



**TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMBIAYAAN RUMAH PADA
BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK PADA PERIODE 2020-
2024**

LAPORAN TUGAS AKHIR

Muhammad Aufar Ridho Nafli

2210101071

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2025**



LAPORAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMBIAYAAN RUMAH PADA BANK BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK PADA PERIODE 2020-2024

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Ahli Madya

Muhammad Aufar Ridho Nafli

2210101071

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2025**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhammad Aufar Ridho Nafli

NIM : 2210101071

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 26 Juni 2025

Yang menyatakan,



Muhammad Aufar Ridho Nafli

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Aufar Ridho Nafli
NIM : 2210101071
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : D3 Perbankan dan Keuangan
Jenis Karya : Laporan Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Tugas Akhir saya yang berjudul:

Tinjauan Penyaluran Kredit Pembiayaan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Periode 2020-2024

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 26 Juni 2025
Yang menyatakan, materai



Muhammad Aufar Ridho Nafli

PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMBIAYAAN RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK PADA PERIODE 2020-2024

Dipersiapkan dan disusun oleh

MUHAMMAD AUFAR RIDHO NAFLI
2210101071

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 01 Juli 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

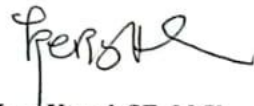
Dr. Ranila Suciati, SE., MM, CFP
Ketua Penguji



Agus Kusmana, SE., MM
Penguji I



Dr. Yudi Nur Supriadi, Sos.I, MM, CMA
Ketua Jurusan



Kery Utami, SE., M.Si
Penguji II (Pembimbing)



Kery Utami, SE., M.Si
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 01 Juli 2025



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450

Telepon 021-7656971, Fax 021-7656904

Laman : www.feb.upnvj.ac.id , e-mail : febupnvj@upnvj.ac.id

BERITA ACARA SIDANG TUGAS AKHIR
SEMESTER GENAP TA. 2024/2025

Pada hari ini, Selasa, tanggal 1 Juli 2025, telah dilaksanakan Sidang Tugas Akhir
bagi mahasiswa:

Nama : Muhammad Aufar Ridho Nafli

NIM : 2210101071

Program Studi : Perbankan dan Keuangan D-III

Judul Tugas Akhir :

Tinjauan Penyaluran Kredit Pembiayaan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Periode
2020-2024

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus/Sidang Ulang**, dengan Nilai Rata-Rata
dan Nilai Huruf *A-*

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Ranila Suciati, SE., MM. CFP.	Ketua	
2	Agus Kusmana, SE, MM	Anggota I	
3	Kery Utami, SE., M.Si	Anggota II **)	

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Nilai dalam Skala

85 - 100 = A
80 - 84.99 = A-
75 - 79.99 = B+
70 - 74.99 = B
65 - 69.99 = B-
60 - 64.99 = C+
55 - 59.99 = C
40 - 54.99 = D
0 - 39.99 = E

Jakarta, 1 Juli 2025

Mengesahkan

a.n. DEKAN

Koordinator Prodi Perbankan dan Keuangan D-III

Kery Utami, SE, M.Si

TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMBIAYAAN RUMAH PADA BANK BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK PADA PERIODE 2020-2024

Oleh:

Muhammad Aufar Ridho Nafli

ABSTRAK

Bank BTN sebagai lembaga perbankan yang secara historis difokuskan pada pembiayaan sektor perumahan memiliki peran strategis dalam mendukung program kepemilikan rumah, baik melalui KPR subsidi, KPR non subsidi, maupun kredit pembiayaan rumah lainnya, maka dari itu Tugas Akhir ini bertujuan untuk meninjau perkembangan dan tren penyaluran kredit pembiayaan rumah oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selama periode 2020–2024. Tugas Akhir ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari laporan tahunan BTN, Otoritas Jasa Keuangan, serta sumber pendukung lainnya, hasil analisis menunjukkan bahwa KPR subsidi mendominasi portofolio pembiayaan BTN dengan rata-rata penyaluran sebesar Rp17,8 triliun per tahun, sejalan dengan mandat bank sebagai pelaksana utama program perumahan rakyat. Sementara itu, KPR non subsidi menunjukkan fluktuasi yang signifikan, tumbuh pesat pada 2021–2022 namun menurun pada 2023–2024 akibat tekanan ekonomi, inflasi, dan kenaikan suku bunga. Segmen KPR lainnya seperti kredit bangun rumah dan renovasi meskipun kontribusinya lebih kecil secara nominal, justru mencatatkan pertumbuhan tahunan tertinggi.

