

Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Penyaluran KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Medan

Rut Sahanaya Sitohang¹ Dasuster Manalu² Rifan Putra Berkat Waruwu³ Pirhot
Christoper Silitonga⁴ Hamonangan Siallagan⁵ Christnova Hasugian⁶

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas HKBP Nommensen, Kota
Medan, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia^{1,2,3,4,5}

Email: rut.sahanaya@student.uhn.ac.id¹ dasuster.manalu@student.uhn.ac.id²
rifan.berkat@student.uhn.ac.id³ pirhot.silitonga@student.uhn.ac.id⁴
monangsiallagan@gmail.com⁵ christnova.hasugian@uhn.ac.id⁶

Abstract

Distribution of Home Ownership Credit (KPR) at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Medan Branch Office is one of the leading products in helping people to own a home. However, in the KPR Distribution Process, it is important to apply the principle of prudence to reduce the risk of bad credit and maintain the bank's financial stability. This study aims to analyze the application of the principle of prudence in the KPR distribution process at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Medan Branch Office, as well as the impact on the quality of credit and the bank's financial health. The method used is a qualitative approach with in-depth interviews with management and analysis of documents related to KPR distribution procedures. The results of the study indicate that the application of the principle of prudence, which includes creditworthiness assessment, collateral analysis, and customer monitoring, has been carried out strictly. However, challenges remain related to economic fluctuations and customer payment capabilities. This study recommends that Bank BTN continue to improve risk mitigation mechanisms and strengthen the monitoring system to ensure smooth KPR distribution without ignoring the principle of prudence.

Keywords: Prudential Principle, Mortgage Distribution, Credit Risk, Credit Quality

Abstrak

Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Medan merupakan salah satu produk unggulan dalam membantu masyarakat untuk memiliki rumah. Namun Dalam Proses Penyaluran KPR, Penting untuk menerapkan prinsip kehati-hatian guna mengurangi risiko kredit macet dan menjaga stabilitas keuangan bank. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses penyaluran KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Medan, serta dampak terhadap kualitas kredit dan kesehatan keuangan bank. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan wawancara mendalam kepada pihak manajemen dan analisis dokumen terkait prosedur penyaluran KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian, yang meliputi penilaian kelayakan kredit, analisis agunan, serta pemantauan terhadap nasabah, telah dilakukan secara keta. Namun, tantangan tetap ada terkait dengan fluktuasi ekonomi dan kemampuan bayar nasabah. Penelitian ini menyarankan agar Bank BTN terus meningkatkan mekanisme mitigasi resiko dan memperkuat sistem monitoring untuk memastikan kelancaran penyaluran KPR tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian.

Kata Kunci: Prinsip kehati-hatian, Penyaluran KPR, Risiko Kredit, Kualitas Kredit



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti di Kota Medan dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren yang positif, sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak. Sebagai kota terbesar ketiga di Indonesia dan pusat perekonomian di Sumatera Utara, Medan memiliki potensi pasar properti yang sangat

menjanjikan. Hal ini tercermin dari meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di berbagai institusi perbankan, khususnya di Bank BTN Kantor Cabang Medan. Bank BTN sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan memiliki peran strategis dalam mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat Kota Medan. Sejak ditunjuk pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat, Bank BTN konsisten menjalankan perannya sebagai bank yang mengutamakan pembiayaan perumahan. Bank BTN Kantor Cabang Medan, sebagai salah satu kantor cabang utama di Sumatera, memiliki portofolio KPR yang signifikan dan terus bertumbuh.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur KPR, Bank BTN Kantor Cabang Medan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penerapan prinsip ini menjadi semakin mengingat karakteristik KPR yang berjangka panjang dan melibatkan eksposur kredit yang besar, serta dinamika ekonomi Kota Medan yang terus berkembang. Dinamika pasar properti di Kota Medan yang fluktuatif, ditambah dengan berbagai tantangan ekonomi seperti pandemi COVID-19, telah memberikan pembelajaran berharga tentang pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran KPR. Bank BTN Kantor Cabang Medan harus mampu menyeimbangkan antara target penyaluran kredit dengan prinsip kehati-hatian untuk menjaga kualitas portofolio kreditnya. Perkembangan teknologi digital juga memberikan tantangan tersendiri dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada penyaluran KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan. Di satu sisi, digitalisasi proses KPR dapat meningkatkan efisiensi dan kecepatan layanan, namun di sisi lain bank harus tetap memastikan bahwa aspek kehati-hatian tidak terabaikan dalam proses tersebut. Verifikasi data nasabah dan analisis kelayakan kredit harus tetap dilakukan secara komprehensif meskipun proses pengajuan KPR dilakukan secara digital.

