal perusahaan dan harus dipertanggung jawabkan kepada berbagai pihak yang memiliki wewenang yang lebih tinggi demi efektifnya kegiatan perkreditan dalam arti tercapainya sasaran penyaluran kredit dengan kualitas

kredit yang tinggi, diharapkan bank mampu untuk tetap menjadi lembaga yang mendorong berkembangnya perekonomian negara.

Berikut adalah kolektibilitas / kualitas kredit bank XYZ cabang makassar dalam 4 laporan triwulan yang telah di audit :

**Tabel 1.1**  
**Kualitas kredit**  
**Bank XYZ Cabang Makassar**  
**Per 30 september 2012, 31 desember 2012, 31 maret 2013 dan 31 mei 2013.**

<b>Kualitas kredit</b>	<b>Triwulan I</b>	<b>Triwulan II</b>	<b>Triwulan III</b>	<b>Triwulan IV</b>
Lancar	55.837.201.375	119.346.720.501	156.727.040.858	205.040.167.021
DPK	6.325.639.720	10.895.234.931	27.637.683.243	35.489.389.936
Kurang Lancar	-	-	1.343.700.000	150.000.000
Diragukan	-	-	-	412.000.000
Macet	-	-	-	-
<b>Jumlah Kredit Disalurkan</b>	<b>62.162.841.095</b>	<b>130.241.955.432</b>	<b>185.708.424.101</b>	<b>241.091.556.957</b>

*Sumber : Bank XYZ Cabang Makassar*

**Tabel 1.2**  
**Performance Loan KPR**  
**Bank XYZ Cabang Makassar**  
**30 september 2012, 31 desember 2012, 31 maret 2013 dan 31 mei 2013**

<b>Triwulan</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>[(1+2 : 3) x 100%</b>
	<b>Lancar</b>	<b>DPK</b>	<b>Jumlah kredit disalurkan</b>	<b>Performance Loan</b>
Triwulan I	55.837.201.375	6.325.639.720	62.162.841.095	100%
Triwulan II	119.346.720.501	10.895.234.931	130.241.955.432	100%
Triwulan III	156.727.040.858	27.637.683.243	185.708.424.101	99%
Triwulan IV	205.040.167.021	35.489.389.936	241.091.556.957	99%

**Tabel 1.3**  
**Performance Loan KPR**  
**Bank XYZ Cabang Makassar**  
**30 september 2012, 31 desember 2012, 31 maret 2013 dan 31 mei 2013**

<b>Triwulan</b>	<b>Performance Loan</b>	<b>NPL</b>
Triwulan 1	100%	0%
Triwulan 2	100%	0%
Triwulan 3	99%	1%
Triwulan 4	99%	1%

*Sumber : hasil performance Loan diolah sendiri*

Kredit bermasalah pada bank XYZ dibawah batas maksimal yang memperlihatkan tingkat kualitas kredit bank yang baik namun meskipun demikian pihak bank XYZ tetap berupaya untuk meningkatkan kualitas kredit, dimana terlihat bahwa tingkat *performance loan* masih tetap dibawah NPL yaitu 5% NPL mengalami peningkatan dari triwulan III dan triwulan IV sebesar 1% dibandingkan tahun sebelumnya di triwulan II sebesar 0% dan triwulan I sama sebesar 0%.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan skripsi dengan judul :  
 “EVALUASI AUDIT OPERASIONAL TERHADAP KREDIT BERMASALAH ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi Empiris Pada PT Bank XYZ Cabang Makassar Provinsi Sulawesi Selatan)”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah.

1. Bagaimana pelaksanaan audit operasional PT Bank XYZ dibandingkan dengan aturan ?
2. Bagaimana peran audit operasional dalam meningkatkan efektivitas kegiatan kredit pemilikan rumah pada PT Bank XYZ ?

### **1.3. Tujuan dan Mamfaat Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan audit operasional PT Bank XYZ dibandingkan dengan aturan.
2. Untuk mengetahui peran audit operasional dalam meningkatkan efektivitas kegiatan kredit pemilikan rumah pada PT Bank XYZ

### **1.4. Kegunaan Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

#### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Bagi penulis sendiri, hasil penelitian diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan tentang audit operasional, khususnya dalam aktivitas perkreditan pemilikan rumah pada bank.

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Bagi akademisi, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi serta menambah pengetahuan menjadi sumber informasi dan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

#### **1.4.3 Kegunaan Kebijakan**

Bagi perusahaan, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan memberikan gambaran tentang pentingnya audit operasional dalam menganalisis dan mengevaluasi pelaksanaan aktivitas manajemen dalam mencapai efektivitas kegiatan perkreditan pemilikan rumah.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan yang di gunakan dalam penyusunan proposal ini dibagi dalam 3 (Tiga) bab dengan gambaran sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan merupakan bab yang membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang menjelaskan kondisi umum permasalahan yang diangkat dalam penelitian serta alasan utama tema penelitian yang dibahas.
- BAB II : Landasan teori merupakan bab yang membahas tentang teori-teori yang relevan dan mendasari di dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.
- BAB III : Metode penelitian merupakan bab yang berisi penjelasan tentang lokasi penelitian, metode pengumpulan data, jenis dan sumber data, metode pengolahan data dan definisi operasional

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Landasan Teori

##### 2.1.1. Pengertian Auditing

Untuk mengetahui dengan jelas pengertian auditing, berikut ini akan dikemukakan definisi-definisi auditing yang diambil dari beberapa sumber.

Pengertian Auditing Menurut Mulyadi (2010 : 9) adalah :

“secara umum auditing adalah suatu proses sistematis untuk memperoleh dan mengevaluasi bukti secara objektif mengenai pernyataan-pernyataan tentang kegiatan dan kejadian ekonomi, dengan tujuan untuk menetapkan tingkat kesesuaian antara pernyataan-pernyataan tersebut dengan kriteria yang telah ditetapkan, serta penyampaian hasil-hasilnya kepada pemakai yang berkepentingan”.

Pengertian atau definisi auditing menurut Arens *et al.*, (2008 : 4) adalah :

*“Auditing is the accumulation and evaluation of evidence about information to determine and report on the degree of correspondence between the information and established criteria. Auditing should be done by a competent, independent person”.*

Auditing adalah pengumpulan dan evaluasi bukti tentang informasi untuk menentukan dan melaporkan derajat kesesuaian antara informasi itu dan kriteria yang telah ditetapkan. Auditing harus dilakukan oleh orang yang kompeten dan independen.

Menurut Boynton *et al.*, (2003) audit adalah :

*“report of the committee on basic auditing concept of the american accounting Association” (Accounting Review, vol.47)* memberikan definisi auditing sebagai

“suatu proses sistematis untuk memperoleh serta mengevaluasi bukti secara objektif mengenai asersi-asersi kegiatan dan peristiwa ekonomi, dengan tujuan menetapkan derajat kesesuaian antara asersi-asersi tersebut dengan kriteria yang telah ditetapkan sebelumnya serta penyampaian hasil-hasilnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan”.

