

**FUNDAMENTAL ANALYSIS AND COMPREHENSIVE
EXPLORATION OF CREDIT RISK MANAGEMENT IN
SUBSIDIZED MORTGAGE PROGRAMS (KPR) AT PT BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. JAMBI BRANCH: A
THEORETICAL AND PRACTICAL STUDY IN MAINTAINING
BANKING FINANCIAL STABILITY**

**ANALISIS FUNDAMENTAL DAN EKSPLORASI
KOMPREHENSIF MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA
PROGRAM KPR SUBSIDI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) TBK. KANTOR CABANG JAMBI: SEBUAH KAJIAN
TEORITIS DAN PRAKTIS DALAM MENJAGA STABILITAS
KEUANGAN PERBANKAN**

*Arlis Putri Silalahi¹⁾**

Dahlia²⁾

1) Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jambi, Jambi-Indonesia

2) Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jambi, Jambi-Indonesia

**) Korespondensi*

*E-mail: arlisfutrisilalahi1@gmail.com^{*1)}*

ABSTRACT

This extensive scientific work explores every dimension of the credit risk management procedures implemented by Bank BTN Jambi Branch Office in facilitating housing needs for Low-Income Communities (MBR). Within an economic landscape fraught with uncertainty, credit risk emerges as an existential challenge for the banking industry. This research employs a qualitative-phenomenological methodology to dissect how internal bank policies interact with customer behavior in Jambi Province. The analysis spans from the highly selective pre-screening phase via SLIK OJK and multi-layered repayment capacity verification to educational and persuasive non-performing loan handling strategies. The research findings provide new insights into the importance of synchronizing digital technology with physical field verification in suppressing Non-Performing Loan (NPL) rates.

Keywords: *Credit Risk Management, Subsidized Mortgage, Banking Financial Stability, Non-Performing Loan (NPL), Mitigation Strategy.*

ABSTRAK

Karya ilmiah yang sangat ekstensif ini mengeksplorasi setiap dimensi prosedur pengelolaan risiko kredit yang diterapkan oleh Bank BTN Kantor Cabang Jambi dalam memfasilitasi kebutuhan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam lanskap ekonomi yang penuh ketidakpastian, risiko kredit muncul sebagai tantangan eksistensial bagi perbankan. Penelitian ini menggunakan metodologi kualitatif-fenomenologis untuk membedah bagaimana kebijakan internal bank berinteraksi dengan perilaku nasabah di Provinsi Jambi. Analisis mencakup mulai dari fase pre-screening melalui SLIK OJK yang sangat selektif, verifikasi kapasitas bayar yang berlapis, hingga strategi penanganan kredit bermasalah yang edukatif dan persuasif. Temuan penelitian memberikan wawasan baru mengenai pentingnya sinkronisasi antara teknologi digital dan verifikasi lapangan fisik dalam menekan angka NPL.

Kata Kunci: Manajemen Risiko Kredit, KPR Subsidi, Stabilitas Keuangan Perbankan, Non-Performing Loan (NPL), Strategi Mitigasi.

PENDAHULUAN

Pembangunan sektor perumahan merupakan manifestasi dari tanggung jawab konstitusional negara dalam menjamin hak rakyat atas tempat tinggal yang layak dan sehat. Di Indonesia, dinamika ini dikelola melalui berbagai kebijakan afirmatif, di mana program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menjadi ujung tombak utama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, atau Bank BTN, mengemban mandat historis sebagai lokomotif pembiayaan perumahan nasional. Namun, menjalankan fungsi ini di wilayah yang sedang berkembang pesat seperti Provinsi Jambi membawa tantangan risiko yang unik.

Risiko kredit, sebagai kemungkinan kerugian yang dialami bank akibat kegagalan debitur memenuhi kewajiban finansialnya, bukan sekadar angka dalam laporan keuangan, melainkan variabel hidup yang sangat dipengaruhi oleh fluktuasi ekonomi lokal. Provinsi Jambi, dengan ketergantungannya pada sektor komoditas seperti kelapa sawit dan karet, menciptakan profil risiko yang fluktuatif bagi para nasabah perbankan.

Konteks ekonomi makro di Jambi memberikan gambaran bahwa kemampuan bayar masyarakat sangat berkorelasi dengan harga komoditas global. Ketika harga sawit turun, maka arus kas rumah tangga di pedesaan Jambi akan terganggu, yang pada akhirnya berdampak pada ketepatan waktu pembayaran angsuran KPR. Pengelolaan risiko kredit di BTN Kantor Cabang Jambi harus dilihat sebagai sebuah ekosistem pertahanan yang dimulai jauh sebelum nasabah membubuhkan tanda tangan pada akad kredit. Narasi yang panjang ini akan mengupas secara mendalam bagaimana bank membangun benteng pertahanan tersebut melalui prosedur yang sangat disiplin. Pentingnya prosedur ini semakin menguat seiring dengan tingginya target penyaluran kredit yang ditetapkan pemerintah.

