

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang menyebabkan Pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Syariah Cabang Semarang

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan staff bagian Collection Bank BTN Syariah Semarang telah dijelaskan bahwa berikut penyebab pembiayaan KPR menjadi bermasalah.

Pembiayaan KPR bermasalah disebabkan oleh 2 faktor, yaitu :

1. Faktor internal

Faktor yang muncul disebabkan oleh bank, biasanya disebabkan oleh ketidaktepatan pihak bank dalam menganalisis nasabah. Prediksi yang dilakukan bank tidak sesuai dengan yang terjadi. Pada Bank BTN Syariah Cabang Semarang, faktor internal yang biasanya terjadi disebabkan oleh :

a. Kurang telitinya analisis dalam menganalisa nasabah

Pihak bank tidak terlalu teliti dalam menyeleksi calon debitur. Bagaimana latar belakang calon debitur, usaha atau bisnis apa yang dijalankan oleh calon debitur. Pihak bank seharusnya dalam menyetujui pembiayaan hendaknya diproses melalui tahap-tahap.

b. Cakupan wilayah yang terlalu luas, sedangkan SDM tidak memadai

Luasnya wilayah yang dimiliki BTN dalam memasarkan KPR membuat pihak bank menghadapi kesulitan dalam meninjau debitur yang mengalami pembiayaan bermasalah, hal ini juga disebabkan SDM atau jumlah staff bagian collecting tidak sepadan dengan luasnya wilayah pemasaran KPR.

Adapun cakupan wilayah KPR BTN Syariah :

Selatan : Magelang, Temanggung, Wonosobo
bahkan Sampai Gunung Kidul

Utara & Barat : Pekalongan , Batang dan Kendal
 Timur : Cepu , Pati, Kudus, demak

2. Faktor eksternal

Timbulnya faktor ini bermula dari nasabah itu sendiri. Pihak bank sebelum menyetujui pembiayaan sudah terlebih dahulu menganalisa nasabah (peminjam) ,tetapi terkadang muncul hal-hal yang tidak terduga yang sebelumnya tidak dicurigakan terjadi tetapi setelah berjalannya proses pembiayaan hal itu muncul . seperti berikut :

a. Karakter nasabah

Debitur melakukan perjanjian dengan bank yang mana perjanjian tersebut tergolong kedalam perjanjian yang obyeknya tergolong besar.

Debitur yang menganggap sepele terhadap perjanjian berupa membayar angsuran KPR akan menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah. Hal ini terlihat bahwa karakter debitur kurang baik, karena telah menganggap sepele pada angsuran KPR .

b. Kebutuhan nasabah

Nasabah pada BTN Syariah Semarang lebih dominan menggunakan Perumahan FLPP yang dikenal dengan produk KPR BTN Sejahtera iB , Pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Biasanya penghasilan tidak mencukupi , biasanya ada keperluan yang tidak diduga seperti salah satu anggota keluarganya sakit sehingga harus dirawat dan membutuhkan biaya pengobatan sedangkan bulan itu harus mengangsur cicilan KPR .Akhirnya nasabah tidak dapat mengangsur cicilan KPR.

c. Banyak tunggakan di bank lain

Pihak Bank tidak mengetahui debitur mempunyai hutang pada Bank lain. Awalnya pihak bank sudah mengecek BI Checking dan tidak ditemukan permasalahan mengenai debitur yang bersangkutan.

d. Pengetahuan dari nasabah

Jadwal angsuran yang tidak diketahui oleh nasabah .Pihak bank sudah memberitahu sebelumnya untuk jadwal pembayaran angsuran, tetapi kembali lagi ke karakter nasabah. Nasabah mengampangkan untuk membayar angsuran bulan ini digabung dengan bulan kemarin , jadi sering terjadi penumpukan angsuran.

Faktor eksternal menjadi hal yang dominan dalam pembiayaan KPR bermasalah. Hal ini dikatakan karena BTN Syariah sudah berpengalaman berkecimpung dalam bidang pembiayaan KPR. Faktor eksternal terjadi diluar kendali bank BTN Syariah.

Dalam prinsip 5C Bank BTN Syariah menurut penulis belum sepenuhnya menerapkannya seperti:

Character, dalam hal penyaluran pembiayaan sering terjadi kesalah karena karakter nasabah yang pada akhirnya menganggap sepele membayar angsuran KPR. Dilihat dari kasus tersebut terlihat bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang belum sepenuhnya menganalisa karakter nasabah. Dalam karakter juga terdapat latar belakang debiturnya, seperti gaya hidup debitur yang konsumtif sehingga debitur seringkali mempunyai pinjama juga di bank lain untuk memenuhi keinginannya, misalkan untuk cicilan motor debitur mengajukan pada Bank A, untuk KPR mengajukan pada Bank BTN Syariah Semarang sedangkan penghasilan yang diperoleh oleh debitur tidak mencukupi untuk membayar angsuran, akhirnya timbul lah pembiayaan bermasalah.

B. Upaya yang dilakukan Bank BTN Syariah Semarang dalam Menghadapi Pembiayaan KPR bermasalah

Munculnya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh beberapa faktor seperti yang sudah di sebutkan di atas tadi. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko pembiayaan dalam dunia perbankan, begitu juga yang di alami oleh BTN Syariah .

