

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Fungsi ini menjadikan bank sebagai motor penggerak pembangunan di berbagai sektor, termasuk sektor perumahan. Ketersediaan fasilitas kredit memungkinkan masyarakat untuk mengakses kebutuhan jangka panjang, seperti pembelian rumah, meskipun tidak memiliki dana tunai dalam jumlah besar pada saat itu juga. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan yang disediakan oleh bank, yang secara khusus ditujukan untuk memfasilitasi masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal. Namun, tidak semua lapisan masyarakat mampu membeli rumah secara langsung karena keterbatasan pendapatan. Oleh sebab itu, kehadiran KPR sangat membantu terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah (Triwidyastuti, 2023).

Pemerintah Indonesia menyadari pentingnya intervensi dalam sektor perumahan, khususnya untuk menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebagai bentuk komitmen tersebut, pemerintah meluncurkan program KPR subsidi melalui berbagai kebijakan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program ini memberikan subsidi bunga serta kemudahan uang muka, dengan tujuan agar kelompok masyarakat dengan pendapatan terbatas tetap dapat memiliki rumah yang layak. Dalam pelaksanaannya, pemerintah bekerja sama dengan lembaga perbankan, baik bank milik negara maupun swasta, dalam menyalurkan pembiayaan tersebut (Ridwan et al., 2021).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan bank milik negara yang secara historis memiliki fokus dalam pembiayaan sektor perumahan. Dikenal luas sebagai “Bank-nya KPR”, BTN telah memainkan peran penting dalam mendukung program KPR subsidi pemerintah sejak lama. Dengan jaringan kantor yang luas dan spesialisasi di bidang perumahan, BTN menjadi salah satu bank pelaksana utama dalam menyalurkan KPR subsidi di seluruh Indonesia.

Meski KPR Subsidi memiliki dampak sosial yang positif, penyalurannya juga membawa tantangan tersendiri bagi bank pelaksana, khususnya terkait pengelolaan risiko kredit. Karakteristik debitur KPR Subsidi yang umumnya berasal dari MBR dengan profil pendapatan dan pekerjaan yang lebih rentan terhadap gejolak ekonomi, secara teoritis dapat meningkatkan potensi risiko gagal bayar. Fluktuasi kondisi ekonomi makro, seperti inflasi, kenaikan suku bunga acuan (meskipun KPR Subsidi cenderung stabil), hingga pemutusan hubungan kerja (PHK) yang tidak terduga, dapat secara langsung memengaruhi kemampuan debitur untuk membayar angsuran. Selain itu, aspek-aspek mikro seperti kurangnya pemahaman debitur akan kewajiban finansial jangka panjang, atau masalah administrasi dan verifikasi data yang kurang akurat, juga dapat menjadi pemicu timbulnya risiko kredit.

Dalam pelaksanaannya, penyaluran KPR subsidi di BTN tidak lepas dari rangkaian prosedur yang harus dilalui oleh calon debitur. Prosedur-prosedur ini, termasuk tahapan krusial seperti akad kredit dan pencairan dana KPR, tidak hanya memastikan kelancaran transaksi tetapi juga menjadi bagian integral dari sistem pengelolaan risiko kredit. Prosedur akad kredit, sebagai proses legalisasi hubungan hukum antara bank dan nasabah, menjadi momen penting untuk memastikan pemenuhan syarat dan kondisi yang telah disepakati guna meminimalkan risiko di kemudian hari. Demikian pula dengan prosedur pencairan dana, yang merupakan realisasi fisik pembiayaan, harus dilakukan dengan verifikasi yang cermat untuk menghindari penyalahgunaan atau kegagalan yang dapat memicu risiko operasional maupun kredit.

