

12. Pengawasan kredit pemilikan rumah (KPR)

Pengawasan kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Jatim Cabang Malang terhadap kredit yang disalurkan adalah dengan melakukan kunjungan terhadap debitor tiga kali dalam satu tahun atau empat bulan sekali dan melakukan pengawasan dalam pembayaran angsuran pada setiap bulannya. Apabila dalam pembayaran angsuran mengalami keterlambatan, maka akan dilakukan penagihan.

3. Kolektibilitas kredit

Setiap kredit yang diberikan mempunyai tingkat kemungkinan realisasi pembayaran bunga dan pokok yang berbeda-beda. Dalam proses pembayaran kembali kreditnya PT. Bank Jatim Cabang Malang mengklasifikasikan debitornya pada beberapa tingkat kolektibilitas. Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan oleh PT. Bank Jatim Cabang Malang yang direalisasikan pada tahun 2009, tahun 2010, dan tahun 2011, sebagai berikut:

Tabel 3 Tingkat Kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah

Kolektibilitas	2009		2010		2011	
	Debitor	Rupiah (dalam ribuan)	Debitor	Rupiah (dalam ribuan)	Debitor	Rupiah (dalam ribuan)
Lancar	3.827	15.100.000	6.503	19.198.405	5.364	18.471.600
Dalam Perhatian Khusus	739	82.543	730	95.000	410	56.000
Kurang Lancar	810	150.000	723	87.785	1.209	168.400
Diragukan	780	120.087	462	64.500	710	79.000
Macet	395	47.495	1.345	215.010	1.563	253.900
Total	6.551	15.500.125	9.763	19.660.700	9.256	19.028.900

Sumber : PT. Bank Jatim Cabang Malang, 2012

PT. Bank Jatim Cabang Malang sebagai salah satu lembaga keuangan yang mengalokasikan dana-dana yang dimiliki dalam bentuk kredit diperlukan suatu indikator untuk menilai berapa besar persentase kredit yang disalurkan atas dana bank. Indikator tersebut dapat dihitung dengan menggunakan *Loan To Deposit Ratio* (LDR). Tingkat LDR dapat diketahui dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{LDR} = \frac{\text{jumlah kredit yang diberikan}}{\text{dana pihak ketiga}} \times 100\%$$

Tabel 4 *Loan to Deposit Ratio* PT. Bank Jatim Cabang Malang Tahun 2009-2011 (dalam ribuan)

Tahun	Kredit	Dana pihak III	LDR
2009	15.500.125	16.400.137	94,51 %
2010	19.660.700	18.276.279	107,57 %
2011	19.028.900	21.507.164	84,97 %

Sumber : PT. Bank Jatim Cabang Malang, 2012

Tabel 4 menunjukkan bahwa *Loan to Deposit Ratio* (LDR) PT. Bank Jatim Cabang Malang pada tahun 2009 sebesar 94,51%, tahun 2010 LDR nya sebesar 107,57%, dan tahun 2011 sebesar 84,97%. Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa persentase LDR dari tahun 2009 sampai tahun 2011 mengalami fluktuasi.

C. ANALISIS DAN INTERPRETASI DATA

1. Analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Jatim Cabang Malang

Proses Pemberian kredit merupakan implementasi dari prosedur yang sudah ada berupa tindakan yang harus dilakukan oleh staf analis kredit yang terdiri dari *Account Officer (A/O)* dan Administrasi Kredit (ADK) mulai dari proses permohonan kredit sampai dengan pencairan dana kredit. Proses pemberian kredit pemilikan rumah antara lain:

a. Tahap Permohonan Kredit

Sebelum mengajukan surat permohonan kredit sebaiknya calon debitur melengkapi semua persyaratan, agar permohonan dapat berjalan dengan lancar, sehingga apabila persyaratan yang di ajukan calon debitur sudah lengkap maka pihak Administrasi Kredit (ADK) dapat memproses permohonan kredit.

