

Risiko Kredit Perumahan dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus Bank BTN Pusat, Jakarta)

(Credit Risk of Housing Finance with the Scheme of Liquidity Facility of Housing Finance (Case Study of Bank BTN Pusat, Jakarta))

Asep Rakhmat¹⁾, Musa Hubeis²⁾, Tb. Nur Ahmad Maulana³⁾

¹⁾Mahasiswa Institut Pertanian Bogor

²⁾Guru Besar Departemen Manajemen, FEM IPB

³⁾Dosen Program Magister Ilmu Manajemen, Departemen Manajemen, FEM IPB

Diterima/disetujui : 29 April 2014/ 9 Mei 2014

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the credit risk of housing finance with the scheme of Liquidity Facility of Housing Finance and to find out the management and control of the credit risk of housing finance with the scheme of FLPP at Bank BTN. Credit risk measurement uses the Credit Risk+ method and obtains the alternative of credit risk control strategy using the Analytical Hierarchy Process(AHP). The result of calculation of the credit risk with the Credit Risk+ method shows the value of VaR for March 2013 of Rp 2,450 million or 9.38% of the total credit and it is based on the testing of the validity with the back testing method and the calculation of potential losses with the method of Credit Risk+ portfolio resulting the deviation of 5.27%. This shows that the method is in accord with the measuring of the potential loss of the credit risk of housing finance with the scheme of FLPP BTN in March 2013. The alternative strategies becoming the priority in controlling the credit risk of housing finance of the scheme of FLPP at Bank BTN are to tighten the character assessment of borrowers with the weight of 0.3547 and to give the intensive training about the eligibility analysis of borrowers to the Account Officers (AO) and Marketers in order to be more ready and competent in facing the increase of the filing of financing with the value of 0.2808. The study result shows that most involved actor and having the effect in controlling the credit risk of housing finance with the scheme of FLPP is AO with the weight of 0.2734, while the purpose is becoming the main priority in controlling the credit risk of housing finance of FLPP scheme and it is the eligibility of prospective borrower with the weight of 0.3716.

Keywords : credit risk, controlling risk strategy, FLPP

PENDAHULUAN

Permasalahan mendasar bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki atau membeli rumah adalah masalah keterjangkauan. Daya beli masyarakat masih sangat terbatas bila disebabkan kenaikan penghasilan/pendapatan setiap tahunnya tidak nyata dibandingkan dengan laju inflasi pertahun. Dari sisi perbankan kendala yang dihadapi oleh masyarakat adalah masih tingginya tingkat suku bunga. Tenor pinjaman KPR pada umumnya membutuhkan waktu panjang, sedangkan sumber dana bank umumnya diperoleh dari dana tabungan dan deposito yang mempunyai tenor pendek. Sehingga debitur akan dibebani oleh kewajiban jangka panjang untuk membayar angsuran KPR relatif besar.

Sasaran program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Kemenpera, 2011). Kelompok masyarakat yang dikategorikan MBR sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.27/PERMEN/M/2012 adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp3,5 juta per bulan untuk mengikuti KPR Sejahtera Tapak.

Sedangkan MBR kelompok sasaran KPR Sejahtera Susun adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp5,5 juta per bulan.

Program FLPP menawarkan pinjaman dengan bunga yang tetap dan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*), sehingga diharapkan dapat mengatasi kredit bermasalah. Djohanputro (2006), mendefinisikan risiko kredit sebagai risiko, dimana debitur atau pembeli secara kredit tidak dapat membayar utang dan memenuhi kewajiban seperti tertuang dalam kesepakatan, atau turunnya mutu debitur atau pembeli, sehingga persepsi mengenai kemungkinan gagal bayar semakin tinggi. Risiko kredit ini perlu dikelola dengan baik, supaya tidak mengakibatkan permasalahan kredit yang semakin besar dan merugikan perbankan. Menurut Tian (2009) salah satu penyebab timbulnya krisis pembiayaan perumahan di Amerika Serikat adalah kemudahan memperoleh kredit tanpa disertai pengelolaan risiko kredit yang baik.