Karakteristik masyarakat Kota Medan yang multikultural dengan berbagai latar belakang sosial ekonomi juga menjadi pertimbangan penting dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Bank BTN Kantor Cabang Medan perlu memiliki pemahaman yang mendalam tentang profil dan karakteristik calon debitur untuk memastikan penyaluran KPR yang prudent. Hal ini mencakup analisis mendalam terhadap kemampuan membayar, karakter, dan prospek usaha calon debitur. Persaingan dalam penyaluran KPR di Kota Medan yang semakin ketat, dengan hadirnya berbagai bank dan lembaga pembiayaan lainnya, tidak boleh menggeser fokus Bank BTN Kantor Cabang Medan dari penerapan prinsip kehati-hatian. Kompetisi yang sehat harus tetap mengedepankan aspek prudensial untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah yang dapat mempengaruhi kinerja bank secara keseluruhan. Pengalaman Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam mengelola portofolio KPR selama bertahun-tahun telah menghasilkan berbagai pembelajaran dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Namun, tantangan baru terus bermunculan, seperti perubahan preferensi konsumen, perkembangan teknologi, dan dinamika ekonomi regional yang memerlukan penyesuaian dalam penerapan prinsip kehati-hatian.

Perubahan regulasi perbankan dan properti, baik di tingkat nasional maupun regional, juga memberikan dimensi baru dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Bank BTN Kantor Cabang Medan harus memastikan bahwa praktik penyaluran KPR tetap sejalan dengan regulasi yang berlaku, seperti ketentuan rasio Loan to Value (LTV), persyaratan modal minimum, dan berbagai ketentuan prudensial lainnya. Berdasarkan berbagai pertimbangan di atas, menjadi penting untuk mengkaji lebih dalam mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif tentang implementasi prinsip kehati-hatian dan kontribusinya terhadap kinerja penyaluran KPR yang berkelanjutan di wilayah Medan dan sekitarnya.

Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang dilakukan oleh Annisa Rahma Putri (2019) dengan Judul "Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surakarta". Hasil Penelitian yaitu Bank BTN Cabang Surakarta telah menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C, Penerapan prinsip kehati-hatian mampu meminimalisir risiko kredit macet, Kendala utama adalah ketidaklengkapan dokumen dan ketidakjujuran calon debitur. Metode yang digunakan Penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Institusi di Universitas Sebelas Maret. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizky Pradana (2020) dengan judul "Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan". Hasil Penelitian yaitu Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan melalui tahapan pre-screening, screening dan post-screening, Terdapat kendala dalam verifikasi data calon debitur, Bank BTN memiliki standar operasional prosedur yang ketat dalam penyaluran KPR. Metode yang digunakan Penelitian hukum normatif empiris. Institusi di Universitas Sumatera Utara

Penelitian yang dilakukan oleh Siti Nurhaliza (2021) dengan judul "Efektivitas Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Meminimalisir NPL pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Bandung". Hasil Penelitian yaitu Terdapat korelasi signifikan antara penerapan prinsip kehati-hatian dengan tingkat NPL Monitoring kredit yang ketat mampu menurunkan tingkat NPL Diperlukan sistem informasi yang terintegrasi untuk mendukung penerapan prinsip kehati-hatian. Metode yang digunakan Penelitian deskriptif kuantitatif. Institusi di Universitas Padjadjaran. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Fauzi (2022) dengan judul "Penerapan Manajemen Risiko Kredit dalam Penyaluran KPR pada Bank BTN Syariah: Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Cabang Jakarta". Hasil Penelitian yaitu Penerapan manajemen risiko kredit telah sesuai dengan regulasi OJK Bank BTN Syariah memiliki sistem scoring yang komprehensif Diperlukan peningkatan kompetensi SDM dalam analisis kredit. Metode yang digunakan Penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Institusi di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Penelitian yang dilakukan oleh Dian Purnama Sari (2021) dengan judul "Analisis Yuridis Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN". Hasil Penelitian yaitu Perjanjian KPR telah memenuhi aspek hukum dan prinsip kehati-hatian, Diperlukan penyempurnaan klausul perjanjian untuk melindungi bank dan nasabah, Pentingnya pemahaman nasabah terhadap isi perjanjian KPR. Metode yang digunakan Penelitian yuridis normatif. Institusi di Universitas Diponegoro.