Tanpa pengelolaan yang presisi, ekspansi kredit yang masif dapat berubah menjadi bom waktu berupa lonjakan Non-Performing Loan (NPL). Oleh karena itu, kajian ini akan menyajikan pembahasan yang sangat luas mengenai strategi mitigasi, mulai dari aspek psikologis karakter debitur hingga mekanisme hukum penanganan agunan, tanpa menggunakan batasan bab agar tercipta pemahaman yang holistik dan integral bagi pembaca akademisi maupun praktisi.

TINJAUAN LITERATUR

Filosofi Manajemen Risiko Dan Prinsip Kehati-Hatian Perbankan

Secara filosofis, manajemen risiko di perbankan nasional berakar pada teori keagenan (agency theory), di mana manajemen bank bertindak sebagai agen bagi para deposan untuk memastikan dana mereka dikelola dengan risiko yang terukur. Dalam skema KPR Subsidi, tanggung jawab ini bertambah karena melibatkan dana publik melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Setiap keputusan kredit di BTN Jambi didasarkan pada prinsip kehati-hatian yang sangat ketat (prudential banking). Bank dituntut untuk tidak hanya mengejar target pertumbuhan aset, tetapi juga kualitas aset itu sendiri.

Teori manajemen risiko konvensional seringkali hanya menekankan pada angka-angka kuantitatif, namun dalam praktik di BTN Jambi, pendekatan kualitatif justru memegang peranan yang lebih dominan. Analisis harus mampu menerjemahkan profil nasabah yang beragam menjadi sebuah angka probabilitas gagal bayar. Penggunaan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) di sini bukan sekadar checklist, melainkan sebuah metode penyelidikan mendalam terhadap kredibilitas calon debitur.

Selain itu, landasan teoretis dalam kajian ini juga mencakup aspek hukum perbankan Indonesia yang diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998. Undang-undang ini memberikan mandat bagi setiap bank untuk memiliki sistem analisis kredit yang sehat guna mencegah terjadinya konsentrasi risiko pada satu sektor atau kelompok nasabah tertentu. Dalam konteks Jambi, kondisi ekonomi daerah yang sangat bergantung pada sektor perkebunan menjadikan aspek 'Condition of Economy' sebagai variabel yang sangat cair.

Analisis risiko di BTN Jambi dituntut untuk memiliki wawasan yang luas mengenai tren ekonomi daerah agar dapat memberikan saran yang akurat kepada komite kredit. Selain itu, aspek 'Character' dalam 5C menjadi poin paling krusial karena menyangkut moral hazard nasabah. Bank BTN Jambi secara proaktif melakukan edukasi mengenai BI Checking atau SLIK agar nasabah sadar bahwa reputasi kredit adalah aset yang harus

dijaga seumur hidup. Tanpa karakter yang kuat, meskipun kapasitas finansial nasabah memadai, risiko gagal bayar tetap akan mengintai.

ANALISIS PROSEDUR OPERASIONAL DAN MITIGASI RISIKO BERLAPIS

Implementasi prosedur pengelolaan risiko kredit di Bank BTN Kantor Cabang Jambi diawali dengan filterisasi terhadap mitra pengembang atau developer. Bank menyadari bahwa risiko kredit juga bersumber dari kualitas agunan yang disediakan developer. Oleh karena itu, prosedur 'Know Your Partner' dilakukan dengan mengevaluasi legalitas lahan, kesiapan infrastruktur, dan kredibilitas finansial developer itu sendiri. Jika developer bermasalah, maka nasabah yang mengambil rumah di sana otomatis akan terpapar risiko sengketa atau kerusakan bangunan yang memicu nasabah berhenti membayar angsuran sebagai bentuk protes.

Setelah mitra dinyatakan aman, barulah proses penyaringan terhadap calon nasabah dilakukan. Di sinilah 'gerbang pertama' pertahanan bank bekerja melalui pengecekan riwayat kredit di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK. Analisis risiko akan membedah setiap detail pinjaman nasabah di masa lalu, bahkan untuk pinjaman sekecil apapun.