Beberapa ciri penting yang ada dalam definisi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Suatu proses sistematis berupa serangkaian langkah atau proses yang logis, terstruktur, dan terorganisir.
2. Memperoleh dan mengevaluasi bukti secara objektif berarti memeriksa dasar asersi serta mengvaluasi hasil pemeriksaan tersebut tanpa memihak dan berprasangka, baik untuk atau terhadap prorangan (atau entitas) yang membuat asersi tersebut.
3. Asersi tentang kegiatan dan peristiwa ekonomi merupakan representatif yang dibuat oleh perorangan atau entitas.
4. Derajat kesesuaian menunjuk pada pendekatan di mana asersi dapat diidentifikasi dan dibandingkan dengan kriteria yang telah ditetapkan.
5. Kriteria yang telah ditetapkan adalah standar-standar yang digunakan sebagai dasar untuk menilai asersi atau pernyataan.
6. Penyampaian hasil diperoleh melalui laporan tertulis yang menunjukkan derajat kesesuaian antara asersi dan kriteria yang telah ditetapkan.
7. Pihak-pihak yang berkepentingan adalah mereka yang menggunakan (atau mengandalkan) temuan-temuan auditor.

### 2.1.2. Tipe Audit

Menurut Boynton *et al.*, (2003) Ikhtisar komparatif jenis-jenis audit sebagai berikut :

**Tabel 2.1**  
**Jenis-Jenis Audit**

Jenis audit	Sifat asersi	Kriteria yang ditetapkan	Sifat laporan auditor
Laporan Keuangan	Data laporan keuangan	Prinsip akuntansi yang berlaku umum	Pendapat atas kewajaran laporan keuangan
Kepatuhan	Klaim atau data berkenaan dengan kepatuhan kepada kebijakan, perundangan, peraturan dan sebagainya	Kebijakan manajemen, peraturan, atau persyaratan lain pihak ketiga	Ringkasan temuan atau keyakinan tentang derajat kepatuhan
Operasional	Data operasional atau kinerja	Menetapkan tujuan, misalnya yang dilakukan oleh manajemen atau pihak yang berwenang	Efisiensi dan efektivitas yang diamati, rekomendasi untuk peningkatan

Audit operasional seperti yang terlihat pada tabel 1.1 bahwa audit operasional berbeda dengan ruang lingkup audit keuangan dan audit kepatuhan. Perbedaan ini terletak pada lebih luasnya ruang lingkup audit operasional dimana bukan saja menyangkut lingkup catatan akuntansi saja, tetapi secara lebih luas mencakup seluruh aspek kegiatan keuangan, produksi, pemasaran, teknis, personalia dan aspek-aspek lain dari kegiatan operasional. Karena itu audit operasional mencakup pula pemeriksaan atas efisiensi, efektivitas dan ekonomis dalam pelaksanaan kegiatan yang berarti mencakup seluruh aspek operasi.

## 2.2. Audit Operasional

### 2.2.1. Pengertian Audit Operasional

Audit Operasional merupakan review atas setiap bagian prosedur dan metode operasi organisasi dengan tujuan mengevaluasi efisiensi,efektivitas;juga disebut sebagai audit manajemen dan audit kinerja.

Menurut Boynton *et al.*, (2003) audit operasional adalah :

“suatu proses sistematis yang mengevaluasi efektifitas,efisiensi,dan kehematan operasi organisasi yang berada dalam pengendalian manajemen serta melaporkan kepada orang-orang yang tepat hasil-hasil evaluasi tersebut beserta rekomendasi perbaikan”.

Bagian-bagian penting dari definisi ini adalah sebagai berikut :

1. Proses yang sistematis. Seperti dalam audit laporan keuangan,audit operasional menyangkut serangkaian langkah atau prosedur yang logis,terstruktur dan terorganisasi.
2. Mengevaluasi operasi organisasi. Evaluasi atau operasi ini harus didasarkan pada beberapa kriteria yang ditetapkan dan dispakati.
3. Efektifitas,efisiensi dan kehematan operasi. Tujuan utama dari audit operasional adalah membantu manajemen organisasi yang diaudit untuk meningkatkan efektifitas,efisiensi dan kehematan operasi.
4. Melaporkan kepada orang-orang yang tepat.penerimaan laporan audit operasional yang tepat adalah manajemen atau individu atau badan yang meminta audit.
5. Rekomendasi perbaikan. Tidak seperti laporan audit,laporan keuangan. Audit operasional tidak berakhir dengan menyajikan laporan mengenai temuan. Pengembangan rekomendasi, sebenarnya merupakan salah satu aspek yang paling menantang dalam jenis audit ini.

Menurut Arens *et al.*, (2003:19) mengemukakan bahwa audit operasional adalah tinjauan atas bagian tertentu dari prosedur serta metode operasional organisasi tertentu yang bertujuan mengevaluasi efisiensi serta efektifitas prosedur serta metode tersebut.selanjutnya definisi lain dikemukakan oleh

American Public Institute of Certified Public Accountants/ AICPA dalam Strawser, Strawser (2001 : 20 – 23) bahwa audit operasional adalah.

*operational audit is a systematic review of an organization activities in relation to specified objectives. The purpose of the engagement may be : a) to assess performance, b) to identify opportunities for improvement, and c) to develop recommendation for improvement or further action.*

Dari definisi yang diberikan oleh AICPA tersebut dapat kita lihat bahwa audit operasional merupakan suatu tinjauan yang sistematis dari aktivitas organisasi, hal ini dilakukan untuk mencapai tujuan. Diantara tujuan itu adalah untuk.

- a. Menilai kinerja
- b. Mengidentifikasi kesempatan untuk perbaikan
- c. Mengembangkan rekomendasi untuk perbaikan atau kegiatan lebih lanjut.

Sedangkan Mulyadi (2012) mendefinisikan audit operasional merupakan review secara sistematis kegiatan organisasi atau bagian lain dari pada dalam hubungannya dengan tujuan tertentu. Audit operasional meliputi penghimpunan dan pengevaluasian bukti mengenai kegiatan organisasi dalam hubungannya dengan tujuan pencapaian efisiensi, efektifitas, maupun kehematan (ekonomis) operasional.

Berdasarkan beberapa definisi pemeriksaan operasional diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pada prinsipnya semua definisi memberikan suatu pengertian yang kurang lebih sama, hanya diberikan penekanan yang berbeda. Dengan demikian audit operasional merupakan penelaahan atas bagian manapun dari prosedur dan metode operasi suatu organisasi untuk menilai efisiensi, dan efektifitasnya. Umumnya, pada saat selesainya audit operasional, auditor akan memberikan sejumlah saran kepada manajemen untuk memperbaiki jalannya operasi perusahaan.

## **2.3. Tujuan dan Manfaat Audit Operasional**

### **2.3.1. Tujuan Audit Operasional**

Pada dasarnya tujuan dari audit operasional adalah untuk memberikan saran-saran perbaikan kepada manajemen atas kondisi operasional yang berjalan dalam usaha untuk memperbaiki dan menghindari kelemahan-kelemahan yang mungkin timbul di kemudian hari. Di samping itu audit operasional juga dapat dijadikan sebagai alat untuk memeriksa kehematan, efisiensi dan efektifitas suatu atau beberapa kegiatan dan juga menilai apakah cara-cara atau metode pengolahan yang diterapkan dalam kegiatan tersebut sudah berjalan dengan baik. Apabila dalam pemeriksaan keuangan pemeriksa banyak menitikberatkan kepada bukti pendukung (*evidence*) yang terdiri dari catatan-catatan ataupun bukti pendukung saja, maka audit operasional pemeriksa dituntut untuk mengamati dan menilai kegiatan yang melatar belakangi bukti-bukti tersebut. Selain itu audit operasional pun bersifat investigatif dan objek pemeriksaan biasanya meliputi semua aspek operasi perusahaan yakni. pemasaran, rancangan dan rekayasa pabrik, pengendalian produksi dan persediaan, pembelian, sumberdaya manusia, keuangan, anggaran, administrasi dan hukum operasi internasional, pelaporan keuangan, pengelolaan data elektronik. Terakhir audit operasional dapat ditujukan untuk keseluruhan atau salah satu departemen dan suatu perusahaan.

