



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 6287-6296

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Pengawasan Dalam Menghindari Risiko Pada Realisasi Kpr Subsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) KC Karawang

Nabilla Puteri Angelina^{1✉}, Ajat Sudrajat²

Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Singaperbangsa Karawang

Email: 2010631020026@student.unsika.ac.id^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengawasan yang dilakukan Bank BTN dalam realisasi KPR Subsidi. Bank BTN berperan penting dalam pemberian kredit KPR Subsidi pada nasabah, namun dalam proses realisasi KPR Subsidi, pihak bank perlu melakukan pengawasan yang ketat terhadap kredit yang diberikan kepada kreditur untuk memastikan ketaatan kreditur terhadap perjanjian dan mengelola risiko yang terkait. Melihat sering terjadinya risiko yang dihadapi Bank BTN yang tentunya dapat mempengaruhi kesehatan suatu Bank. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian ini berfokus pada bagaimana cara bank BTN terutama pada KC Karawang dalam melakukan pengawasan selama proses realisasi KPR Subsidi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah realisasi KPR Subsidi di BTN KC Karawang cukup besar, hal ini membuat perusahaan melakukan beberapa serangkaian pengawasan untuk menghindari risiko kredit. Adapun selama proses realisasi KPR Subsidi, calon debitur perlu memperhatikan dengan baik alur proses realisasi. Terdapat beberapa aspek pengawasan yang dilakukan oleh BTN untuk mengurangi risiko pada KPR Subsidi antara lain penilaian kelayakan pinjaman, menerapkan ketentuan dan persyaratan pembiayaan, memiliki sistem manajemen risiko yang cermat, serta menyediakan pelayanan dan pendidikan kepada nasabah terkait program KPR Subsidi.

Kata Kunci: *Pengawasan, Realisasi KPR Subsidi, BTN*

Abstract

This study aims to find out how supervision is carried out by Bank BTN in the realization of subsidized mortgages. Bank BTN plays an important role in providing subsidized mortgages to customers, however, in the process of realizing subsidized mortgages, banks need to strictly supervise credit given to creditors to ensure creditor compliance with agreements and manage related risks. Seeing the frequent risks faced by Bank BTN which of course can affect the health of a bank. This study uses a qualitative method with a descriptive approach. This research focuses on how the BTN bank, especially KC Karawang, supervises the process of realizing subsidized mortgages. The results showed that the number of Subsidized KPR realizations at BTN KC Karawang was quite large, this made the company carry out several series of controls to avoid credit risk. Meanwhile, during the subsidized KPR realization process, prospective borrowers need to pay close attention to the flow of the realization process. There are several aspects of supervision carried out by BTN to reduce the risk of subsidized mortgages, including assessing creditworthiness, implementing financing terms and conditions, having a careful risk management system, and providing services and education to customers regarding the subsidized mortgage program.

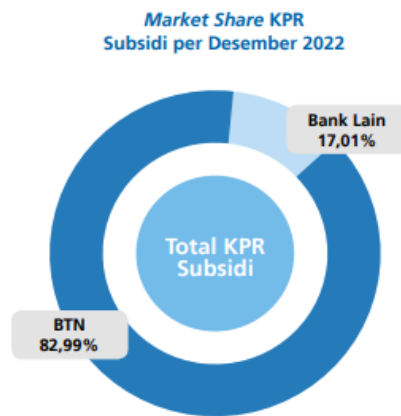
Keywords: *Supervision, Realization of Subsidized Mortgages, BTN*

PENDAHULUAN

Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah adalah tempat bersantai dan menumpahkan kasih setelah sibuk bekerja atau aktivitas di luar. Memiliki rumah yang layak dapat berdampak positif pada peningkatan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, tidak heran jika permintaan setiap orang akan rumah terus berkembang setiap tahunnya. Peluang ini dimanfaatkan oleh banyak perbankan untuk menawarkan produk yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu bank yang memberikan pinjaman dana kepada masyarakat untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Sebagai Bank yang fokus pada perumahan, Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki posisi strategis dalam ekosistem perumahan nasional terutama pada segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Distribusi KPR BTN ini sangat membantu masyarakat Indonesia dalam memiliki hunian layak dan terjangkau. Selain itu, KPR BTN juga dapat mendukung terciptanya ekosistem perumahan Indonesia yang baik dan stabil untuk menjaga stabilitas ekonomi negara serta mendukung program perumahan.