b. Tahap Prakarsa dan Analisa Permohonan Kredit

Penyelidikan berkas pinjaman bertujuan untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar. Pada tahap ini pihak PT. Bank Jatim Cabang Malang melakukan *checklist* pada berkas-berkas yang diterima. Pada penyelidikan berkas ini terdapat formulir persyaratan kelengkapan berkas pengajuan KPR. Pengawasan oleh pihak bank pada tahap penyelidikan berkas ini sudah berjalan dengan baik karena telah dilengkapi dengan adanya formulir yang akan mempermudah dan mempercepat dalam mengecek berkas-berkas pinjaman calon debitur. Selanjutnya dilakukan kunjungan lapangan (*on the spot*) yaitu melakukan wawancara kepada calon debitur dan mencocokkan laporan hasil kunjungan dengan data yang diberikan calon debitur kepada A/O.

c. Tahap Pemberian Rekomendasi Kredit

Proses pemberian rekomendasi kredit sudah berjalan dengan baik. Hal ini ditujukan dengan rekomendasi kredit yang dibuat atas dasar analisis yang dilakukan oleh A/O. Kemudian A/O merekomendasikan ke

pimpinan cabang, sebelum pimpinan cabang memberikan keputusan atas kredit debitur maka pimpinan cabang akan memeriksa kembali rekomendasi yang dibuat A/O baik dari segi keakuratan, keabsahan, kewajaran, dan kelengkapan atas data-data dan informasi tentang kondisi calon debitur. Setelah memeriksa rekomendasi, maka pimpinan cabang akan memberikan putusan kredit atas kredit debitur.

d. Tahap Pemberian Keputusan Kredit

Pemberian putusan kredit sudah dilakukan dengan baik karena pimpinan cabang sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam memberikan putusan sudah memeriksa dokumen-dokumen yang mendukung putusan pemberian kredit pemilikan rumah dengan baik. Sebaiknya sebelum memberikan keputusan atas permohonan kredit, pimpinan cabang lebih meningkatkan pemeriksaan berkas-berkas calon debitur agar dapat meminimalisir terjadinya kredit bermasalah.

e. Tahap Persetujuan Pencairan Kredit

Pencairan atau pengambilan uang dari rekening dengan menggunakan cek atau secara tunai melalui teller sebesar plafond kredit yang disetujui. Pencairan dana KPR untuk pembelian rumah dan renovasi akan dibayarkan awal sesuai dengan perjanjian. Pada tahap penarikan dana ini sudah berjalan dengan cukup baik karena pihak bank hanya mencairkan dana pada rekening kredit sesuai dengan tujuan dan aturan yang berlaku sehingga tidak terjadi penyalahgunaan kredit.

Peneliti menyarankan sebaiknya pencairan dana KPR untuk pembelian rumah dan renovasi sebagai realisasi dari pemberian kredit pada tahap pertama dapat diambil sebesar 40% dari total plafond kredit. Selanjutnya pada tahap kedua *Account officer (A/O)* akan melakukan *survey* ke tempat jaminan KPR untuk melihat sejauh mana kemajuan proyek pembangunan. Pengambilan dana pada tahap ketiga dan selanjutnya dapat dicairkan sesuai dengan kebutuhan debitor.

2. Analisis Kredit Bermasalah

- a. Menganalisis tingkat keberhasilan penyaluran kredit PT. Bank Jatim Cabang Malang

Menganalisis besarnya pemberian kredit oleh bank yaitu dapat dilihat dari persentase *Loan to Deposit Ratio (LDR)*. LDR dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{LDR} = \frac{\text{jumlah kredit yang diberikan}}{\text{dana pihak ketiga}} \times 100\%$$

Tabel 5. *Loan Deposite Ratio* PT. Bank Jatim Cabang Malang Tahun 2009-2011 (dalam ribuan)

Tahun	Kredit	Dana pihak ketiga	LDR	Perubahan per tahun
2009	15.500.125	16.400.137	94,51 %	-
2010	19.660.700	18.276.279	107,57 %	(13,06 %)
2011	19.028.900	21.507.164	88,47 %	(19,1 %)

