

## **Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor**

Sarah Angelica Gunawan<sup>1</sup>, Asmalidar<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Program Studi Keuangan dan Perbankan, Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Medan, Medan, Indonesia

[sarahangelicagunawan@students.polmed.ac.id](mailto:sarahangelicagunawan@students.polmed.ac.id) , [asmalidar72@gmail.com](mailto:asmalidar72@gmail.com)

ARTICLE INFORMATION	ABSTRACT
<p>Received: 06 Desember 2024 Revised: - Accepted: 02 Januari 2025 Published: 10 Januari 2025</p>	<p>This research is entitled "Procedure for Providing Home Ownership Credit (KPR) at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Medan Johor Sub-Branch Office." The aim of this research is to find out the procedure for granting subsidized home ownership credit and to find out whether the procedure for granting Home Ownership Credit (KPR) at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Medan Johor Sub-Branch Office is in accordance with Kasmir theory (2014). Data collection techniques were carried out by interviews. The data processing method used is a descriptive method which is then compared with existing theory. The research results show that the procedure for granting Home Ownership Credit at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Medan Johor Sub-Branch Office is not in accordance with the Kasmir theory.</p> <p><i>Keywords: Bank, Procedure, Credit</i></p>
	<b>A B S T R A K</b>
	<p>Penelitian ini berjudul “Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor.” Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian kredit pemilikan rumah bersubsidi dan untuk mengetahui apakah prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor sudah sesuai dengan teori Kasmir (2014). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara. Metode pengolahan data yang digunakan ialah metode deskriptif yang kemudian dibandingkan dengan teori yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor tidak sesuai dengan teori Kasmir.</p> <p>Kata Kunci: Bank, Prosedur, Kredit</p>

### **INTRODUCTION**

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia, mencapai 279.375.001 juta jiwa pada April 2024. Pertumbuhan penduduk yang pesat ini meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, seperti rumah tapak, apartemen, hingga rumah susun. Namun, harga rumah yang terus meningkat menjadi tantangan besar, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah, yang sulit memenuhi kebutuhan papan tanpa dukungan finansial. Bank Tabungan Negara (BTN) hadir sebagai lembaga keuangan yang berperan penting dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna mempermudah masyarakat memiliki rumah.

KPR BTN terbagi menjadi dua jenis, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. KPR Subsidi didukung oleh pemerintah dan ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan maksimal Rp 7 juta per bulan bagi yang belum menikah, atau Rp 8 juta bagi yang sudah menikah. Fasilitas ini menawarkan suku bunga tetap 5% serta bantuan uang muka sebesar Rp 4 juta. Data BTN KCP Medan Johor

periode Januari-April 2024 menunjukkan total 1.401 pemohon KPR Subsidi dengan tingkat persetujuan 91%, jauh lebih tinggi dibandingkan KPR Non-Subsidi yang hanya mencapai 8 pemohon dengan tingkat persetujuan 87,5%.

**Tabel 1.** Data Jumlah Permohonan KPR Subsidi PT Bankk Tabungan Negara (Persero) KPC Medan Johor Periode Januari-April 2024

Bulan	Jumlah Permohonan Kredit Subsidi	Jumlah Kredit yang disetujui	(%)	Jumlah Kredit yang Ditolak	(%)
Januari	360	331	92%	29	8%
Februari	340	299	88%	41	12%
Maret	355	320	90%	35	10%
April	345	322	93%	24	7%
Total	1.401	1.272	91%	129	9%

Sumber: PT Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Medan Johor Tahun 2024

**Tabel 2.** Data Jumlah Permohonan KPR Non-Subsidi PT Bankk Tabungan Negara (Persero) KPC Medan Johor Periode Januari-April 2024

Bulan	Jumlah Permohonan Kredit Subsidi	Jumlah Kredit yang disetujui	(%)	Jumlah Kredit yang Ditolak	(%)
Januari	2	2	100%	0	0%
Februari	2	2	100%	0	0%
Maret	3	2	50%	1	50%
April	1	1	100%	0	0%
Total	8	7	87,5%	1	12,5%