Namun harga rumah yang tinggi, sering kali menjadi kendala bagi sebagian besar masyarakat. Program KPR Subsidi memberikan kesempatan kepada mereka dengan penghasilan rendah atau menengah untuk memiliki rumah sendiri. KPR Subsidi adalah salah satu produk BTN dalam program untuk pemilikan rumah dari Kementrian yang ditunjukan

bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan (BTN, 2019). Berdasarkan laporan tahunan 2022 (BTN, 2022), sejak KPR pertama kali diluncurkan pada tahun 1976 hingga tahun 2022 ini sudah lebih dari 5 juta unit rumah telah direalisasikan oleh Bank BTN, yang dimana realisasi KPR Subsidi lebih besar dibandingkan KPR Non Subsidi. Diantara Bank yang lain, Bank BTN memiliki *market share* sebesar 82,99%, dimana artinya Bank BTN telah menguasai sebagian besar pasar dalam penjualan rumah KPR Subsidi. Dapat dilihat bahwa capaian realisasi Bank BTN untuk KPR Subsidi ini lebih mendominasi.



Gambar 1. Market Share KPR Subsidi per Desember 2022

Sumber: Laporan Tahunan 2022 PT. Bank Tabungan Negara (Persero),

Besarnya jumlah realisasi KPR Subsidi dapat meningkatkan aktivitas ekonomi pada perusahaan, sehingga hal ini bukanlah tanpa risiko. Risiko usaha tentunya akan terjadi, terlebih yang menyangkut pada pemberian kredit tidak terlepas dari risiko. Perusahaan tentunya dalam melakukan realisasi KPR Subsidi perlu memperhatikan proses permohonan pinjaman kredit calon debitur dengan cermat, serta kelayakan peminjam hingga dapat dilakukan realisasi. Oleh karena itu pengawasan perlu dilakukan selama proses realisasi KPR Subsidi, karena pada produk KPR ini nominal yang dipinjamkan pun bukan nominal yang sedikit, menyangkut dengan membeli rumah.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Karawang juga menjadi salah satu dari banyaknya Kantor Cabang bank BTN yang sudah banyak merealisasikan KPR Subsidi di daerah sekitar Karawang. Karawang merupakan daerah penunjang yang menjadi pusat pemukiman dan industri, serta salah satu wilayah dengan pertumbuhan sektor properti yang sangat cepat. KPR Subsidi di Karawang lebih diminati masyarakat karena Karawang sebagai kawasan industri banyak pekerja yang membutuhkan rumah bersubsidi. Dalam hal ini, tentunya perusahaan perlu melakukan pengawasan dari awal hingga akhir selama proses

realisasi KPR Subsidi untuk mencegah terjadinya risiko kredit bermasalah. Melalui pengawasan yang ketat dan tindakan pengawasan yang tepat, Bank BTN KC Karawang dapat berupaya menghindari risiko pada KPR subsidi serta dapat meminimalisir dan mencegah perusahaan mengalami kerugian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang ditulis atau diucapkan dari orang dan perilaku yang di amati karena menggambarkan objek yan diteliti, seperti orang, lembaga dan lainnya berdasar fakta nyata. Menurut Sugiyono (Sugiyono, 2019), metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti keadaan obyek yang alamiah dan data yang diperoleh biasanya data kualitatif dengan teknik analisis data yang bersifat kualitatif. Data yang dikumpulkan dalam penelitian kualitatif ini berasal dari wawancara, catatan lapangan, dokumen kepribadian, dan dokumen resmi lainnya. Studi ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KC Karawang. Subjek dalam penelitian ini merupakan Staff di Bank BTN KC Karawang. Penelitian ini dimulai pada bulan Februari 2023 dan berakhir pada bulan Juni 2023. Metode pengumpulan data dikumpulkan melalui wawancara, observasi dan dokumentasi serta pengumpulan data melalui internet.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Realisasi KPR Subsidi di BTN KC Karawang

