

ANALISIS PROSEDUR PENJUALAN RUMAH SECARA KREDIT PADA PT ANA INDO PERKASA

Lailani Fitria¹; Apriliani²; Nurul Azmi³

STIE Tuah Negeri, Dumai, Riau^{1,2,3}

Email : sister.lanif@gmail.com¹; apriliania348@gmail.com²;
nurul.azmiii26@gmail.com³

ABSTRAK

Prosedur adalah kegiatan yang di lakukan secara berurutan untuk menjalankan suatu transaksi yang baik dan benar. Didalam prosedur ada bebarapa pembagian tugas yaitu siapa yang harus mengerjakan, siapa yang memeriksa dan siapa yang menyetujui. kredit ialah sebuah jenis pinjaman baik itu uang maupun barang yang harus dibayarkan kembali beserta bunganya oleh pinjaman sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama. Adapun tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis prosedur penjualan rumah secara kredit, Objek dari penelitian ini adalah PT.Ana Indo Perkasa Dumai, pengambilan data di lakukan dengan cara wawancara langsung kepada bendahara PT.Ana Indo Perkasa. Data yang di dapat di analisis dengan metode kualitatif yaitu menggambarkan keadaan atau fenomena dan hasil yang di dapat berupa data wawancara dilapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur untuk penjualan rumah secara kredit pada PT.indo Ana Perkasa sangat jelas dan mudah di pahami setelah menggunakan flowchart.

Katakunci : prosedur penjualan; *flowchart*; kredit

ABSTRACT

Procedures are activities that are carried out sequentially to carry out a good and correct transaction. In the procedure there are several divisions of tasks, namely who has to do, who checks and who approves. credit is a type of loan, both money and goods that must be repaid along with the interest by a loan in accordance with a mutually agreed agreement. The purpose of this research is to analyze the procedure for selling houses on credit, the object of this research is PT. , data collection was carried out by means of direct interviews with the treasurer of PT. Ana Indo Perkasa. The data that can be analyzed using qualitative methods is to describe the situation or phenomenon and the results obtained are in the form of field interview data. The results showed that the procedure for selling a house on credit at PT.indo Ana Perkasa was very clear and easy to understand after using a flowchart.

Keywords : sales procedure; flowchart; credit

PENDAHULUAN

Sistem Informasi Akuntansi (SIA) dapat di artikan sebagai kumpulan sub-sistem sebuah prosedur diantaranya formulir, catatan-catatan serta alat yang akan digunakan dalam mengolah data keuangan sehingga menjadi laporan yang digunakan oleh pihak manajemen dalam mengendalikan kegiatan usahanya dalam bentuk pengambilan keputusan manajemen. Kemudian, Sistem Informasi Akuntansi merupakan sebuah satu

kesatuan sistem dalam *business process* yang saling terkait satu dengan yang lain. (Marina et al., 2017)

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, dimana rumah berfungsi sebagai tempat berteduh dari panasnya matahari dan tempat berlindung dari dinginnya angin malam. Setiap orang pasti menginginkan rumah yang bersih dan nyaman, banyak orang melakukan apapun untuk mendapatkan rumah impian mereka. Dengan perkembangan zaman yang makin modern banyak masyarakat membeli rumah dengan cara kredit atau mengangsur dalam setiap bulan dengan jangka waktu beberapa tahun, dengan berfikir bahwa jika mengkredit rumah mereka merasa akan lebih ringan. (Engel, n.d.)