Adapun Rumusan Masalah penelitian ini adalah sebagai berikut: Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian dalam penyaluran KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan? Apa saja kendala yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada penyaluran KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan? Bagaimana strategi Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam mengatasi kendala-kendala tersebut? Adapun Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut: Menganalisis implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses penyaluran KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan, mulai dari tahap permohonan hingga pencairan kredit. Mengidentifikasi mekanisme pengawasan dan monitoring yang diterapkan Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam memastikan kepatuhan terhadap prinsip kehati-hatian pada portofolio KPR. Mengevaluasi efektivitas penerapan analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy) dalam proses analisis kelayakan calon debitur KPR di Bank BTN Kantor Cabang Medan. Mengkaji tantangan dan kendala yang dihadapi Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya terkait dengan karakteristik sosial-ekonomi masyarakat Medan. Menganalisis strategi mitigasi risiko yang diterapkan Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam penyaluran KPR untuk meminimalisir potensi kredit bermasalah.

Adapun Manfaat Penelitian ini adalah sebagai berikut: Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu perbankan, khususnya dalam aspek manajemen risiko kredit dan prinsip kehati-hatian. Hasil penelitian dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan dalam penyempurnaan kebijakan penyaluran KPR. Meningkatkan pemahaman tentang proses dan persyaratan KPR. Memberikan informasi tentang hak dan kewajiban debitur.

Kajian Pustaka

Pengertian Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (UU No. 10 Tahun 1998). Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan memiliki peran strategis dalam mendukung perekonomian nasional melalui fungsi penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat. Bank juga dapat diartikan sebagai badan atau lembaga yang menerima kredit, bank menerima simpanan dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito berjangka dan tabungan (Pierson). Bahkan menurut F.E Perry, Bank adalah suatu badan usaha yang transaksinya berkaitan dengan uang, menerima simpanan (deposito) dari nasabah, menyediakan dana atas setiap penarikan, melakukan penagihan cek-cek atas perintah nasabah, memberikan kredit dan atau menanamkan kelebihan simpanan tersebut sampai dibutuhkan untuk pembayaran kembali. Selain itu Ikatan Akuntansi Indonesia (2002:31.1) Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (financial intermediary) antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang memerlukan dana, serta lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah yaitu pinjaman yang diberikan yang berguna untuk suatu pembelian barang konsumtif yang berupa perumahan yang dapat memuaskan calon nasabah, KPR salah satu fasilitas perbankan yang dibagikan pada nasabah untuk penggunaan yang diperlukan calon nasabah dan kedua belah pihak. Artinya, baik pemberi pinjaman maupun peminjam setuju untuk memberikan kepada nasabah bank syarat-syarat yang dibuat oleh bank dan mengadakan syarat-syarat yang mengikat debitur dalam jangka waktu tertentu. Dia akan melunasi pokok dan bunga dari bank. KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk pembelian atau pembangunan rumah dengan jaminan berupa rumah yang dibiayai tersebut. KPR menjadi salah satu produk unggulan Bank BTN dalam mendukung program perumahan nasional.

Pengertian Prinsip Kehati-hatian

Istilah *prudent* sangat erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Kata *prudent* itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan dalam kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip ini diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998. Dalam penjelasan pasal 4 undang-undang nomor 24 tahun 1999 tentang lalu lintas devisa dinyatakan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu upaya untuk meminimalkan risiko

usaha dalam pengelolaan bank, baik melalui ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia maupun ketentuan intern bank yang bersangkutan. Dari beberapa pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) merupakan suatu prinsip atau ketentuan yang dimana wajib dilakukan bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya untuk meminimalkan risiko perbankan dalam mendukung menjaga dana masyarakat dan menjaga kinerja yang baik serta memenuhi kriteria bank yang sehat.

