

**ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember)**

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

Oleh :

**NUR ROHMAH  
NIM. 060810301067**

**JURUSAN S1 AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS JEMBER  
2011**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan kerendahan hati kuucapkan rasa syukurku kepada Allah SWT. Dan atas segala rahmat-Nya skripsi ini ku persembahkan untuk:

Kedua Orang Tuaku Yang Sangat Aku Cintai Dan Aku Sayangi  
(Ibu Siti Mu'alimah Spd dan Bapak Mashudah) terima kasih atas doa dan kasih sayang serta pengorbanan kalian yang tiada habisnya selama ini.

Adekku Tercinta

(Endah Dwi Astuti) atas segala dukungan, bantuan, semangat, do'a serta kasih sayang yang diberikan kepadaku untuk selalu berusaha sebaik mungkin.

**Almamaterku Tercinta.....**

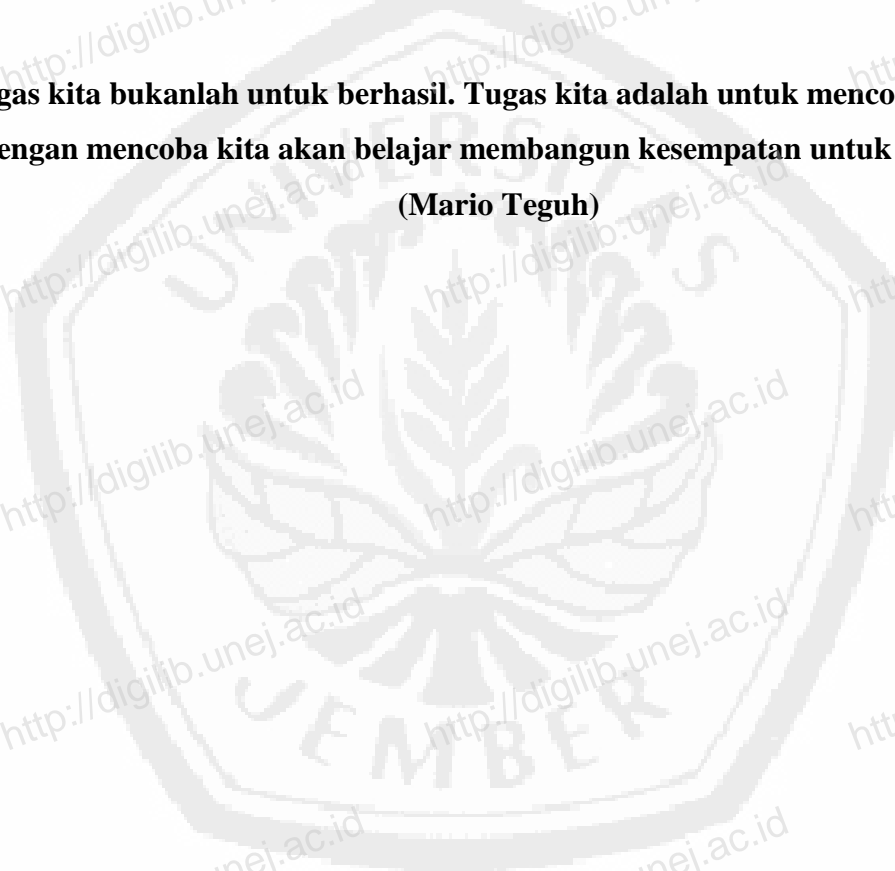
## **MOTTO**

**Buanglah jauh-jauh sikap ragu-ragu dalam mengambil setiap keputusan dalam hidup. Bersemangatlah, bulatkan tekad, dan maju.**

**(Dr. 'Aidh al-Qarni)**

**Tugas kita bukanlah untuk berhasil. Tugas kita adalah untuk mencoba, karena dengan mencoba kita akan belajar membangun kesempatan untuk berhasil.**

**(Mario Teguh)**



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nur Rohmah

NIM : 060810301067

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “*Analisis Sistem Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan (studi kasus pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember)*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi mana pun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Februari 2011