Dengan banyaknya manusia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal maka para developer berinisiatif untuk membuat perusahaan pengkreditan rumah. Dengan cara mengkredit maka setiap orang pasti bisa mendapatkan rumah impian mereka. Developer merupakan pengembang dan pembangun pada sebuah proyek-proyek perumahan, diantaranya dapat berupa rumah yang akan dijual kepada pembeli baik itu lakukan secara tunai atau kontan maupun dilakukan secara kredit. (MOCHAMAD, 2020). Menurut Malayu Hasibuan kredit ialah segala bentuk pinjaman yang sejatinya harus dilunasi beserta biaya bunga yang ada oleh peminjam sesuai dengan perjanjian atau akad yang telah disepakati bersama. (MOCHAMAD, 2020). Alur prosedur penjualan kredit yang sulit dipahami oleh pembeli menjadi alasan penulis dalam membuat penelitian ini diantaranya tidak adanya flowchart atau bagan alur dalam melakukan pembelian. Untuk itu, peneliti tertarik melakukan penelitian ini dengan judul : Analisis Prosedur Penjualan Rumah Secara Kredit Pada PT. Ana Indo Perkasa.

TINJAUAN PUSTAKA DAN FOKUS STUDI

Prosedur adalah kegiatan yang di lakukan secara berurutan untuk menjalankan suatu transaksi yang baik dan benar. Didalam prosedur ada beberapa pembagian tugas yaitu fungsi apa aja yang harus mengerjakan pada bagian tersebut, dan fungsi apa saja yang berhak untuk memeriksa dan menyetujui hal tersebut. Adapun jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh salah satu pihak yang bersangkutan diantaranya adalah membuat bukti transaksi, sedangkan sebagian yang lain melakukan pekerjaan apa yang wajib dikerjakan saat melakukan pemeriksaan, dan terakhir adalah hal yang harus dilakukan oleh pejabat sebelum menyetujui transaksi tersebut. Prosedur ini sangat di

butuhkan untuk memperjelas alur kegiatan operasional dan mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang. Di dalam Prosedur selalu diikuti dengan banyak macam formulir sebagai media pelaksana dari kebijakan akuntansi yang sejatinya tercantum dalam Pedoman Sistem Informulirasi Akuntansi dan diterapkan oleh pihak yang menggunakannya. (Marina et al., 2017)

Menurut Yadiati dan Wahyu (2006:129) Penjualan tunai merupakan pembelian suatu barang dimana saat pembeli melakukan penyerahan uang tunai dengan nominal tertentu yang kemudian dicatat oleh si penjual melalui register kas. Penjualan menurut Mulyadi (2008:202) adalah: “aktivitas yang dilakukan oleh penjual dalam menjual barang atau jasanya untuk mendapatkan keuntungan dari adanya kegiatan tersebut dan juga dapat diartikan sebagai pengalihan atau pindah hak milik suatu barang atau jasa dari pihak penjual dan pembeli”. Jadi dapat disimpulkan bahwa penjualan tunai ialah penjualan barang atau jasa yang pembayarannya dilakukan secara cash kepada pembeli ke penjual untuk memperoleh laba dari transaksi tersebut secara langsung.

Menurut Haryono (2003:38) Penjualan kredit itu ialah penjualan barang yang dilakukan dengan tahap perjanjian dimana pembayaran dilaksanakan secara berurutan, yaitu ;

1. Ketika pembeli sudah menentukan pilihan maka sebelum menyerahkan barang tersebut maka penjual akan menerima pembayaran pertama dari sebagian harga barang tersebut (diberikan down payment).
2. Sisanya dari pembayaran tersebut akan di bayar dalam beberapa kali angsuran. (Yanti Aneta, n.d.)

Di dalam Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Tentang Kredit yang merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan hal tersebut, didasarkan atas kesepakatan antara peminjam dan yang di pinjamkan antar bank dengan pihak lain yang dapat mewajibkan para peminjam untuk melunasi utangnya pada jangka waktu tertentu yang telah dihitung nilai bunganya. (DAFTAR SIMBOL 1. Simbol Flowmap (Sumber: Krismiaji, Tahun: 2010) 1, 2010)