Tabel 1. Data Realisasi KPR Subsidi BTN KC Karawang tahun 2021-2022

Tahun	Realisasi KPR Subsidi (Rp)	Unit Rumah
2021		
Triwulan I	227.668.058.942	1559
Triwulan II	201.151.496.721	1373
Triwulan III	278.825.311.000	1909
Triwulan IV	125.185.923.000	936
Jumlah	832.830.789.663	5777
2022		
Triwulan I	285.728.818.000	1949
Triwulan II	286.156.981.000	1950

Triwulan III	269.295.171.000	1846
Triwulan IV	304.998.324.000	2090
Jumlah	1.146.179.294.000	7835

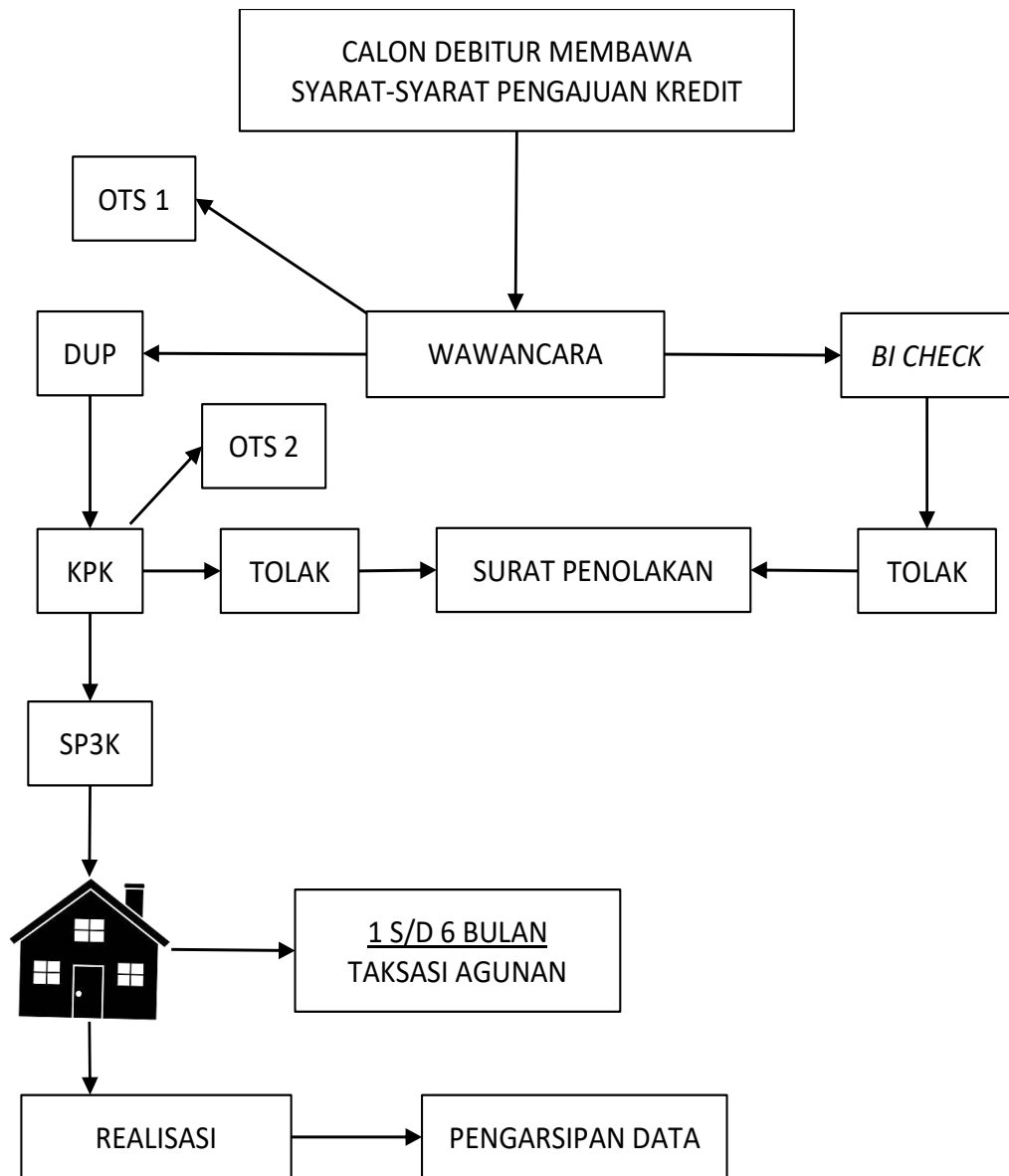
Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk KC Karawang