Yang menyatakan



Nur Rohmah

NIM 060810301067

**SKRIPSI**

**ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember)**

Oleh

Nur Rohmah  
NIM 060810301067

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Dr. Alwan Sri Kustono S.E.,M.Si.,Ak

Dosen Pembimbing Anggota : Drs. Sudarno M.Si.,Ak

## LEMBAR PERSETUJUAN

Yang bertanda tangan dibawah ini menyetujui:

Judul Skripsi : Analisis Sistem Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan  
(Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang  
Jember)  
Nama Mahasiswa : Nur Rohmah  
NIM : 060810301067  
Jurusan : S-1 Akuntansi

Yang Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Alwan Sri Kustono, SE, M.Si, Ak  
NIP. 19720416 200112 1 001

Drs. Sudarno, M.Si, Ak  
NIP. 19601225 198902 1 001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Akuntansi

Dr. Alwan Sri Kustono, SE, M.Si, Ak  
NIP. 19720416 200112 1 001

## JUDUL SKRIPSI

### ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN PEMBIAYAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG JEMBER)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Nur Rohmah

NIM : 060810301067

Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

9 Mei 2011

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

#### Susunan Panitia Penguji

Ketua : Drs. Wasito, M.Si., Ak (.....)  
NIP. 19600103 199103 1 001

Sekretaris : Dr. Alwan Sri Kustono, SE., M.Si., Ak (.....)  
NIP. 19720416 200112 1 001

Anggota : Drs. Sudarno, M.Si., Ak (.....)  
NIP. 19601225 198902 1 001



Mengetahui/ Menyetujui  
Universitas Jember  
Fakultas Ekonomi  
Dekan,

Prof. Dr. Mohammad Saleh, M.Sc.  
NIP. 195608311984031002

**Nur Rohmah**

*Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Jember*

**ABSTRACT**

Credit is a central activity of banking services. A bank loan management is closely related to implementation of internal control. Therefore, the banks through their credit business must be able to improve the effectiveness of loan system and try to decrease the risk of credit failure as possible. The credit failure was mainly due to the weak implementation of internal control. This research purposes to analyze and describe whether the internal control system which applied in housing finance in the Bank Tabungan Negara (BTN) Branch Jember can be good classified and carried out effectively. Analysis method is using a descriptive method. Analysis technique is used to evaluate the internal control elements, namely: separation of functional responsibilities, system of authorization and recording procedures, healthy practices, and quality employees in accordance with its responsibilities. Based on research results, internal controls on housing finance at the Bank Tabungan Negara (BTN) Branch Jember considered good and effective. This can be seen from the element of internal control that have been implemented well. The Bank BTN do an analysis that primarily related to the character, payment ability and the guarantees provided by debtors that has been encoded with the Standard Operating Procedure. In the implementation of loan decisions, the Bank BTN also making a Final Review Report to make sure that the debtors really deserve their credit application.

**Keywords** : *Internal Control System, Housing Finance*



## RINGKASAN

**“Analisis Sistem Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember”**; Nur Rohmah; 060810301067; 2011; 60 halaman; Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Perkreditan merupakan kegiatan sentral dari jasa perbankan. Pihak bank perlu mengelola dengan baik jasa kredit yang diberikannya agar dapat bertahan hidup. Sebaliknya, banyak bank yang tidak dapat bertahan hidup karena jasa kredit yang diberikan tidak dikelola sebagaimana mestinya. Oleh karena itu maka bank perlu memberikan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan kredit pinjaman serta merasa yakin bahwa nasabahnya tersebut mampu untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan lembaga keuangan dengan fungsi menyiapkan pendanaan pembiayaan pembangunan perumahan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebagai pelopor KPR di Indonesia, keberadaan Bank Tabungan Negara (BTN) jelas masih sangat dibutuhkan masyarakat sehingga diperlukan sistem pengendalian intern yang baik untuk mengelolanya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta mendeskripsikan apakah sistem pengendalian intern yang telah dilakukan dalam pembiayaan perumahan pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Jember telah tergolong baik dan dilakukan secara efektif serta memberikan rekomendasi sistem pengendalian intern yang dapat diterapkan sehingga tujuan dari pengendalian intern tersebut dapat tercapai. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Jember. Metode analisis yang digunakan dalam hal ini adalah analisis deskriptif yaitu dengan cara mempelajari struktur organisasi serta pembagian tugas, mempelajari sistem dan prosedur kredit