Limberd Calim *et al.*, (2008:40) menyebutkan tujuan utama dari manajemen audit yaitu.

- a. Manajemen puncak ingin mendapatkan kepastian tentang keefektifan unit dan fungsi atas perusahaan walaupun semua tampak dalam keadaan baik.
- b. Audit operasional dilakukan karena ditemukan atau dirasakan adanya masalah.

- c. Pihak luar (kreditor) ingin mendapat kepastian bahwa dana yang diberikan digunakan dengan baik dan sesuai dengan persyaratan yang telah disetujui oleh penerima dana.

Sedangkan Menurut Mulyadi (2002:32) Tujuan Audit Operasional diarahkan pada 3 sasaran, yaitu :

- a. Mengevaluasi kinerja
- b. Mengidentifikasi kesempatan untuk peningkatan
- c. Membuat rekomendasi untuk perbaikan atau tindakan lebih lanjut.

Berdasarkan tujuan audit operasional yang dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa tujuan pemeriksaan operasional terutama untuk efektivitas, efisiensi dan kehematan operasi dan juga menilai apakah cara-cara pengelolaan yang diterapkan dalam kegiatan tersebut sudah berjalan dengan baik.

### **2.3.2. Manfaat Audit Operasional**

Dengan tercapainya tujuan tersebut, Menurut Tunggal, Amin Widjaya (2000), Audit Operasional memberikan beberapa Manfaat, antara lain sebagai berikut.

1. Memberikan informasi yang relevan dan tepat waktu untuk pengambilan keputusan.
2. Membantu manajemen dalam mengevaluasi catatan, laporan dalam pengendalian.
3. Memastikan Ketaatan terhadap kebijakan manajemen yang diharapkan, rencana – rencana, prosedur serta persyaratan peraturan pemerintah.
4. Mengidentifikasi area masalah potensial pada tahap dini untuk menentukan tindakan yang akan di ambil.
5. Menilai efisiensi pengguna sumber daya.

6. Menilai efektivitas dalam mencapai tujuan dan sasaran perusahaan yang telah ditetapkan.
7. Menyediakan tempat pelatihan personil dalam fase operasi perusahaan.

Dari uraian diatas, mamfaat audit operasional mengarah pada peningkatan prestasi manajemen diwaktu yang akan datang yang bermamfaat bagi perusahaan itu sendiri. Hasil audit operasional diharapkan akan berfokus pada permasalahan yang mendasar dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan.

#### **2.4. Pelaksana Audit Operasional**

Dalam bukunya Arens et al (2008 : 845 – 846) mengemukakan bahwa.

*“operational audit are usually performed by one of three group; internal auditors, goverment auditors, CPA Firms”.*

Audit Operasional dapat dilaksanakan oleh Pihak sebagai berikut.

1. Auditor Internal

Auditor internal memiliki posisi yang unik untuk melaksanakan audit operasional. Mamfaat yang diperoleh jika auditor internal melakukan audit operasional adalah bahwa mereka menggunakan seluruh waktu kerja untuk perusahaan yang mereka audit. Untuk memaksimumkan efektivitasnya bagian audit internal harus melapor kepada dewan direksi atau direktur utama. Auditor internal juga harus mempunyai akses dan mengadakan komunikasi yang berkesinambungan dengan komite auditor dewan direksi. Struktur organisasi ini membantu agar tetap independen.

2. Auditor pemerintah melaksanakan audit operasional yang seringkali merupakan bagian dari pelaksanaan audit keuangan. Auditor pemerintahan terdiri dari para akuntan dari badan pemeriksa keuangan dan pembangunan (BPKP), dahulu Direktorat Jenderal Pengawasan Keuangan Negara (Departemen Keuangan). Auditor pemerintah biasanya

memberi perhatian pada kedua macam pemeriksa baik untuk keuangan maupun audit operasional.

### 3. Audit Eksternal

Pada waktu audit melakukan audit atas laporan keuangan historis, sebagian dari audit itu biasanya terdiri dari pengidentifikasian masalah – masalah operasional dan membuat rekomendasi yang dapat bermamfaat bagi klien audit. Rekomendasi itu dapat dikatakan secara lisan, tetapi biasanya menggunakan surat manajemen. Pengetahuan dasar mengenai bisnis klien yang dimiliki audit eksternal dapat melaksanakan audit seringkali memberikan informasi yang berguna dalam memberikan rekomendasi-rekomendasi operasional.

## 2.5. Tahap-tahap Audit Operasional

Menurut Sawyer (1986:29-30) Secara umum tahap tahap audit operasional adalah sebagai berikut :

### 1. Persiapan Audit

Persiapan audit bertujuan untuk mengumpulkan informasi, penelaahan peraturan, ketentuan dan undang-undang yang berkaitan dengan aktifitas yang di audit serta menganalisis informasi yang diperoleh guna mengidentifikasi hal-hal yang potensial mengandung titik kelemahan. Pada tahap ini auditor memilih bidang tertentu untuk diaudit dari seluruh bidang obyek kegiatan yang telah ditentukan pada tahap persiapan audit. Pemilihan ini diperoleh melalui pengumpulan dan penganalisaan informasi atas kegiatan yang diperiksa. Dari tahap ini diperoleh latar belakang dan informasi umum atas kegiatan bersangkutan, yang mendasari pemilihan sasaran tentatif pemeriksaan melalui berbagai tehnik dan pengujian terbatas. dalam tahap persiapan Audit di mulai

dengan auditor memeriksa struktur organisasi, tempat dari unit dan perusahaan, hubungan mereka dengan unit-unit lain.

## 2. Pengujian Pengendalian Manajemen

Pengujian pengendalian manajemen adalah pengujian terhadap segala usaha dan tindakan yang dilakukan oleh manajemen untuk mengarahkan atau menjalankan operasi sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Pengujian pengendalian manajemen dimaksudkan untuk lebih memantapkan sasaran tentative pemeriksaan yang telah diidentifikasi pada tahap persiapan pemeriksaan. Pengujian pengendalian ini bertujuan untuk menilai efektifitas pengendalian manajemen dan lebih mengenali adanya kelemahan sehingga dapat dipastikan apakah suatu tenatif audit obyektive dapat terus dilanjutkan pada tahap pemeriksaan lanjutan, karena kurangnya bukti pendukung.

Melalui tahap ini diperoleh bukti-bukti yang mendukung sasaran pemeriksaan definitif yang dikembangkan dari kegiatan spesifik yang masih bersifat sementara. Auditor juga menetapkan alternatif kegiatan spesifik sementara lainnya. Dalam banyak hal akhir tahap ini dibuat laporan sementara berupa laporan/ikhtisar hasil suvai. Apabila pemeriksaan akan dilanjutkan ketahap pemeriksaan lanjutan, maka pada tahap ini juga dibuat program kerja audit.