Tahap kedua yang sangat krusial adalah analisis Kapasitas (Capacity). Mengingat nasabah KPR subsidi di Jambi banyak yang memiliki penghasilan tidak tetap atau berasal dari sektor UMKM, bank menerapkan metode verifikasi yang sangat personal. Petugas bank tidak hanya duduk di belakang meja; mereka turun langsung ke pasar, ke toko-toko, atau ke kantor-kantor tempat nasabah bekerja untuk memvalidasi pendapatan.

Bank menghitung secara detail rasio utang terhadap pendapatan bersih (DSR). Jika nasabah memiliki cicilan kendaraan bermotor atau pinjaman koperasi yang besar, bank akan menyarankan pelunasan terlebih dahulu sebelum KPR dapat disetujui. Hal ini dilakukan bukan untuk mempersulit nasabah, melainkan untuk melindungi mereka dari jeratan utang yang melampaui kemampuan bayar (over-indebtedness). Manajemen risiko di sini berperan sebagai bentuk perlindungan konsumen sekaligus perlindungan aset bank.

Aspek jaminan atau Collateral juga menjadi fokus utama dalam pembahasan ini. Di BTN Jambi, penilaian terhadap fisik bangunan dilakukan oleh penilai independen atau penilai internal yang bersertifikat. Mereka memastikan bahwa rumah subsidi tersebut dibangun sesuai spesifikasi teknis dari pemerintah, mulai dari pondasi hingga atap. Jika ditemukan bangunan yang asal-asalan, bank akan menunda proses pencairan dana hingga perbaikan dilakukan oleh developer. Hal ini merupakan bentuk mitigasi risiko agunan yang sangat efektif. Jika suatu saat terjadi gagal bayar dan bank harus melakukan lelang, rumah tersebut masih memiliki nilai jual yang tinggi di pasar. Legalitas sertifikat juga divalidasi hingga ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui notaris rekanan untuk memastikan tidak ada blokir atau sengketa lahan di kemudian hari.

Diskusi mengenai manajemen risiko harus pula menyentuh fase paska-akad. Di BTN Jambi, pengawasan terhadap nasabah dilakukan setiap hari melalui sistem pemantauan kolektibilitas yang terintegrasi. Bank menerapkan pendekatan 'high touch, high tech'. Teknologi digunakan untuk pengingat otomatis, sementara pendekatan personal dilakukan melalui tim penagihan lapangan yang melakukan kunjungan edukatif.

Bagi nasabah yang benar-benar mengalami penurunan kemampuan bayar secara jujur, bank menyediakan program restrukturisasi seperti perpanjangan jangka waktu atau penundaan pembayaran pokok. Ini adalah strategi penyelamatan kredit yang memanusiaikan nasabah namun tetap menjaga kualitas aset bank tetap berada di zona hijau. Seluruh rangkaian prosedur yang sangat panjang dan detail ini membuktikan bahwa Bank BTN Jambi memiliki standar pengelolaan risiko kelas dunia dalam mengawal program KPR subsidi pemerintah.

PENGUATAN STRATEGI PENANGANAN KREDIT BERMASALAH

Dalam praktiknya di lapangan, BTN Jambi menghadapi tantangan berupa data pendapatan sektor informal yang sulit diverifikasi kebenarannya karena tidak adanya catatan pembukuan yang rapi. Untuk mengatasi hal ini, bank mengembangkan sistem estimasi pendapatan berbasis pengeluaran rumah tangga dan rata-rata omzet usaha harian yang divalidasi melalui wawancara tetangga atau mitra bisnis nasabah. Selain itu, dinamika regulasi pemerintah yang sering berubah terkait standar rumah subsidi juga menuntut bank untuk selalu adaptif.

Keberhasilan mitigasi risiko di BTN Jambi juga ditentukan oleh integritas petugasnya. Bank menerapkan sistem pengawasan internal (Internal Audit) yang secara acak memeriksa berkas-berkas yang telah disetujui untuk memastikan tidak ada penyimpangan prosedur atau praktik 'titipan'. Integritas SDM adalah lapisan risiko terdalam yang harus dikelola dengan sistem reward and punishment yang adil.

Strategi penyelamatan kredit (loan recovery) di BTN Jambi mengedepankan solusi win-win. Sebelum melakukan penyitaan atau lelang, bank memberikan kesempatan melalui restrukturisasi kredit. Ada tiga mekanisme utama: rescheduling (perubahan jadwal pembayaran), reconditioning (perubahan syarat-syarat kredit), dan restructuring (penataan kembali modal).