pembiayaan perumahan yang telah ditetapkan, melakukan evaluasi kualitatif dan kemudian menarik kesimpulan. Objek yang akan diteliti yaitu individu dan unit kerja yang kompeten dalam proses pengendalian intern pembiayaan perumahan. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengendalian intern dalam proses pembiayaan perumahan pada Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Jember sudah tergolong baik karena semua unsur dari pengendalian intern telah diterapkan dengan baik. Hasil perhitungan melalui skoring menunjukkan bahwa nilai relatif penerapan sistem pengendalian intern pembiayaan perumahan di Bank BTN Cabang Jember sebesar 86,7 %, nilai tersebut dikategorikan baik. Proses pembiayaan juga efektif karena pemberian kredit pada debitur tidak didasarkan pada ikatan saudara, teman, kenalan atau atas dasar belas kasihan, namun pihak Bank BTN Cabang Jember melakukan analisis yang paling penting berkaitan dengan karakter, kemampuan pembayaran serta jaminan yang diberikan debitur yang telah disesuaikan dengan Standar Operasional Prosedur. Dalam pelaksanaan keputusan pemberian kredit, pihak Bank BTN juga masih melakukan Laporan Peninjauan Akhir (LPA)

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmannirrahim,*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya serta segala kemudahan dan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Sistem Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember”. Sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Rasulullah SAW. Penyusunan skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi di Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik itu berupa dorongan, motivasi, nasehat, saran maupun kritik yang sangat membantu penulis dalam penyelesaian karya tulisnya. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, M.Sc., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Bapak Dr. Alwan Sri Kustono, M.Si., Ak., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember serta selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu memberikan saran, dan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Drs. Sudarno M.Si., Ak selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen beserta Staf Karyawan di lingkungan Fakultas Ekonomi Universitas Jember serta Perpustakaan POMA Ekonomi dan Perpustakaan Pusat.

5. Bapak dan Ibu Guru Sekolah Dasar, SLTP, dan SMA yang telah mendidiku sampai perguruan tinggi.
6. Mbak-mbaku: Mbak Lely n' Mbak Utami,,kalian adalah kakak2 *ex roommate* terbaik yang telah banyak memberi motivasi dan selalu mengingatkan serta menuntunku ke semua hal yang positif,,makasiii banyak yaaa..☺
7. Pandu Adi Anindito “Abang”,,makasih buat dukungan, bantuan, semangat, perhatian serta pengertiannya selama ini,,perjuangan kita setelah ini masih panjang,,tetep berusaha buat dapet yang terbaik yaaahh,,tetep optimis kita pasti bisa...☺
8. Sahabat2ku : OnieK (si kecil yang dengan senang hati anter jemput aku kuliah, nebengin aku kemana2 ‘n paling bisa bikin orang ketawa ngakak, kamu emang “pacar setiaku”,,heheheheh), winduT (yang suka ngadem kalo kita2 udah kbakaran jenggot,,makasi masukan ‘n nasehatnya buat masalah2ku ), Rista (yang kadang suka lemot) Dina\_dhenok (si anak mami yang kadang suka gak akur ama aku,,hehehe)...susah senengnya kuliah kita lalui sama-sama,,*keep contact* reeeekkkk ☺
9. “mboLang grUp” : Vivi (yang gak bosen2 nyuruh aku nginep,,kalo ditotal mesti brapa rupiah yaa yang mesti aku bayar buat biaya listrik, air ‘n makan selama aku dirumahmu,hahahahaha,,tenkyuuu), Ana, Mirza “mink”, Octo “si bos”, Eko “gaLbo”, Nody (kapan yaa kita bisa denger kamu ngeluarin suara buat nyanyi???????) , Ariep, Zie ‘n si jubeg Dani (anggota baru,,hehehehe),ayookk mbolang lagi kawand2,,segera di agendakan ☺
10. kLuarGa kost’an : Putri (makasi buat les gratisnya selama ini,,heheeh,,kapan yah kita bisa ke pasar+masak bareng lagi tiap pagi..????), Dian (yang gak bosen seatap+seruangan dari pagi sampe pagi lagi ama aku), Rina, Veni “adEk angkaT” (si manja yang paling crewet), Rini, Tiwi, Dhenok, Salma, Mbak Maria , Mbak Iis, Mbak Novi, Mbak Jeny, Vony (kapan mau ngasi aku ponakan,,ditunggu secepatnya loohh), Yuni, Mbak Indah ‘n Papi aLvin “Pemilik Kost” (makasi dah