Sumber: PT Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Medan Johor Tahun 2024

Grafik di atas menunjukkan tren jumlah pemohon KPR Subsidi dan Non-Subsidi selama empat bulan. KPR Subsidi mencatat jumlah pemohon yang jauh lebih tinggi setiap bulan dibandingkan KPR Non-Subsidi. Hal ini menegaskan bahwa masyarakat lebih tertarik pada program KPR Subsidi karena syarat yang lebih terjangkau dan bantuan dari pemerintah, dibandingkan dengan KPR Non-Subsidi yang murni berasal dari dana bank tanpa dukungan subsidi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur pemberian KPR Subsidi di BTN KCP Medan Johor, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan penolakan permohonan kredit. Pemahaman mendalam mengenai prosedur dan hambatan ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi pemberian kredit serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap BTN sebagai mitra dalam pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak.

## METHOD

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif untuk menganalisis prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor. Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh prosedur pemberian kredit yang ada di bank tersebut. Menurut Sugiyono (2020:285) populasi didefinisikan sebagai "wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang memiliki kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya."

Sampel penelitian diambil dari populasi tersebut, yaitu prosedur pemberian KPR di KCP Medan Johor selama tahun 2024. Sugiyono (2020:285) menjelaskan bahwa "sampel merupakan sebagian dari populasi itu." Dengan fokus pada prosedur KPR, penelitian ini bertujuan menggali informasi mendalam mengenai proses kredit yang berlaku di BTN.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif bersifat deskriptif dan tidak dapat diukur dengan angka, tetapi diperoleh melalui observasi, wawancara, dan

pengamatan. Sumber utama data dalam penelitian ini adalah data primer. Menurut Sugiyono (2023:296), "Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data." Data primer ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan Operation & Service Supervisor di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Medan Johor, yang memiliki peran langsung dalam pelaksanaan prosedur pemberian KPR.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara mendalam. Sugiyono (2020:195) menyatakan bahwa "wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden secara mendalam dengan jumlah responden yang sedikit." Wawancara dilakukan secara langsung kepada karyawan yang terlibat dalam proses kredit untuk memahami prosedur, hambatan, serta langkah-langkah yang diambil dalam pengelolaan KPR di BTN.

Teknik pengolahan data menggunakan metode deskriptif yang dituangkan dalam bentuk narasi kualitatif. Menurut Sugiyono (2020:320) "Teknik pengolahan data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis berdasarkan hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi." Data yang diperoleh diorganisasikan dalam kategori tertentu, kemudian dianalisis dan disimpulkan agar dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai prosedur pemberian KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Medan Johor. Melalui metode ini, penelitian diharapkan dapat menyajikan gambaran lengkap yang dapat dijadikan acuan dalam peningkatan proses pemberian kredit di masa depan.

## **RESULT AND DISCUSSION**

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara langsung dengan Operation & Service Supervisor. Data yang diperoleh mengungkapkan bahwa prosedur pemberian KPR di Bank BTN terdiri dari beberapa tahapan, yaitu pengajuan berkas kredit oleh nasabah, penyelidikan berkas yang melibatkan pemeriksaan kelengkapan dan keabsahan dokumen, wawancara awal untuk memastikan keabsahan data, verifikasi lapangan atau on the spot untuk menilai kondisi objek yang dijadikan jaminan, hingga keputusan kredit yang melibatkan persetujuan dari Sub Branch Head. Setelah kredit disetujui, dilakukan penandatanganan akad kredit oleh nasabah dan bank, serta pencairan dana yang dilakukan melalui pemindahbukuan ke rekening pengembang.