## 3. Pemeriksaan Lanjutan

Pemeriksaan lanjutan ini bertujuan untuk mendapatkan bukti-bukti yang cukup, guna mendukung sasaran defenitif pemeriksaan yang telah diperoleh pada tahap pengujian dan pengajian ulang sistem pengendalian manajemen. Pada tahap ini auditor memilih sasaran definitif, kemudian dilakukan pengumpulan bukti yang relevan, material, dan kompeten,

menuju suatu kesimpulan mengenai sasaran audit yang bersangkutan. Hal ini dilakukan dalam pemeriksaan terinci.

#### 4. Pelaporan Hasil Audit

Hasil akhir dari pelaksanaan audit operasional berupa laporan tertulis yang ditujukan kepada manajemen. Laporan tersebut merupakan advis pemecahan masalah yang difokuskan pada usaha peningkatan prosedur dan pelaksanaan pelaksanaan operasi dan juga ditujukan nilai uang yang dapat dihemat jika dilaksanakan aktivitas yang benar serta peningkatannya.

5. Pemeriksaan Tindak Lanjut Temuan Hasil Pemeriksaan Pemeriksaan tindak lanjut terbatas pada kaji ulang atau review tindakan koreksi yang telah atau sedang dilakukan oleh obrik terhadap rekomendasi temuan pemeriksaan, termasuk membandingkannya dengan tindakan yang disarankan atau direkomendir.

## **2.6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

### **2.6.1. Definisi Kredit**

Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh Bank yang menyediakan dana guna membantu masyarakat dalam pembelian rumah,berikut adalah beberapa pengertian mengenai Kredit :

“Secara umum dikatakan bahwa arti kredit adalah kepercayaan dalam bahasa latin disebut “credere” artinya kepercayaan pihak bank (kreditor) kepada nasabah (debitur), dimana bank percaya nasabah pasti akan mengembalikan pinjamannya sesuai kesepakatan yang telah dibuat”.

Di indonesia pengertian kredit dibagi dua sesuai dengan jenis bank yang ada saat ini yaitu kredit bagi bank konvensional dan pembiayaan bagi bank syariah :

Menurut undang-undang pokok perbankan nomor 10 tahun 1998, 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 yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Sementara itu, pengertian pembiayaan adalah.

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Dari pengertian Kredit tersebut terdapat beberapa prinsip dalam pemberian suatu kredit, yaitu.

- a. Prinsip pertama (prinsip kepercayaan) adalah adanya suatu penyerahan uang dari pemberi kredit kepada peminjam atau penyediaan fasilitas keuangan dari pemberi kredit kepada peminjam atau penyediaan fasilitas keuangan dari pemberi kredit kepada peminjam atau penyerahan tagihan dari peminjam kepada pemberi kredit yang menimbulkan tagihan kepada pihak lain, dengan harapan bahwa pemberi kredit (bank) akan mendapatkan bunga sebagai pendapatan dari pemberian kredit (bank).
- b. Prinsip kedua (prinsip perjanjian) adalah bahwa pemberian kredit didasarkan pada suatu perjanjian yang saling mempercayai bahwa kedua belah pihak akan mematuhi hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Prinsip ketiga (prinsip kesepakatan) adalah kesepakatan dari pemberi kredit dan peminjam tentang jangka waktu bagi pelunasan hutang dan bunga yang akan diselesaikan dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian kredit.

1. Kepercayaan

Kepercayaan artinya bahwa bank percaya nasabah akan mengembalikan kredit yang diberikan, dasar pertimbangan yang diberikan oleh bank

adalah itikad baik oleh nasabah, yaitu adanya kemauan untuk membayar. Bagi nasabah dalam hal ini berarti nasabah memperoleh kepercayaan dan juga memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya.

## 2. Kesepakatan

Sebelum kredit dikururkan, bank dengan nasabah terlebih dahulu menyepakati hal-hal yang menjadi kewajiban dan hak masing-masing pihak. Kemudian juga disepakati sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila masing-masing pihak melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Kesepakatan ini dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada saat kredit disetujui bank dan akan dikururkan.

## 3. Jangka waktu

Setiap kredit disalurkan pasti memiliki jangka waktu tertentu, artinya tidak ada kredit yang waktu pengembaliannya tidak terbatas. Jangka waktu tersebut merupakan waktu pengembalian atau kapan kredit tersebut akan berakhir (lunas), misalnya satu tahun atau tiga tahun. Kemudian, juga termuat kapan nasabah harus membayar kewajibannya (angsuran), yang biasanya dilakukan setiap bulanan.

## 4. Resiko

Dimasa depan kondisi penuh dengan ketidakpastian. Oleh karena itu, setiap kredit yang dibiayai pasti memiliki resiko tidak tertagih alias macet. Hal ini disebabkan oleh berbagai sebab baik yang disengaja maupun tidak disengaja, sengaja artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya. Sementara tidak sengaja artinya nasabah tidak bermaksud untuk tidak mengembalikan kreditnya. Hanya saja nasabah belum memiliki kemampuan akibat misalnya kerugian yang diderita atau terkena bencana. Namun nasabah kemungkinan akan melunasi kredit tersebut dengan berbagai cara, misalnya dengan jaminan yang diberikan

sebelumnya. Oleh karena itu, dalam hal ini pihak perbankan harus mempertimbangkan faktor resiko yang harus ditanggung apabila terjadi sesuatu. Untuk menutupi resiko jaminan yang nilainya lebih tinggi dari kredit yang akan diberikan, ataupun bank dapat juga dengan menjaminkan lewat asuransi untuk mengalihkan resiko kerugian yang akan timbul.

#### 5. Balas jasa

Sudah pasti bank mengharapkan keuntungan atas setiap dana yang dikucurkan, keuntungan ini disebut balas jasa. Keuntungan bagi bank konvensional disebut bunga dan bagi hasil bagi bank syariah. Bagi nasabah balas jasa ini merupakan jasa atau imbalan yang mereka berikan atas dana yang mereka gunakan.

### **2.6.2. Jenis-jenis Kredit**

Dalam menyalurkan kredit dunia perbankan memiliki beberapa jenis kredit. Penentuan jenis kredit dipilah-pilah sesuai dengan kebutuhan, kegunaan, jangka waktu, sektor, dan pertimbangan lainnya. Jenis-jenis kredit yang lazim terjadi dalam perbankan dilihat dari berbagai segi yaitu sebagai berikut.

#### 1. Dari segi kegunaan

- a. Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan untuk keperluan investasi, misalnya membangun pabrik yang biasanya diberikan untuk waktu jangka panjang.
- b. Kredit modal kerja merupakan kredit yang diberikan untuk keperluan modal kerja, misalnya untuk membeli bahan baku, yang biasanya diberikan dalam waktu yang relatif pendek dan satu kali siklus operasi.

#### 2. Dari segi tujuan

- a. Kredit produktif merupakan kredit yang diberikan untuk penghasilan sesuatu (proses produksi), baik barang maupun jasa misalnya untuk industri pertanian.
  - b. Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan untuk digunakan secara pribadi atau dipakai (dikonsumsi) sendiri, misalnya membeli rumah.
  - c. Kredit perdagangan merupakan kredit yang diberikan kepada para pedagang. Para pedagang membeli barang yang kemudian barang tersebut dijual kembali.
3. Dari segi jangka waktu
- a. Kredit jangka pendek merupakan kredit yang memiliki jangka waktu maksimal satu tahun atau kurang dari satu tahun.
  - b. Kredit jangka menengah merupakan kredit yang memiliki jangka waktu satu sampai tiga tahun, namun dewasa ini banyak bank yang mengklasifikasikan menjadi kredit jangka panjang.
  - c. Kredit jangka panjang merupakan kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari satu atau tiga tahun. Artinya ada bank yang mengklasifikasikan yang lebih dari satu tahun menjadi kredit jangka panjang, namun ada pula yang mengklasifikasikan lebih dari tiga tahun menjadi jangka panjang.
4. Dari segi jaminan
- a. Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang syarat untuk memperolehnya harus memiliki jaminan tertentu, baik harta bergerak, tidak bergerak, atau jaminan lainnya.
  - b. Kredit tanpa jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan apa pun secara nyata, namun sebenarnya meskipun tidak ada jaminan, dalam praktiknya ada jaminan kemampuan

membayar dari nasabah, misalnya pegawai tetap yang memiliki penghasilan tertentu.

5. Dari segi sektor usaha

- a. Kredit sektor industri merupakan kredit yang diberikan kepada industri, baik industri kecil, industri menengah, industri besar.
- b. Kredit sektor perumahan merupakan kredit yang diberikan untuk kepemilikan rumah dan properti lainnya.

Dari kelima jenis- jenis kredit tersebut masih terdapat jenis kredit berdasarkan Cara Pelunasan, Menurut Suhardjono (2003) jenis kredit ini dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu :

- a. Kredit dengan angsuran tetap merupakan kredit-kredit yang tergolong kredit konsumtif, yang dalam angsuran tetap tersebut telah dimasukkan angsuran untuk pokok dan bunga. Dengan demikian setelah angsuran dilakukan dalam frekuensi tertentu, kredit akan lunas. Sebagai contoh kredit yang tergolong konsumtif adalah kredit pemilikan rumah (KPR), kredit mobil (*car loan*) dan sebagainya.
- b. Kredit dengan *plafond* menurun secara periodik pada umumnya ditujukan untuk kredit-kredit jangka panjang. Menurun secara periodik pada umumnya ditujukan untuk kredit-kredit jangka panjang. Untuk mengurangi resiko yang di tanggung oleh bank, maka setiap periode tertentu nasabah harus mengangsur sebagian pokoknya, sehingga *plafond* pinjamannya menurun, sedangkan pembayaran buangnya disesuaikan dengan saldo pinjaman yang dipergunakan. Dengan demikian beban yang ditanggung oleh nasabah semakin lama semakin berkurang, sementara resiko yang ditanggung oleh bank juga menurun.
- c. Kredit dengan *plafond* tetap pada umumnya ditunjukkan untuk kredit modal kerja yang berjangka waktu pendek, misalnya satu tahun. Dalam

skema kredit ini nasabah melakukan perjanjian kredit untuk jangka waktu, akan tetapi sebelum jangka waktu kredit berakhir telah dilakukan upaya perpanjangan kembali, sehingga seolah-olah kredit terus berjalan dengan *plafond* tetap. Dengan demikian setiap bulan nasabah hanya membayar bunga sesuai dengan saldo kredit yang dipergunakan.

### **2.6.3. Peranan Kredit Bagi Debitur dan Bank**

Peranan kredit bagi debitur adalah untuk mendorong mencapai tujuan perusahaan sedangkan peranan kredit bagi Bank sangat besar dalam neraca bank sebagian besar aset bank berupa kredit, begitu juga halnya dengan pendapatan bank sebagian besar berasal dari pendapatan bunga kredit. Berdasarkan laporan tahunan bank indonesia pangsa kredit terhadap jumlah aktiva bank umum rata-rata mencapai 8%. hal ini menunjukkan bahwa kredit merupakan tulang punggung bagi bank. Maka setiap bank diwajibkan mempunyai kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit sehari-hari.

### **2.6.4. Definisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu pembeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besaran angsuran perbulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitur.

Menurut Dr. Djuhaendah Hasan merumuskan kredit pemilikan rumah adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan.

### **2.6.5 Syarat-syarat Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Pada umumnya untuk mendapatkan kredit KPR harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Umur calon peminjam minimum 21 tahun dan saat kredit lunas berusia maksimum 55 tahun.
2. Menyerahkan foto copy identitas diri.
3. Menyerahkan pas foto ukuran 4 x 6 suami istri.
4. Untuk karyawan perusahaan (perorangan) melampirkan asli SK pengangkatan pegawai pertama dan SK terakhir, slip gaji/surat keterangan gaji dari perusahaan, surat keterangan/rekomendasi dari perusahaan.
5. Untuk karyawan instansi/perusahaan yang menjalin kerjasama dengan bank (secara kolektif) melampirkan SK sebagai pegawai tetap, pernyataan tidak sedang menikmati pinjaman dari bank lain, surat pernyataan kesedian debitur apabila pensiunnya dipercepat atau diberhentikan (PHK) atau berhenti bekerja atas permintaan pegawai sendiri, maka uang pensiun, uang pesangon maupun penerimaan lainnya yang diterimanya harus terlebih dahulu digunakan untuk melunasi kreditnya di bank (harus dituangkan dalam perjanjian kredit), surat keterangan dari instansi/perusahaan (pimpinan) tentang kesanggupan untuk melakukan pemotongan gaji pada karyawannya (debitur) untuk kemudian disetorkan ke bank sebagai angsuran kredit sampai dengan lunas secara tertib dan sebagainya.
6. Menyampaikan surat penawaran dari developer tentang rumah, luas tanah dan bangunan, harga dan uang muka yang telah dibayar atau rencana anggaran biaya.

7. Menyampaikan surat penawaran kontraktor (bagi pembangunan rumah atau renovasi)
8. Menyampaikan surat penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bukan baru dari penjual non developer.

### **2.6.7 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah**

Menurut Suhardjono (2003 : 195 ) Proses pemberian kredit dibagi dalam 4 tahapan, yaitu.

1. Tahapan prakarsa dan analisa permohonan kredit

Kegiatan pada tahap ini adalah penerimaan permohonan kredit dari nasabah atau memprakarsai permohonan kredit, baik untuk permohonan kredit baru, perpanjangan kredit, perubahan jumlah kredit, restruksi maupun penyelesaian kredit. Permohonan kredit diajukan secara tertulis dan menggunakan format yang ditentukan oleh bank termasuk riwayat kreditnya pada bank lain (kalau ada). Atas permohonan tersebut pejabat pemrakarsa dibantu oleh pegawai administrasi kredit akan melakukan penelitian awal (*pre screening*) apakah permohonan tersebut di terima atau tolak, pejabat pemrakarsa kredit kemudian melakukan kegiatan pencarian informasi selengkap-lengkapnyanya dari berbagai sumber mengenai pemohon yang akan dipergunakan dalam menunjang analisis dan evaluasi terhadap 5 C kredit pemohon, yaitu *character, capacity, capital, condition of economy, collateral*. Informasi tersebut dapat diperoleh melalui wawancara dengan pemohon, kunjungan kelokasi pemohon, wawancara dengan pihak-pihak lain yang mengetahui karakter pemohon dan bisnis pemohon dan sebagainya.