METODE PENELITIAN

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Alamat Jalan Pemuda No. 04 Medan, waktu penelitian akan dimulai pada bulan November tahun 2024 sampai selesai. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Bank BTN Kantor Cabang Medan merupakan bank yang fokus pada pemberian kredit pemilikan rumah di kota Medan, selain itu juga cabang terbesar di kota Medan dalam artian bank tersebut sudah memiliki portofolio KPR yang lengkap di wilayah Medan.

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Dalam konteks ini, penelitian difokuskan pada penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Kantor Cabang Medan.

Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sumber data primer. Sumber datanya berupa sejarah bank, tujuan bank, visi misi 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, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dan Peraturan Bank Indonesia tentang Prinsip Kehati-hatian. Sedangkan untuk sumber data Sekunder di dapatkan dari jurnal-jurnal ilmiah, Artikel dan hasil penelitian terdahulu, dan buku-buku akuntansi perbankan.

Populasi dan sampel

Populasi adalah gabungan dari seluruh elemen yang berbentuk peristiwa, hal atau orang yang memiliki karakteristik yang serupa yang yang menjadi pusat perhatian seorang peneliti karena itu dipandang sebagai sebuah semesta penelitian (Ferdinand, 2006). Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari objek penelitian. Selain itu, populasi dapat didefinisikan sebagai jumlah keseluruhan dari satuan-satuan atau individu-individu yang karakteristiknya hendak diteliti. Satuan di dalam istilah ini mengacu kepada unit analisis. Bisa dalam bentuk orang-orang, benda-benda, lembaga-lembaga, institusi-institusi, dan lain sebagainya. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan yang berada di unit Consumer Loan Service. Sampel secara sederhana bisa diartikan sebagai sebagian kecil dari objek penelitian yang dipilih oleh peneliti. Sehingga dari keseluruhan objek penelitian yang disebut dengan istilah "populasi" kemudian diambil beberapa saja, objek yang diambil ini disebut "sampel". Menurut Somantri (2006), sampel adalah bagian kecil dari anggota populasi yang diambil menurut prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya.

Teknik Pengumpulan Data

1. Koesioner: Digunakan untuk mengumpulkan data dari responden mengenai pengalaman dan pandangan mereka tentang proses KPR.
2. Wawancara: Dilakukan dengan manajer bank dan staf untuk mendapatkan informasi lebih lanjut tentang penerapan prinsip kehati-hatian.
3. Dokumentasi: Analisis dokumen terkait kebijakan internal Bank BTN dan laporan keuangan terkait KPR.

Teknik Analisis Data

Statistik Deskriptif untuk menggambarkan karakteristik responden dan hasil kuesioner. Analisis Regresi untuk menguji hubungan antara prinsip kehati-hatian dan kinerja penyaluran KPR. Analisis Kualitatif untuk memahami konteks dan makna dari informasi yang diperoleh melalui wawancara.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KC Medan.

Proses dalam pemberian kredit pemilikan rumah menarik untuk diteliti karena dalam hal ini Bank Tabungan Negara harus mengimplementasikan prinsip kehati-hatiannya di dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah mengingat bahwa proses juga merupakan suatu hal yang penting yang harus diperhatikan, maka dalam hal ini akan dibagi ke dalam beberapa sub bagian, yaitu:

1. Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara KC Medan
 - a. Warga negara Indonesia (WNI)
 - b. Usia minimal 21 Tahun atau telah menikah, maksimal 65 Tahun pada saat jatuh tempo kredit.
 - c. Maksimal Penghasilan daerah (Jawa, Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku Utara, Bali, NTB, NTT) Tidak Kawin = 7.000.000 ; Kawin = 8.000.000
 - d. Maksimal Penghasilan daerah (Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Selatan, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya) Tidak Kawin = 7.500.000 ; Kawin = 10.000.000
 - e. Pemohon dan pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah.
 - f. Melengkapi dokumen persyaratan KPR BTN Sejahtera
 - g. Pemohon dan pasangan (suami/istri) belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah berupa KPR atau kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya.