Berdasarkan pada tabel diatas dapat dilihat, realisasi penyaluran KPR Subsidi Bank BTN KC Karawang tahun 2021 sebesar 5.777 unit atau setara Rp832,83 miliar, yang dimana pada triwulan IV 2021 mengalami penurunan yang signifikan. Namun pada tahun 2022 realisasi KPR Subsidi pada Bank BTN KC Karawang mengalami peningkatan sebesar 7.835 unit atau setara Rp1,146 triliun. Dimana pada triwulan IV 2022 realisasi meningkat sebanyak 2.090 unit dibanding triwulan sebelumnya.

Dari data tersebut menggambarkan adanya peningkatan yang cukup signifikan pada realisasi KPR Subsidi di tahun 2022. Besarnya jumlah realisasi KPR Kredit ini tidak lepas dari risiko kredit bermasalah, maka dari itu Bank BTN KC Karawang harus melakukan pengawasan untuk mengelola risiko.

Alur Realisasi KPR Subsidi pada BTN KC Karawang

Selama proses realisasi KPR Subsidi, maka pihak bank akan melakukan pengawasan dan pemantauan terhadap kredit yang diberikan untuk memastikan ketaatan kreditur terhadap perjanjian. Adapun, calon debitur perlu memperhatikan alur proses realisasi KPR Subsidi, sebagai berikut.



Keterangan:

- OTS = On The Spot
- DUP = Daftar Usulan Pemohon
- KPK = Komisi Pemutus Kredit
- SP3K = Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit

Gambar 2. Alur Realisasi KPR Subsidi

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk KC Karawang

Berdasarkan bagan tersebut dapat dijelaskan mengenai alur realisasi KPR Subsidi antara lain:

- 1) Calon Debitur mengajukan syarat-syarat permohonan pinjaman kredit, setelah syarat-syarat terpenuhi *loan service* akan melakukan wawancara terhadap calon debitur.

- 2) Setelah wawancara selesai, kemudian *loan service* melakukan pemeriksaan BI Check berkenaan dengan pinjaman calon nasabah di bank lain. Apabila calon debitur memiliki pinjaman yang cukup banyak di rekening bank lain, kemungkinan besar pendapatan calon debitur tidak dapat mencukupi untuk melakukan pinjaman maka *loan service* akan menyarankan kepada calon debitur untuk membayar pinjaman kreditnya terlebih dahulu sebelum mengajukan permohonan kredit. Namun jika masih belum melunasi pihak bank akan memutuskan untuk tidak memberikan kredit kepada calon debitur dengan memberikan surat penolakan kepada calon debitur.
- 3) Jika calon debitur tidak memiliki pinjaman dan pendapatannya cukup untuk membayar cicilan maka selanjutnya *loan service* membuat Daftar Usulan Pemohon (DUP). Bagi nasabah yang tidak memiliki pendapatan tetap seperti wirausaha, pihak bank akan melakukan On The Spot (OTS) kepada calon debitur, hal ini untuk mencegah terjadinya kredit macet dikemudian hari. Setelah pembuatan DUP langkah selanjutnya adalah menyerahkan berkas ke Komisi Pemutus Kredit (KPK). Pada tahap ini barulah dilakukan OTS 2 untuk calon debitur yang memiliki pendapatan tetap. Jika ada calon debitur yang tidak memenuhi kriteria maka dapat ditolak permohonan pinjaman kreditnya dengan membuat surat penolakan yang dikirimkan kepada calon debitur.
- 4) Kemudian setelah calon debitur memenuhi persyaratan, maka selanjutnya akan dilakukan pembuatan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K), bagi yang telah disetujui SP3K maka calon debitur dapat melakukan akad kredit dengan syarat yaitu unit rumah dan legalitasnya sudah sesuai dengan ketentuan. Kemudian bagi yang calon debitur yang telah mendapat persetujuan SP3K perlu menunggu 1-6 bulan untuk memproses rumah. Rumah tersebut adalah jaminan untuk pihak bank yang kemudian akan dilakukan taksasi berkaitan dengan jumlah pinjaman yang layak.
- 5) Setelah developer menyelesaikan taksasi selanjutnya akad kredit dapat dilakukan bersama pihak bank maupun notaris. Realisasi KPR dilakukan setelah calon debitur mendapatkan persetujuan dari pihak bank baik dari *loan service* maupun dari pimpinan. Dalam realisasi kredit ini calon nasabah wajib menandatangani berkas-berkas yang diketahui oleh pejabat notaris untuk melegalkan berkas-berkas tersebut.
- 6) Apabila proses realisasi telah selesai maka *loan service* akan mengumpulkan dosir debitur untuk pengarsipan dokumen agar ketika membutuhkannya sewaktu-waktu dapat memudahkan dalam pengambilan datanya.

