

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan merupakan institusi keuangan yang memiliki peran krusial dalam mendukung pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, bank menjadi salah satu sektor vital dalam perekonomian Indonesia. Sistem perbankan yang sehat dan efisien menjadi kunci dalam menciptakan stabilitas ekonomi nasional dan mendukung pembangunan berkelanjutan (Ismail, 2018). Salah satu fungsi utama bank adalah memberikan pinjaman kepada masyarakat, yang merupakan bagian dominan dari operasional perbankan dan menjadi sumber penghasilan terbesar bagi industri perbankan.

Kredit yang disalurkan bisa dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, seperti pembiayaan usaha, pendidikan, dan perumahan. Hal ini berkontribusi langsung terhadap peningkatan kapasitas ekonomi individu maupun masyarakat. Penyaluran kredit yang efektif dapat mendorong pertumbuhan berbagai sektor ekonomi, membuka lapangan pekerjaan baru, serta meningkatkan daya beli masyarakat secara umum. Kredit sendiri adalah bentuk pinjaman dalam berbagai jenis yang wajib dikembalikan sesuai kesepakatan antara peminjam (debitur) dan pemberi pinjaman (kreditur), termasuk pokok pinjaman beserta bunga yang dikenakan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia 1998, kredit diartikan sebagai pemberian sejumlah dana atau tagihan yang diperlakukan setara, yang dilakukan melalui perjanjian antara bank dengan pihak lain, di mana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberian kredit merupakan kegiatan yang memiliki risiko tinggi, namun juga memberikan pendapatan yang signifikan bagi bank. Dengan demikian, peran bank sebagai lembaga keuangan sangat erat kaitannya dengan aktivitas kredit, mengingat pemberian

kredit merupakan salah satu kegiatan inti perbankan yang menjadi sumber utama pendapatana.

Bentuk kredit yang disalurkan oleh bank sangat beragam, meliputi kredit produktif dan konsumtif. Kredit produktif adalah jenis pembiayaan yang dimanfaatkan untuk mendukung pengembangan usaha, peningkatan produksi, atau kegiatan investasi, seperti pembiayaan modal kerja, kredit investasi, maupun kredit usaha. Sedangkan kredit konsumtif adalah jenis pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pribadi, seperti kredit kendaraan bermotor dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR sendiri merupakan fasilitas kredit yang digunakan untuk pembelian rumah atau keperluan konsumtif lainnya, dengan agunan berupa properti yang dibiayai.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya terbagi menjadi dua kategori utama, yakni KPR subsidi dan KPR non-subsidi. KPR subsidi merupakan fasilitas kredit yang disalurkan oleh perbankan untuk mendukung kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan bantuan subsidi dari pemerintah. Di sisi lain, KPR non-subsidi adalah bentuk pembiayaan rumah yang seluruh persyaratannya ditentukan oleh bank tanpa adanya campur tangan dari pemerintah. Perbedaan mendasar antara kedua jenis KPR ini terletak pada sumber pendanaan, persyaratan, serta suku bunga yang ditawarkan kepada nasabah.

Performa kredit menjadi aspek krusial bagi perbankan karena berkaitan langsung dengan kesehatan keuangan bank. Performa kredit yang baik tercermin dari rendahnya rasio kredit bermasalah (NPL), pertumbuhan kredit yang sehat, dan tingkat pengembalian yang optimal. Sebaliknya, performa kredit yang buruk dapat mengakibatkan peningkatan biaya pencadangan, penurunan laba, dan pada akhirnya dapat mengancam kelangsungan operasional bank. Oleh karena itu, analisis performa kredit menjadi kegiatan yang penting dalam manajemen risiko perbankan.