Penjualan kredit merupakan penjualan yang dilakukan secara nyicil, dalam hal ini maka keuntungan yang lebih besar dari pada penjualan tunai. Berdasarkan pengertian penjualan kredit diatas dapat disimpulkan penjualan kredit ini adalah penjualan atau transaksi yang sifatnya yaitu dengan metode pembayaran secara cicilan oleh karna itu

lebih besar laba yang diharapkan dari pada penjualan tunai atas kelonggaran yang di berikan kepada pelanggan. Tahap pemrosesan pengajuan kredit kepemilikan rumah pastinya memiliki syarat dan ketentuan berbeda dari tiap developer yang wajib di penuhi oleh nasabah. Oleh karna itu prosedur penjualan yang diawali sesudah pelanggan melakukan pesanan produk perusahaan yang dimana sesudah pengisian surat pesanan untuk bentuk dari pesanan yang di lakukan pelanggan apakah itu dari datang sendiri ke kantor atau memesan melalui telepon atau media lainnya yang telah di sediakan oleh perusahaan. pesanan dari pelanggan ini mutlak di butuhnya bukti tertulis sebagai bukti dasar yang di perlukan SIA.(Marina et al., 2017)

Teknik Dokumentasi adalah suatu alternatif pengumpulan data yang didapat dari dokumen bukti transaksi yang sudah tersedia maupun catatan-catatan yang sudah tersimpan dalam bentuk draft maupun yang sudah jadi, baik itu berupa catatan transkrip, buku surat kabar hingga catatan dari media elektronik lainnya. (Erdynata, n.d.)

Menurut Rizqi Rosaly dan Andy Prasetyo, ST., M.Kom Flowchart ialah suatu bentuk diagram yang mempresentasikan algoritma atau cara-cara intruksi yang berurutan dalam sebuah sistem. Menurut seorang analisis sistem yang menggunakan flowchart sebagai suatu bukti dokumentasi dapat menjelaskan gambaran logis dari sebuah sistem yang akan dibangun sehingga mempermudah programmer dalam membuat sebuah sistem informasi. Dengan ini, flowchart dapat membantu untuk memberikan solusi terhadap suatu masalah yang biasanya akan terjadi dalam membangun sistem tersebut. Penelitian ini menggunakan flowchart yang digambarkan dari simbo-simbol yang mewakili suatu proses tertentu. (Rosaly & Prasetyo, 2019). Dari penjelasan di atas dapat di simpulkan bahwa flowchart adalah suatu diagram alir yang dapat menuntun seseorang dalam mengikuti tahap demi tahap suatu kegiatan dan Flowchart juga termasuk dalam jenis jenis teknik dokumentasi.

METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu cara kerja yang dapat digunakan untuk memperoleh sesuatu. Sedangkan metode penelitian dapat diartikan sebagai tata cara kerja di dalam proses penelitian, baik dalam pencarian data ataupun pengungkapan fenomena yang ada (Zulkarnaen, W., et al., 2020). Penulis menerapkan metode penelitian ini kualitatif. Menurut David Williams (1995) penelitian kualitatif adalah usaha yang di lakukan oleh seorang peneliti dalam mengumpulkan data berdasarkan latar ilmiah. Pastinya,

sebab di lakukan secara alamiah atau natural, hasil dari penelitian dapat di pertanggung jawabkan. Dalam penelitian ini pengumpulan data dan pengamatan langsung serta hasil wawancara, pengumpulan data di lakukan dengan cara tanya jawab atau percakapan peneliti dengan subjek mengenai bentuk flowchart yang ada dilapangan dengan teori yang peneliti dapat pada bangku kuliah. Sehingga peneliti dapat mempelajari tentang keadaan yang sebenarnya. Objeknya adalah PT.Ana Indo Perkasa yang berfokus pada penjualan kredit. PT. Ana Indo Perkasa berlokasi di Jln. Taman Sari (Gatot Subroto KM. 7) Kel. Mekar Sari Kec. Dumai Selatan Dumai – Riau.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

PT. Ana Indo Perkasa ini merupakan perusahaan yang bergerak di bidang Developer, Perdagangan, Jasa dan Suplier berkedudukan di Jln. Abdul Rabkhan KM. 6 Kel. Bukit Timah Kec. Dumai Selatan Dumai – Riau. Berdasarkan penelitian yang telah di laksanakan pada PT. Ana Indo Perkasa yang berkaitan tentang prosedur transaksi pengreditan rumah. Berikut hasil analisa yang penulis peroleh atas hasil wawancara dengan Sri Hidayani sebagai bendahara di PT.Ana Indo Perkasa.

