



**TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025**

LAPORAN TUGAS AKHIR

LIYANA NURUL FATIMAH

2310101003

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2026**



**TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025**

LAPORAN TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meperoleh Gelar
Ahli Madya**

**LIYANA NURUL FATIMAH
2310101003**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN PROGRAM DIPLOMA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2026**

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Liyana Nurul Fatimah

NIM : 2310101003

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

Jakarta, 25 Juni 2026

Yang menyatakan,



Liyana Nurul Fatimah

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Liyana Nurul Fatimah
NIM : 2310101003
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : DIII 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 PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025

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 : 25 Juni 2026

Yang menyatakan,



72ANX378723640
Liyana Nurul Fatimah

PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

**TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025**

Dipersiapkan dan disusun oleh:



LIYANA NURUL FATIMAH
2310101003

Telah diperiksa dan dinyatakan memenuhi syarat untuk mengikuti Ujian
Tugas Akhir



Kery Utami, SE., M.Si.
Dosen Pembimbing

Mengetahui,



Mira Rahmi, SE, MBA
Koordinator Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 18 Juni 2026

LAPORAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025

Dipersiapkan dan disusun oleh:

LIYANA NURUL FATIMAH

2310101003

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal : 25 Juni 2026
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Wahyudi, S.E., M.M
Ketua Penguji

Elia Erna Nurdiani, S.E., M.M
Penguji I

Kery Utami, S.E., M.Si.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dewi Cahyani Pangestuti, SE, MM
Ketua Jurusan

Mira Rahmi, SE, MBA
Koordinaor Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 25 Juni 2026



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. 2025/2026

Pada hari ini, Kamis, tanggal 25 Juni 2026, telah dilaksanakan Sidang Tugas Akhir bagi mahasiswa:

Nama : Liyana Nurul Fatimah

NIM : 2310101003

Program Studi : Perbankan dan Keuangan D-III

Judul Tugas Akhir :

Tinjauan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi terhadap Kinerja Rentabilitas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2021-2025

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus / Sidang Ulang**, dengan Nilai Rata-Rata 88,3 dan Nilai Huruf A.....

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Wahyudi, S.E., M.M	Ketua	
2	Elia Erna Nurdiani, S.E., M.M	Anggota I	
3	Kery Utami, S.E., 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, 25 Juni 2026

Mengesahkan

a.n. DEKAN

Koordinator Prodi Perbankan dan Keuangan D-III

Mira Rahmi, SE, MBA

TINJAUAN PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI TERHADAP KINERJA RENTABILITAS PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK PERIODE 2021-2025

Oleh:

Liyana Nurul Fatimah

ABSTRAK

Tugas Akhir ini membahas peran dan pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk serta keterkaitannya dengan rentabilitas bank yang diukur melalui *Net Interest Margin* (NIM). Penulisan ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan tahunan BTN, peraturan terkait FLPP serta sumber pendukung lainnya. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa BTN memiliki peran strategis sebagai bank pelaksana FLPP karena pengalaman historisnya dalam pembiayaan perumahan nasional. Kondisi penyaluran KPR FLPP selama periode penelitian mengalami dinamika yang dipengaruhi oleh permintaan masyarakat, kebijakan pemerintah, ketersediaan kuota, dan strategi BTN dalam memperkuat proses pembiayaan perumahan subsidi. Dari sisi rentabilitas, KPR FLPP berkaitan dengan NIM karena termasuk dalam kredit yang menghasilkan pendapatan bunga. Namun, pengaruhnya terhadap peningkatan NIM tetap terbatas karena suku bunga FLPP rendah dan tetap, serta terdapat biaya pendanaan pada porsi bank penyalur. Oleh karena itu, BTN perlu menjaga efektivitas penyaluran FLPP sekaligus mengelola biaya dana agar program tetap mendukung fungsi sosial dan kinerja keuangan bank.

Kata kunci : BTN, KPR FLPP, Rentabilitas

***A REVIEW OF THE DISBURSEMENT OF SUBSIDIZED HOME
LOANS ON THE PROFITABILITY PERFORMANCE OF PT
BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK FOR THE
PERIOD 2021–2025***

By:

Liyana Nurul Fatimah

ABSTRACT

This final project discusses the role and implementation of the Housing Financing Liquidity Facility Mortgage Program (KPR FLPP) at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk and its relationship with bank profitability measured through Net Interest Margin (NIM). This study uses a quantitative descriptive method with secondary data obtained from BTN annual reports, FLPP-related regulations, and other supporting sources. The results show that BTN has a strategic role as an FLPP implementing bank due to its long experience in national housing finance. The distribution of KPR FLPP during the research period experienced several dynamics influenced by public demand, government policies, quota availability, and BTN's strategy in strengthening the subsidized housing financing process. In terms of profitability, KPR FLPP is related to NIM because it is part of loans that generate interest income. However, its contribution to increasing NIM remains limited because FLPP has a low and fixed interest rate and involves funding costs for the bank's portion. Therefore, BTN needs to maintain the effectiveness of FLPP distribution while managing funding costs so that the program can continue to support both the bank's social function and financial performance.