2. Tahapan pemberian rekomendasi kredit

Rekomendasi kredit dibuat oleh pejabat perekomendasi kredit berdasarkan analisa/evaluasi yang dibuat oleh pemrakarsa kredit. Dalam memberikan rekomendasi kredit pejabat perekomendasi kredit dapat meminta kelengkapan data dan analisa lebih lanjut dari pemrakarsa kredit. Disamping itu pejabat perekomendasi kredit dapat juga melakukan kunjungan ke lapangan untuk meyakinkan data yang disajikan oleh pejabat pemrakarsa kredit tersebut akurat.

3. Tahapan pemberian putusan kredit

Pemberian putusan kredit hanya dapat dilakukan oleh pejabat pemutus kredit atau komite kredit yang diberikan kewenangan memutus kredit oleh direksi bank secara tertulis dan dibuktikan dengan membubuhkan tanda tangan pada formulir putusan kredit. Sebelum memberikan putusan kredit pejabat pemutus kredit harus memeriksa dan meneliti kelengkapan paket kreditnya.

4. Tahapan persetujuan pencairan kredit

Pencairan kredit dapat dilakukan setelah instruksi pencairan kredit di tanda tangani oleh pejabat yang berwenang, yaitu petugas administrasi kredit sebagai pembuat instruksi (*maker*) dan disetujui oleh pimpinan unit kerja yang bersangkutan. Adapun syarat untuk menerbitkan instruksi pencairan kredit adalah surat perjanjian *acccecoir* yang mengikutinya telah ditanda tangani secara sah oleh pihak yang bersangkutan, semua dokumen yang telah ditetapkan dalam puusan kredit telah lenkap dan telah diperiksa keabsahannya (termasuk dokumen aslinya ) dan telah memberikan perlindungan bagi bank, serta semua biaya-biaya yang berkaitan dengan pemberian kredit telah dilunasi oleh pemohon yang meliputi biaya provisi, biaya notaris, biaya pengikatan agunan, biaya premi asuransi, biaya percetakan dan biaya biro jasa (kalau ada).

## **2.7. Kredit Bermasalah**

### **2.7.1. Pengertian Kredit Bermasalah**

Kredit Bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Kredit Bermasalah menurut ketentuan bank indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas kurang lancar (KL),diragukan (D),dan macet (M).

### **2.7.2. Penggolongan Kualitas Kredit**

Sesuai surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 november 1998 kualitas aktiva produktif (kredit) dinilai berdasarkan atas tiga kriteria, yaitu berdasarkan prospek usaha,kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas debitor, dan kemampuan membayar. Dari ketiga kriteria tersebut menurut Suhardjono (2003 : 253 ) kualitas kredit digolongkan menjadi lancar (L) dalam perhatian khusus (DPK), kurang lancar (KL),diragukan (D) dan macet (M).

#### **1. Penggolongan Kualitas Kredit Berdasarkan Prospek Usaha**

##### **a. Lancar**

Kredit yang diolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Industri atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang baik.
2. Pasar yang stabil dan tidak di pengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
3. Persaingan yang terbatas,termasuk posisi yang kuat dalam pasar.

4. Manajemen yang sangat baik.
5. Perusahaan afiliasi atau grup stabil dan mendukung usaha.
6. Tenaga kerja yang memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan atau pemogokan.

b. Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit yang digolongkan DPK apabila memenuhi kriteria sebagai berikut.

1. Industri atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas.
2. Posisi di pasar baik, tidak banyak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
3. Pangsa pasar sebanding dengan pesaing.
4. Manajemen yang baik.
5. Perusahaan afiliasi atau grup stabil dan tidak memiliki dampak yang memberatkan terhadap debitur.
6. Tenaga kerja pada umumnya memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan atau pemogokan.

c. Kurang Lancar

Kredit yang digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Industri atau kegiatan usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan.
2. Pasar dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
3. Posisi dipasar cukup baik tetapi banyak pesaing, namun dapat pulih kembali jika melaksanakan strategi bisnis yang baru.
4. Manajemen cukup baik.

5. Hubungan dengan perusahaan afiliasi atau grup mulai memberikan dampak yang memberatkan terhadap debitur.
6. Tenaga kerja berlebihan namun hubungan pimpinan dan karyawan pada umumnya baik.

d. Diragukan

Kredit yang digolongkan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Industri atau kegiatan usaha menurun.
2. Pasar sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
3. Persaingan usaha sangat ketat dan operasional perusahaan mengalami permasalahan yang serius.
4. Manajemen kurang berpengalaman.
5. Perusahaan afiliasi atau grup telah memberikan dampak yang memberatkan debitur.
6. Tenaga kerja berlebihan dalam jumlah yang sangat besar sehingga dapat menimbulkan keresahan.

e. Macet

Kredit yang digolongkan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Kelangsungan usaha sangat diragukan, industri mengalami penurunan dan sulit untuk pulih kembali.
  2. Kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian menurun.
  3. Manajemen sangat lemah.
  4. Perusahaan afiliasi sangat merugikan debitur.
  5. Terjadinya pemogokan tenaga kerja yang sangat sulit diatasi.
2. Penggolongan Kualitas Kredit Berdasarkan Kondisi Keuangan Debitur
- a. Lancar

Kredit yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Perolehan laba tinggi dan stabil.
2. Permodalan kuat.
3. Likuidasi dan modal kerja kuat.
4. Analisa arus kas menunjukkan bahwa debitur dapat memenuhi kewajiban pembayaran pokok serta bunga tanpa dukungan sumber dana tambahan.
5. Jumlah portofolio yang sensitif terhadap perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga relatif sedikit atau telah dilakukan lindung nilai (*hedging*) secara baik.

b. Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit yang digolongkan DPK apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Perolehan laba cukup baik namun memiliki potensi menurun.
2. Permodalan cukup baik dan pemilik mempunyai kemampuan untuk memberikan modal tambahan apabila diperlukan.
3. Likuidasi dan modal kerja umumnya baik.
4. Analisa arus kas menunjukkan bahwa meskipun debitur mampu memenuhi kewajiban pembayaran pokok serta bunga namun terdapat indikasi masalah tertentu yang apabila tidak diatasi akan mempengaruhi pembayaran di masa mendatang.
5. Beberapa portofolio sensitif terhadap perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga tetapi masih terkendali.

c. Kurang Lancar

Kredit yang digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Perolehan laba rendah.
2. Rasio utang terhadap modal cukup tinggi.
3. Likuidasi kurang dan modal kerja terbatas.
4. Analisa arus kas menunjukkan bahwa debitur hanya mampu membayar bunga dan sebagian dari pokok.
5. Kegiatan usaha terancam karena perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
6. Perpanjangan kredit untuk menutupi kesulitan keuangan.

d. Diragukan

Kredit yang digolongkan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Laba sangat kecil dan negatif.
2. Kerugian operasional dibiayai dengan penjualan aset.
3. Rasio utang terhadap modal tinggi.
4. Likuidasi sangat rendah.
5. Analisa arus kas menunjukkan ketidakmampuan membayar pokok dan bunga.
6. Kegiatan usaha terancam karena perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
7. Pinjaman baru digunakan untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo.

e. Macet

Kredit yang digolongkan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Mengalami kerugian yang besar.
2. Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan.

