

Analysis Of The Application Of Systems And Procedures For Granting Subsidizes Housing LOANS (KPR) To The Bank Tabungan Negara Cabang Medan

Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan

Sri Kumala Dewi^{1*}, Henny Andriyani Wirananda²

Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah^{1,2}

Srikumala1102@gmail.com¹, hennyandriyaniw1993@gmail.com²

*Corresponding Author

ABSTRACT

This study aims to find out how the System and Procedures for Subsidized Housing Loans (KPR) at PT. State Savings Bank. Which is where data collection is carried out by observation and asking directly by the parties concerned. With this research we can find out how to implement KPR in the Medan Branch. Each of these procedures is expected to be able to improve the system for granting housing loans (KPR). The scope of this research includes a general description of the BTN profile of the Medan Branch Office and loan service duties in the procedure for providing Millennial Housing Loans (KPR). The procedure for granting Home Ownership Loans (KPR) is served by the loan service section and has been determined by the bank with fairly easy requirements. This is because Bank BTN meets the housing needs of the millennial generation, which is a potential segment and is a productive age population with a dominant composition.

Keywords: Unit Loan Services, Procedures, KPR

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara. Yang dimana Pengumpulan data dilakukan oleh observasi dan tanya langsung oleh pihak yang bersangkutan. Dengan adanya penelitian ini kita bisa mengetahui gimana cara pelaksanaan KPR di Cabang Medan. Setiap prosedur tersebut diharapkan mampu meningkatkan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ruang lingkup penelitian ini mencakup deskripsi umum profil BTN Kantor Cabang Medan dan tugas pelayanan pinjaman dalam prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Millennial. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilayani oleh bagian layanan pinjaman dan telah ditetapkan oleh bank dengan persyaratan yang cukup mudah. Hal ini karena Bank BTN memenuhi kebutuhan hunian generasi milenial yang menjadi segmen potensial dan merupakan usia penduduk produktif dengan komposisi dominan.

Kata Kunci : Layanan Pinjaman Unit, Prosedur, KPR

1. Pendahuluan

Pada zaman sekarang ini banyak masyarakat yang belum sejahtera terlebih khususnya rakyat yang memiliki penghasilan rendah. Oleh karena itu penghasilan rendah ini termasuk kedalam posisi yang paling banyak terdapat di Indonesia. Pemerintah pada saat ini memiliki program yang berfokus pada kesejahteraan rakyat dengan melakukan pembangunan sektor perumahan yang layak dan bagus untuk ditempati sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu kredit yang di tawarkan oleh bank dan termasuk kedalam salah satu program dari pemerintah. Mengenai yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Yang dimana pada Undang-Undang no. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat yang berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kemudahan dan bantuan bangunan dan perolehan rumah. Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan ini dikelola oleh pihak Bank Tabungan Negara itu sendiri.

KPR bersubsidi ini memiliki dua masalah yang timbul salah satunya penunggakan pembayaran angsuran yang dapat menyebabkan kredit macet. Masalah yang sering terjadi itu dari faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal itu dari dalam yaitu dari pihak bank itu sendiri yang memiliki banyak kelalaian, sedangkan faktor eksternal itu dari luar yaitu pihak debitur yang memiliki masalah seperti pihak debitur mengalami penurunan keuangan sehingga tidak mampu menyeter tagihan lagi seperti yang awal.

Sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang selama ini digunakan oleh Bank Tabungan Negara cabang Medan terdiri dari beberapa syarat KPR yaitu prosedur pengajuan dan permohonan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi, prosedur realisasi, dan prosedur pembayaran dan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

2. Tinjauan pustaka

Konsep Akuntansi

Menurut (Sumarsan, 2013) definisi akuntansi adalah Suatu seni untuk mengumpulkan, mengidentifikasi, mengklasifikasi, mencatat transaksi sesuai kejadian yang berhubungan dengan keuangan untuk mendapatkan informasi berupa laporan keuangan yang dapat digunakan oleh pihak yang berkepentingan. Menurut (Sirait, 2014) Akuntansi adalah suatu seni kegiatan jasa dalam proses pengolahan data keuangan menjadi suatu informasi mengenai suatu badan ekonomi yang digunakan untuk pengambilan keputusan.

Sistem Akuntansi Pemberian Kredit

Sistem akuntansi pemberian kredit adalah suatu sistem yang terjadi dari sekelompok unsur yang memiliki keterkaitan satu dengan yang lain. Maka sistem tersebut dapat mengelola data dari perusahaan dan menyebabkan terjadinya pemberian kredit yang meliputi prosedur, dokumen, pencatatan dan laporan yang dibutuhkan oleh pihak yang berkepentingan.

Menurut (Mulyadi, 2016) terdapat beberapa fungsi di dalamnya : fungsi sekretariat, fungsi penagihan, fungsi kas, fungsi akuntansi, dan fungsi pemeriksaan intern.

Dokumen yang berupa kertas yang mencatat transaksi dari awal perusahaan sampai akhir sebagai bukti pencatatan transaksi. Beberapa dokumen yang digunakan dalam pemberian kredit : formulir, permohonan kredit, kwitansi, bukti pengeluaran kas, bukti penerimaan kas, dan kartu pinjaman.

Definisi Kredit

Menurut (Rivai, 2023) Kredit ialah penyerahan barang, jasa dan uang dari salah satu pihak (pemberi pinjaman) ke pihak lain (debitur) atas asas kepercayaan dan janji membayar dari penerima kredit ke pemberi kredit dengan jumlah dan tanggal yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Kredit yang diberikan dari bank kepada debitur berdasarkan kepercayaan. Unsur-Unsur Kredit menurut (Kasmir, 2012) Kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko, balas jasa.

1. *Tujuan Kredit*. Menurut (Kasmir, 2014) sebagai berikut : mencari keuntungan, membantu usaha nasabah, dan membantu pemerintah.
2. *Fungsi kredit*. Menurut (Kasmir, 2014) sebagai sebuah alat kredit yang memiliki fungsi sebagai berikut: menambah daya guna, menambah peredaran uang, menambah kegunaan suatu barang, menambah peredaran suatu barang, sebagai media penyalang ekonomi, menambahkan rasa ingin berusaha, berfungsi untuk meningkatkan keseimbangan pendapatan, dan yang terakhir berfungsi meningkatkan ikatan antar internasional.

Jenis-jenis Kredit dari beberapa segi yaitu:

1. Segi kegunaan kredit : kredit Investasi, dan Kredit Modal Kerja.
2. Segi tujuan Kredit : kredit produktif, kredit konsumtif, dan Kredit Perdagangan.

3. Segi jangka waktu kredit : Kredit Jangka Pendek, Kredit Jangka Menengah, dan Kredit Jangka Panjang.
4. Segi Jaminan : Kredit dengan Jaminan dan Kredit Tanpa Jaminan.
5. Segi Sektor Usaha : Kredit Pertanian, Kredit Peternakan, Kredit Industri, Kredit Pertambangan, Kredit Pendidikan, Kredit Profesi, Kredit Perumahan.

KPR dianggap sebagai salah satu dalam solusi pembelian rumah dengan cara mencicil, dan dapat membantu masyarakat memiliki rumah idaman dengan gampang dan bisa dibayar dengan tidak menggunakan uang tunai. Dengan Visi BTN yaitu menjadikan Bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah untuk KPR. Dan Bank BTN ini menjadi bank kepercayaan kredit perumahan yang hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Kredit Pemilikan Rumah

adalah Kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Kredit Pemilikan Rumah yaitu suatu jenis layanan kredit yang diberikan pihak bank kepada pihak debitur yang ingin meminjam pinjaman khusus untuk bisa mencukupi kebutuhan pembangunan rumah. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu : KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi. Ada beberapa Komponen utama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu : Kreditur KPR, Debitur KPR, Objek KPR, dan Jangka waktu KPR.

Kredit Macet

(Ikatan Bankir Indonesia, 2015) berpendapat bahwa ada berbagai pengertian kredit Macet atau kredit bermasalah :

1. Kredit yang pada kegiatannya belum sesuai sasaran yang direncanakan pihak bank.
2. Kredit yang mempunyai risiko bagi pihak bank pada masa yang akan datang dalam artian luas.
3. Kredit yang terdapat kesulitan pada penyelesaiannya, dalam pengembalian pokok atau pembayaran bunga, denda atas keterlambatan pembayaran, dan ongkos-ongkos bank yang membebankan pihak debitur.
4. Kredit yang pada pembayaran kembaliannya pada tahap bahaya, terlebih khusus jika sumber Pembayaran kembali yang diharapkan tidak mampu untuk melunasi kembaliannya terus belum tercapainya sasaran yang direncanakan pihak bank.
5. Kredit yang cacat pada pembayaran kembaliannya sehingga menjadi penunggakan, atau mengakibatkan kerugian pada pihak perusahaan debitur sehingga berkemungkinan timbulnya risiko pada masa yang akan datang bagi pihak bank.
6. Kredit yang sulit penyelesaiannya terhadap bank, dalam pengembalian pokok, pembayaran bunga ataupun pembayaran ongkos-ongkos yang membebankan pihak debitur yang terkait.
7. Kredit yang termasuk pada bagian perhatian khusus, tidak lancar, tidak dapat dipercaya, dan macet serta termasuk bagian lancar namun berisiko menunggak.

Pengendalian Internal

Untuk mencapai tujuan utama, setiap perusahaan harus memiliki sebuah sarana yang bisa dijadikan kontrol atas kinerja dan sistem yang ada pada perusahaan. Salah satu sarana tersebut ialah : Pengendalian Kontrol (*Internal Control*). Pengendalian Internal yaitu cara yang dilakukan pihak perusahaan untuk menurunkan risiko kecurangan yang bisa saja terjadi pada sebuah sistem di perusahaan. ialah suatu aturan, prosedur, yang diterapkan oleh perusahaan untuk memastikan integritas, informasi keuangan dan akuntansi, meningkatkan akuntabilitas, dan mencegah penipuan. Salah satunya ialah : Keandalan Laporan Keuangan, Melindungi Aset dan Menjaganya dari Kemungkinan Pencuri, Ketaatan Pada Hukum dan Peraturan). Komponen Pengendalian Internal *Committe of Sponsoring Organizations of The Treadway Commission*

(COSO). Terdiri dari beberapa unsur yaitu : Lingkungan Pengendalian, Penilaian Risiko, Aktivitas Pengendalian, Informasi dan Komunikasi, Pemantauan.

Tabel 1. Suku Bunga KPR

Masa Fix	Suku Bunga
Fixed 2 tahun	8,88%
Fixed 3 tahun	8,88%
Fixed 2 tahun	9,49

3. Metode penelitian

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Alamat Jalan Pemuda No. 10 AUR, waktu penelitian akan dimulai pada bulan November tahun 2022 sampai selesai.

Jenis Data Penelitian

Jenis data penelitian ini bersifat kualitatif yaitu tentang sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah (KPR).

Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian ini adalah sumber data primer. Sumber datanya berupa sejarah bank, tujuan bank, visimisi bank, struktur organisasi bank, sistem dan prosedur pemberian kredit rumah (kpr) subsidi bank,. Dan penelitian ini dilakukan melalui wawancara dan observasi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan.

4. Hasil dan Pembahasan

Produk Kredit Bank Tabungan Negara

Ada beberapa produk yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Medan yaitu : KPR BTN Subsidi, Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Anggana Rumah (KAR) .

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

ialah kpr yang dibuat oleh pihak bank dan merupakan salah satu program dari pemerintah yang dijadikan fasilitas dalam pembelian rumah sederhana bagi rakyat yang mempunyai penghasilan rendah di bawa rata-rata. Yang akan dikenakan subsidi yaitu beban bunga atau uang muka. Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan bantuan bangunan dan dapat memperoleh rumah. Dalam bantuan pembangunan tersebut menteri mempunyai beberapa peraturan yaitu Peraturan menteri pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada peraturan menteri tersebut ada beberapa hal yaitu: Kemudahan Bantuan dalam peroleh rumah, fasilitas likuiditas, pembiayaan perumahan, subsidi bunga kredit perumahan, subsidi bantuan uang muka, pemanfaatan rumah sejahtera, dan pengembalian kemudahan dalam bantuan perolehan rumah.

Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Terdiri dari beberapa hal yaitu :

1. Fungsi yang terkait; *Retail Service Section Head, Loan Service unit, teller service, Branch Manager, and Accounting Control.*

2. Dokumen yang digunakan: daftar usulan pemohon, surat penolakan, surat penegasan, persetujuan pemberian kredit (spek), surat persetujuan debitur rangkap lima (SPD5) surat perjanjian kredit.
3. Catatan akuntansi yang digunakan : Buku register, Sistem layanan informasi keungan (SLIK), Sistem E-Loan.

Syarat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi pihak calon debitur untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah : Warga Negara Indonesia, memiliki e-ktip, tidak memiliki rumah, belum pernah memperoleh subsidi perolehan berupa pemilikan rumah dari pemerintah, memiliki NPWP, memiliki SPT Tahunan, dan memiliki penghasilan Rp. 4.000.000.00.

Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi.

1. Dokumen pemohon
2. Dokumen penghasilan
3. Dokumen khusus pemohon swasta/pekerja mandiri
4. Surat pernyataan debitur
5. Berita acara serah terima.

Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

1. Prosedur permohonan pengajuan KPR subsidi
2. Prosedur keputusan atas permohonan kredit
3. Proseddur realisasi
4. Prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan
5. Pembayaran angsuran KPR bisa dilakukan dengan 6 cara yaitu: pembayaran angsuran di potong langsung dari gaji, pembayaran langsung ke loket BTN, pembayaran melalui ATM Batara, pembayaran dengan transfer, pembayaran melalui kantor pos, dan pembayaran dengan cara pemindahbukuan.

Kredit Macet

1. *Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet.* Faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut: (a) Debitur Sakit, (b) Debitur sudah tidak memiliki pekerjaan, (c) Rumah tidak standar, dan (d) Karakter debitur.
2. Upaya Penyelesaian Kredit Macet. Adapun upaya yang dilakukan Bank Tabungan Negara untuk menyelesaikan kredit macet yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah sebagai berikut: (a) Penagihan, dan (b) Lelang.

Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Pada Bank Tabungan Negara cabang Medan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi tidak ada prioritas utama yang dilihat dari segi pekerjaan karena target dari pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini yaitu untuk memberikan rumah layak tinggal bagi seluruh masyarakat yang berpenghasilan rendah sehingga masyarakat bisa mendapatkan fasilitas rumah sebagai tempat tinggalnya. Jadi, bagi setiap warga negara Indonesia dengan pekerjaan apa saja dapat mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara hanya perlu dengan mengikuti syarat syarat yang telah ditentukan oleh Bank Tabungan Negara, syarat-syaratnya adalah harus berwarga negara Indonesia, harus memiliki e-KTP, tidak memiliki rumah atau belum pernah memiliki rumah sendiri, belum pernah mengajukan atau memperoleh rumah subsidi dari pemerintah, harus

memiliki NPWP, memiliki SPT tahunan, dan memperoleh penghasilan di bawah Rp.4.000.000,00 dan memiliki penghasilan minimal Rp.2.500.000,00 Dengan syarat syarat ini debitur sudah bisa memiliki rumah yang layak untuk tinggal. Berdasarkan data yang di dapat oleh peneliti dalam penelitian tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan yang di dapat dari bagian *Loan Service* serta hasil wawancara dengan Bapak Rizal. Data tersebut diolah untuk membahas tujuan dari penelitian yaitu bagaimana Sistem dan Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang dilaksanakan Bank Tabungan Negara Cabang Medan meliputi fungsi yang terkait, dokumen yang digunakan, catatan akuntansi yang digunakan, dan prosedur yang digunakan.

1. *Fungsi yang terkait*. Dalam pelaksanaan proses pemberian kredit harus melewati beberapa bagian yang terpisah menurut struktur organisasi agar bisa merealisasikan kredit. Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian ini pada prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang dilaksanakan Bank Tabungan Negara Cabang Medan telah terpisah antara fungsi operasi, fungsi penyimpanan, dan fungsi akuntansi. Fungsi operasi dilaksanakan oleh *Branch Manager, Loan Service*. Fungsi penyimpanan dokumen dilakukan oleh *Kasie Retail Service*. Fungsi Akuntansi dilakukan oleh *Bookkeeping and Control Unit* dibawah *Accounting and Control Unit*. Dengan adanya pemisahan fungsi ini membuat proses pemberian kredit menjadi lebih baik.
2. *Dokumen yang digunakan*. Dalam pelaksanaannya semua dokumen bernomor urut cetak sehingga dapat memudahkan pengarsipan dokumen. Dan juga dokumen ini tersimpan pada sistem *E-loan* yang mudah diakses tanpa harus melihatnya di bagian *Loan Document*.
3. *Catatan akuntansi yang digunakan*. Catatan Akuntansi yang digunakan dalam sistem akuntansi pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi banyak menggunakan sistem, seperti petugas *bookkeeping and control* hanya mengentri saja dan jurnal akan otomatis muncul di dalam sistem *E-Loan*. Mengecek data *BI Checking* di sistem IDEB SLIK dan mengecek rekening debitur pada *Sylvester Intergrated Banking System (SIBS)*, sistem ini terdiri dari jurnal umum, buku besar dan neraca.
4. *Prosedur pemberian kredit*

Permohonan dan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Proses permohonan dan pengajuan kredit dilaksanakan pada bagian *Loan Service*. Pada pelaksanaannya *Loan Service* melakukan wawancara kepada debitur, mengisi buku register, mengecek data *BI Checking* di IDEB SILK, dan menginput data pribadi calon debitur pada sistem *E-loan*, dan bagian *Data Entry Operational* melengkapi data calon debitur pada *E-loan*. Dari proses yang dilaksanakan ini, untuk menginput data nasabah sebaiknya di lakukan oleh satu bagian agar bisa lebih efektif lagi.

Prosedur Keputusan atas Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Dalam pengambilan keputusan atas permohonan kredit dilakukan oleh Branch Manager dalam RKK dengan menggunakan hasil wawancara, konfirmasi gaji dan *BI Checking* yang dilakukan *Loan Service*. Proses ini sesuai dengan tingkatan pengambilan keputusan kredit dan kreditnya bisa terjamin.

Prosedur Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Dalam realisasi kredit, terjadi persetujuan kredit dalam pelaksanaannya pihak dan notaris menjelaskan tentang kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dan debitur menandatangani perjanjian kredit di atas materai Rp.6.000,00. Dalam hal ini terjadi perikatan kredit antara pihak debitur dan pihak bank yang sah secara hukum. Debitur harus menyediakan

dana untuk membayar biaya-biaya lainnya. Dalam prosedur realisasi ini sudah baik karena adanya perjanjian hitam di atas putih dilengkapi juga dengan materai sehingga perjanjian ini sangat jelas dan di lindungi dengan hukum.

Prosedur Pembayaran Angsuran dan Pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Pada prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan kredit, pembayarannya dilakukan dibagian *Teller Service*, bagian *Head Teller* mencocokkan pembayaran serta laporan yang diterima dari bagian *Teller Service*, bagian *Kasie Retail Service* memeriksa ulang laporan dan jumlah pembayaran dan bagian *Bookepping and Control* mengentri jurnal umum. Prosedur yang dilakukan Bank sudah baik karena dalam pembayarannya melewati beberapa proses sehingga kecil kemungkinan jika terjadi kesalahan dalam pembayaran angsuran. Pada prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan kredit bisa dilakukan dengan 6 cara yaitu, 1) pembayaran angsuran dipotong langsung dari gaji, 2) pembayaran langsung ke loket, 3) pembayaran melalui ATM Batara, 4) pembayaran dengan transfer, 5) pembayaran melalui kantor pos dan 6) pembayaran dengan cara pemindahbukuan. Dalam prosedur pembayaran angsuran dan pelunasan ini sudah baik karena banyak cara yang ditawarkan oleh bank untuk pihak debitur sehingga debitur bisa dengan mudah membayar angsurannya.

Analisis Penyebab Kredit Macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet, dalam hal ini yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara cabang Medan yaitu pihak eksternal (debitur). Dari Penelitian ini dapat mengetahui apa saja yang menjadi faktor terjadinya kredit macet dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara. Penyebab terjadinya kredit macet yaitu :

1. *Debitur Sakit*. Dalam faktor ini pada saat mengajukan permohonan kredit debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan mampu membayar angsuran yang telah disepakati dengan pihak bank. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan debitur sakit sehingga debitur tidak lagi mampu membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya. Dan faktor ini salah satu penyebab terjadinya kredit macet.
2. *Debitur sudah tidak memiliki pekerjaan*. Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi karena debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima KPR Subsidi. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan pihak debitur tidak lagi memiliki pekerjaan sehingga debitur mengalami penurunan ekonomi dalam hal ini debitur tidak lagi mampu membayar angsuran Kredit pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang telah disepakati sebelumnya sehingga menyebabkan kredit macet.
3. *Rumah tidak standar*. Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur tidak melakukan survey pada rumah yang akan di ajukan sehingga debitur tidak mengetahui bagaimana kondisi rumah yang akan di ajukan. Apakah mengalami kerusakan contohnya: pompa air atau aliran listrik rusak. Sehingga terjadi kredit macet karena debitur tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya dengan alasan rumah yang tidak sesuai standar. Pihak bank tidak memiliki tanggung jawab terhadap hal ini karena ini berhubungan langsung antara debitur dan developer, pihak bank hanya menyediakan dana yang akan dibayarkan kepada pihak developer.
4. *Karakter debitur*. Dalam faktor ini terjadinya kredit macet karena disebabkan dari karakter debitur yang dengan sengaja tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati walaupun sebenarnya debitur mampu membayar angsuran.

Adapun upaya yang dilakukan pihak BTN untuk menyelesaikan kredit macet yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu :

1. *Penagihan*. Dalam upaya ini pihak bank melakukan penagihan terhadap debitur yang mengalami penunggakan jika debitur belum lagi membayar tagihan tersebut maka pihak bank membuat surat peringatan, surat peringatan terdiri dari : (a) Surat Peringatan I (SPI), (b) Surat Peringatan II (SP-II), dan (c) Surat Peringatan III (SP-III). Surat peringatan ini untuk memperingati debitur agar membayar tagihan, dengan adanya surat-surat ini pihak bank memberikan waktu kepada debitur agar bisa melunasi tagihannya. Jika surat peringatan I, II, dan III telah diberikan kepada debitur namun debitur masih saja belum melunasi tagihannya maka pihak bank akan menindak lanjuti pada upaya selanjutnya.
2. *Lelang*. Dalam hal ini pihak bank akan melelang rumah yang telah dimiliki debitur setelah surat peringatan I, II, dan III telah diterima oleh debitur namun debitur tetap tidak membayar tagihannya. Ini merupakan upaya terakhir yang dilakukan pihak bank untuk mengatasi debitur yang mengalami kredit macet.

5. Penutup

Menurut dari data-data yang didapat dan hasil yang sudah dipaparkan, penulis membuat kesimpulan, yaitu: Bank Tabungan Negara Cabang Medan telah melaksanakan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dengan baik dan benar, sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan, ditambah dengan adanya sistem *E-Loan* yang dapat memudahkan dalam proses pemberian kredit dan pengambilan keputusan, sehingga keputusan yang diambil bisa lebih efektif dan efisien dari pada sistem yang tidak menggunakan *E-Loan*. Dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang dilakukan sudah baik. Prosedur-prosedur pada tiap sistem kredit yaitu prosedur permohonan KPR Subsidi, prosedur pengambil keputusan pemberian KPR Subsidi, dan prosedur pembayaran angsuran KPR Subsidi sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya. Pelaksanaan pengendalian internal yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Medan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sudah cukup baik karena dilaksanakan sesuai dengan standar operasional prosedur dan kebijakan direksi. Dengan mengikuti struktur organisasi perusahaan, dimana tugas dan tanggung jawab serta wewenang yang dilakukan dengan cara terstruktur sehingga program-program yang dijalankan bisa berjalan dengan baik dan memiliki otoritas yang jelas, dan terdapat pemisahan fungsi yang cukup baik dalam melaksanakan pengendalian internal. Adanya informasi yang di dapat sangat akurat dan komunikasi yang baik antara pihak bank, debitur, dan notaris dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Dalam sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang ada pada Bank Tabungan Negara mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet. Yang menyebabkan terjadinya kredit macet karena adanya beberapa faktor, seperti faktor debitur sakit, faktor debitur tidak memiliki pekerjaan, rumah tidak standar, dan karakter debitur. Dari faktor-faktor penyebab ini Bank Tabungan Negara cabang Medan melakukan upaya untuk menanggulangi kredit macet tersebut dengan cara melakukan tagihan yang di ikuti dengan surat peringatan sebanyak tiga kali dengan waktu yang sudah ditentukan oleh pihak bank dan upaya terakhir yakni bank melakukan pelelangan terhadap rumah yang belum juga membayar angsuran setelah diberikannya surat peringatan yang ketiga.

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis ingin memberikan saran agar dapat lebih meningkatkan kinerja sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara cabang Medan. Maka penulis ingin memberikan saran sebagai berikut: Untuk mengurangi kredit macet yang ada di Bank Tabungan Negara cabang Medan, sebaiknya bank saat melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur mengingatkan lagi bahwa rumah yang ingin dibeli oleh debitur agar dapat mengeceknya terlebih dahulu, agar rumah yang dibeli sudah diketahui kondisinya. Sehingga dengan ini dapat meminimalisir kredit macet yang terjadi akibat

faktor rumah tidak standar. Untuk mengurangi kredit macet yang terjadi dikarenakan faktor kesengajaan yang dilakukan pihak debitur yang tidak ingin membayar angsurannya, maka sebaiknya pihak Bank Tabungan Negara cabang Medan membuat syarat khusus bagi para pemohon kredit yang memiliki gaji tetap dari tempat kerja diwajibkan untuk angsurannya di potong langsung dari gaji debitur tersebut dan juga pihak Bank Tabungan Negara sebaiknya membuat sanksi tegas bagi debitur yang termasuk dalam kredit macet, sanksi berupa tidak akan memberikan kredit dalam bentuk apapun kepada debitur yang tidak melunasi angsurannya atau debitur yang mengalami kredit macet. Sehingga dengan adanya syarat dan sanksi ini dapat memperkecil kemungkinan terjadinya kredit macet terutama kredit macet yang disebabkan oleh faktor karakter debitur yang dengan sengaja tidak membayar angsuran meskipun debitur sebenarnya mampu membayarnya.

Daftar Pustaka

- Azhar, Z., & Handayani, M. (2018). Analisis faktor prioritas dalam pemilihan perumahan kpr menggunakan metode ahp. *Jurnal Manajemen Informatika dan Sistem Informasi*.
- Chrisna, H., Karin, A., & Hasibuan, H. A. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. BANK BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*.
- Heykal, Mohamad (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*.
- Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E.Saerang, Meily Y.B Kalalo. (2018). Analisis Penerapan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Jurnal Pemberian Kredit*.
- Hidayat, G. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang.
- Karamoy, S. W. (2013). Strategi segmenting, targeting dan positioning pengaruhnya terhadap keputusan konsumen menggunakan Produk KPR BNI Griya. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*.
- Maryani. (2022). Perbandingan Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran KPR Syariah Subsidi Dengan KPR Syariah Platinum Di BTN Syariah Probolinggo. *Adi Islam Economic*. 3(1)
- Pebrionida, A. (2019). Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya (*Doctoral dissertation, Universitas Siliwangi*).
- Satria, Muhammad, Rizal. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan RUMah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. 2(1).
- Yeremia Stevanus Elim Piay, Inggriani Elim, Robert Lambey. (2018). Analisis sistem akuntansi pemberian angunan rumah (kar) pada Bank tabungan Negara jurnal riset akuntansi going concern 13(2), 2018.119-128. *Cabang Manado*.