Pelaksanaan kedua prosedur tersebut harus dilakukan dengan cermat, terstruktur, dan sesuai dengan standar operasional yang berlaku. Kegagalan dalam pelaksanaan salah satu prosedur dapat menimbulkan berbagai dampak, seperti keterlambatan pencairan dana, kerugian bagi nasabah, maupun risiko hukum bagi pihak bank. Oleh karena itu, setiap kantor cabang BTN, termasuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi, wajib menerapkan prosedur ini secara konsisten dan sesuai dengan ketentuan internal maupun peraturan eksternal yang ditetapkan oleh regulator.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi merupakan salah satu unit pelaksana KPR subsidi yang aktif dalam melayani masyarakat Jambi dan sekitarnya. Cabang ini berperan langsung dalam menerima pengajuan KPR subsidi, melakukan verifikasi data calon debitur, mengatur jadwal akad kredit, serta mengelola proses pencairan dana. Dalam praktiknya, pelaksanaan prosedur-prosedur tersebut tentu tidak terlepas dari tantangan administratif, teknis, dan memiliki peran dalam memastikan keberlanjutan program ini sekaligus menjaga kualitas portofolio kreditnya. Penulisan ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu dengan menggali informasi melalui observasi, wawancara, serta dokumentasi terkait pelaksanaan prosedur akad kredit dan pencairan dana KPR subsidi di lingkungan Kantor Cabang Jambi. Metode ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman yang komprehensif dan mendalam tentang proses yang terjadi di lapangan, termasuk kendala-kendala yang dihadapi dan solusi yang diterapkan.

Dengan adanya penulisan laporan tugas akhir ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas mengenai prosedur KPR subsidi di tingkat kantor cabang Jambi khususnya dalam hal akad kredit dan pencairan dana serta menganalisis secara mendalam prosedur pengelolaan risiko kredit yang diterapkan dalam program KPR Subsidi tersebut. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat memberikan masukan bagi pihak bank untuk meningkatkan kualitas layanan, serta menjadi bahan evaluasi dalam penyempurnaan prosedur operasional di masa mendatang.

1.2 Masalah Pokok Laporan

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi?

2. Bagaimana prosedur pengelolaan risiko kredit dalam program KPR Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.3.1 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan yang mau dicapai dalam penulisan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan memahami secara sistematis prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.
2. Menganalisis dan memahami secara mendalam prosedur pengelolaan risiko kredit yang diterapkan dalam program KPR Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.

1.3.2 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penulisan yang mau dicapai dalam penulisan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis
Memperdalam pemahaman tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam penerapannya di Bank BTN KC Jambi, dan keterkaitannya dengan regulasi yang berlaku serta pengelolaan risiko kredit dalam program tersebut. Penulis juga dapat mengasah keterampilan dalam analisis masalah dan pemecahan solusi dalam konteks operasional perbankan.
2. Bagi Bank Tabungan Negara (BTN)
Memberikan gambaran objektif mengenai prosedur pelaksanaan KPR Subsidi dan pengelolaan risiko kredit yang telah berjalan, sehingga dapat menjadi bahan evaluasi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas prosedur operasional, terutama dalam mitigasi risiko kredit pada program KPR Subsidi

3. Bagi pembaca

Memperoleh informasi dan wawasan yang komprehensif mengenai proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, termasuk tahapan, persyaratan, dan tantangan yang mungkin dihadapi dalam implementasinya, sehingga dapat dijadikan referensi dalam bidang keuangan dan perbankan. Memberikan wawasan praktis mengenai implementasi teori manajemen risiko kredit dalam konteks produk perbankan yang spesifik seperti KPR Subsidi.

1.4 Metode Penulisan

1.4.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penyusunan laporan ini adalah sebagai berikut:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari Bank Tabungan Negara KC Jambi yaitu prosedur pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan pengelolaan risiko kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi. Sumber data primer didapatkan melalui kegiatan wawancara dengan subjek penelitian dan dengan observasi atau pengamatan langsung di lapangan menurut Sugiyono dalam (Widianto & Nasution, 2023).
2. Data sekunder adalah data yang telah disediakan oleh Bank Tabungan Negara KC Jambi yaitu tentang Sejarah bank, struktur organisasi, tugas pokok, budaya kerja visi dan misi bank. Data ini berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap data primer untuk memperkaya analisis. Data sekunder biasanya sudah tersedia dalam bentuk publikasi, laporan, arsip, atau dokumen, dan digunakan kembali untuk keperluan penelitian yang berbeda dari tujuan awal data tersebut dikumpulkan Data ini berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap data primer untuk memperkaya analisis (Dicky, 2021).