Analisa pengajuan berkas sebelum melakukan prosedur kredit

Berdasarkan tabel 1 diketahui bahwa terdapat 14 syarat yang wajib dipenuhi baik itu oleh karyawan maupun wirausaha. Diantara syarat tersebut ada sedikit banyak perbedaan yaitu pada nomor 6 dimana untuk wirausaha tidak diwajibkan melampirkan surat keterangan bekerja. Sebaliknya pada nomor 7 seorang karyawan tidak diwajibkan untuk melampirkan surat keterangan usaha/izin usaha. Kemudian pada nomor 8 bagian slip gaji 3 bulan terakhir tentu saja tidak dimiliki oleh seorang wirausahawan. Dan terakhir yaitu catatan keuangan usaha/ surat keterangan penghasilan dari lurah yang sejatinya tentu saja tidak dimiliki oleh seorang karyawan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa berkas yang harus dipenuhi oleh seorang nasabah tergantung dari jenis pekerjaan yang dimilikinya.

Analisa prosedur kredit

Kemudian setelah konsumen melengkapi syarat yang sudah ditentukan maka Langkah selanjutnya adalah mengikuti prosedur pengajuan kredit kepemilikan rumah menuurt PT Ana Indo Perkasa yaitu pada saat konsumen mengajukan permohonan kepada KPR maha Developer melakukan pengecekan berkas awal ke Bank untuk dilakukan pengecekan Riwayat kredit sebelumnya jika ada menggunakan BI Checking,

Jika diketahui BI checking tidak bagus atau bahkan *black list* maka pengajuan ditolak, namun jika pada saat pengecekan BI checking data nya bersih maka proses pengajuan kredit dilanjutkan dengan cara melengkapi berkas hingga keluar akad kepemilikan rumah diterima.

Ajuan prosedur kredit

Berdasarkan gambar 2, Penulis mengajukan prosedur kredit menggunakan flowchart yang mana memiliki prinsip yang sama dengan prosedur yang telah ada hanya saja sedikit dilakukan penambahan pada bagian logo atau symbol untuk mempermudah penulis sebagai pembaca. Symbol pertama dimulai dari konsumen pada saat mengajukan berkas merupakan symbol dokumen sebanyak tiga lembar ditandai dengan bayangan dokumen dibawahnya sebanyak 2 lembar. Masing-masing lembar dokumen dipegang oleh konsumen, developer dan pihak bank. BI Cheking juga menggunakan symbol dokumen dikarenakan terdapat berkas yang tadi diajukan oleh konsumen. Selanjutnya symbol persegi merupakan symbol proses dimana developer juga melakukan pengecekan. Selanjutnya dibawahnya terdapat symbol keputusan dari BI Checking yaitu diterima atau ditolak. Begitu seterusnya berdasarkan symbol dan keterangan yang ada didalamnya hingga akhirnya adalah dokumen akad kredit dikeluarkan oleh pihak developer sehingga konsumen dapat memiliki rumah tersebut.