Pengawasan yang Dilakukan Bank BTN KC Karawang untuk Menghindari Risiko

Menurut staff dari Bank BTN yaitu PD, mengatakan bahwa "Untuk menghindari risiko dalam merealisasikan rumah KPR Subsidi, sangat penting pihak bank melakukan

pengawasan agar risiko kredit bermasalah itu tidak terjadi". Berdasarkan penjelasan PD, pengawasan yang dilakukan BTN KC Karawang terhadap KPR Subsidi merupakan langkah penting untuk menghindari risiko dalam pembiayaan perumahan subsidi. Berikut adalah beberapa aspek pengawasan yang dilakukan oleh BTN untuk mengurangi risiko pada KPR Subsidi:

1) Kelayakan Peminjam

Bank BTN KC Karawang melakukan penilaian kelayakan peminjam secara teliti sebelum memberikan KPR Subsidi. Hal ini meliputi penilaian terhadap kemampuan finansial peminjam, seperti pendapatan, kemampuan membayar angsuran, dan kepatuhan terhadap persyaratan pembiayaan perumahan subsidi.

2) Persyaratan Pembiayaan

Bank BTN KC Karawang menerapkan ketentuan dan persyaratan yang ketat untuk pembiayaan KPR Subsidi. Ini termasuk batasan penghasilan, batas maksimum harga rumah yang dapat dibiayai, dan persyaratan administrasi lainnya. Dengan menerapkan persyaratan ini, Bank BTN KC Karawang dapat memastikan bahwa peminjam yang memenuhi kriteria subsidi mendapatkan KPR dengan benar.

3) Manajemen Risiko Kredit

Bank BTN KC Karawang memiliki sistem manajemen risiko kredit yang cermat untuk mengurangi risiko pada KPR Subsidi. Ini melibatkan analisis kredit yang mendalam, penilaian terhadap kelayakan properti, dan perencanaan pembayaran angsuran yang sesuai dengan kemampuan peminjam. Melalui manajemen risiko yang baik, Bank BTN KC Karawang dapat menghindari risiko kredit yang berlebihan.

4) Pengawasan Subsidi

Bank BTN KC Karawang berada di bawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan instansi pemerintah terkait lainnya dalam hal pembiayaan perumahan subsidi. Otoritas tersebut memantau kegiatan Bank BTN KC Karawang dalam memberikan KPR Subsidi, memastikan bahwa bank mematuhi peraturan, dan menghindari risiko penyalahgunaan program subsidi.

5) Pelatihan dan Pendidikan

Bank BTN KC Karawang menyediakan pelatihan dan pendidikan kepada nasabah terkait program KPR Subsidi. Hal ini membantu nasabah memahami hak dan kewajiban mereka serta cara mengelola KPR dengan baik. Dengan meningkatkan pemahaman nasabah, risiko pembayaran angsuran yang tidak tepat waktu atau gagal dapat dikurangi.

Melalui pengawasan yang ketat dan tindakan pencegahan yang tepat, Bank BTN KC Karawang berupaya menghindari risiko pada KPR Subsidi. Hal ini penting untuk memastikan

bahwa program pembiayaan perumahan subsidi dapat berjalan dengan baik, memberikan manfaat kepada masyarakat, dan mencegah terjadinya kegagalan pembayaran atau penyalahgunaan program.