Virgiawan (2016) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan performa kredit antara KPR subsidi dan non-subsidi yang

dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti pendapatan debitur. Penelitian tersebut mengindikasikan bahwa KPR subsidi cenderung memiliki tingkat risiko yang lebih terkendali, namun tetap menghadapi tantangan dalam hal ketepatan pembayaran dan verifikasi debitur. Nugroho & Malik (2020) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa performa kredit dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti pendapatan debitur dan fraud Account Officer (AO). Takalamingan et al., (2018) dalam penelitiannya menyebutkan bahwa kredit macet terjadi karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kondisi debitur yang mengalami sakit, tidak mempunyai pekerjaan, kondisi rumah yang tidak memenuhi standar, serta karakter pribadi debitur.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, atau yang lebih dikenal dengan Bank BTN, adalah salah satu bank BUMN yang memiliki fokus utama pada sektor pembiayaan perumahan di Indonesia. BTN telah ditunjuk oleh pemerintah sebagai bank utama dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Selama lebih dari 40 tahun berpengalaman dalam layanan pembiayaan perumahan, BTN dikenal sebagai pioneer dalam penyaluran KPR di Indonesia. Bank BTN telah membuktikan diri sebagai lembaga perbankan yang efektif dalam mendukung pelaksanaan program pemerintah guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui fasilitasi kepemilikan rumah.

Data analisis performa kredit di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang menunjukkan adanya perbedaan signifikan dalam tingkat Non-Performing Loan (NPL) antara KPR subsidi dan KPR non-subsidi selama periode tiga tahun terakhir. NPL KPR subsidi mencatatkan performa yang lebih baik dengan angka 0,95% pada tahun 2022, kemudian mengalami sedikit peningkatan menjadi 1,12% di tahun 2023, dan kembali turun menjadi 0,96% di tahun 2024. Sementara itu, NPL KPR non-subsidi konsisten berada pada level yang lebih tinggi meskipun menunjukkan tren perbaikan, yaitu 2,10% pada tahun 2022, turun menjadi 1,92% di tahun 2023, dan terus membaik hingga mencapai 1,80% di tahun 2024.

Perbedaan ini menarik untuk dianalisis lebih lanjut, karena kemungkinan besar disebabkan oleh perbedaan mekanisme pemberian kredit, profil debitur, dukungan subsidi pemerintah serta tingkat realisasi yang berbeda antara kedua jenis KPR tersebut. Maka dari itu, penulis tertarik untuk mengangkat isi ini ke dalam sebuah penelitian yang disusun sebagai tugas akhir dengan judul ***“ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DAN NON SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG PADANG.”***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka terdapat beberapa rumusan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Apa saja prosedur dan syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang?
2. Bagaimana realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang?
3. Bagaimana performa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah diatas yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memahami secara jelas tahapan (prosedur) serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non-subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang
2. Untuk identifikasi realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang

3. Untuk menganalisis performa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang

1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat beberapa manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Memberikan informasi tentang prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non subsidi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang kepada masyarakat umum dan calon debitur.
2. Menjadi bahan evaluasi bagi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang dalam mengidentifikasi realisasi KPR subsidi dan non subsidi untuk pengembangan produk dan layanan.
3. Memberikan data analisis performa KPR subsidi dan non subsidi yang dapat digunakan sebagai acuan untuk perbaikan strategi penyaluran kredit perumahan di masa mendatang.

1.5 Tempat dan Waktu Magang

Penulis menjalani kegiatan magang di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang yang terletak di Jalan Rasuna Said No.3, Jati Baru, Kecamatan. Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat. Kegiatan magang ini berlangsung selama 40 hari kerja, dimulai dari 13 Januari 2025 hingga 11 Maret 2025.

1.6 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara dengan Ibu Anggun selaku karyawan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang, observasi, dan praktik langsung ke lapangan dengan cara magang selama $\pm$ satu bulan. Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan dan pengumpulan data dari laporan keuangan bank.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tempat dan waktu pelaksanaan magang, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisikan pembahasan mengenai teori – teori yang relevan dengan rumusan masalah meliputi definisi bank, fungsi dan peranan bank, aktivitas perbankan, gambaran umum kredit , definisi kredit pemilikan rumah, serta performa kredit.

BAB III GAMBARAAN UMUM PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG PADANG

Bab ini menjelaskan profil umum Bank Tabungan Negara meliputi sejarah pendirian, visi dan misi bank, makna logo bank, struktur organisasi bank, serta produk yang ditawarkan oleh bank tersebut.

BAB IV PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan hasil dan data yang diperoleh selama magang, dengan fokus pada ***“ANALISIS PERFORMA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DAN NON SUBSIDI PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG PADANG.”***

BAB V PENUTUP

Berisikan tentang kesimpulan dan saran oleh penulis berdasarkan hasil pengamatan dari pelaksanaan kegiatan magang yang telah dilakukan.