

Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN

Yunia Safitri¹, Abel Tasman²

Jurusan Pendidikan Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Padang
yuniasafitri06@gmail.com¹, abeltasman@fe.unp.ac.id²

Abstract: *The aims of this study is to find out: (1) what the character of problematic debtors of PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Padang Branch Office, (2) what the factors that cause bad credit of PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Padang Branch Office, (3) how credit risk management of housing loans at PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Padang Branch Office. This type of research is a qualitative descriptive study. This study using by purposive sampling, while the source and some information through in-depth interviews or in-depth interviews and direct observations to the object of the researcher. Secondary data that supports this research are obtained from documents available at the research site. To test the validity of the data used source triangulation. The results showed that the debtor's character could be seen from the 5C analysis. The factors that cause non-performing loans are internal and external factors.*

Keywords: *risk management, non-performing loans, BTN*



This is an open access article distributed under the Creative Commons 4.0 Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited. ©2018 by author.

PENDAHULUAN

Perbankan sebagai lembaga keuangan berperan dalam pembangunan ekonomi di Indonesia dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman secara kredit baik perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsi serta meningkatkan produksi. Kebutuhan yang tergolong sebagai kebutuhan produktif adalah kebutuhan untuk memperluas ruanglingkup usaha dan kebutuhan yang tergolong kepada kebutuhan konsumtif contohnya seperti pembelian rumah dengan memanfaatkan pendanaan dari Bank yang disebut kredit Kepemilikan Rumah disingkat KPR. Salah satu perbankan yang menyediakan dana untuk masyarakat untuk melakukan kredit kepemilikan rumah adalah Bank Tabungan Negara (BTN).

Pemberian kredit yang berjalan lancar akan meningkatkan kegiatan ekonomi suatu negara. Pemberian kredit oleh bank dihimpun dari tabungan nasabah yaitu masyarakat sehingga memiliki risiko (*risk asset*) yang tinggi. Risiko kredit yang tinggi ditandai dengan tingkat pengembalian kredit yang tidak tepat waktu atau *non performing loan*. Menurut Hariyanti (2008:66) tingkat kesehatan bank dapat diukur dengan melihat rasio kredit macet atau *non performing loan*. Penyaluran dana kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tidak terlepas dari risiko kredit seperti kredit bermasalah atau kredit macet.

Sebagai penyalur dana Bank akan berhadapan dengan wanprestasi atau risiko gagal bayar dari nasabahnya. Hal tersebut menjadikan industri perbankan memiliki risiko usaha

yang tinggi jika dibandingkan dengan sektor usaha lainnya. Risiko merupakan potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Risiko kredit merupakan risiko yang terjadi karena gagal bayar oleh kreditur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga risiko kredit mendapat perhatian khusus dari Bank Tabungan Negara (BTN). Gagal bayar oleh kreditur memunculkan kredit bermasalah sehingga hal ini mengindikasikan adanya penurunan kinerja perbankan dan berpotensi menimbulkan kerugian pada bank.

Berdasarkan PBI No.14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum dan SSE BI No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum menyebutkan bahwa dalam menetapkan kualitas kredit Bank harus mengacu pada ketentuan Bank Indonesia. Kualitas kredit dapat ditentukan berdasarkan tiga parameter yaitu prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar. Berdasarkan 3 parameter tersebut kualitas kredit diklasifikasikan dalam kategori (1) kurang lancar, (2) diragukan, dan (3) macet. Penetapan kualitas kredit juga mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (POJK RI) No. 11/PJOK.03/2015 tentang penilaian dan penetapan kualitas aset bank umum. Dimana kualitas kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur dan kemampuan membayar. Kredit yang berkualitas dikatakan berkualitas apabila dilakukannya manajemen risiko dalam upaya pengantisipasi tahap awal. Pemberian kredit dilakukan harus menyesuaikan kebutuhan debitur dengan persyaratan bahwa kredit dapat dikembalikan oleh debitur pada waktu dan dengan jumlah yang diharapkan oleh bank.

Pemberian kredit harus melalui tahap evaluasi kredit, dimana bank melakukan penilaian terhadap calon debitur dengan prinsip 5C, yaitu keyakinan bank terhadap aspek *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economic* (IBI, 2013:237). Dengan beberapa penanganan Kredit Macet yang terjadi adalah salah satu upaya mengidentifikasi risiko kredit sehingga bank dapat memitigasi risiko tersebut. Hal tersebut akan menciptakan kredit yang berkualitas dan akan berdampak baik terhadap kepercayaan masyarakat. Dalam arti lainnya, ketika adanya perbaikan pada proses bisnis akan berdampak pula pada kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban dana pihak ketiga sehingga memicu opini yang baik pula pada reputasi bank. Apabila semua hal tersebut telah terpenuhi, maka apapun jenis produk yang ditawarkan akan mendapat kepercayaan dari masyarakat dan secara tidak langsung akan berimbas pada laba bank yang menjadi tujuan utama sebuah badan usaha.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI, 2013:237) menyatakan bahwa manajemen risiko merupakan proses secara sistematis dalam pengelolaan risiko. Tujuan manajemen risiko dilakukan untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengendalikan risiko. Beberapa kejadian-kejadian risiko yang pernah dihadapi oleh perbankan diluar negeri maupun dalam negeri yaitunnya skandal SocGen dimana kasus tersebut diketahui Leeson dan Kerviel memiliki pengalaman dan keahlian untuk menutup transaksi sementara waktu, sehingga menimbulkan kerugian bank, kemudian kasus pegawai bagian *account officer* Bank A Cabang Mangga Dua Raya, Jakarta Barat atas penggelapan dana kredit senilai Rp 3,6 miliar.