3. Rasio utang terhadap modal sangat tinggi.
  4. Kesulitan likuidasi.
  5. Analisa arus kas menunjukkan bahwa debitur tidak mampu menutup biaya produksi.
  6. Kegiatan usaha terancam karena fluktuasi nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
  7. Pinjaman baru digunakan untuk menutup kerugian operasional.
3. Penggolongan Kualitas Kredit Berdasarkan Kemampuan Membayar

a. Lancar

Kredit yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
2. Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
3. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit yang digolongkan DPK apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 hari.
2. Jarang mengalami cerukan/*overdraft*.
3. Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat.
4. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.
5. Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.

c. Kurang Lancar

Kredit yang digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
2. Terdapat cerukan/overdraft yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
3. Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat dipercaya.
4. Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
5. Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit.
6. Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d. Diragukan

Kredit yang digolongkan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
2. Terjadi cerukan/overdraft yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
3. Hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan debitur tidak tersedia atau tidak dipercaya.
4. Dokumentasi kredit tidak lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
5. Pelanggaran yang prinsipal terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.

e. Macet

Kredit yang digolongkan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
2. Dokumentasi kredit dan/atau pengikatan agunan tidak ada.

### **2.7.3. Faktor – Faktor Penyebab Kredit Bermasalah**

Menurut Suhardjono (2003:268) ada beberapa faktor-faktor penyebab kredit bermasalah yaitu.

#### a. Sisi nasabah

##### a.1. Faktor Keuangan

faktor-faktor keuangan yang dapat diidentifikasi sebagai penyebab kredit bermasalah, antara lain :

- 1) Hutang meningkat sangat tajam.
- 2) Hutang meningkat tidak seimbang dengan peningkatan aset.
- 3) Pendapatan bersih menurun.
- 4) Penurunan penjualan dan laba kotor.
- 5) Biaya penjualan, biaya umum dan administrasi meningkat.
- 6) Perubahan kebijakan dan syarat-syarat penjualan secara kredit.
- 7) Rata-rata umur piutang bertambah lama sehingga perputaran piutang semakin lambat.
- 8) Piutang tak teratagih meningkat.
- 9) Perputaran persediaan semakin lambat.
- 10) Keterlambatan memperoleh neraca nasabah secara teratur.
- 11) Tagihan yang terkonsentrasi pada pihak tertentu.

##### a.2. Faktor Manajemen

Faktor-faktor manajemen yang dapat diidentifikasi sebagai penyebab kredit bermasalah antara lain :

- 1) Perubahan dalam manajemen dan kepemilikan perusahaan.
- 2) Tidak ada kaderisasi dan *job description* yang jelas.
- 3) Sakit atau meninggalnya orang penting dalam perusahaan (*key person*).
- 4) Kegagalan dalam perencanaan pengembangan bisnis.
- 5) Manajemen puncak didominasi oleh orang yang cakap.
- 6) Pelanggaran terhadap perjanjian atau klausul kredit.
- 7) Penyalahgunaan kredit.
- 8) Pendapatan naik dengan kualitas menurun.
- 9) Rendahnya semangat dalam mengelolah perusahaan.
- 10) Sistem pengelolaan usaha yang tidak memberikan kepuasan kepada pegawai, sehingga banyak pegawai melakukan pemogokan.

#### a.3. faktor Operasional

faktor – faktor operasional yang dapat diidentifikasi sebagai penyebab kredit bermasalah antara lain :

- 1) Hubungan nasabah dengan mitra usahanya makin menurun.
- 2) Terhambatnya pasokan bahan baku/bahan penolong.
- 3) Kehilangan satu atau lebih pelanggan utama.
- 4) Pembinaan sumber daya manusia yang tidak baik.
- 5) Tertundanya pergantian mesin dan peralatan yang sudah ketinggalan.
- 6) Sistem operasional tidak efisien.
- 7) Distribusi pemasaran yang terganggu.
- 8) Operasional perusahaan mencemari lingkungan.

b. Sisi Eksternal

Faktor – faktor eksternal yang dapat diidentifikasi sebagai penyebab kredit bermasalah, antara lain :

- 1) Perubahan kebijaksanaan pemerintah di sektor riil
- 2) Peraturan yang bersifat membatasi dan berdampak besar atas situasi keuangan dan operasional serta manajemen nasabah.
- 3) Kenaikan harga faktor-faktor produksi yang tinggi ( BBM, angkutan, dan sebagainya).
- 4) Perubahan teknologi yang sangat cepat dalam industri yang diterjuni oleh nasabah.
- 5) Menigkatnya tingkat suku bunga pinjaman.
- 6) Resesi, devaluasi, inflasi, deflasi, dan kebijakan moneter lainnya.
- 7) Peningkatan persaingan dalam bidang usahanya.
- 8) Bencana alama (*force majeure*).
- 9) Munculnya protes dari masyarakat sekitar lokasi usaha.

c. Sisi bank

Faktor – faktor yang dapat diidentifikasi sebagai penyebab kredit bermasalah, antara lain :

- 1) Buruknya perencanaan finansial atas aktiva tetap/modal kerja.
- 2) Adanya perubahan waktu dalam permintaan kredit musiman.
- 3) Menerbitkan cek kosong.
- 4) Gagal memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian kredit.
- 5) Adanya *over kredit* atau *under financing*.
- 6) Manipulasi data.
- 7) Over taksasi agunan atau penilaian agunan terlalu tinggi.
- 8) Kredit topengan, tempilan atau fiktif.

- 9) Kelemahan analisis oleh pejabat kredit sejak awal proses pemberian kredit.
- 10) Kelemahan dalam pembinaan dan monitoring kredit.

#### **2.7.4. Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan kepres No. 56 tahun 2002 yaitu :

1. Penyelesaian kredit bermasalah secara damai

Penyelesaian kredit secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan debitur yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam menyelesaikan pinjamannya, tetapi tidak mempunyai kemampuan yang cukup untuk menyelesaikannya sedangkan dari segi bisnis kondisi usahanya sudah tidak mungkin lagi untuk dipertahankan karena kurang layak dan tidak mempunyai prospek yang baik.

Upaya upaya yang dapat dilakukan dalam dalam penyelesaian secara damai antara lain.

- a. Keringanan pembayaran bunga
- b. Penjualan agunan/aset perusahaan
- c. Pengambilalihan aset debitur oleh bank
- d. Novasi kredit kepada pihak ketiga dengan kompensasi aset perusahaan debitur kepada pihak ketiga.
- e. Keringanan tunggakan pokok.

2. Penyelesaian kredit bermasalah melalui saluran hukum

Apabila upaya penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau nasabah tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kreditnya, maka penyelesaian ditempuh melalui saluran hukum. Penyelesaian melalui saluran hukum

harus didasarkan kepada keyakinan bahwa posisi bank secara yuridis dan beban legitasi yang ringan.

3. Penyelesaian kredit bermasalah berdasar Kepres No. 56 Tahun 2002 bahwa bank-bank milik negara atau mayoritas sahamnya dimiliki pemerintah dalam melakukan restrukturisasi kredit dapat dilakukan sampai dengan memberikan pengurangan tunggakan pokok sebesar 25% dari sisa utang pokok.