Dalam penyaluran kredit perumahan dengan skema FLPP sampai dengan tahun 2013, Kementerian Perumahan Rakyat melakukan kerjasama dengan 6 bank nasional dan 15 bank pembangunan daerah, diantaranya dengan Bank Tabungan Negara (BTN). Bank BTN telah menyalurkan kredit untuk kepemilikan rumah sejak tahun 1974. Portofolio KPR Bank BTN saat ini terdiri dari KPR Bersubsidi (yang mewakili 46,74% dari total KPR) dan KPR Non bersubsidi (yang mewakili 53,26% dari total KPR) (BTN, 2013).

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis risiko kredit KPR skema FLPP pada PT BTN (Persero).
2. Mengetahui pengelolaan dan pengendalian (program mitigasi) risiko kredit KPR skema FLPP pada PT BTN (Persero).

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan dari bulan April sampai dengan Agustus 2013. Data primer diperoleh melalui wawancara/kuesioner dengan pejabat berwenang yang terkait dengan penyaluran FLPP. Wawancara terhadap pakar dilakukan untuk memperoleh informasi yang dapat disaring menjadi peubah kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dapat digunakan sebagai *input* untuk alat analisis *Strengths* (kekuatan), *Weaknesses* (kelemahan), *Opportunities* (peluang) dan *Threats* (ancaman) (SWOT) dan *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Data sekunder diperoleh melalui data historis Bank BTN tahun 2010-2013, studi literatur, laporan penelitian dan publikasi elektronik.

Menurut Lam (2003), analisis internal risiko kredit atau model portofolio kredit digunakan untuk mengukur risiko kredit dari *exposure* individual dan menghitung besarnya kerugian yang dihadapi. Metode dalam pengukuran risiko kredit ini adalah *CreditRisk+* yang merupakan pendekatan *Default Mode*, maka data portofolio kredit dikelompokkan dalam kategori *NonDefault (Performing Loan)* yang terdiri dari eksposur dengan kolektibilitas lancar dan dalam perhatian khusus dan *Default (Non Performing Loan)*, yaitu eksposur dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet (CSFB, 1997).

Tahapan yang dilakukan dalam metode *CreditRisk+* meliputi : 1) pengelompokan eksposur dalam *Band*, 2) penghitungan *Probability of Default*, tahap ini dilakukan dengan menghitung rata-rata kemungkinan gagal bayar (*probability of default*) dan standar deviasi (*standard deviation*) setiap kelompok konsumen, 3) mengukur *Expected Loss* (EL) atau kerugian akibat gagal bayar yang harus dapat ditutupi oleh provisi yang telah dicadangkan. EL merupakan hasil perkalian antara Loss Given Default (LGD) dengan *probability of default* untuk seluruh kelompok debitur, 4) menghitung Total *Expected Loss*, total *expected loss* merupakan penjumlahan dari *expected loss* tiap *band*. *Expected loss* tiap *band* diperoleh dari penjumlahan *expected loss* tiap kelas pada *band* tersebut, 5) menghitung Unexpected Loss atau kerugian akibat gagal bayar konsumen yang harus

dapat dikendalikan, meskipun tidak diharapkan sebelumnya. *Unexpected Loss* adalah nilai kumulatif kemungkinan gagal (*cumulative probability of default*) yang diasumsikan mencapai tingkat keyakinan tertentu, 6) menghitung modal ekonomi (*Economic Capital*), *Economic Capital* (EC) adalah modal yang harus dimiliki perusahaan untuk menutupi kerugian maksimum yang disebabkan oleh gagal bayar debitur pada portofolio kredit. *Economic Capital* dalam pengukuran risiko kredit diperoleh dari selisih UEL dan EL dan 7) uji validitas dengan *Back Testing* yang direkomendasikan oleh *The Basel Committee* dengan membandingkan estimasi nilai risiko yang dihitung dengan nilai risiko sebenarnya.