Yang dilakukan pihak bank (internal) dalam menghadapi pembiayaan bermasalah ada tiga tahap , seperti :

1. *Rescheduling*

Adalah suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu kredit termasuk tenggang, perubahan jumlah angsuran.

2. *Reconditioning*

Melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja.

3. *Restructuring*

Upaya yang dilakukan bank berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit yang masih menjadi bagian dari perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* maupun *reconditioning*.

Yang dilakukan pihak bank yaitu menyesuaikan angsuran. Ada dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran itu sendiri .

1. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggalan)

Sisa tunggalan dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik tunggalan hilang dan jangka waktu tetap.

Debitur digolongkan kedalam PUSP apabila :

Kebutuhan mendesak

Debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan tetapi ada kebutuhan yang tiba tiba muncul yang mau tidak mau debitur harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut sehingga debitur terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dilarikan ke rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit.

2. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Pihak Bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak Bank.

Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula

Debitur yang digolongkan dalam PUSP diantaranya :

a. Mengalami penurunan penghasilan

Istri yang biasanya ikut membantu dengan bekerja sekarang istri tidak ikut bekerja sehingga penghasilan hanya bersumber pada debitur. Sehingga pihak menawarkan kepada debitur untuk melakukan PUSP , supaya debitur tidak terlalu keberatan dan pembiayaan tidak mengalami masalah (macet).

b. Kebutuhan hidup debitur yang tinggi

Kebutuhan hidup debitur semakin meningkat seperti semua anaknya sekolah ada yang sekolah di swasta. Ada yang masuk perguruan tinggi dan masih banyak lagi kebutuhan. Sehingga debitur mengalami kesulitan untuk membayar angsuran pembiayaan.

Ada pula tindak lanjut dari pihak bank BTN Syariah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah seperti dalam halnya pemberkasan . Pihak bank BTN Syariah terlebih dahulu mengirim Surat Konfirmasi atau yang disebut Surat Peringatan. Ada beberapa Surat Peringatan , yaitu :

a. Surat Peringatan I

Isi dalam Surat Peringatan I , debitur yang melakukan wanprestasi setidaknya memberi penjelasan mengenai keterlambatan membayar angsuran sehingga pihak bank akan mencari jalan keluar bagi permasalahan debitur. Apabila dengan

diberikannya Surat Konfirmasi (SP I) tetapi debitur masih belum membayar angsuran , pihak bank mengeluarkan Surat Peringatan II.

b. Surat Peringatan II

Dalam SP II pihak bank mengingatkan kepada debitur supaya memenuhi seluruh kewajibannya membayar angsuran, apabila peringatan itu tidak dilakukan debitur pihak bank akan mengambil tindak lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan. Apabila debitur telah memenuhi kewajiban membayar angsuran maka SP II ini akan gugur dan selanjutnya digunakan sebagai dasar tindakan pihak bank apabila suatu hari debitur melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan.

c. Surat Peringatan III

Debitur yang sudah diperingatkan melalui SP II tetapi samasekali tidak ada tindakan maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Peringatan III . Debitur akan digolongkan kedalam “Debitur Wanprestasi” apabila tidak ada tindakan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran pembiayaan. Pihak bank tidak segan untuk menempuh jalur hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti :

- 1) Dilakukan penyemprotan “Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah”
- 2) Dikenakan biaya administrasi dan biaya litigasi sesuai kebutuhan
- 3) Pelaksanaan lelang
- 4) Pengosongan agunan

Kolektibilitas digolongkan menjadi 5 , yaitu :

- 1) Kolektibilitas 1 , debitur digolongkan Lancar apabila tunggakan 0 bulan.
- 2) Kolektibilitas 2 dibedakan menjadi 3 yaitu :

- a) Kolektibilitas 2 billing 1 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 1 sampai 30 hari.
- b) Kolektibilitas 2 billing 2 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 31 sampai 60 hari.
- c) Kolektibilitas 3 billing 3 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 61 sampai 90 hari.

Debitur digolongkan ke dalam golongan Dalam Perhatian Khusus.

- 3) Kolektibilitas 3, debitur digolongkan Kurang Lancar apabila tunggakan 91 sampai 120 hari.
- 4) Kolektibilitas 4, dibedakan menjadi 2 yaitu :
 - a) Kolektibilitas 4 billing 1 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 121 sampai 150 hari.
 - b) Kolektibilitas 4 billing 2 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 151 sampai 180 hari.

Debitur digolongkan ke dalam golongan Diragukan.

- 5) Kolektibilitas 5, debitur digolongkan Macet apabila tunggakan diatas 180 hari.

Apabila debitur yang diperingatkan melalui SP I dan seterusnya tetapi masih tetap tidak mau mengangsur pembiayaan , maka pihak bank melakukan tindakan sebagai berikut :

Pihak memberikan Surat Peringatan I kepada debitur yang menunggak angsuran pembiayaan KPR , berupa Surat Peringatan I , II dan III. Apabila debitur masih tetap tidak mengindahkan atau melakukan angsuran untuk memenuhi kewajibannya , pihak bank akan memberikan surat somasi cabang dan apabila masih tidak ada respon dari pihak debitur maka pihak bank akan memberikan surat somasi pusat.