Sumber : Data diolah 2012

Berdasarkan perhitungan LDR pada PT. Bank Jatim Cabang Malang, tahun 2009 persentase LDR sebesar 94,51% dan tahun 2010 mengalami kenaikan sebesar 13,06% dengan persentase LDR sebesar 107,57%. Hal ini menunjukkan bahwa persentase LDR tahun 2009 dan tahun 2010 tidak melebihi batas toleransi yang diterapkan BI yaitu $85\% \leq \text{LDR} \leq 110\%$. Pencapaian persentase LDR tahun 2010 tidak melebihi batas maksimum ketentuan BI sebesar 110% tetapi LDR pada tahun 2010 tidak dalam batas aman, hal ini menunjukkan bahwa jumlah kredit yang disalurkan hampir melebihi dana yang dihimpun oleh bank sehingga dapat dikatakan bahwa LDR PT. Bank Jatim Cabang Malang tersebut kurang efektif.

Pada tahun 2011 persentase LDR mengalami penurunan sebesar 19,1% dari tahun 2010 sebesar 88,47%. Hal ini menunjukkan bahwa PT. Bank Jatim Cabang Malang telah mampu menyalurkan kreditnya dengan efektif karena berada pada batas toleransi kategori sehat yang ditetapkan BI No 30/11/Kep/Dir/1997 yaitu $85\% \leq \text{LDR} \leq 110\%$ sehingga dana pihak III terhimpun secara optimal dapat disalurkan melalui kredit yang merupakan aset paling produktif bagi bank. Tingkat keberhasilan penyaluran kredit selama tiga periode tersebut sebaiknya digunakan sebagai dasar atau acuan dan bahan evaluasi agar tingkat likuiditas bank tetap sehat.

b. Analisis Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*)

Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian mengenai kredit bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Jatim Cabang Malang maka berikut ini merupakan data yang menunjukkan tingkat

kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Jatim Cabang Malang berserta nominal kredit yang disalurkan, jumlah debitor, dan jumlah debitor yang bermasalah:

Berdasarkan Tabel 3 merupakan data jumlah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. Bank Jatim Cabang Malang sepanjang 2009-2011 berdasarkan kolektibilitas kreditnya. Dari data tingkat kolektibilitas Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat bahwa KPR yang disalurkan oleh PT. bank Jatim Cabang Malang mulai tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 mengalami penurunan dan kenaikan yang mempengaruhi besarnya rasio *Non Performing Loannya* (NPL).

Langkah pertama dalam melakukan analisis terhadap data yang ada adalah dengan menggunakan rumus NPL, yaitu :

$$\text{NPL} = \frac{\text{Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit}} \times 100\%$$

$$\text{NPL Tahun 2009} = \frac{400.125.000}{15.500.125.000} \times 100\% = 2,58\%$$

$$\text{NPL Tahun 2010} = \frac{462.295.000}{19.660.700.000} \times 100\% = 2,35\%$$

$$\text{NPL Tahun 2011} = \frac{557.300.000}{19.028.900.000} \times 100\% = 2,92\%$$

Berdasarkan perhitungan NPL tersebut dapat dilihat bahwa persentase NPL dari tahun 2009 sampai tahun 2011 mengalami fluktuasi. Fluktuasi persentase tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini, yaitu :

Tabel. 6 Perbandingan Jumlah KPR bermasalah terhadap jumlah KPR yang disalurkan

Tahun	Tunggakan KPR (Rp)	KPR yang disalurkan (Rp)	NPL	Tingkat perubahan NPL
2009	400.125.000	15.500.125.000	2.58%	-
2010	462.295.000	19.660.700.000	2.35%	0.23%
2011	557.300.000	19.028.900.000	2.92%	0.57%

Sumber : Data Diolah, 2012

Tabel 6 menunjukkan rasio NPL PT. Bank Jatim Cabang Malang pada tahun 2009 sebesar 2,58% dan tahun 2010 turun sebesar 2,35% (mengalami penurunan sebesar 0,23%) dan tahun 2011 mengalami peningkatan menjadi 2,92% (mengalami kenaikan sebesar 0,57%). Peningkatan NPL pada tahun 2011 itu tidak disebabkan oleh kenaikan KPR yang disalurkan melainkan disebabkan oleh meningkatnya tunggakan KPR. Perhitungan persentase kredit bermasalah (NPL) sangat penting untuk bank karena perhitungan persentase kredit bermasalah dapat digunakan sebagai kontrol apakah persentase kredit bermasalah bank tersebut sudah melebihi batas yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebesar 5%, sedangkan NPL PT. Bank Jatim Cabang Malang masih dalam batas kewajaran karena tidak melebihi batas yang ditetapkan Bank Indonesia.

Faktor-faktor penyebab tunggakan kredit pada PT. Bank Jatim Cabang Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan analisis kredit yang kurang sempurna serta kurang telitinya pihak bank dalam melakukan verifikasi data debitur.

- 2) KPR merupakan salah satu kredit konsumsi. Kredit konsumsi berkaitan dengan pendapatan dan kesempatan kerja. Debitor yang memiliki masalah dengan pekerjaannya seperti PHK menyebabkan debitor tidak memiliki pendapatan sehingga secara ekonomi tidak mampu memenuhi kewajiban dalam membayar angsuran kredit.
- 3) Kebutuhan hidup yang semakin meningkat menyebabkan debitor mengalokasikan pendapatannya tersebut dalam memenuhi kebutuhan terutama kebutuhan yang bersifat mendadak dan penting seperti bencana alam atau tertimpa musibah yang lain.
- 4) Akibat perubahan eksternal lingkungan seperti perubahan kebijakan pemerintah berupa program perkreditan tanpa atau keringanan jaminan, kenaikan harga atau biaya yang berpengaruh langsung maupun tidak langsung terhadap usaha debitor.
- 5) Menurunnya usaha debitor yang akan mengakibatkan turunnya kemampuan debitor untuk membayar angsuran. Misalnya adalah omset penjualan yang cenderung menurun, penyimpangan dari tujuan semula atau ketidakjujuran debitor dalam menggunakan fasilitas kredit yang diterima dan lain-lain.
- 6) Adanya musibah yang dapat mengakibatkan usaha debitor tidak berjalan lagi yaitu adanya bencana alam seperti banjir atau kebakaran.
- 7) Debitor memiliki karakter atau watak yang kurang baik.

3. Analisis Upaya yang dilakukan PT. Bank Jatim dalam Mencegah Tunggalan Kredit

Untuk mengatasi adanya penunggakan pembayaran kredit maka PT. Bank Jatim Cabang Malang melakukan beberapa tindakan yaitu:

a. Kompromi atau Kooperatif

(1) Pengangsuran Bertahap

Debitor diberi kesempatan untuk melunasi kreditnya dalam jangka waktu tertentu seperti yang telah ditetapkan.

(2) Restrukturisasi Kredit

- *Rescheduling*

Kebijakan yang diambil berupa mengubah atau memperpanjang jangka waktu kredit tetapi jenis kreditnya tetap. Hal ini dilakukan jika debitor masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kreditnya tetapi ada hal-hal tertentu yang membuatnya belum dapat membayar angsuran kreditnya.

- *Reconditioning*

Kebijakan yang diambil berupa mengubah atau memperpanjang jangka waktu kredit serta mengubah jenis kreditnya. Hal ini dilakukan jika debitor mengalami kesulitan pembayaran karena adanya kesalahan dalam menggunakan dana kredit yang diberikan.

b. Melakukan kerjasama dengan pihak asuransi

Kerjasama dengan pihak asuransi, maka segala biaya dan nilai jaminan sudah diperhitungkan oleh pihak asuransi, sehingga kerugian yang timbul dapat diminimalisasi. Apabila terjadi kredit bermasalah atau tunggakan kredit maka PT. Bank Jatim dapat menembuskan kepada pihak asuransi yang bekerja sama dengan pihak PT. Bank Jatim Cabang Malang. Pihak Asuransi yang bekerja sama dengan PT. Bank Jatim Cabang Malang adalah PT. ASKRINDO (Asuransi Kredit Indonesia).

c. Lelang

Penyerahan hak tanggungan agunan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) untuk dilakukan pelelangan atas agunan dalam rangka melunasi hutang atau kreditnya. Jika hasil pelelangan ini tidak cukup, maka dapat dilakukan penyitaan atas hak milik pribadi debitor dengan melibatkan aparat yang bersangkutan.