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa prosedur yang diterapkan Bank BTN tidak sepenuhnya sesuai dengan teori Kasmir (2014) yang mencakup sembilan tahap. Bank BTN menggabungkan tahap wawancara kedua dan pengajuan berkas tambahan ke dalam satu proses, yang bertujuan untuk menyederhanakan alur kerja. Selain itu, tahap pencairan dana dilakukan secara tidak langsung melalui sistem pemindahbukuan, yang berbeda dari teori yang menyebutkan pencairan dana dapat dilakukan langsung oleh nasabah. Proses ini dinilai lebih aman dan efisien dalam mengurangi risiko penyalahgunaan dana.

Dalam pembahasan, prosedur ini dibandingkan dengan teori Kasmir serta dievaluasi berdasarkan penerapan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition). Bank BTN dinilai telah menerapkan prinsip-prinsip ini dengan cukup baik dalam menilai kelayakan calon debitur. Penilaian karakter calon debitur dilakukan melalui wawancara dan pemeriksaan latar belakang, sementara kapasitas finansial dinilai berdasarkan laporan keuangan dan penghasilan bulanan. Modal atau capital dipertimbangkan dalam bentuk agunan yang disediakan oleh calon debitur, yang umumnya berupa rumah yang akan dibeli. Kondisi ekonomi dan prospek usaha debitur juga diperhitungkan dalam keputusan pemberian kredit.

Meskipun demikian, penelitian ini menemukan beberapa kendala dalam implementasi prosedur tersebut. Kendala utama adalah masih adanya calon debitur yang tidak memenuhi syarat kelayakan, seperti ketidaklengkapan dokumen atau rendahnya kemampuan membayar cicilan. Hal ini menyebabkan beberapa pengajuan kredit ditolak atau membutuhkan waktu lebih lama untuk diproses. Untuk mengatasi kendala ini, Bank BTN disarankan untuk meningkatkan sosialisasi terkait persyaratan KPR kepada masyarakat, memperkuat sistem verifikasi data, serta meningkatkan kerja

sama dengan pihak pengembang dalam memastikan validitas data calon debitur. Selain itu, pengembangan sistem teknologi informasi yang lebih terintegrasi juga diharapkan dapat mempercepat proses pengajuan dan verifikasi kredit.

Secara keseluruhan, prosedur pemberian KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor telah berjalan cukup efektif dalam mendukung program pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, penyempurnaan prosedur dan penguatan sistem verifikasi masih diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi risiko kredit macet di masa mendatang.

## CONCLUSION

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari pengumpulan, pengolahan, dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Dalam melaksanakan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor telah menerapkan prinsip 5C.
2. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor terdiri dari 8 tahapan yaitu: pengajuan berkas kredit, penyelidikan dan verifikasi berkas, wawancara, on the spot, keputusan kredit, akad kredit, realisasi kredit, pencairan kredit.
3. Terdapat perbedaan Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Johor memiliki 8 tahap, sementara teori Kasmir memiliki 9 tahap. Namun, perbedaan tersebut ada dikarenakan tahap yang dilakukan bank sudah lebih merangkum teori Kasmir (2014).

## REFERENCE

- Baridwan, Z. (2010). Sistem Akuntansi Penyusunan Prosedur dan Metode Edisi 5. Yogyakarta: BPPE.
- Firdaus dan Ariyanti. (2011). Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan, dan Aplikasi Lengkap dengan Analisis Kredit. Bandung: Alfabeta.
- Kasmir. (2014). Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada . Nafarin, M. (2009). Penganggaran Perusahaan Edisi ke-3 . Jakarta : Salemba Empat.
- Nuraida, I. (2008). Manajemen Administrasi Perkantoran . Yogyakarta: Kanisius . Sugiyono. (2020). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Dewi, S. K., & Wirananda, H. A. (2023). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan
- Pratiwi, N. (2019). Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. MAROS.
- BTN Siap Menjadi Bank Terbaik Pada Tahun 2025. (2021, September 10). Retrieved from <https://amp.kontan.co.id/news/btn-siap-menjadi-bank-terbaik-dalam-sektor-perumahan-di-asia-tenggara-pada-tahun-2025>
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan