

## **Analysis Of KPR Financing At Bank System BTN (Case Study Of Bank BTN Medan Branch Office)**

### **Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan)**

Fifi Hayrani Siregar<sup>1\*</sup>, Henny Andriyani Wirananda<sup>2</sup>

Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah<sup>1,2</sup>

[fifihayranisrg@gmail.com](mailto:fifihayranisrg@gmail.com)<sup>1</sup>, [hennyandriyaniw1993@gmail.com](mailto:hennyandriyaniw1993@gmail.com)<sup>2</sup>

\*Corresponding Author

---

#### **ABSTRACT**

*This article was created to find out how to finance KPR at bank BTN the purpose of writing this article is also to find out how bank BTN uses interest as a reward for people who apply for KPR and what are the requirements for applying for mortgage loans (KPR) and how to calculate installments if the customer is late in paying is distribution of KPR financing to low income communities effective considering that many people have low incomes in this study the authors used a type of field research using qualitative method where the qualitative method is a research procedure that produces descriptive data in the form of written (oral) words from people and observed behavior the collections of this data is observation, interviews and documentation and field studies directly to the branch office of bank BTN is easier which is at the stage of general requirements the term of the financing process, the tenor, the signing of the contract, the costs fees and fines are very easy to understand based on the processed research data.*

**keywords :** Financing System, Housing Kredit, Interest Rates

#### **ABSTRAK**

Tulisan ini dibuat untuk mengetahui bagaimana pembiayaan KPR di bank BTN , tujuan dibuatnya tulisan ini juga untuk mengetahui bagaimana bank BTN menggunakan bunga sebagai imbalan pada orang yang mengajukan KPR dan bagaimana syarat pengajuan kredit pemilikan rumah (KPR) dan bagaimana perhitungan angsuran bila nasabah telat membayar angsuran, apakah penyaluran pembiayaan KPR kepada masyarakat berpenghasilan rendah itu efektif mengingat banyak orang yang berpendapatan rendah, penulis menggunakan metode jenis penelitian lapangan menggunakan kualitatif dimana metode ini adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis (lisan) dari orang-orang yang diamati dan pengumpulan data, observasi, wawancara, dokumentasi dan studi langsung ke lapangan di bank BTN kantor cabang Medan, hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan dan pengajuan KPR di bank BTN lebih mudah dan cepat, yang dimana pada tahap persyaratan umum, jangka waktu proses pembiayaan, masa tenor, penandatanganan akad, biaya-biaya dan denda yang sangat mudah dipahami berdasarkan hasil olahan data penelitian.

**kata kunci :** Sistem pembiayaan, Kredit perumahan, Tingkat bunga

### **1. Pendahuluan**

Setiap orang memiliki mimpi untuk mempunyai rumah tempat tinggal yang layak pakai mengingat rumah itu termasuk kebutuhan primer. Rumah berfungsi sebagai tempat menikmati hidup yang nyaman sebagai pelindung bagi segala gangguan yang ada seperti cuaca yang buruk, hewan buas, dan makhluk hidup, dan lainnya (Heykal 2014). Selain itu rumah juga sebagai tempat tempat kita beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat. Maka dari itu tak heran banyak orang yang berusaha untuk memiliki rumah (Satria & Setyani 2018). Tapi untuk memiliki rumah yang dimimpikan bukanlah hal yang mudah apalagi dengan seiringnya penduduk bertambah banyak di kota besar sehingga lahan untuk membangun rumah semakin sempit. Hal itulah yang membuat harga rumah semakin mahal apalagi rata-rata penghasilan masyarakat di Indonesia

masih kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga untuk memiliki rumah masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Kebutuhan akan pembiayaan memiliki rumah yang meringankan masyarakat dan memberikan keuntungan juga buat bank itu sendiri sebagai penyedia dana maka bank BTN mengadakan yang namanya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sebagai salah satu produk bank yang dimana bank memberikan kredit kepemilikan rumah kepada masyarakat dengan cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Dan pihak bank juga mendapat keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah itu (Chrisna et al., 2020).

Produk KPR ini memang tengah buming saat ini. Kebutuhan akan rumah menjadikan hampir semua bank menjadikan produk KPR salah satunya Bank BTN yang menjadikan KPR sebagai produk unggulan. Dari semua bank konvensional bank BTN menjadi lebih baik dalam menjalankan KPR sehingga bank BTN dianggap Pioneer dalam pembiayaan KPR dibandingkan bank lainnya.

## 2. Tinjauan Pustaka

**Konsep Akuntansi.** Menurut (Warren et al, 2009), akuntansi (accounting) dapat diartikan sebagai sistem informasi yang menyediakan laporan untuk para pemangku kepentingan mengenai aktivitas ekonomi dan kondisi perusahaan. Menurut Kieso, et, al. (2010) mendefinisikan akuntansi sebagai suatu sistem dengan input data/informasi dan laporan keuangan yang bermanfaat bagi pengguna internal maupun eksternal entitas.

### **Sistem Akuntansi Pemberian Kredit.**

Sistem pemberian kredit merupakan sebuah sistem yang terdiri dari sekumpulan unsur yang saling berkaitan satu sama lain. Sistem ini bisa dijadikan pengelola data yang berkaitan dengan tindakan sebuah perusahaan yang memicu berlangsungnya pemberian kredit seperti dokumen, pencatatan, prosedur, dan yang berkaitan dengan tujuan menghasilkan sebuah laporan yang diperlukan pihak manajemen.

### **Bank**

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Menghimpun dana (Funding) yang dimana kegiatan membeli dana dari masyarakat dengan menawarkan berbagai jenis Giro, Tabungan, dan Deposito.

Menyalurkan dana (Lending) yang dimana kegiatan menjual dana yang dihimpun masyarakat. Penyaluran dana dilakukan dengan memberikan pinjaman kepada masyarakat salah satunya KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

### **Pengertian KPR**

Kredit Pemilikan Rumah atau KPR merupakan jenis produk bank yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah. KPR secara umum dibagi menjadi dua yaitu KPR Subsidi dan KPR nonsubsidi. KPR subsidi adalah yang dimana kredit dikhususkan untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah hingga kebawah. Sedangkan KPR nonsubsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk semua masyarakat tanpa campur tangan pemerintah. KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri tanpa campur tangan pemerintah mulai dari ketetapan dan suku bunganya.

### **Bunga KPR**

Bunga KPR adalah tambahan yang ditambahkan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pinjaman tanpa mempertimbangkan persentase manfaat dan hasilnya.

Bunga KPR dibedakan menjadi dua yaitu suku bunga flat dan suku bunga efektif. Suku bunga flat adalah suku bunga yang memperhitungkan besaran yang mengacu pada pokok hutang awal. Biasanya suku bunga ini ditetapkan konsumsi kredit seperti laptop, handphone, mobil, sepeda motor dan lain-lain. Suku bunga flat juga memiliki angsuran yang tetap sama pada setiap bulan. Misalnya besar angsuran sepuluh juta rupiah maka dengan komposisi harga pokok tujuh juta lima ratus ribu rupiah dan bunganya satu juta lima ratus rupiah maka sejak angsuran pertama sampai selesai jumlahnya pun akan tetap sama.

Cara menghitung bunga cicilan

$$\text{Total Pinjaman} = \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga}$$

$$\text{Bunga} = \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku Bunga} \times \text{Periode Pinjaman (tahun)}$$

$$\text{Angsuran Perbulan} = \text{Total Pinjaman} : (\text{Periode Pinjaman} \times 12 \text{ bulan})$$

Sedangkan bunga efektif adalah kebalikan dari suku bunga flat yaitu yang dimana porsi bunga dihitung dengan pokok hutang tersisa sehingga angsuran perbulannya berbeda. Suku bunga ini dipakai untuk pinjaman jangka panjang seperti kredit investasi atau KPR.

Cara menghitung bunga efektif

$$\text{Faktor Bunga} = (1:K) - (1: (K(1+K)^N))$$

$$\text{Angsuran perbulan} = \text{Jumlah Pinjaman} : \text{Faktor Bunga}$$

Dimana : K = Bunga Per Bulan

N = Jumlah bunga Pinjaman

Contoh :

**Tabel 1. Tabel Angsuran**

Angsuran Ke	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Total Angsuran	Sisa Pokok Pinjaman
0				15.000.000,00
1	1.444.605,71	125.000,00	1.569.605,71	13.555.394,29
2	1.456.644,10	112.961,62	1.569.605,72	12.098.750,19
3	1.468.782,80	100.822,92	1.569.605,72	10.629.967,39
4	1.481.022,65	88.583,06	1.569.605,71	9.148.944,74
5	1.493.364,51	76.241,21	1.569.605,72	7.655.580,23
6	1.505.809,21	63.796,50	1.569.605,71	6.149.771,02
7	1.518.357,62	51.284,09	1.569.605,71	4.631.413,40
8	1.531.010,61	38.595,11	1.569.605,72	3.100.402,79
9	1.543.769,02	25.836,69	1.569.605,71	1.556.633,77
10	1.556.633,77	12.971,95	1.569.605,72	0
Jumlah	15.000.000,00	696.057,15	15.696.057,15	

**Tabel 2. Suku Bunga Plat**

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

**Tabel 3. Suku Bunga Efektif**

Masa Fix	Suku Bunga
Fixed 1 tahun	10,00%

### Sistem Pembiayaan

Sistem pembiayaan ini dengan mengedepankan nilai keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Transaksi ini dilakukan dengan jual beli rumah yang menguntungkan. Proses pembiayaan dilakukan dengan tahapan proses pembiayaan pertama inisiasi yaitu proses awal penentuan karakter atau kriteria calon nasabah yang diinginkan pihak bank.

#### 1. Solitisasi

Dimana proses ini pihak bank mencari calon nasabah sesuai kriteria yang diinginkan. Proses ini dilakukan dengan cara menentukan siapa nasabah yang dituju dan bisnis apa yang akan dilakukan.

#### 2. Evaluasi Nasabah

Proses ini dilakukan dengan cara pengumpulan data dan penilaian pada calon nasabah yang memberikan pembiayaan pada kunjungan pada nasabah dan laporan kunjungan nasabah. Data yang diminta itu legalitas data nasabah, surat permohonan yang ditulis nasabah, data jaminan, data keuangan nasabah, dan data proyek yang tengah dijalankan nasabah.

#### 3. Approval

Proses ini merupakan lanjutan dari evaluasi nasabah yaitu dengan mempresentasikan hasil pembiayaan yang akan ditentukan pembiayaan mana yang akan diterima maka akan langsung menandatangani surat perjanjian dan yang ditolak oleh pihak bank akan langsung dikembalikan kembali.

Tujuan Pembiayaan bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan tujuan :

1. Bank bisa mendapatkan keuntungan dari hasil harga jual dari pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Meningkatkan taraf masyarakat dengan adanya pembiayaan masyarakat bisa mengakses ekonomi dengan mudah.
3. Dapat meningkatkan usahanya dengan mengajukan pembiayaan agar usahanya dapat berkembang lebih pesat.
4. Membantu pemerintah secara tak langsung karena semakin banyak pembiayaan yang disalurkan oleh bank dapat membantu perekonomian.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut (Thomas Ismail, 2013) dimana kemampuan pihak debitur (penerima kredit) harus membayar sejumlah uang dimasa yang akan datang. Adapapun unsur kredit dalam pembelian fasilitas kredit yaitu kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko, dan balas jasa.

Tujuan kredit itu untuk mencari keuntungan, membantu usaha nasabah, dan membantu pemerintah. Fungsi dari kredit itu untuk menambah peredaran uang maupun barang, meningkatkan keseimbangan pendapatan, dan sebagai media penyeimbang ekonomi.

Kredit pemilikan rakyat itu digunakan untuk membeli rumah atau sebagai jaminan bangunan berupa rumah. Layanan ini digunakan pihak bank kepihak debitur yang ingin meminjam pembangunan rumah

### 3. Metode Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah bank BTN terutama bagian lending. Dalam pengumpulan data dan bahan untuk penelitian digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

#### Mengumpulkan Data

Tehnik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan melakukan Observasi, Wawancara, dan Studi Dokumentasi.

#### 1. Observasi

Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pengamatan. Pengamatan dilakukan dengan Caranonparticipant Observation terhadap pegawai bank BTN untuk mencari informasi tentang sistem pembiayaan KPR di BTN.

## 2. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mengetahui,, melengkapi data, dan memperoleh data yang akurat, dan sumber data yang tepat.

## 3. Studi Lapangan

penelitian ini langsung ke lapangan yang dapat membantu penulis melengkapi data yang diperlukan.

## Informan Penelitian

Penulis menggunakan tehnik sampling purposive untuk menentukan informan dalam penelitian ini. Tehnik sampling purposive yaitu cara menentukan informan dengan memilih informan sesuai kriteria dan kebutuhan penulis dalam penelitian ini.

## Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder yaitu sumber data diperoleh secara tidak langsung melainkan melalui perantara seperti buku-buku, jurnal, dan internet.

## 4. Hasil dan Pembahasan

Setelah peneliti meneliti secara mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan sistem pembiayaan KPR pada Cabang Medan, maka data yang telah didapat sebagaimana yang terdapat pada hasil penelitian, maka dilakukan analisa data guna memperoleh penafsiran dan penjelasan seperlunya guna memperoleh gambaran sistem pembiayaan KPR. Selanjutnya untuk mempermudah dalam memberikan uraian maka akan disajikan tabel suku bunga KPR 2022:

**Tabel 4. Daftar Angsuran KPR Bank BTN**

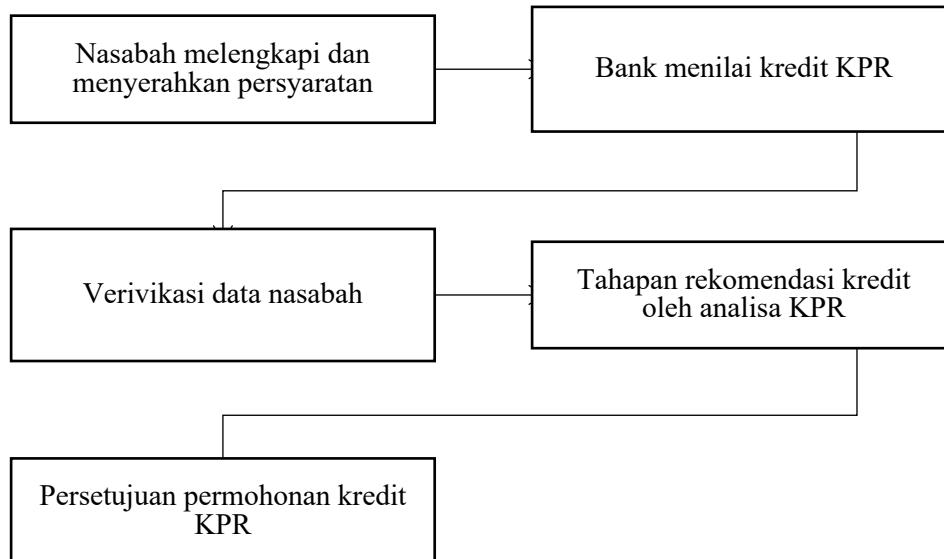
Maks Kredit	18	20	22
200.000.000	1.902.300	1.824.500	1.763.800
230.000.000	2.187.700	2.098.200	2.028.400
260.000.000	2.473.000	2.371.900	2.292.900
290.000.000	2.758.300	2.645.500	2.557.500
320.000.000	3.043.700	2.919.200	2.822.100

**Tabel 5. Daftar Angsuran KPR Bank BTN (Lanjutan)**

Maks Kredit	18	20	22
350.000.000	3.329.000	3.192.900	3.086.600
380.000.000	3.614.400	3.466.600	3.351.200
410.000.000	3.899.700	3.740.200	3.615.700
440.000.000	4.185.000	4.013.900	3.880.300
470.000.000	4.470.400	4.287.600	4.144.900
500.000.000	4.755.700	4.561.200	4.409.400

## Suku Bunga 8,99% Fixed 3 Tahun

Alur Atau Flowchart prosedur pemberian kredit rumah pada bank BTN . Gambaran alur atau flowchart dijelaskan dibawah ini.



**Gambar 1. Alur Suku Bunga**

### **KPR BTN Subsidi**

Program untuk pemilikan rumah yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah. Uang muka ringan mulai dari 1% , suku bunga 5% tetap, jangka waktu hingga 20 tahun, subsidi bantuan uang muka sebesar Rp 4 juta (khusus rumah tapak).

### **KPR BTN Platinum**

Program ini untuk pembelian rumah dari developer ataupun non developer yang pembelian rumah yang sudah siap huni. Plafon kredit bebas, jangka waktu sampai 25 tahun, suku bunga kompetitif, proses cepat dan mudah, dicover dengan asuransi jiwa kredit dan kebakaran.

### **Syarat Dan Ketentuan**

1. WNI dengan usia minimal 21 tahun atau telah menikah, memiliki status karyawan/wiraswasta/professional.
2. Lama bekerja karyawan minimal 1 tahun, lama usaha minimal 1 tahun.
3. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun.
4. bersedia menandatangani perjanjian kredit dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).  
Pembayaran angsuran secara autodebet dari rekening pemohon yang bersangkutan di BTN.

### **5. Penutup**

Adapun hasil kesimpulan dari penelitian ini yaitu : Hasil penelitian dengan menganalisis sistem pembiayaan KPR di bank BTN telah melakukan pemberian kredit dengan baik dan benar dan sudah sesuai standart yang ditetapkan, dan prosedur pembayaran angsuran KPR sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya. Analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti syarat mengajukan kredit, jenis kredit, prosedur pembelian kredit, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pembelian kredit, dan sumber bunga keuntungan pada bank. Hasil penelitian dengan mengukur tingkat efektivitas yang dilakukan BTN KC Medan yang bisa dikatakan efektif bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Adapun saran dari penelitian ini yaitu : Untuk mengurangi kredit macet yang ada di bank BTN KC Medan sebaiknya bank melakukan perjanjian lagi mengingatkan lagi bahwa rumah yang ingin di beli oleh debitur sebaiknya di cek terlebih dahulu supaya diketahui bagaimana kondisi rumah itu. Sehingga dengan ini bisa meminimalisir kredit yang macet akibat rumah tidak sesuai standart. Untuk mengurangi macet kesengajaan maka sebaiknya pihak bank BTN KC Medan membuat sanksi tegas.

### Daftar Pustaka

- Budisusanto, Sigit, (2006), *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain Edisi 2*, Jakarta : Salemba Empat.
- 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*, 11(1), 156-166.
- Fatmasari, Nabila. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi AKUNESA*. 1(3).
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, 5(2), 519-526.
- Haris, H. (2007). Pembiayaan kepemilikan rumah (sebuah inovasi pembiayaan perbankan syari'ah). *La\_Riba*, 1(1), 113-125.
- Ismail. (2013). *Manajemen Perbankan*. Edisi ketiga. Jakarta : Kencana.
- Kantor Cabang Medan Bank Tabungan Negara, *Ketentuan Persyaratan KPR-BTN*, Medan
- Mangeswuri, D. R. (2016). Kebijakan pembiayaan perumahan melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 83-95.
- Nurhayati, Sri. Wasilah. (2018). *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 4*. Jakarta : Salembah Empat
- Parmadi, A. N. A. G. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 34-45.
- Rudianto. *Pengantar Akuntansi Adaptasi*. IFRS : Erlangga
- Susanto, A. (2013). *Sistem Informasi Akuntansi*. Bandung : Lingga Jaya
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 105-18.
- F., Saerang, D. P., & Kalalo, M. Y. (2018). Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *GOING CONCERN: JURNAL RISET AKUNTANSI*, 13(04).