Matriks SWOT digunakan untuk menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dihadapi. Matriks ini dapat menghasilkan empat (4) set kemungkinan alternatif strategik. Dalam membentuk matriks SWOT terdapat delapan (8) langkah yaitu : 1) membuat daftar peluang eksternal utama perusahaan, 2) membuat daftar ancaman utama perusahaan, 3) membuat daftar kekuatan internal utama perusahaan, 4) membuat daftar kelemahan internal utama perusahaan, 5) mencocokkan kekuatan internal dengan peluang eksternal dan masukkan hasilnya pada sel strategi SO, 6) mencocokkan kelemahan internal dengan peluang eksternal dan masukkan hasilnya pada sel strategi WO, 7) mencocokkan kekuatan internal dengan ancaman eksternal dan masukkan hasilnya pada sel strategi ST, dan 8) mencocokkan kekuatan internal dengan ancaman eksternal dan masukkan hasilnya pada sel strategi ST.

Penentuan prioritas faktor, aktor, tujuan dan alternatif strategi untuk mengelola dan mengendalikan risiko dilakukan dengan metode AHP. Tahapan dalam metode AHP terdiri dari delapan langkah, yaitu : 1) mendefinisikan persoalan dan merinci pemecahan yang diinginkan, 2) membuat struktur hirarki dari sudut pandang manajerial secara menyeluruh, 3) menyusun matriks banding berpasangan, 4) mendapatkan semua pertimbangan yang diperlukan untuk mengembangkan perangkat matriks dilangkah 3, 5) menghitung nilai *eigen vector* dan menguji konsistensinya, jika tidak konsisten maka pengambilan data perlu diulangi, 6) mengulangi langkah 3, 4 dan 5 untuk semua tingkat hirarki, 7) menghitung *eigen vector* dari setiap matriks perbandingan berpasangan. Nilai *eigen vector* merupakan bobot setiap elemen, 8) Mengevaluasi inkonsistensi untuk seluruh hirarki.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Risiko Kredit

Hasil perhitungan risiko kredit yang mungkin terjadi (*expected loss*) pada tingkat kepercayaan 95%, terendah bulan Desember 2011 Rp630 juta sampai dengan yang tertinggi bulan Maret 2013 sebesar Rp1.800 juta. Dengan kata lain, potensi terjadinya risiko kredit berkisar Rp630 juta-Rp1.800 juta (Tabel 1). Perhitungan risiko kredit maksimal yang ditanggung perusahaan pada taraf nyata 95% (*unexpected loss*) menunjukkan nilai terendah Rp930 juta pada bulan Desember 2011 dan tertinggi Rp2.450 juta pada bulan Maret 2013. Hal tersebut menunjukkan potensi risiko kredit maksimum yang dapat ditolerir oleh BTN berkisar antara Rp930 juta-Rp2.450 juta..

Tabel 1. *Expected Loss*, *Unexpected Loss* dan *Economic Capital* Bank BTN Pusat Jakarta

Bulan	<i>Expected Loss</i>	<i>Unexpected Loss</i>	<i>Economic Capital</i>	Presentase
	(Rp Juta)	(Rp Juta)	(Rp Juta)	<i>Economic Capital</i> terhadap Modal
Desember 2010	833	1.238	405	0,007%
Maret 2011	1.110	1.635	525	0,008%
Juni 2011	1.088	1.568	480	0,007%
September 2011	1.073	1.594	521	0,008%
Desember 2011	630	930	300	0,004%
Maret 2012	758	1.121	364	0,005%
Juni 2012	923	1.365	443	0,006%
September 2012	968	1.406	439	0,006%
Desember 2012	1.095	1.603	508	0,005%
Maret 2013	1.800	2.450	650	0,006%

(Sumber: Data primer diolah, 2013)

Economic capital berupa modal yang harus dimiliki untuk menutup besarnya nilai kerugian yang disebabkan adanya *unexpected loss*. *Economic capital* merupakan selisih *unexpected loss* dan *expected loss*. Perhitungan dalam Tabel 1 menunjukkan bahwa kecukupan modal yang dibutuhkan berada pada *range* Rp300 juta-Rp650 juta. Perbandingan modal BTN dengan *economic capital* menunjukkan kebutuhan *economic capital* 0,004%-0,008% dari jumlah modal. Kondisi ini menunjukkan BTN mampu menutupi risiko kredit yang diakibatkan oleh *unexpected credit default losses*.