1.4.2 Metode Pengumpulan Data

Jenis pengumpulan data dalam penyusunan laporan ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Metode Observasi

Metode ini penulis mendapatkan data dengan cara melakukan pengamatan terhadap objek penulisan yaitu proses pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, mulai dari tahapan verifikasi berkas hingga pencairan dana yang dijalankan serta pengelolaan risiko kredit yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui tanya jawab langsung antara peneliti dengan narasumber yang memiliki pengetahuan atau pengalaman terkait topik yang diteliti (Rahmawati et al., 2022). Dalam metode ini penulis melakukan wawancara langsung dengan pimpinan dan karyawan yang terlibat dalam proses KPR Subsidi dan pengelolaan risiko kredit terhadap KPR Subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi.

3. Arsip

Arsip merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menelaah dokumen resmi dan arsip yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam metode ini penulis memperoleh data berdasarkan dokumen-dokumen, buku-buku, internet, dan lain-lain (Apriliya et al., 2021). Dalam konteks penulisan ini yang berfokus pada prosedur pengajuan dan pengelolaan risiko kredit dalam KPR Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi, studi dokumentasi berfungsi untuk membangun kerangka teoretis, memahami regulasi yang berlaku, serta memperoleh gambaran operasional dari sumber-sumber tertulis yang kredibel.

1.4.3 Metode Analisis

Penulis menggunakan metode deskriptif sebagai kerangka pembahasan laporan. Metode ini dipilih karena memungkinkan penulis untuk menyajikan informasi dengan cara menggambarkan dan menjelaskan secara sistematis, mengacu pada data faktual, dan dengan akurasi yang tinggi mengenai objek penelitian. Pendekatan ini sangat sesuai untuk menganalisis dan menguraikan prosedur operasional yang terjadi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi terkait pengelolaan risiko kredit KPR Subsidi.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Kegiatan magang dilaksanakan mulai tanggal 12 Februari 2025 hingga 29 April 2025. Lokasi pelaksanaan magang berada di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi, yang beralamat di Jl. Yusuf Singadekane, Kelurahan Sungai Putri, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi, Kode Pos 36122.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan secara rinci latar belakang pemilihan judul, merumuskan permasalahan pokok laporan yang menjadi fokus laporan, tujuan dan manfaat penulisan, serta sistematika laporan secara keseluruhan. Dengan demikian, diharapkan pembaca dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai kerangka.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini memuat tentang landasan teori yang menjadi dasar konseptual dalam penyusunan laporan tugas akhir berdasarkan kegiatan praktik magang. Landasan teori berasal dari berbagai sumber baik berupa prosedur, konsep dasar risiko kredit, kerangka manajemen risiko kredit, kredit kepemilikan rumah, dan subsidi.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini akan dipaparkan gambaran umum mengenai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi, sebagai instansi tempat penelitian dilakukan. Pembahasan mencakup sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi yang relevan dengan operasional KPR, serta aktivitas usaha bank, dengan penekanan pada kegiatan yang menjadi objek analisis teori dalam konteks prosedur pengelolaan risiko kredit KPR Subsidi.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyajikan bagian penutup laporan tugas akhir, yang berisi kesimpulan atas seluruh uraian hasil penelitian di Bab III terkait pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Selain itu, bab ini juga akan memuat saran-saran konstruktif yang ditujukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jambi untuk peningkatan kualitas prosedur dan pengelolaan risiko kredit, serta saran bagi penelitian selanjutnya.