Kasus diatas menginformasikan pentingnya penerapan manajemen resiko dalam rangka mencegah dan meminimalisir potensi kerugian yang akan terjadi. Penerapan ini mengharuskan perbankan menerapkan manajemen risiko secara memadai karena perubahan lingkungan internal dan eksternal yang sangat pesat yang dialami oleh bank. Adanya manajemen risiko

menjadi nilai tambah dihadapan pemegang saham atau *shareholder* karena bank secara dini dapat memberikan informasi potensi kerugian yang akan terjadi sehingga dapat dilakukan pencegahan ditahap awal.

Berdasarkan surat edaran bank indonesia nomor 13/23/DPNP menjelaskan Bank Umum harus memiliki Pedoman Standar Penerapan Manajemen Risiko yang setidaknya terdapat penerapan manajemen risiko secara umum dan secara khusus yaitu penerapan manajemen risiko untuk masing-masing risiko yang mencakup 8 risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko strategik, risiko kepatuhan, dan risiko reputasi serta penilaian profil risiko.

Berdasarkan POJK RI No. 18/PJOK.03/2016 tentang manajemen risiko untuk Bank Umum menjelaskan penerapan manajemen risiko kredit mencakup pengawasan secara aktif terhadap dewan direksi dan dewan komisaris, kebijakan dan prosedur manajemen risiko serta penepatan limit risiko, kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, serta sistem informasi manajemen risiko, dan sistem pengendalian intern yang menyeluruh. risiko yang dimaksud mencakup risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategik, dan risiko kepatuhan.

Tabel 1. Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Padang pada Tahun 2014-2018

Tahun	Jumlah Pemilikan Rumah Yang Disalurkan	Jumlah Kredit Bermasalah	NPL (%)
2014	Rp. 1.015.2016.002.858,09	Rp. 41.028.241.857,16	4.04
2015	Rp. 1.185.223.553.132,36	Rp. 43.974.508.705,16	3.71
2016	Rp. 1.313.777.189.962,19	Rp. 35.797.932.124,41	2.72
2017	Rp. 1.602.001.389.135,55	Rp. 30.872.282.726,00	1.93
2018	Rp. 1.990.339.967.274,00	Rp. 28.141.212.872,00	1.41

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Padang tahun 2014-2018

Berdasarkan pada tabel diatas dapat dilihat tingkat penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara dari tahun ke tahun mengalami perubahan di setiap tahunnya. Tahun 2014 terjadi kredit bermasalah yang paling besar yaitu sebesar 4,04%. Selanjutnya di tahun 2015 menurun menjadi 3,71%. Di tahun 2016 mengalami penurunan menjadi 2,71%. Selanjutnya pada tahun 2017 kredit bermasalah menurun menjadi 1,93% dan terkahir pada tahun 2018 mengalami penurunan kembali menjadi 1.41%.

Data tersebut menggambarkan adanya penurunan yang cukup signifikan pada presentase NPL di setiap tahunnya. Meskipun presentase kredit bermasalah mengalami penurunan di setiap tahunnya namun pihak Bank harus tetap menerapkan manajemen risiko secara maksimal untuk mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah kedepannya.

Proses manajemen risiko kredit harus dilakukan secara efektif dalam menyalurkan dana kredit kepada kreditur. Manajemen risiko yang diterapkan secara efektif dapat meminimalisir dan mencegah terjadinya kerugian akibat gagal bayar yang dilakukan oleh kreditur.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif merupakan jenis penelitian dengan memberikan deskripsi terhadap gambaran pada objek penelitian berdasarkan data dan sampel yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2012). Penelitian dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang dengan melakukan berbagai tahapan pengumpulan data diantaranya persiapan, observasi, wawancara, sampai dengan penulisan laporan penelitian.

HASIL PENELITIAN

Karakter debitur bermasalah produk Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara (Perseor) Tbk Kantor Cabang Padang.