KESIMPULAN

Maka penulis dapat menyimpulkan bahwa prosedur penjualan rumah secara kredit pada PT ana indo perkasa harus melalui beberapa tahap seperti pengecekan BI Ceking dan kelengkapan persyaratan administrasi sehingga permohonan KPR dapat dipenuhi oleh pihak bank yang dimana permohonan ajukan. Dari hasil penelitian juga dapat disimpulkan bahwa prosedur penjualan rumah secara kredit pada PT ana indo perkasa sudah jelas dan terarah sehingga pembaca Dapat dengan mudah memahami prosedur penjualan rumah secara kredit tersebut.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kami sebagai penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada STIE Tuah Negeri sebagai penyandang dana penelitian kami, dan juga kepada ibuk Sri Hidayani yang dimana bersedia memberikan informasi prosedur penjualan pada Pt. Ana Indo Perkasa untuk penelitian kami dan juga terimakasih kepada ibuk lailani fitria yang telah membimbing kami dalam penelitian hingga selesai.

DAFTAR PUSTAKA

- Daftar Simbol 1. Simbol Flowmap (Sumber: Krismiaji, Tahun: 2010) 1. (2010). Engel. (n.d.). kredit ru. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 21, 1–16.
- Erdynata, S. F. (n.d.). *Teknik Dokumentasi*. 3–7.
- Marina, A., Wahjono, S. I., Syaban, M., & Suarni, A. (2017). Sistem Informasi Akuntansi Teori dan Praktikal. In *Jakarta: Salemba Empat*.
- Mochamad, N. (2020). Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Unit Pacar Keling Surabaya. *Orphanet Journal Of Rare Diseases*, 21(1), 1–11.
- penerbitdeepublish.com. (2021, 1 juli). metode penelitian kualitatif. pengertian merunut para ahli, jenis- jenis, dan karakteristiknya, dari <https://penerbitdeepublish.com/metode-penelitian-kualitatif/>
- penerbitsitnurhafadah.wordpress.com. (2019, 21 jui). penjualan tunai, dari <https://sitnurhafada.wordpress.com/2019/06/21/penjualan-tunai/>
- penerbitsis.binus.ac.id(2021, 25 januari). Sistem penjualan kredit, dari <https://sis.binus.ac.id/2021/01/25/sistem-penjualan-kredit/>
- Rosaly, R., & Prasetyo, A. (2019). Pengertian Flowchart Beserta Fungsi dan Simbol-simbol Flowchart yang Paling Umum Digunakan. *Https://Www.Nesabamedia.Com*, 2,2.[https://www.nesabamedia.com/pengertian-flowchart/https://www.nesabamedia.com/pengertian-flowchart/](https://www.nesabamedia.com/pengertian-flowchart/)
- Sarippudin, A., Fitriani, I. D., & Zulkarnaen, W. (2019). Pengaruh Citra Merek (Brand Image) Terhadap Proses Keputusan Pembelian Handphone Samsung Di ITC Kebon Kalapa Bandung. *Jurnal SEMAR: Sain Ekonomi Manajemen & Akuntansi Riviu*, 1(3), 42-51.
- Yanti Aneta. (n.d.). *sistem penjualan kredit*. 24(6), ETG 5-1-ETG 5-17. <https://doi.org/10.1080/00033799300200371>.
- Zulkarnaen, W., Fitriani, I., & Yuningsih, N. (2020). Pengembangan Supply Chain Management Dalam Pengelolaan Distribusi Logistik Pemilu Yang Lebih Tepat Jenis, Tepat Jumlah Dan Tepat Waktu Berbasis Human Resources Competency Development Di KPU Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 4(2), 222-243. <https://doi.org/10.31955/mea.vol4.iss2.pp222-243>.