Aspek permohonan pengajuan kredit pemilikan rumah pada bank BTN KC Medan

Sesuai yang dilangsir pada website bank BTN bahwa proses dalam permohonan KPR pada Bank BTN KC Medan (online) adalah pemohon mencari lokasi rumah yang diinginkan melalui BTN Properti, Kantor Cabang BTN. Pameran properti, dan sebagainya. Pemohon akan mempersiapkan dokumen dan form aplikasi kredit. Setelah itu, berkas tersebut akan diproses oleh pihak Bank BTN dengan sistem layanan informasi keuangan (SLIK), verifikasi data, dan analisa. Kemudian pemohon mempersiapkan dana yang cukup di tabungan BTN jika permohonan disetujui. Lalu akan diadakan akad kredit. Akhirnya, proses pencairan kredit berhasil. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Kredit Bank BTN KC Medan diperoleh keterangan bahwa dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), BTN selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Adapun aspek yang diperhatikan dalam penerapan prinsip kehati-hatian yang sesuai persyaratan umum yang harus dipenuhi antara lain :

- a. Cakap hukum, usia minimal 18 tahun/sudah menikah dan ketika kredit lunas tidak lebih dari usia 65 tahun (untuk karyawan usia maksimal ketika lunas 55 tahun)
- b. Warga Negara Indonesia (WNI)
- c. Memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun untuk karyawan dan telah memiliki usaha minimal 2 tahun untuk wiraswasta
- d. Memiliki kemampuan dan kemauan untuk melunasi kredit yang diberikan Tidak dalam keadaan pailit
- e. Agunan memiliki akses jalan yang jelas, baik di sertipikat maupun di lapangan
- f. Agunan tidak sedang mengalami masalah hukum
- g. Memiliki kartu kredit jika permohonan pinjaman lebih besar dari Rp.500 juta untuk pembelian rumah secondary atau bukan dari developer kerjasama

Selain itu, penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran KPR di bank BTN juga dicerminkan dari penerapan prinsip 5C yang menjadi landasan utama dalam menganalisa kelayakan kredit. Dalam praktiknya, analisis character dilakukan melalui penelusuran history kredit calon debitur melalui Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia dan pengecekan Daftar Hitam Nasional (DHN). Bank BTN juga melakukan verifikasi langsung ke tempat kerja dan lingkungan tempat tinggal calon debitur untuk mendapatkan informasi yang akurat mengenai reputasi dan karakter calon debitur. Dalam analisis capacity, Bank BTN Cabang Medan melakukan perhitungan yang cermat terhadap kemampuan finansial calon debitur. Hal ini mencakup analisis pendapatan tetap dan tambahan, serta perhitungan debt service ratio (DSR) yang tidak boleh melebihi 40% dari penghasilan bersih per bulan. Verifikasi dilakukan melalui slip gaji, rekening koran, dan dokumen keuangan lainnya untuk memastikan keakuratan data pendapatan. Aspek capital dinilai melalui kemampuan calon debitur dalam menyediakan dana sendiri, yang tercermin dalam besaran uang muka yang dapat disediakan. Bank BTN menetapkan kebijakan uang muka minimal sesuai dengan ketentuan LTV (Loan to Value) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dengan mempertimbangkan tipe rumah dan urutan kepemilikan properti.

Hambatan-Hambatan yang Dihadapi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KC Medan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian

Dalam penerapan prinsip kehati-hatian bank juga pasti memiliki hambatan-hambatan yang dihadapi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank BTN KC Medan juga tidaklah luput dari berbagai hambatan-hambatan yang terjadi. Penyebab dari hambatan-hambatan penerapan prinsip kehati-hatian itu terkendala dari faktor eksternal dan internal. Adapun faktor eksternal dan internal tersebut yang ditemukan dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian pada bank BTN KC Medan:

1. Faktor Internal. Faktor internal yang terjadi pada Bank BTN KC Medan timbul dan berasal dari dalam bank itu sendiri. Faktor internal dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada Bank BTN KC Medan tersebut terdiri dari beberapa faktor yaitu:
 - a. Manajemen Bank. Manajemen adalah faktor yang sangat penting yang dapat mempengaruhi masalah internal yang merupakan akibat dari kesalahan bank tersebut. Ada beberapa permasalahan yang mengakibatkan manajemen bank tersebut buruk yaitu: Lemahnya prinsip kehati-hatian dan Lemahnya internal control.
 - b. Pegawai. Kualitas dari sumber daya manusia mempunyai pengaruh terhadap kinerja suatu bank. Semakin bagus sumber daya manusia, maka akan semakin baik pula pelayanan bank yang akan diberikan terhadap nasabah. Dengan adanya peningkatan pelayanan bank yang diberikan kepada nasabah, hal tersebut mengakibatkan peningkatan

terhadap kepuasan nasabah. Akan tetapi ada beberapa kendala terhadap hal tersebut Transfer of knowledge yang berjalan lambat, Kurangnya motivasi pegawai dalam mengikuti pelatihan, dan Kurangnya antusiasme pegawai dalam mengikuti penambahan teknologi informasi yang diterapkan perusahaan.

2. Faktor Eksternal. Faktor eksternal yang terjadi dalam hambatan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas KPR yaitu berasal dari luar bank adalah debitur dan developer yang bersangkutan.

Strategi Bank BTN Kantor Cabang Medan dalam mengatasi Hambatan-Hambatan yang Dihadapi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian

Dalam mengatasi berbagai hambatan yang ada dalam penerapan prinsip kehati-hatian Bank BTN KCP Sutomo Medan perlu melakukan peningkatan kualitas sumber daya manusianya dalam hal profesionalisme pegawai bank untuk mengatasi ketidakpahaman yang mendalam atas pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian. Ini dikarenakan berdasarkan dari ketentuan Pasal 29 ayat 2 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yaitu: "bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian." Memiliki dari ketentuan pasal tersebut tentu tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan setiap kegiatan usaha perbankan terkhususnya dalam proses pemberian kredit dan haruslah menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Lalu kemudian juga memiliki dari pasal 29 ayat 3 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 terkandung pula arti perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penyaluran kredit: "dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank." Sedangkan pada pasal 29 ayat 4 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yaitu: "untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank" Melihat dari pasal-pasal yang berkaitan dengan penerapan dari prinsip kehati-hatian maka bank harus membuat suatu upaya bank dalam mengikuti sertakan pegawai bank dalam sosialisasi atau pendidikan perbankan yang dilaksanakan oleh bank BTN. Sosialisasi ini nantinya bertujuan agar menambah wawasan dan pengetahuan perbankan terkhususnya pengetahuan bagi penerapan prinsip kehati-hatian dalam kinerja bank BTN.

Namun dalam analisis yang diterapkan pada bank BTN untuk pemberian kredit mempunyai celah risiko yang dapat merugikan bank jika tidak diterapkan dan dipahami dengan benar. Celah risiko tersebutlah yang dapat menyebabkan adanya problematika dari hambatan yang sering dihadapi oleh bank BTN yaitu wanprestasinya dari si debitur. Prinsip 5C dan 7P salah satunya adalah penilaian terhadap karakter debitur di sini yang dapat dipahami dengan bank harus dapat menilai calon debitur memiliki pembawaan, karakter, dan sifat-sifat yang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya (kewajiban dalam membayar pinjaman tersebut). Pihak bank BTN seharusnya lebih meningkatkan kualitas SDMnya yang berada dalam unit analisis kredit untuk dapat menilai dan uji kelayakan dari karakter si debitur apakah yang bersangkutan berdasarkan dari penilaian dari tim analiskredit memang orang yang layak untuk mendapatkan fasilitas kredit, dengan penilaian tersebut tim dapat menguji calon nasabah debitur tersebut memiliki itikad baik atau tidak kedepannya dengan melihat dan menilai dari pembawaan sifat dan karakter dari si calon nasabah debitur. Lalu juga kemudian dalam prinsip 5C dan 7P adanya formulasi penilaian terhadap kondisi ekonomi berarti bank harus dapat menilai stabilitas kondisi ekonomi dan keuangan calon debitur pada saat peminjaman dan perkiraan pada masa mendatang.