Karakter debitur mempengaruhi kredibilitas dalam pembayaran kredit. Karakteristik debitur diklasifikasikan berdasarkan karakteristik individu debitur dan karakteristik usaha debitur. Karakteristik individu yang bermasalah dengan produk KPR dapat dilihat dari jenis kelamin, usia, pendidikan, dan tanggungan keluarga. Karakter usaha debitur yang bermasalah dapat dilihat dari segi lamanya usaha berdiri, jangka waktu pengembalian kredit, plafon kredit yang diterima, penggunaan kredit dan omset usaha. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap salah satu staff bagian *collection* di Bank BTN menyatakan bahwa “Karakter debitur yang bermasalah itu di BTN, biasanya ada yang baik yang berkooperatif, tapi permasalahannya ada 2 biasanya yang bermasalah itu, ada yang sebagian kemampuan ekonominya itu gak ada lagi, dia menyerah dan memberikan agunan ke BTN. Ada juga debitur yang sebetulnya itu kondisi ekonominya baik tapi karakternya itu ada juga yang susah untuk ditagih, mungkin dia lebih mementingkan untuk bayar angsuran mobil, angsuran motor, asetnya masih ada tapi dia gak mau jual. Nah, itu biasanya”. Dari wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya karakter debitur yang tidak bertanggungjawab terhadap perjanjian kredit yang sudah ditetapkan sebelumnya sehingga mengakibatkan kredit macet dalam kredit KPR. Selanjutnya kesulitan dalam melakukan panagihan disebabkan karena kondisi ekonomi yang dihadapi oleh kreditor sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukannya pelunasan.

Faktor-Faktor Terjadinya Kredit Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Padang

Kredit macet menyebabkan terjadinya penurunan likuiditas dan profitabilitas Bank. Hasil wawancara menunjukan terdapat beberapa faktor yang menyebabkan permasalahan bahkan kegagalan dalam pengembalian kredit adalah adanya faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor Internal

Faktor internal yang menjadi penyebab kredit macet pada nasabah adalah adanya ketidaktelitian dari pihak Bank dalam menganalisa pengajuan kredit yang diajukan oleh debitur di awal. Bank khususnya bagian analisis kredit yang tidak melakukan penyelidikan secara rinci terhadap calon debitur seperti jenis usaha apa yang dilakukan, analisa pendapatan yang

diterima oleh calon debitur, dan prosedur kredit yang tidak ketat. Ketidaktepatan dalam memprediksi kemungkinan yang akan terjadi dimasa yang akan datang, serta ruang lingkup penerimaan kredit dengan cakupan wilayah yang luas namun personil atau sumber daya yang ada di Bank terbatas.

Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang menjadi penyebab kredit macet terjadi karena karakteristik debitur yang tidak dapat terprediksi oleh pihak Bank. Hal ini terjadi setelah proses pembiayaan yang telah direalisasikan oleh pihak Bank. Situasi yang tidak terduga dialami oleh debitur seperti kondisi ekonomi yang dialami dan adanya kredit macet di bank lain. Faktor eksternal menjadi faktor utama dalam KPR yang bermasalah hal ini dikemukakan oleh Pakar Manajemen Risiko yaitu VN, S.E, M, Rm selaku Dosen Manajemen Risiko UNAND yang merupakan lulusan Magister di Monash University. Beliau menyatakan *“penyebab adanya kredit bermasalah dari nasabah biasanya karena kesanggupan nasabah dalam melunasi tagihan kurang, hal ini terjadi karena nasabah memilih untuk melunasi kewajiban yang lain. Kemudian juga waktu pelunasan dari nasabah terlambat, hal ini berhubungan dengan ketidaksanggupan nasabah dalam melunasi tunggakan tersebut karena lebih awal membayar kewajiban lain yang misalnya tanggalnya lebih awal daripada kewajiban membayar KPR”*.

Hasil wawancara tersebut menyimpulkan karakteristik nasabah yang tidak bertanggungjawab dan menganggap tagihan sebagai hal yang sepele. Debitur cenderung memilih untuk menunaikan kewajiban yang lain seperti melakukan pembayaran terhadap angsuran pada Bank lain dan angsuran terhadap kewajiban debitur yang lainnya. Hal lain juga disebabkan kondisi ekonomi yang dihadapi oleh debitur diantaranya adanya kondisi tak terduga dimana debitur tak mampu memprediksi pendapatan yang akan didapatkan, adanya musibah yang dialami seperti pihak keluarga kdebitur yang sakit sehingga memaksakan debitur untuk memenuhi kebutuhan akan obat dan perawatan sehingga alokasi dana yang seharusnya untuk memenuhi kewajiban dalam melakukan pembayaran kredit namun harus di alihkan kepada pengeluaran tak terduga.

Pendapat lain dikemukakan oleh DI selaku developer dari PT Bumi Karya Anugerah dimana developer tersebut bekerja sama dalam produk KPR. Beliau berpendapat *“penyebab adanya kredit mace t biasanya terjadi karena adanya akal nasabah yang melarikan diri dari tagihan bank karena malas untuk melunasi kewajibannya dan mementingkan kebutuhan lainnya”*. Dari hasil wawancara DI menjelaskan penyebab terjadinya kredit macet diakibatkan oleh internal debitur yang mulai kurang baik dalam hal 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral and condition of economic*. Prinsip 5C menurut DI belum diterapkan secara penuh olehk debitur KPR Bank BTN, dimana kesalahan karakter nasabah yang menganggap sepele kredit KPR. Hal ini terlihat Bank BTN Cabang Padang belum sepenuhnya mampu menganalisa karakteristik yang dimiliki setiap individu debitur. Pihak Bank bisa melihat dan menganalisa terlebih dahulu latar belakang debitur, gaya hidup yang konsumtif yang memungkinkan debitur yang melakukan peminjaman di Bank lain untuk memenuhi kebutuhan hidup yang terbelang tidak primer, seperti cicilan motor pada Bank A namun debitur masih melakukan kredit KPR dengan tidak mempertimbangkan pendapatan yang dimiliki belum meencukupi untuk memenuhi angsuran tiap bulannya sehingga menimbulkan permasalahan.