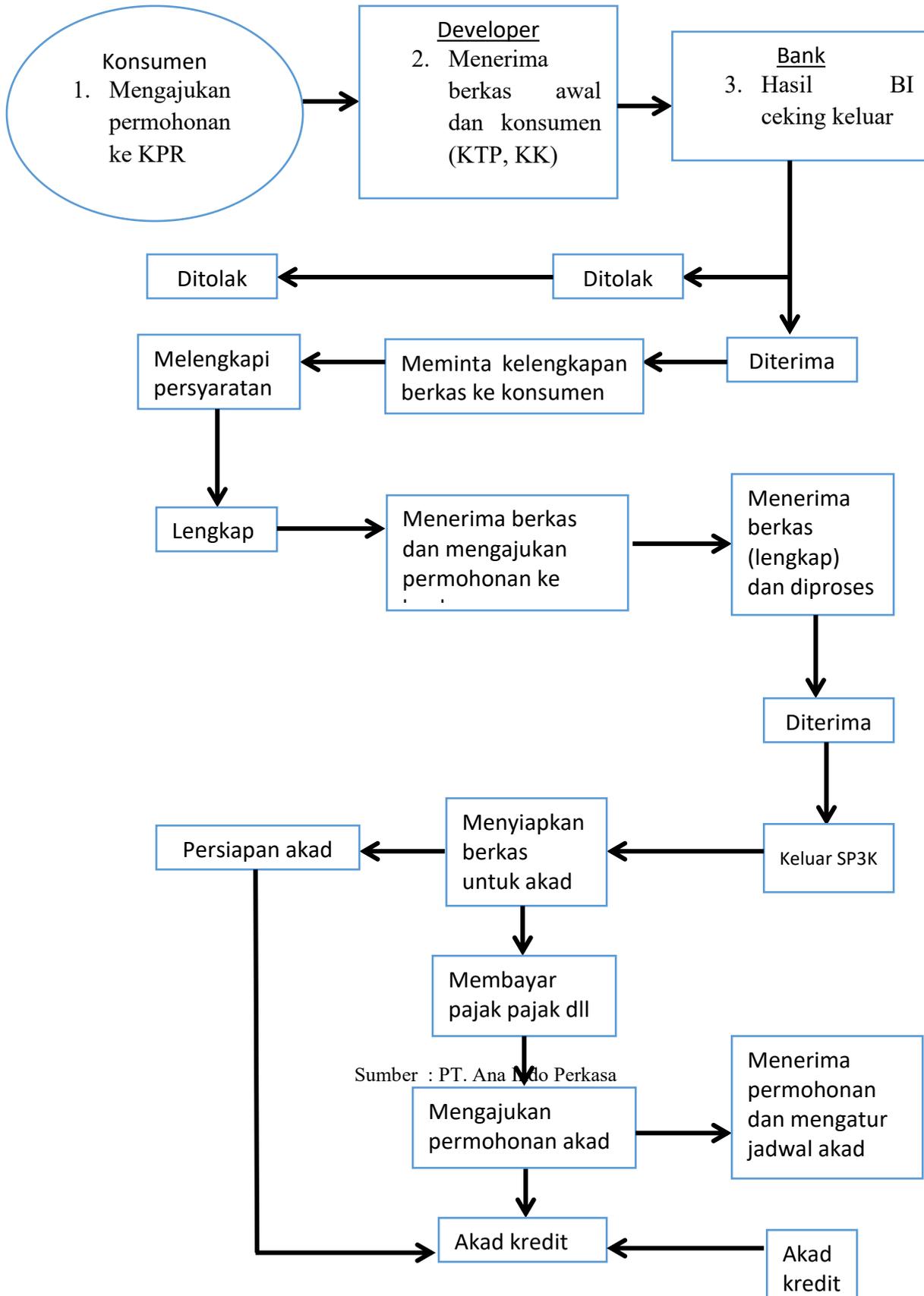
TABEL DAN GAMBAR

Tabel 1. Syarat dan ketentuan pengajuan Penjualan Rumah secara kredit pada PT. Ana Indo Perkasa