Uji validitas dilakukan dengan menggunakan *backtesting* dari nilai *expected loss* terhadap kerugian aktual (*real loss*) untuk bulan Maret 2013. Total *real loss* pada posisi Maret 2013 adalah Rp1.710 juta. Jika dibandingkan dengan nilai *expected loss* Rp1.800 juta, terdapat selisih Rp90 juta, penyimpangan tersebut (5,27%) masih di bawah 6%, berarti perhitungan potensi kerugian masih dapat diterima. Nilai *actual loss* lebih kecil daripada VaR, artinya model dapat memperkirakan risiko kredit secara akurat, sehingga dapat menutupi potensi kerugian pada periode berikutnya (Tabel 2).

Tabel 2. Pertandingan antara *Actual Loss* dengan nilai *Unexpected Loss* Bank BTN Pusat Jakarta

Bulan	<i>Actual Loss</i>	VaR	Bulan	<i>Actual Loss</i>	VaR
	(Rp Juta)	(Rp Juta)		(Rp Juta)	(Rp Juta)
Desember 2010	803	1.238	Maret 2012	722	1.121
Maret 2011	1.047	1.635	Juni 2012	872	1.365
Juni 2011	1.035	1.568	September 2012	913	1.406
September 2011	1.014	1.594	Desember 2012	1.045	1.603
Desember 2011	607	930	Maret 2013	1.710	2.450

(Sumber: Data primer diolah, 2013)

Hasil perhitungan risiko kredit dengan metode *CreditRisk+* menunjukkan nilai VaR bulan Maret 2013 adalah Rp2.450 juta, artinya dengan tingkat kepercayaan 95%, potensi kerugian maksimum yang dihadapi oleh Bank BTN dalam penyaluran FLPP adalah sebesar Rp2.450 juta atau 9,38% dari total baki debit portofolio kredit. Dengan ketentuan penyediaan modal minimum 8%, maka Bank BTN diwajibkan untuk menyediakan pencadangan modal untuk menutupi risiko kredit FLPP $8\% \times 9,38\% = 0,75\%$ dari total eksposur kredit.

Berdasarkan nilai *expected loss*, *unexpected loss* dan *economic capital*, BTN perlu menyusun strategi untuk mengantisipasi bertambahnya pembiayaan yang bermasalah.

Analisis Matriks *Internal Factor Evaluation*

Lingkungan internal terdiri dari peubah-peubah yang merupakan kekuatan dan kelemahan dan berada dalam kontrol manajemen perusahaan (David, 2009). Skor (nilai) total dari faktor-faktor internal 2,704 (Tabel 3). Nilai tersebut memiliki arti posisi perusahaan secara internal kuat, karena berada di atas nilai rata-rata 2,50. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa faktor internal BTN relatif kuat dalam memanfaatkan kekuatan yang dimiliki dan mampu mengatasi kelemahan yang dapat menjadi kendala dalam mengendalikan risiko kredit. Faktor yang menjadi kelemahan berdasarkan skor terendah adalah mutu SDM masih kurang guna menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP dengan skor 0,250. Faktor kelemahan pada posisi kedua adalah jangka waktu pinjaman yang lama dengan skor 0,300.

Kekuatan utama BTN adalah peningkatan pembiayaan dan portofolio dengan skor 0,804. Kekuatan utama ini harus dipertahankan dan lebih ditingkatkan demi mendukung kemampuan perusahaan mengelola risiko kredit. Kekuatan lainnya, yaitu pengalaman BTN dalam melakukan pembiayaan perumahan dan sarana/prasarana dan kelembagaan penunjang yang berkomitmen tinggi terhadap pengelolaan risiko kredit dengan skor 0,700

Tabel 3. Hasil Perhitungan Matriks IFE Bank BTN Pusat Jakarta tahun 2013

No	Faktor Internal	Rating	Bobot	Skor
		(a)	(b)	(a x b)
Kekuatan				
1	Pengalaman BTN dalam melakukan pembiayaan perumahan	3,50	0,19	0,650
2	Sarana/prasarana dan kelembagaan penunjang yang berkomitmen tinggi terhadap pengelolaan risiko kredit	3,50	0,20	0,700
3	Peningkatan pembiayaan dan portofolio	3,75	0,21	0,804
Kelemahan				
1	Mutu SDM masih kurang guna menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP	1,25	0,20	0,250
2	Jangka waktu pinjaman yang lama	1,50	0,20	0,300
Total			1,00	2,704