Manajemen Risiko Pada BTN Kantor Cabang Padang

Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 menyatakan “manajemen risiko adalah serangkaian proses dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank”. Sedangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (POJK RI) No. 18/PJOK.03/2016 menyatakan “manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank”

Dalam Ikatan Bankir Indonesia (IBI, 2014: 237), “manajemen risiko merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank”. Proses pengelolaan risiko berdasarkan IBI pada tahap pertama adalah mengidentifikasi risiko. Bank harus lebih jeli dalam mengidentifikasi risiko yang akan terjadi dengan melakukannya berdasarkan pengukuran terhadap rasio. Dalam hal ini BTN cabang Padang telah memiliki manajemen risiko yang cukup baik, diantaranya sebagai berikut.

Identifikasi Risiko

Proses identifikasi risiko pihak Bank diwajibkan untuk melakukan analisis, setidaknya terhadap karakteristik risiko yang melekat langsung pada bank seperti produk dan kegiatan usaha Bank. Herman (2010:34) berpendapat bahwa pengidentifikasin risiko adalah proses penganalisisan secara sistematis dan berkesinambungan terhadap risiko (kerugian yang potensial) yang harus dihadapi oleh perusahaan. Dalam pengidentifikasian risiko diperlukan *checklist* terhadap semua kerugian yang mungkin bisa terjadi pada umumnya pada setiap perusahaan melalui pendekatan yang sistematis untuk menentukan apa kerugian potensial yang tercantum dalam *checklist* untuk dianalisis.

Menurut AF selaku *Branch Compliance Supervisory* BTN, dalam mengidentifikasi risiko ini yaitu “*langkah awalnya adalah dengan cara mempergunakan suatu daftar checklist yang berisi butir-butir pertanyaan yang berisi tingkat risiko, yang mencakup kemungkinan kejadian, besarnya dampak dan tingkat evaluasi kontrol*”. Berdasarkan penjelasan AF tersebut, dapat diketahui bahwa bentuk langkah awal dalam identifikasi risiko yang di implementasikan oleh BTN adalah dengan cara menggunakan checklist yang berisikan beberapa butir pertanyaan dengan tingkatan risiko disetiap pertanyaannya.

Langkah awal seperti ini dapat mengurangi kecurangan debitur dalam proses kredit selanjutnya sehingga dapat meminimalisir KPR bermasalah pada BTN. Sejalan dengan langkah awal yang dijelaskan oleh AF selaku *Branch Compliance Supervisory* BTN, menurut AL selaku *Loan Service* BTN “*mengidentifikasi dengan mengetahui adanya ciri-ciri awal terjadinya suatu masalah yang salah satunya dalam pembiayaan yaitu debitur mulai telat membayar kewajibannya pada bank. Adapun tindakan awal BTN jika mendapati indikasi permasalahan tersebut, bank akan memanggil debitur yang bermasalah dengan dilakukannya audiensi*”.

Jadi dalam proses awal manajemen risiko kredit BTN disini dimulai dengan mengidentifikasi terlebih dahulu risiko tersebut yaitunya mulai dari langkah awalnya dengan daftar checklist yang berisi butir-butir risiko yang mungkin terjadi yang disajikan dalam bentuk pertanyaan, yang mencakup kemungkinan kejadian, besarnya dampak dan tingkat evaluasi

kontrol. Kemudian menandai ciri-ciri awal nasabah yang menunggak yang ditandai dengan debitur mulai telat membayar kewajibannya pada bank dan mencari tau penyebab terjadinya risiko tersebut. Jika ditemukan hal tersebut, bank akan memanggil debitur yang bermasalah dengan dilakukannya audiensi.

Pakar Manajemen Risiko lulusan S2 Monash University VN SE., M. Rm selaku Dosen Manajemen Risiko UNAND menyatakan, bahwa *“terdapat teknik dalam mengidentifikasi risiko, yang mana untuk mengukur risiko itu sendiri adalah berdasarkan langkah awal yang telah dilakukan oleh BTN tersebut akan didapati beberapa nasabah yang layak diberi kredit atau tidak, itu diukur dari seberapa besar peluang dan efeknya, baik itu rendah, sedang maupun tinggi. Beliau juga menyatakan “langkah awal dan tindakan yang dilakukan BTN dengan adanya Checklist dan tindakan audiensi tersebut sudah baik. Yang mana tujuan dari Checklist itu sendiri agar diketahui dan dapat diukur besar peluang dan efeknya dari nasabah tersebut yang hasil akhirnya yaitu apakah nasabah layak diberi kredit atau tidaknya. Dengan demikian hal ini dapat meminimalisir KPR bermasalah pada BTN”*. Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat disimpulkan bahwa proses identifikasi risiko dalam meminimalisir kredit bermasalah pada BTN sudah baik dengan mengimplementasikan teori yang telah ada yaitunya dengan adanya checklist dan melakukan tindakan lainnya seperti audiensi dengan nasabah untuk lebih baik dan benar dalam menerima calon debitur.