SIMPULAN

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Karawang adalah salah satu dari banyaknya Kantor Cabang bank BTN yang sudah merealisasikan KPR Subsidi dengan jumlah yang cukup besar. Berdasarkan data realisasi KPR Subsidi pada tahun 2021, BTN KC Karawang telah merealisasikan sebesar 5.777 unit atau setara Rp832,83 miliar, dan pada tahun 2022 telah merealisasikan KPR Subsidi sebesar 7.835 unit atau setara Rp1,146 triliun. Selama proses realisasi KPR Subsidi, maka pihak bank akan melakukan pengawasan dan pemantauan terhadap kredit yang diberikan untuk memastikan ketaatan kreditur terhadap perjanjian dan mengelola risiko. Pengawasan yang dilakukan BTN KC Karawang terhadap KPR Subsidi merupakan langkah penting untuk menghindari risiko dalam pembiayaan perumahan subsidi. Melalui pengawasan yang ketat dan tindakan pencegahan yang tepat, Bank BTN KC Karawang berupaya menghindari risiko pada KPR Subsidi. Hal ini penting dilakukan untuk memastikan bahwa program pembiayaan perumahan subsidi dapat berjalan dengan baik. Adapun beberapa aspek pengawasan yang dilakukan oleh BTN untuk mengurangi risiko pada KPR Subsidi antara lain penilaian kelayakan pinjaman, menerapkan ketentuan dan persyaratan pembiayaan, memiliki sistem manajemen risiko yang cermat, serta menyediakan pelayanan dan pendidikan kepada nasabah terkait program KPR Subsidi. Pengawasan ini harus dilakukan secara efektif agar setelah KPR Subsidi terealisasi tidak terjadi risiko kredit macet dan menghindari risiko bagi bank BTN untuk kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

- BTN. (2019). Tentang BTN. Retrieved 2023, from <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>
- BTN. (2022). Pengembangan Transformasi Bisnis dan Digitalisasi Berbasis Ekosistem Perumahan. Jakarta: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
- Buana, G. (2023, May 10). Bank BTN Kejar Target Kemitraan dengan REI Sultra. Retrieved July 4, 2023, from [mediaindonesia: https://m.mediaindonesia.com/ekonomi/580219/bank-btn-kejar-target-kemitraan-dengan-rei-sultra](https://m.mediaindonesia.com/ekonomi/580219/bank-btn-kejar-target-kemitraan-dengan-rei-sultra)

- City, P. a. (2019, February 27). PERBANKAN KARAWANG KETAT DAN ADU STRATEGI DI KPR. Retrieved July 4, 2023, from propertyandthecity: <https://propertyandthecity.com/perbankan-karawang-ketat-dan-adu-strategi-di-kpr/>
- Fairuza, D. A. (2016). ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT SEBAGAI ALAT UNTUK MEMINIMALISIR RISIKO KREDIT. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 1-8.
- Maulidya, Y. (2023). Analisis Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kc Karawang. *JURNAL MANAJEMEN DAN BISNIS EKONOMI*, 154-164.
- Mia Muchia Desda, Y. (2019). Analisis Penerapan Manajemen Risiko Kredit dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada PT. BPR Swadaya Anak Nagari Bandarejo Simpang Empat Periode 2013-2018. *MBIA*, 94-106.
- Nur Suci Atmawati, M. S. (2015). Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1-10.
- Rifangga C.T Tengor, S. M. (2015). PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO UNTUK MEMINIMALISIR RISIKO KREDIT MACET PADA PT. BANK SULUTGO. *Jurnal EMBA*, 345-356.
- Sugiyono. (2019). *Metodelogi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif Dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- SUTARTO. (2010). PERAN LOAN SERVICE DALAM PROSES PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI. *Sebelas Maret Institutional Repository*, 25-60.
- Wiranti, Z. H. (2019). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat. *Jurnal Neraca*, 118-129.
- Yunia Safitri, A. T. (2021). Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN. *Jurusan Pendidikan Ekonom*, 212-223.