Berdasarkan upaya yang dilakukan PT. Bank Jatim Cabang Malang, maka peneliti menyarankan supaya manajemen kredit dalam menurunkan kredit bermasalah melakukan upaya-upaya sebagai berikut:

1. Mengirim nota pembayaran kredit sebelum jatuh tempo

Hal ini dilakukan untuk mengingatkan debitor agar memenuhi kewajibannya sesuatu dengan kesepakatan bersama-sama PT. Bank Jatim Cabang Malang melakukan penagihan setelah piutang jatuh tempo. Padahal hal ini dapat mempengaruhi kelancaran operasional bank dalam pengembalian piutang sehingga berakibat terhadap profitabilitas bank. Sebaiknya PT. Bank

Jatim Cabang Malang segera menghubungi debitor sebelum jatuh tempo dengan tujuan untuk meningkatkan debitor sehingga pada saat jatuh tempo debitor lalai memenuhi kewajibannya.

2. Memberikan Surat peringatan I,II,III

Untuk mencegah tunggakan kredit, sebaiknya selain menerapkan prinsip kehati-hatian juga ditambah dengan peningkatan seleksi kepada debitor yang benar-benar berhak mendapatkan KPR agar dapat mencegah terjadinya tunggakan kredit di kemudian hari. Selain itu dalam menangani tunggakan kredit sebaiknya dilakukan surat peringatan selama tiga kali kemudian baru dilakukan penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*), penataan kembali persyaratan kredit atau dengan reorganisasi dan rekapitulasi. Apabila ketiga alternatif tersebut debitor tidak mampu membayar kembali kredit yang diterimanya maka dapat dilakukan penyitaan agunan.

3. Memanggil debitor ke kantor PT. Bank Jatim Cabang Malang

Apabila debitor sulit ditemui di rumahnya maka bisa di gunakan cara dengan mengundangnya untuk datang ke kantor PT. Bank Jatim Cabang Malang. Di sini pihak penagihan harus siap menyiapkan segala sesuatu yang berkenaan dengan penyelesaian pembayaran piutang debitor.

4. Mempertimbangkan pemberian kredit baru untuk mendukung pemulihan usaha debitor. Dalam pemberian kredit baru ini *Account Officer* harus memperoleh jaminan baru dengan *Safety margin* yang tinggi.

5. Sebaiknya PT. Bank Jatim menerapkan program pelatihan Restrukturisasi NPL mencakup pembelajaran siklus restrukturisasi NPL. Siklus yang dimaksud adalah dimulai dengan cara mendiagnosa NPL, membahas alternatif skim penyelamatan dan penyelesaian NPL, cara mendudukan skim restrukturisasi yang dipilih dalam bentuk hukum yang kuat dan teknik memantau keberhasilan restrukturisasi. Pembahasannya restrukturisasi tidak hanya menyangkut aspek bisnisnya saja tetapi juga meliputi aspek legalnya termasuk peraturan Bank Indonesia perihal restrukturisasi.
6. Pembayaran angsuran yang dilakukan debitur setiap bulannya merupakan *warning system*. Selain itu dalam administrasi kredit dilakukan secara *online system* sehingga memudahkan pihak bank dalam pengawasan kredit. Adanya *warning system* dan *online system* merupakan aspek atau kegiatan untuk mengetahui tanda-tanda kredit yang mengalami kemacetan.
7. Minta laporan keuangan setiap 3 bulan sekali untuk debitur besar atau yang memiliki usaha.
8. Tidak mencairkan kredit hanya melihat kecukupan besarnya jaminan