Pengukuran Risiko

POJK RI No. 18/PJOK.03/2016 Pasal 11 ayat (2) menjelaskan dalam melaksanakan pengukuran risiko, bank wajib evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data, dan prosedur yang digunakan agar tidak terjadi kekeliruan. Herman (2010:44) proses lanjut setelah mengidentifikasi risiko adalah melakukan pengukuran. Pengukuran dilakukan untuk menentukan memperoleh informasi yang menentukan tindak lanjut dari proses penanganan risiko.

Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (2017), menjelaskan apabila dari hasil penilaian calon kreditur layak untuk diberikan fasilitas kredit maka bank harus melakukan analisis kualitatif yaitu 5C, dan analisis kuantitatif, yang meliputi analisa mengenai harta kekayaan atau kondisi keuangan calon debitur, hutang piutang, dan lainnya yang digambarkan dalam bentuk neraca, laporan rugi/laba, dan/atau rasio-rasio keuangan. Berdasarkan penjelasan diatas sejalan dengan hasil wawancara penulis dengan AF selaku *Branch Compliance Supervisory* BTN, dalam pengukuran risiko ini yaitu *“dengan metode kualitatif dan juga dengan metode kuantitatif dimana standar khusus dalam pengukuran risiko di BTN tidak ada. Kemudian untuk data yang mendukung suatu pengukuran risiko tersebut diantaranya adalah data nasabah seperti data pribadinya, data keuangannya, rekening tabungannya, dan SLIK OJK. Adapun BTN Padang juga melakukan penggolongan tingkat risiko dalam kategori high, moderate to high, moderate, low moderate, dan low.*

Pernyataan yang disampaikan oleh pihak BTN diatas, dapat diketahui bahwa BTN telah melakukan pengukuran risiko yang baik yaitunya mengukur risiko tersebut dengan cara menggunakan metode kualitatif dan metode kuantitatif sesuai dengan teori pengukuran risiko. Pengukuran risiko dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dibutuhkannya data nasabah seperti data pribadi untuk mengecek kejelasan data nasabah dan saat wawancara awal yang

didampingi oleh developer untuk menganalisis character nasabah itu benar apa tidak, bohong atau tidaknya.

Sedangkan untuk metode kuantitatif yang dilakukan oleh BTN adalah dibutuhkan data keuangan nasabah, rekening tabungan nasabah, dan SLIK OJK, tidak hanya itu bahkan dengan kuatnya pengukuran risiko pada BTN, BTN akan menganalisis hasil survey baik itu hasil konfirmasi ke bendahara atau instansi jika calon debitur itu merupakan seorang pegawai dan hasil survey bertanya kepada tetangga jika calon debitur yang swasta selain dibutuhkan adanya laporan keuangan dan data agunan nasabah. Dengan hal ini BTN dapat meminimalisir KPR bermasalah.

Pemantauan Risiko

POJK RI No. 18/PJOK.03/2016 pasal 11 ayat (3) menjelaskan dalam proses pemantauan risiko Bank wajib paling sedikit melakukan evaluasi terhadap eksposur risiko dan menyempurnakan proses pelaporan dalam hal terhadap perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi, faktor risiko, teknologi informasi dan bersifat material. Hasil wawancara yang dilakukan kepada pihak *Loan Service* BTN yaitu AL mengatakan “dalam pemantauan risiko BTN tidak ada tim khususnya, tapi ada divisi yang menaungi untuk meminimalisir terjadinya risiko-risiko tersebut”. Unit atau divisi risiko yang ada yaitu CRD (*commercial risk division*), sedangkan ERMD terpusat di kantor pusat, dan RRD di perwakilan tiap-tiap kantor wilayah. CRD sendiri merupakan karyawan pusat yang ditempatkan di kantor cabang padang. Berdasarkan penjelasan AL diatas, dapat diketahui bahwa pada BTN tidak memiliki tim khusus dalam pemantauan risiko kredit, tetapi dalam hal ini BTN memiliki divisi yang menaungi untuk meminimalisir terjadinya risiko-risiko tersebut.