Keywords: BTN, KPR FLPP, Profitability

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan kemudahan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Tinjauan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi terhadap Kinerja Rentabilitas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2021-2025” dengan baik. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi D3 Perbankan dan Keuangan.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis menyadari bahwa penyelesaian tugas akhir tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, doa, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada Ibu Mira Rahmi, SE., MBA. selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan dan Keuangan yang telah memberikan dukungan dan kesempatan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Ibu Kery Utami, SE., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan selama proses penyusunan tugas akhir ini. Terima kasih atas setiap arahan, bimbingan serta kesabaran yang diberikan kepada penulis.

Ucapan terima kasih yang mendalam penulis sampaikan kepada orang tua penulis. Terima kasih atas doa yang tidak pernah berhenti, kasih sayang yang tulus, pengorbanan yang begitu besar yang selalu diberikan kepada penulis. Segala bentuk perjuangan dan kepercayaan yang diberikan menjadi sumber kekuatan terbesar bagi penulis untuk terus bertahan, berusaha dalam menyelesaikan pendidikan. Penulis juga berterima kasih kepada teman-teman penulis yang telah memberikan semangat, bantuan, serta dukungan selama proses penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Jakarta, 18 Juni 2026

Liyana Nurul Fatimah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR	iv
PENGESAHAN PASCA REVISI SIDANG.....	vi
BERITA ACARA UJIAN TUGAS AKHIR.....	vi
ABSTRAK	viii
PRAKATA.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	6
I.3 Tujuan.....	7
I.4 Manfaat	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
II.1 Bank.....	9
II.1.1. Pengertian Bank	9
II.1.2. Fungsi Bank	10
II.2. Kredit	11
II.2.1. Pengertian Kredit	11
II.2.2. Fungsi Kredit.....	11
II.2.3. Jenis-jenis Kredit.....	12
II.3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	14
II.3.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	14
II.3.2. Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	15
II.4. Jenis Subsidi Pembiayaan Perumahan	15
II.5. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	18
II.5.1. Pengertian Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).	18

II.5.2. Tujuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	18
II.6. Rasio Rentabilitas	19
II.6.1. Pengertian Rasio Rentabilitas	19
II.6.2. Tujuan Rasio Rentabilitas	20
II.6.3. Jenis-jenis Rasio Rentabilitas	20
BAB III METODE PENULISAN	24
III.1 Pengumpulan Data dan Informasi	24
III.1.1 Jenis Data.....	24
III.1.2 Sumber Data	24
III.1.3 Pengumpulan Data.....	25
III.2 Teknik Pengolahan Data dan Informasi	25
BAB IV PEMBAHASAN.....	28
IV.1 Mekanisme Penyaluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	28
IV.2 Peran PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Bank Pelaksana FLPP.....	31
IV.3 Kondisi dan Kebijakan FLPP PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2021-2025	34
IV.4 Kinerja Rentabilitas BTN yang Diukur dengan NIM atas Penyaluran KPR FLPP	39
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	51
V.1. Kesimpulan	51
V.2. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	54
RIWAYAT HIDUP.....	60
LAMPIRAN.....	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Volume Penyaluran KPR Subsidi BTN (Dalam Unit)	4
Tabel 2.	Kriteria Peringkat ROA Perbankan	21
Tabel 3.	Kriteria Peringkat ROE Perbankan	22
Tabel 4.	Kriteria Peringkat NIM Perbankan	22
Tabel 5.	Kriteria Peringkat BOPO Perbankan.....	23
Tabel 6.	Kriteria Peringkat NIM Perbankan	27
Tabel 7.	Nilai dan Volume Penyaluran KPR BTN Sejahtera	34
Tabel 8.	Rasio Net Interest Margin (NIM).....	39
Tabel 9.	Komposisi Nilai Penyaluran Kredit BTN Berdasarkan Jenis Kredit Periode 2021-2023 (Dalam Jutaan Rupiah)	44
Tabel 10.	Komposisi Nilai Penyaluran Kredit BTN Berdasarkan Jenis Kredit Periode 2024-2025 (Dalam Jutaan Rupiah)	44
Tabel 11.	Porsi KPR BTN Sejahtera terhadap Total Kredit	46

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Formulir Persetujuan Judul Tugas Akhir

Lampiran 2. Kartu Monitoring

Lampiran 3. Volume Penyaluran KPR BTN Sejahtera PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk Periode 2021-2025

Lampiran 4. Nilai Penyaluran KPR BTN Sejahtera PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk Periode 2021-2025

Lampiran 5. Rasio Net Interest Margin (NIM) PT Bank Tabungan Negara (Persero)
Tbk Periode 2021-2025

Lampiran 6. Laporan Posisi Keuangan pada Laporan Tahunan PT Bank Tabungan
Negara (Persero) Tbk Periode 2021-2025

Lampiran 7. Laporan Laba Rugi pada Laporan Tahunan PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk Periode 2021-2025