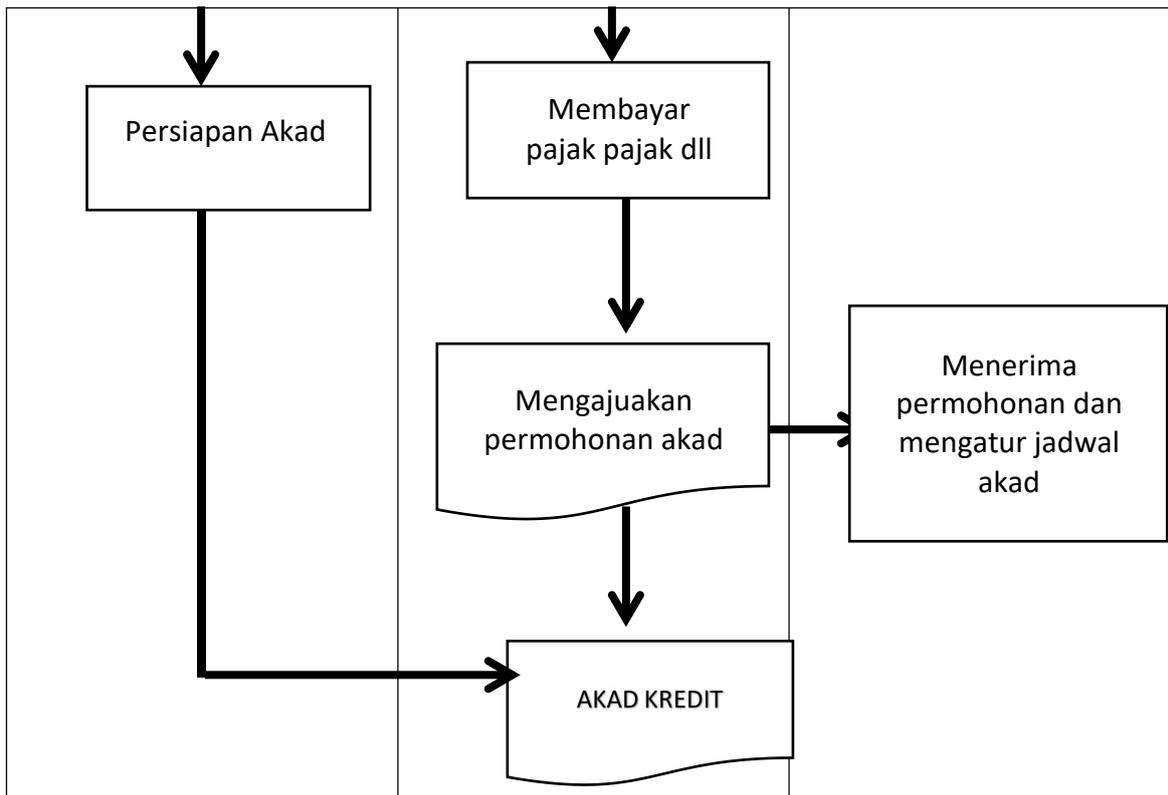
No	Syarat Adminitrasi	karyawan	wirausaha
1.	Fc KTP suami istri (jika sudah menikah)	✓	✓
2.	Fc KK	✓	✓
3.	Fc NPWP	✓	✓
4.	Fc Buku Nikah	✓	✓
5.	Surat Ket. Belum Menikah dari Kelurahan. (Jika masih lajang)	✓	✓
6.	Surat Keterangan Bekerja	✓	-
7.	Surat Keterangan Usaha / Izin Usaha	-	✓
8.	Slip Gaji 3 bulan Terakhir	✓	-
9.	Catatan Keuangan Usah / Surat Keterangan Penghasilan dari lurah	-	✓
10.	Rekening Koran 3 bulan terakhir	✓	✓
11.	SPT tahunan	✓	✓

12.	Pas Photo 3x4 Suami Istri	✓	✓
13.	Materai 10.000	✓	✓
14.	Surat keterangan Domisili dari Kelurahan (jika KTP luar Dumai	✓	✓

Sumber : PT. Ana Indo Perkasa



Sumber : PT. Ana Indo Perkasa



Gambar 2. Flowchart prosedur pengajuan kredit
Sumber : Analisa prosedur pengajuan flowchart oleh penulis