Sejalan dengan penjelasan diatas, AL selaku *Loan Service* BTN melanjutkan, prosedur yang diterapkan dalam pemantauan risiko melakukan berbagai prosedur yang jelas dan baik dalam mengimplementasikannya. Prosedur pemantauan risiko diantaranya, yaitu adanya proses identifikasi, yang mana dengan prosedur seperti ini BTN dapat membaca kemungkinan risiko yang dapat terjadi akan datang, setelah itu dilanjutkan dengan *assesment* risiko untuk menghitung potensial kerugian bank terkait risiko yang timbul. Menurut Putranto (2010) dalam Afandi, (2015) *assessment* risiko (*risk assessment*) adalah suatu proses penilaian risiko terhadap bahaya yang mungkin terjadi ditempat kerja. Jadi dalam hal ini BTN cukup baik dalam prosedur pemantauan risiko untuk meminimalisir kredit bermasalah pada bank. Selanjutnya akan ada *respond*, maksudnya pihak BTN akan mengambil keputusan serta strategi agar tidak merugikan semua pihak. Bentuk prosedur pemantauan risiko seperti inilah yang menandai bahwa BTN Kantor Cabang Padang baik dalam meminimalisir kredit bermasalah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan DI selaku developer diatas, dapat diketahui pada BTN memang memiliki manajemen risiko yang cukup kuat dalam pemantauan risiko, ditandai dengan bentuk-bentuk tindakan yang diambil oleh BTN jika menerima permintaan ataupun penawaran dari nasabah. Jika layak dan lengkap maka bisa diterima, tetapi jika tidak layak atau tidak lengkap data yang sesuai dengan permintaan BTN, maka nasabah tidak akan bisa memohon kepada BTN untuk dilanjutkan proses kreditnya yaitu dengan menolak dengan tegas kepada si nasabah yang tidak layak. Adapun jika nasabah melanggar perjanjian dan aturan, tindakan dari BTN cukup tegas dalam menegur nasabah yang berisiko tersebut dengan

mengambil agunan bahkan melelangnya. Dengan pemantauan risiko seperti ini, BTN mampu meminimalisir KPR bermasalah pada bank.

Pengendalian Risiko

POJK RI No. 18/PJOK.03/2016 Pasal 11 ayat (4), mewajibkan setiap bank harus melakukan pengendalian terhadap risiko yang dapat mngancam kelangsungan usaha bank. Herman (2010:78) berpendapat bahwa sesudah mengidentifikasi dan mengukur risiko perusahaan, selanjutnya perusahaan harus memutuskan bagaimana menangani risiko tersebut. Hasil wawancara bersama Bapak AF selaku *Branch Compliance Supervisory* BTN menjelaskan BTN Kantor Cabang Padang telah melakukan pengendalian risiko yang baik ditandai dengan adanya langkah untuk meminimalisir sebuah risiko yang terjadi, BTN mengedepankan prinsip *prudential banking* dan GCG saat penyaluran kredit.

Prinsip kehati-hatian atau *prudential banking* merupakan prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya (Usman, 2001:18). BTN melakukan evaluasi secara berkala untuk meminimalisir risiko yang merugikan bank yang mana untuk semua risiko dilakukan oleh *Internal Control bank* dibawah supervisi unit akunting laporannya dilakukan setiap bulan. Pakar manajemen risiko yaitu VN memperkuat penjelasan dari pihak bank, dimana analisa yang baik khususnya pada *Collateral* harus memastikan bahwa jaminan yang diberikan nasabah harus besar atau bernilai lebih tinggi dari pinjamannya. Karena dengan pengendalian risiko seperti ini pihak bank dapat meminimalisir kredit macet yang disebabkan oleh nasabah jika terjadi nantinya karena adanya jaminan yang lebih besar.

Sejalan dengan pendapat VN , berikut menurut FN selaku *Consumer Leanding* BTN, memperkuat pengendalian risiko yang baik itu dengan mengatakan bahwa pengendalian risiko yang baik harus lebih menguatkan pada analisis 5C yang ketat, dimana Bank terlebih dulu harus menerima uang muka sebagai jaminan diawal. Selain analisis 5C, bentuk pengendalian risiko yang ada pada BTN menurut FN selaku *Consumer Leanding* BTN sebagai berikut “*pengendalian risiko disini berhubungan dengan kolektif, yang mana BTN akan menganalisis dan mengelompokan seberapa lama tunggakan angsuran kredit nasabah yang bermasalah dan setiap jenjang atau tingkatannya akan berbeda pula. Tindakan dari BTN itu sendiri akan dilakukan oleh unit CCRU*”. Sejalan dengan penjelasan FN, menurut OG selaku *Skip Tracer Koordinator* BTN, bentuk pengndalian risiko yang dilakukan jika nasabah bermasalah akan diberikan tindakan yang berbeda-beda sesuai dengan lamanya tunggakan angsuran debitur.