Di sini bank juga seharusnya memberikan penilaian kelayakan dengan analisis yang cermat terhadap calon debitur yang akan diberikan fasilitas KPR inden. Celah risiko dari kondisi ekonomi merupakan salah satu yang paling rentan dalam memberikan dampak terhadap wanprestasinya debitur dalam pembayaran angsuran cicilan KPR inden ini jikalau bank melalui tim analisisnya tidaklah benar-benar dalam menguji kelayakan atas kondisi ekonomi dari si debitur kedepannya dapat terjadilah non performing loan(NPL) atau kredit bermasalah. Bank harus mengingat aturan terkait analisis terhadap calon debitur yang diatur dalam Pasal 8 ayat 1 UU Perbankan yang mengatur bahwasanya dalam memberikan kredit, bank itu wajib untuk dapat mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan serta kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Kantor Cabang Medan, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi Prinsip Kehati-hatian
 - a. Bank BTN Cabang Medan telah menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan regulasi perbankan yang berlaku melalui implementasi prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy) secara konsisten dan menyeluruh.
 - b. Proses analisis kredit telah dilakukan secara sistematis dan terstruktur, melibatkan berbagai unit kerja terkait untuk memastikan obyektivitas penilaian
 - c. Tingkat Non-Performing Loan (NPL) yang terjaga di bawah 3% mengindikasikan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses penyaluran KPR.
2. Mekanisme Penilaian Kelayakan
 - a. Bank telah menerapkan sistem penilaian kelayakan kredit yang komprehensif, dimulai dari tahap pra-analisis hingga analisis mendalam.
 - b. Verifikasi data dan dokumen dilakukan secara ketat dan menyeluruh, termasuk konfirmasi langsung ke pemberi kerja dan pemeriksaan aspek legal properti.
 - c. Proses penilaian agunan dilaksanakan secara profesional dengan mempertimbangkan nilai pasar dan aspek likuiditas properti.
3. Sistem Mitigasi Risiko
 - a. Bank BTN Cabang Medan telah mengembangkan strategi mitigasi risiko yang efektif melalui penerapan LTV yang prudent dan kerjasama dengan perusahaan asuransi.
 - b. Sistem monitoring dan pengawasan kredit telah berjalan dengan baik, didukung oleh teknologi informasi yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Daniel Fransiscus Pandapotan Nababan. (2015). *Prosedur Pelaksanaan Pembukaan Tabungan Simpedes Pada Pt.Bank Tabungan Negara*. Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas. Noudettu osoitteesta <https://core.ac.uk/download/pdf/198181846.pdf>
- Dendawijaya, L. (2003). *Membedah Krisis Perbankan*.
- Galvan. (2017). *Writing Literature Reviews* (7 p.). New York: Routledge. doi: <https://doi.org/10.4324/9781315229386>
- Lilis Puspitawati, S. D. (2011). *Sistem Informasi Akuntansi* (1 p.). Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Machi & McEvoy. (2016). *The literature review: Six steps to success* (3 p.). UK: Corwin Press. Noudettu osoitteesta

- Mulyadi. (2001). Sistem Akuntansi. 14.
- Mulyadi. (2010). Sistem Akuntansi (3 p.). Jakarta: Salemba Empat.
- Nehanka, D. (2023). Prosedur Pembukaan Rekening Tabungan Digital Saving Melalui Aplikasi M-Banking (Brimo) Pada Pt Bank Rakyat. Jombang: STIE PGRI Dewantara Jombang.
- Polit & Beck. (2006). Essentials of nursing research: methods, appraisal, and utilization. Nurse Researcher, 91-92. doi:<http://dx.doi.org/10.7748/nr.13.4.91.s11>
- Rizal Satria, T. S. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah. 105-118.
- Setiarini, D. K. (2007). Pelaksanaan Prosedur Akuntansi Tabungan Britama Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Unit Gajah Mada (Persero) Tbk. Unit Gajah Mada. Jember: Universitas Jember.
- Siallagan, H. (2021). Akuntansi Perbankan (2 p.). Medan.