nyediain kami tempat berteduh selama kami jauh dari orangtua),,,gak secepat lagi bareng kalian,,waktunya kita berpisaaahhhh...☹

11. Temen2 AKT'06 : Icha (kita belum sempet masak2 bareng ☹), Fita, Ithaq, Dania, Lea, Tangguh, Sandy (si jelek yang suka manggil aku "ijah",,makasi dah pernah jadi tempat curhat), Ierma (kembaran dina), Ikalany, Nita, Shobah, Dwi, Ika, Iwan "tuan takUr" , Bety, Lala, Rice (yang bela2in nginep di ruang tamu kostku buat nyelesain tugas Auditing III bareng2), Fajar, Romy, Nia, Kikie, Indah, dan temen-temen lainnya yang gak bisa aku tulis satu-satu,,,bersama kalian hari-hariku dikampus jadi menyenangkan,,,☺

12. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Hidayah dan Rahmat kepada semua pihak yang telah membantu dengan ikhlas sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis sadar akan keterbatasan dan kurang sempurnanya penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan bagi yang membacanya.

*Alhamdulillahirabbilalamin*

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Jember, 23 Februari 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PEMBIMBINGAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>RINGKASAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	4
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB 2. LANDASAN TEORI</b> .....	<b>6</b>
2.1 Sistem Pengendalian Intern .....	7
2.1.1 Definisi Sistem Pengendalian Intern .....	9
2.1.2 Tujuan Sistem Pengendalin Intern .....	
2.1.3 Unsur-unsur Pengendalian Intern .....	12
2.1.4 Pihak-pihak yang Berkepentingan dan Bertanggung Jawab Atas Pengendalian Intern .....	13
2.1.5 Pentingnya Sistem Pengendalian Intern .....	14
	17