Penagihan

Untuk keterangan lancar dan dalam perhatian khusus yang berkisaran umur tunggakan 000 S/D 000 Hari dan 001 S/D 090 Hari dapat ditangani oleh pihak Bank melalui *DeskCall*. *Deskcall* merupakan bentuk tindakan yang dilakukan oleh karyawan bank guna menagih atas piutang perusahaan (hutan orang lain) yang telah jatuh tempo via telepon. Untuk keterangan kurang lancar yang berkisaran umur tunggakan 091 S/D 120 Hari dapat ditangani oleh karyawan melalui pembinaan. Pembinaan ini semacam pengeluaran SP (Surat Peringatan) dan turun lapangan yaitunya menagih kerumah nasabah secara langsung. Untuk keterangan diragukan yang umur tunggakan berkisaran 121 S/D 180 Hari dapat ditangani dengan

memberikan peringatan kepada nasabah dengan menyegel atau menyemprot rumah nasabah sebagai agunan bagi pihak bank. Untuk kategori macet yang umur tunggakan berkisaran 181 S/D 999 Hari dapat ditangani melalui Lelang. Lelang atau pelelangan ini bertujuan untuk menjual agunan nasabah yang mengalami kredit macet agar kerugian bank dapat tertutupi.

Restrukturisasi Kredit

Restrukturisasi kredit adalah bentuk penanganan yang dilakukan Bank terhadap kredit macet nasabah. Yaitunya dengan mencari dan mengolah data nasabah guna penjadwalan ulang debitur. Apakah itu pihak bank memberikan kelonggaran untuk membayar sekali berapa bulan, memperkecil jumlah pembayaran kredit perbulannya atau menghentikan beberapa bulan penagihan dengan perjanjian tertentu.

Lelang

Lelang adalah proses jual beli barang atau jasa dengan tawar menawar antara pihak penjual dan penawar, kemudian barang akan diberikan kepada penawar dengan harga yang paling tinggi. Kegiatan lelang ini dilakukan bertujuan untuk menjual agunan debitur yang mengalami kredit macet untuk menutupi kerugian yang dialami oleh pihak Bank.

Manajemen risiko yang baik pada BTN ini ditandai dengan adanya alur proses kredit atau pembiayaan di BTN Padang yang juga baik. Berikut alur proses kredit atau pembiayaan BTN Padang yaitu 1) Calon debitur mendatangi/menelepon BTN, menanyakan persyaratan untuk pengajuan KPR 2) Calon debitur membawa aplikasi permohonan yang telah lengkap (sesuai dengan Ceklist kelengkapan berkas pengajuan kredit pada BTN), untuk kemudian dilakukan pengecekan SLIK OJK (pengecekan data pinjaman calon debitur pada pihak pendanaan yang lain, seperti Bank, *Leasing* dan perusahaan pendanaan lainnya). Contoh untuk kasus KPR itu sendiri kelengkapan berkasnya diantaranya adalah a) Surat pernyataan kelengkapan subsidi b) Surat pernyataan dari developer c) Data penghasilan pemohon. Petugas kredit melakukan wawancara terhadap calon debitur, untuk mendapatkan informasi akurat seputar a) Kebenaran data pribadi calon debitur b) Konfirmasi data pada SLIK OJK yang telah dicetak sebelumnya c) Pekerjaan dan penghasilan calon debitur dan pasangan d) Asset atau harta kekayaan yang dimiliki calon debitur, sebagai bahan pertimbangan nantinya.

Setelah proses wawancara dilakukan, petugas kredit (*consumer loan officer*) melakukan analisa awal terhadap pengajuan kredit. Jika berdasarkan analisa awal memungkinkan untuk dilanjutkan aplikasi kredit tersebut, maka untuk selanjutnya dilakukan entri data pada sistem komputer. Selanjutnya berkas akan dianalisa, untuk didapatkan berapa besarnya kredit yang dapat diberikan kepada calon debitur tersebut. Selanjutnya, jika telah selesai dianalisa, dan pemutus kredit telah menyetujui besaran kredit yang diebrikan, maka dicetaklah SP3K (Surat penegasan persetujuan penyediaan kredit), dan disampaikan kepada calon debitur. Didalam SP3K tersebut, telah dirinci biaya-biaya yang harus dipersiapkan oleh calon debitur sebelum dilakukan akad kredit, diantaranya biaya premi asuransi, administrasi bank, dan biaya-biaya lainnya yang tercantum didalam SP3K tersebut. Setelah semua persyaratan telah terpenuhi, maka dilakukanlah akad kredit, yang dihadiri oleh debitur dan pasangan, developer atau penjual (jika kredit berupa KPR) serta dihadiri oleh notaris. Setelah akad kredit selesai

dilakukan, maka seluruh dokumen kredit tersebut beserta agunan yang telah diperiksa legalitasnya oleh notaris, disimpan didalam ruangan dokumen.

SIMPULAN

Karakter debitur bermasalah produk KPR pada BTN Cabang Padang adalah debitur yang tidak bertanggungjawab dan tidak menganggap perjanjian yang telah disepakati. Debitur tidak menyanggupi pembayaran sehingga menyebabkan pembiayaan kredit yang merugikan pihak Bank. Karakter debitur yang bermasalah pada BTN adalah kondisi ekonomi yang dialami oleh debitur, sehingga menyebabkan kredit macet, kondisi ini berakhir sampai penyerahan agunan yang dimiliki debitur kepada pihak Bank karena sudah tidak menyanggupi untuk dilakukannya pelunasan. Selain itu kedit macet diakibatkan karena adanya keperluan lain yang harus dipenuhi secara mendadak oleh debitur.