4. Penghapusan bukuan kredit macet

Apabila seluruh upaya penyelesaian kredit bermasalah telah dilakukan dan ternyata kredit belum lunas, maka direksi bank dapat melakukan penghapusbukuan kredit macet. Penghapusbukuan ini harus dipertanggungjawabkan dalam rapat umum pemegang saham. walaupun penghapusbukuan telah dilakukan namun pejabat bank tetap mempunyai kewajiban untuk menagih karena penghapusbukuan kredit macet hanya merupakan tindakan akuntansi dalam pengelolaan aset bank yang berpengaruh terhadap perhitungan laba-rugi dan struktur permodalan.

#### **2.7.5 Dampak Kredit Bermasalah**

Menurut As Mahmoedin (2002) dapat disimpulkan bahwa bagi kredit bermasalah akan berdampak pada daya tahan perusahaan antara lain likuiditas, rentabilitas, profitabilitas, bonafiditas, tingkat kesehatan bank dan modal kerja.

Dampak tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

##### **Likuiditas**

likuiditas merupakan hal yang penting bagi perusahaan karena berhubungan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Jika utang atau kewajiban jangka pendeknya. Jika utang kewajiban meningkat,

maka bank perlu mengusahakan meningkatnya sisi aktiva lancar. Jika kredit yang jatuh tempo atau mulai diwajibkan membayar angsuran namun tidak mampu mengangsur karena kredit tidak lancar atau bermasalah maka bank terancam tidak liquid.

### **Solvabilitas**

Solvabilitas adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya atau kemampuan membayar suatu bank apabila bank tersebut likuiditas adanya kredit bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Jika kerugian tersebut besar bank akan mengalami kerugian besar pula, sehingga bukan tidak mungkin mengalami likuidasi.

### **Rentabilitas**

Rentabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh penghasilan berupa bunga kredit atau perbandingan antara laba usaha dengan modal sendiri ditambah modal asing yang dipergunakan untuk menghasilkan laba yang dinyatakan dalam persentase, jika kredit lancar dan tidak ada masalah maka bank akan memperoleh penghasilan bunga dengan lancar pula.

### **Profitabilitas**

Profitabilitas adalah kemampuan untuk memperoleh keuntungan, hal ini terlihat pada perhitungan tingkat produktivitasnya yang akan dituangkan dalam rumus RO (Return on Asset) jika kredit tidak lancar maka profitabilitasnya menjadi kecil.

### **Bonafiditas**

Bonafiditas adalah kepercayaan yang diberikan masyarakat kepada suatu bank, hal ini bukanlah masalah yang mudah karena ini menyangkut citra adanya kredit bermasalah dapat merusak citra bank.

### **Tingkat Kesehatan Bank**

Bank yang dilanda kredit bermasalah bisa menurunkan tingkat kesehatannya dan pada gilirannya bank dapat dikenakan sanksi bahkan bisa menghadapi likuidasi.

### **Modal Bank**

Besar kecilnya ekspansi usaha bank sangat ditentukan dengan perkembangan kredit jika kredit tidak tumbuh dengan baik maka bank juga tidak dapat berkembang dengan baik.

## **2.8 Tinjauan Penelitian Terdahulu**

Review penelitian terdahulu sangat berguna bagi penulis untuk menambah informasi mengenai masalah yang akan penulis teliti. Review penelitian ini memberikan rujukan mengenai daftar bacaan, teori, serta pandangan dalam memahami permasalahan yang dihadapi.

Menurut Penelitian yang dilakukan oleh Voni Astarsari (2010) yang berjudul Peranan Audit Operasional Dalam Meningkatkan Efektivitas Kegiatan Perkreditan (studi kasus pada Bank Nagari Cabang Utama Padang) bahwa struktur organisasi sangat baik dimana bank telah melakukan perubahan struktur organisasi dan menetapkannya dengan surat keputusan Direeksi No. SK/07/DIR/09-2010 tanggal 1 september 2010 hal ini dilakukan dalam rangka menunjang pengembangan bisnis bank pada masa yang akan datang dan sejalan dengan perubahan bentuk badan hukum bank menjadi perseroan terbatas.persiapan audit yang dijalankan divisi pengawasan bank nagari telah memadai dimana sebelum melakukan pemeriksaan kredit.

Metode audit yang digunakan bank nagari cabang utama padang adalah on desk dan on filed menggunakan data dan informasi yang dapat diakses oleh tim

audit. untuk mendapatkan data dan informasi dalam rangka pengujian tim audit Bank Nagari menggunakan berbagai teknik penghimpunan data seperti sampling, wawancara, pengamatan, dan pengujian serta melakukan konfirmasi. metode yang lain adalah sampel audit diperoleh dari debitur yang melakukan pinjaman terbanyak atau merupakan debitur terbesar kantor cabang dan sampel secara acak menurut populasi rekening masing-masing jenis kredit, tingkat kolektibilitas kredit serta *judgment* berdasarkan potensi resiko.

Auditor internal telah menyusun program audit dengan sangat baik karena program audit kredit telah menjelaskan/menyatakan tentang tujuan audit, periode pemeriksaan, lingkup audit data dan informasi dan juga telah mendokumentasikan prosedur audit kredit. Audit internal kredit menyusun program audit dimaksudkan agar pelaksanaan tugas audit dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan dengan penggunaan sumber daya yang seminimal mungkin yang meliputi tenaga, biaya, dan waktu yang dipergunakan.

Pelaksanaan penugasan audit telah dilakukan secara memadai dimana auditor internal telah melakukan review terhadap pengendalian kredit dan pemeriksaan terinci terhadap kegiatan perkreditan mulai tahap permohonan kredit sampai dengan kegiatan supervisi kredit dengan mengacu pada kriteria-kriteria yang ditetapkan berdasarkan kebijakan kredit bank (KBP) dan pedoman pelaksanaan kredit (PPK). Audit operasional cukup berperan dalam meningkatkan efektivitas kegiatan perkreditan bank nagari cabang utama padang dimana telah terjadi peningkatan kualitas kredit pada tahun 2010. Walaupun bank belum mampu mencapai NPL dibawah batas maksimum 5% seperti ketentuan bank indonesia namun performing loan KMK telah meningkat dari 91% menjadi 93% yang artinya NPL kredit modal kerja telah turun 2% dibandingkan tahun sebelumnya.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Muhtadi Ridwan (2010) yang berjudul analisis manajemen kredit pemilikan rumah terhadap penurunan kredit bermasalah (studi pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Malang) bahwa Kredit Pemilikan Rumah merupakan program unggulan yang memberikan pendapatan sebesar 75% dari 100% hal ini di karenakan manajemen kredit yang dijalankan bank BTN yang baik. Manajemen kredit yang dijalankan diantaranya yaitu perencanaan kredit, pengorganisasian, pelaksanaan kredit dan pengamanan kredit upaya manajemen manajemen kredit yang digunakan BTN adalah memacu kredit pemilikan rumah yang disalurkan ke nasabah, melaksanakan penagihan langsung dan mengadakan seleksi kepada nasabah dengan penilaian analisis 5C dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengendalian.

Dilihat dari kolektibility pada tahun 2007 – 2009 mengalami penurunan yaitu pada tahun 2007 sebesar 24,4%, mengalami penurunan pada tahun 2008 sebesar 13,80% dan pada tahun 2009 menjadi turun sebesar 8,37%.