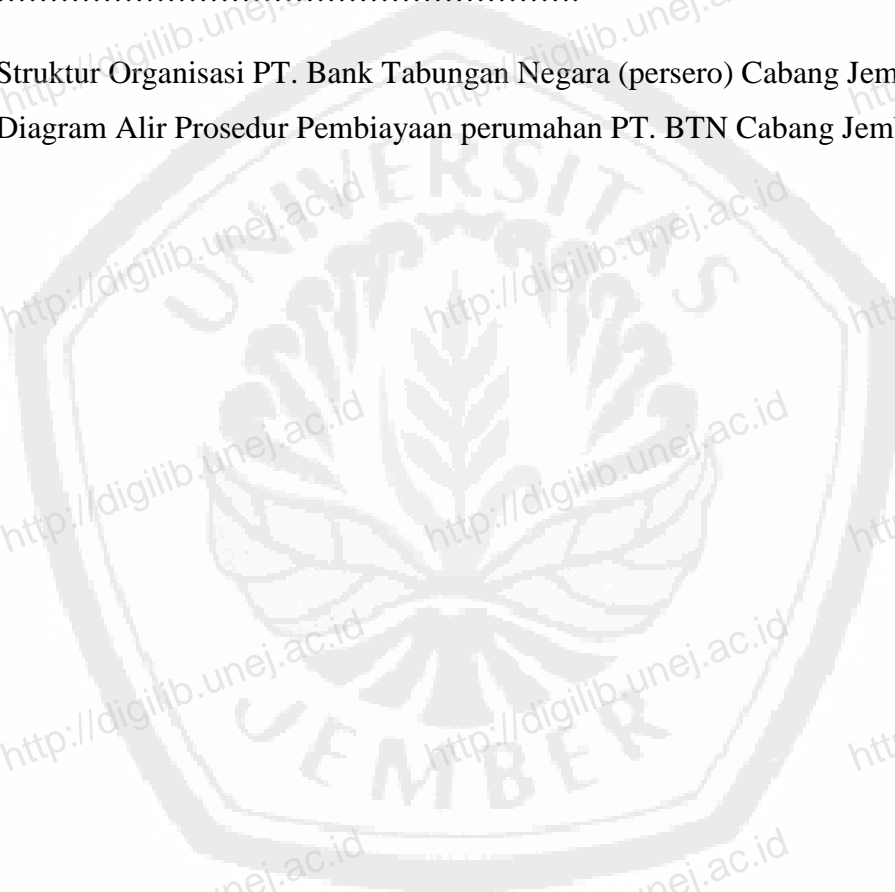
2.1.6	Keterbatasan Sistem Pengendalian Intern .....	17
2.2	Tinjauan Umum Kredit .....	17
2.2.1	Pengertian Kredit .....	17
2.2.2	Fungsi Kredit .....	19
2.2.3	Prinsip Kredit .....	20
2.2.4	Pengelolaan Kredit .....	21
2.2.5	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah .....	22
2.2.6	Penyelamatan Kredit .....	22
2.3	Pengendalian Intern Kredit .....	23
2.3.1	Pengertian Pengendalian Intern Kredit .....	23
2.3.2	Pentingnya Pengendalian Intern Kredit .....	24
2.3.3	Tujuan Pengendalian Intern Kredit .....	25
2.3.4	Rencana Kebijakan Kredit .....	25
2.3.5	Analisis Permohonan Kredit .....	26
2.3.6	Pengawasan Kredit .....	<b>28</b>
2.3.7	Kolektibilitas Kredit .....	28
2.4	Penelitian Terdahulu .....	28
	<b>BAB 3. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
3.1	Rancangan Penelitian .....	29
3.2	Lokasi dan Objek Penelitian .....	29
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	30
3.3.1	Jenis Data .....	30
3.3.2	Sumber Data .....	31
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	32
3.5	Definisi Konsep dan Operasional .....	34
3.5.1	Definisi Konsep .....	<b>35</b>
3.5.2	Definisi Operasional .....	35
3.6	Teknik Analisis Data .....	35

3.7 Kerangka Pemecahan Masalah .....	39
<b>BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	40
4.1.1 Sejarah Perusahaan .....	42
4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember .....	44
4.1.3 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Jember .....	50
4.1.4 Tugas dan Wewenang .....	50
4.1.5 Prosedur Pembiayaan Perumahan .....	55
4.2 Pembahasan .....	<b>58</b>
4.2.1 Hasil Penerapan Sistem Pengendalian Intern .....	58
4.2.2 Hasil Analisis Sistem Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan .....	60
<b>BAB 5. KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN .....</b>	
5.1 Kesimpulan .....	60
5.2 Keterbatasan Penelitian .....	
5.3 Saran .....	
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
3.1 Kerangka Pemecahan Masalah	34
.....	41
4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Jember ...	45
4.2 Diagram Alir Prosedur Pembiayaan perumahan PT. BTN Cabang Jember ....	



## DAFTAR LAMPIRAN

- |            |   |
|------------|---|
| Lampiran 1 | Pedoman Wawancara   |
| Lampiran 2 | Hasil Wawancara   |
| Lampiran 3 | Check List Unsur-unsur Pengendalian Intern Pembiayaan Perumahan |
| Lampiran 4 | Surat Ijin Penelitian   |
| Lampiran 5 | Surat Keterangan Penelitian                                     |