Prinsip 5C pada Bank BTN belum sepenuhnya diterapkan, pada proses penyaluran dana kredit yang tidak tepat sasaran dimana nasabah yang sudah ditetapkan tidak memiliki tanggungjawab untuk menunaikan KPR. Dilihat dari kasus tersebut terlihat BTNCabang Padang belum sepenuhnya maksimal dalam melakukan identifikasi karakter nasabah. Mayoritas nasabah memiliki haya hidup yang konsumtif dimana kreditur memiliki pinjaman ditempat lain untuk memenuhi keinginannya seperti adanya cicilan motor yang diajukan Bank A, untuk KPR mengajukan pada Bank BTN Padang sedangkan penghasilan yang diperoleh oleh debitur tidak mencukupi untuk membayar angsuran, akhirnya timbul lah pembiayaan bermasalah.

Manajemen risiko kredit pemilikan rumah BTN yang baik pada Kantor Cabang Padang adalah sebagai berikut:

Identifikasi Risiko

Proses identifikasi risiko guna meminimalisir kredit bermasalah pada BTN sudah baik dengan mengimplementasikan teori yang telah ada yaitu dengan adanya *checklist* dan melakukan tindakan lainnya seperti auditensi dengan nasabah untuk lebih baik dan benar dalam menerima calon debitur.

Pengukuran Risiko

Pada BTN Kantor Cabang Padang telah melakukan pengukuran risiko yang baik aitu dengan adanya implementasi penggunaan metode kualitatif dan kuantitatif. Pengukuran tersebut tidak hanya dilakukan kepada nasabah melainkan juga kepada developer yang ingin bekerjasama dengan BTN.

Pemantauan Risiko

Pada BTN Kantor Cabang Padang telah melakukan pemantauan yang baik dalam kegiatan kredit dengan mengidentifikasi jenis risiko yang akan muncul ataupun muncul serta memberikan respon dengan cara mengambil strategi keputusan yang tidak merugikan kedua belah pihak.

Pengendalian Risiko

Pengendalian risik yang dilakukan BTN sudah baik yang mana selalu fokus dan jeli dalam analisis 5Cc, serta tindakan yang dilakukan kepada nasabah yang berisiko akan dimitigasi sesuai dengan pendapat pakar dan sumber bahwasanya mitigasi dan analisi 5C sangat penting dalam manajemen risiko kredit guna mengurangi terjadi kredti bermasalah pada Bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. (2015). Manajemen Risiko K3 Menggunakan Pendekatan HIRARC (Hazard Identification, Risk Assessment and Risk Control) Guna Mengidentifikasi Potensi Hazard. *Jurnal Teknik Industri*, 3, 2.
- Arikunto. (2010). *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta.
- Atmawati, S. (2015). Analisis Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 2(2).
- Hennie. (2011). *Analisis Risiko Kredit Bermasalah*. Salemba Empat.
- Indonesia, B. (2005). *Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan SSE BI No 7/3/DPNP*. www.bi.go.id
- Kurnia, D. (2011). *Manajemen Risiko Kredit Bermasalah Pada Produk Kredit Masyarakat Desa di Bank X Bogor*. Fakultas Ekonomi dan Manajemen.
- Maya, A. (2015). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Jurnal Ekonomi Islam*, 3(4).
- Muchia, D. (2019). Analisis Penerapan Manajemen Risiko Kredit Dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada PT. BPR Swadaya Anak Nagari Bandarejo Simpang Empat Periode 2013-2018. *Jurnal Manajemen Bisnis Akuntansi*, 18(1).
- Nazwirman, & dkk. (2016). Analisis Pengelolaan Risiko Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank SUMUT. *Journal of Economic and Business Aseanomics*, 1(1).
- Noriesta, J. (2015). Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1(1).
- Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. (2016). *Manajemen Risiko Bagi Bank Umum*. www.ojk.go.id
- Purnama, D. (2017). Efektivitas Manajemen Risiko dalam Mengendalikan Risiko Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia. *Jurnal Manajemen*, 6, 8.
- Rafika, L., & dkk. (2013). Analisis Manajemen Kredit Guna Meminimalisir Risiko Kredit. *Jurnal Pendidikan Ekonomi UNS*, 1(3).
- Rifangga, C. . (2015). Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet Pada Bank Sulutgo. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(4).
- Ris. (2017). *Analisis Manajemen Risiko Kredit Bank Syariah*.
- Sari, P. D., & Tasman, A. (2020). Analisis Tingkat Kesehatan Perbankan dengan Pendekatan Risk Based Bank Rating (RBBR) Pada Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018. *Ecogen*, 3(3), 375–384.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan Kombinasi*. Alfabeta.
- Yeniwati, Y. (2020). Determinan Suku Bunga dan Likuiditas Bank Terhadap Pertumbuhan Kredit di Indonesia. *Jurnal Ecogen*, 3(2), 200.