Langkah-langkah ini diambil berdasarkan analisis mendalam terhadap prospek usaha nasabah. Jika nasabah kooperatif dan memiliki potensi pulih, bank akan memberikan bantuan finansial berupa pelonggaran angsuran. Namun, jika ditemukan indikasi itikad tidak baik, bank akan menggunakan jalur hukum melalui Hak Tanggungan untuk mengeksekusi jaminan. Prosedur yang sangat ketat namun fleksibel ini menjadi kunci stabilitas rasio NPL bank di tengah persaingan industri pembiayaan yang semakin tajam.

KESIMPULAN

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa prosedur pengelolaan risiko kredit pada program KPR Subsidi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jambi merupakan sebuah sistem yang sangat solid, teruji, dan komprehensif. Keberhasilan bank dalam mempertahankan angka NPL di tingkat yang sangat rendah merupakan hasil dari disiplin yang ketat dalam menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian pada setiap lini operasional. Integrasi antara analisis data berbasis teknologi (SLIK OJK dan sistem scoring internal) dengan verifikasi lapangan yang bersifat personal (on the spot) terbukti menjadi kombinasi terbaik dalam menyaring risiko nasabah subsidi. Kajian panjang ini menegaskan bahwa tidak ada jalan pintas dalam manajemen risiko; setiap tahap harus dilalui dengan ketelitian tinggi demi menjaga kesehatan bank dan keberlanjutan program perumahan nasional.

Menatap masa depan, tantangan manajemen risiko akan semakin kompleks dengan adanya digitalisasi perbankan. Bank BTN Jambi diharapkan terus meningkatkan kapasitas sistem informasinya untuk dapat melakukan analisis risiko berbasis data besar (big data analytics) yang dapat memprediksi potensi gagal bayar lebih dini lagi. Selain itu, peningkatan literasi keuangan kepada nasabah MBR juga harus menjadi agenda rutin bank agar nasabah memiliki tanggung jawab moral yang lebih tinggi terhadap kewajibannya. Dengan prosedur yang terus disempurnakan dan SDM yang berintegritas, Bank BTN Jambi akan tetap menjadi pilar utama pembiayaan perumahan yang aman dan tepercaya bagi seluruh masyarakat Jambi. Artikel ini menutup pembahasannya dengan keyakinan bahwa pengelolaan risiko yang baik adalah kunci dari kesuksesan intermediasi keuangan yang berkelanjutan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adila, A. P., Azis, A. D., Rahman, K., & Fakhira, A. N. (2025). Do IT committee and ERP adoption affect a firm's profitability? Banking evidence from Indonesia. *Bilancia: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 9(4), 346–359.
- Adila, A. P., & Hidayah, R. (2023). Analisis perbandingan kinerja keuangan sebelum dan sesudah adopsi tata kelola teknologi informasi (pada perusahaan manufaktur dan pertambangan yang terdaftar di BEI). *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(7), 5223–5233.
- Aryati, T., & Balafif, S. (2007). Analisis faktor yang mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Bahari, S. F. A., Komalasari, S. P., Adila, A. P., Audina, D., Trimuliani, D., Ramadhani, F., Marta, N., Syukrihadilrsyad, M., & Febrian, R. (2023). *Audit sistem informasi: Suatu pendekatan kontemporer*. Rajawali Pers.
- Bank Indonesia. (2011). Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum. PBI No. 13/23/PBI/2011.
- Fachryana. (2020). Manajemen risiko strategis pada perbankan syariah. Jakarta: Kencana.
- Fadillah. (2021). Kepatuhan syariah dalam operasional perbankan syariah. Bandung: Alfabeta.
- Fauziah. (2019). Risiko reputasi dalam industri perbankan syariah. Yogyakarta: UII Press.
- Hermansyah. (2020). Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Kurnia, R. (2022). Non-Performing Financing dan risiko investasi pada bank syariah. Jakarta: Salemba Empat.

- Kurniawati. (2022). Analisis tingkat kesehatan bank syariah dengan metode RGEC. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Mulyadi. (2020). Sistem Akuntansi. Jakarta: Salemba Empat.
- Mursyidan, & Hanantijo. (2016). Analisis pertumbuhan laba perusahaan perbankan. Surabaya: Airlangga University Press.
- Nurapiyah. (2019). Manajemen risiko operasional perbankan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rasyifa, S. N. (2024). Pengaruh Tingkat Kesehatan Bank Umum Syariah di Indonesia Terhadap Pertumbuhan Laba Periode 2020-2024. Jambi: Universitas Jambi.
- Rifai. (2020). Risiko imbal hasil pada bank syariah. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rusdiana, & Zaqiah. (2022). Manajemen Operasional. Bandung: Pustaka Setia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.