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah, KPR Subsidi, BTN, Pembiayaan Perumahan, Perbankan Konvensional

A REVIEW OF THE DISTRIBUTION OF HOME FINANCING LOANS AT THE BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK FOR THE PERIOD 2020-2024

By:

Muhammad Aufar Ridho Nafli

ABSTRACT

Bank BTN as a banking institution that has historically focused on financing the housing sector has a strategic role in supporting home ownership programs, both through subsidized mortgages, non-subsidized mortgages, and other home financing loans, this Final Project aims to review the development and trends in the distribution of home financing loans by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk during the 2020-2024 period. This Final Project uses a quantitative descriptive approach based on secondary data obtained from BTN's annual report, the Financial Services Authority, and other supporting sources. The analysis shows that subsidized mortgages dominate BTN's financing portfolio with an average distribution of Rp17.8 trillion per year, in line with the bank's mandate as the main implementer of the public housing program. Meanwhile, non-subsidized mortgages show significant fluctuations, growing rapidly in 2021-2022 but declining in 2023-2024 due to economic pressures, inflation, and rising interest rates. Other mortgage segments such as home building and renovation loans, despite their smaller contribution in nominal terms, recorded the highest annual growth.

Keywords: Mortgage Loans, Subsidized KPR, BTN, Housing Finance, Conventional Banking

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan judul “Tinjauan Penyaluran Kredit Pembiayaan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Periode 2020-2024”. Penulis melakukan penulisan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Diploma III Perbankan dan Keuangan di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak dapat dilakukan tanpa bantuan dan dukungan dari banyak orang. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung selama proses penulisan Tugas Akhir ini, terutama kepada:

1. Ibu Dr. Jubaedah, SE, MM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Kery Utami, SE, M.Si., selaku Ketua Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Ibu Kery Utami, SE, M.Si., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, serta ilmu yang sangat berharga bagi penulis.
4. Seluruh dosen dan staf pengajar di Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Kedua Orang tua saya yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis selama proses perkuliahan sampai dengan penulisan Tugas Akhir ini.
6. Untuk adik-adik ku tercinta yang selama ini telah memberikan dukungan dan doa yang telah di berikan hingga penyusunan Tugas Akhir ini dapat berjalan dengan baik dan selesai tepat waktu
7. Terakhir, terimakasih untuk diri saya sendiri karena sudah berjuang sejauh ini, bertahan dari banyak rintangan yang sudah di lalui, serta telah berusaha keras untuk sabar melewati banyak nya cobaan yang ada, *I’m so proud of you, Far.*

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat serta kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Jakarta, 26 Juni 2025

Muhammad AUFAR RIDHO NAFLI

DAFTAR ISI

LAPORAN TUGAS AKHIR	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	vii
BERITA ACARA TUGAS AKHIR	viii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan Tugas Akhir.....	5
1.3 Manfaat Tugas Akhir.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
II.1 Sejarah dan Profil Bank BTN	6
II.1.1 Visi dan Misi	7
II.1.2 Fungsi Bank BTN.....	7
II.2 Pengertian Perbankan	8
II.2.1 Fungsi Perbankan	8
II.2.2 Jenis-jenis Perbankan	10
II.2.3 Produk dan Jasa Perbankan	13
II.2.4 Jenis Produk Perbankan.....	13
II.3 Pengertian Pembiayaan.....	15
II.3.1 Jenis-jenis Pembiayaan.....	16
II.3.2 Tujuan Pembiayaan	17
II.3.3 Manfaat Pembiayaan	18
II.4 Pengertian Penyaluran Pembiayaan.....	20
II.4.1 Tujuan Penyaluran Pembiayaan	20
II.4.2 Jenis-jenis Penyaluran Pembiayaan.....	21
II.5 Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah.....	21
II.5.1 Tujuan dan Manfaat KPR.....	21
II.5.2 Jenis Kredit Pembiayaan Rumah Bank BTN	22

II.5.3	Hal Yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit KPR	24
BAB III	METODE PENULISAN.....	27
III.1	Objek Penulisan	27
III.2	Jenis Data.....	28
III.3	Sumber Data	28
III.4	Teknik Pengumpulan Data	29
III.5	Teknik Analisis Data	30
BAB IV	PEMBAHASAN	33
IV.1	Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) periode 2020 – 2024	33
IV.2	Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) periode 2020 – 2024	36
IV.3	Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) periode 2020 – 2024	39
BAB V	PENUTUP.....	44
V.1	Kesimpulan	44
V.2	Saran	45
DAFTAR PUSTAKA.....		46
LAMPIRAN.....		49
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		59

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Portofolio Pembiayaan KPR antar Bank	2
Tabel 2. Penyaluran Kredit Pembiayaan Rumah Subsidi	34
Tabel 3. Penyaluran Pembiayaan KPR Non Subsidi	37
Tabel 4. Penyaluran Pembiayaan KPR Lainnya	40

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Lembar Pengesahan Judul

Lampiran 2. Kartu Monitoring Tugas Akhir

Lampiran 3. Laporan Tahunan Pembiayaan KPR Subsidi

Lampiran 4. Laporan Tahunan Volume Pembiayaan KPR