(Sumber: Data primer diolah, 2013)

Analisis Matriks *External Factor Evaluation*

Lingkungan eksternal terdiri dari peubah-peubah ancaman dan peluang yang berada di luar kontrol manajemen perusahaan (David, 2009). Skor (nilai) total dari faktor-faktor eksternal 2,626 (Tabel 4). Nilai tersebut memiliki arti posisi perusahaan secara internal kuat, karena berada di atas nilai rata-rata 2,50, menunjukkan BTN mampu merespon faktor eksternal dengan memanfaatkan peluang yang ada untuk mengatasi ancaman. Peluang utama yang dimiliki perusahaan adalah tingkat suku bunga yang ditetapkan untuk program FLPP *flat* dengan skor 0,662. Faktor peluang yang menempati posisi kedua adalah FLPP sebagai program pemerintah dengan skor 0,576. Ancaman utama yang dihadapi oleh BTN adalah kelayakan calon debitur dengan skor 0,353. Tingkat suku bunga normal yang bisa berubah menjadi lebih kecil daripada suku bunga FLPP pada posisi kedua dengan skor 0,309. Perubahan peraturan pemerintah terkait FLPP dengan skor 0,205 menempati posisi ketiga.

Tabel 4. Hasil Perhitungan Matriks EFE Bank BTN Pusat Jakarta tahun 2013

No	Faktor Eksternal	Rating (a)	Bobot (b)	Skor (a x b)
Peluang				
1	FLPP merupakan program pemerintah	3,50	0,16	0,557
2	Kebutuhan perumahan yang tinggi	3,50	0,15	0,517
3	Tingkat suku bunga yang ditetapkan untuk program FLPP flat	3,75	0,18	0,682
Ancaman				
1	Tingkat suku bunga normal yang bisa berubah menjadi lebih kecil daripada suku bunga FLPP	1,75	0,18	0,318
2	Perubahan peraturan pemerintah terkait FLPP	1,25	0,15	0,185
3	Kelayakan calon debitur	2,00	0,18	0,364
	Total		1,00	2,622

(Sumber: Data primer diolah, 2013)

Analisis Matriks IE

Dalam matriks internal dan eksternal yang disusun dari total skor matriks IFE dan EFE (2,704 dan 2.622), menunjukkan posisi perusahaan terletak pada kuadran V (Gambar 1). Posisi rata-rata mengharuskan BTN untuk menjaga dan mempertahankan kinerjanya agar risiko kredit pembiayaan perumahan dapat diminimalkan. Dengan demikian, alternatif strategi yang dirumuskan dari matrik SWOT harus sejalan dengan pilihan jenis strategi yang ada berdasarkan posisi perusahaan pada pemetaan matrik IE.

		Skor Total IFE		
		Kuat (3,0 – 4,0)	Rata-rata (2,0 – 2,99)	Lemah (1,0 – 1,99)
Skor Total EFE	Kuat (3,0 – 4,0)	I Tumbuh dan Kembangkan	II Tumbuh dan Kembangkan	III Jaga dan Pertahankan
	Rata-rata (2,0 – 2,99)	IV Tumbuh dan Kembangkan	V ← Jaga dan Pertahankan	VI Tuai atau Divestasi
	Rendah (1,0 – 1,99)	VII Jaga dan Pertahankan	VIII Tuai atau Divestasi	IX Tuai atau Divestasi

Gambar 1. Matrik Internal Eksternal Bank BTN Pusat Jakarta Tahun 2013

Analisis Matriks SWOT

Matriks SWOT menghasilkan empat tipe strategi yaitu strategi SO (*Strenghts-Opportunities*), strategi WO (*Weaknesses-Opportunities*), strategi ST (*Strenghts-Threats*) dan strategi WT (*Weaknesses-Threats*). Alternatif-alternatif strategi pada Tabel 5 menunjukkan strategi BTN guna menjaga dan mempertahankan kinerja, melalui seleksi calon debitur, melaksanakan program pembiayaan dengan tepat nilai dan tepat sasaran dan meningkatkan mutu sumberdaya manusia.

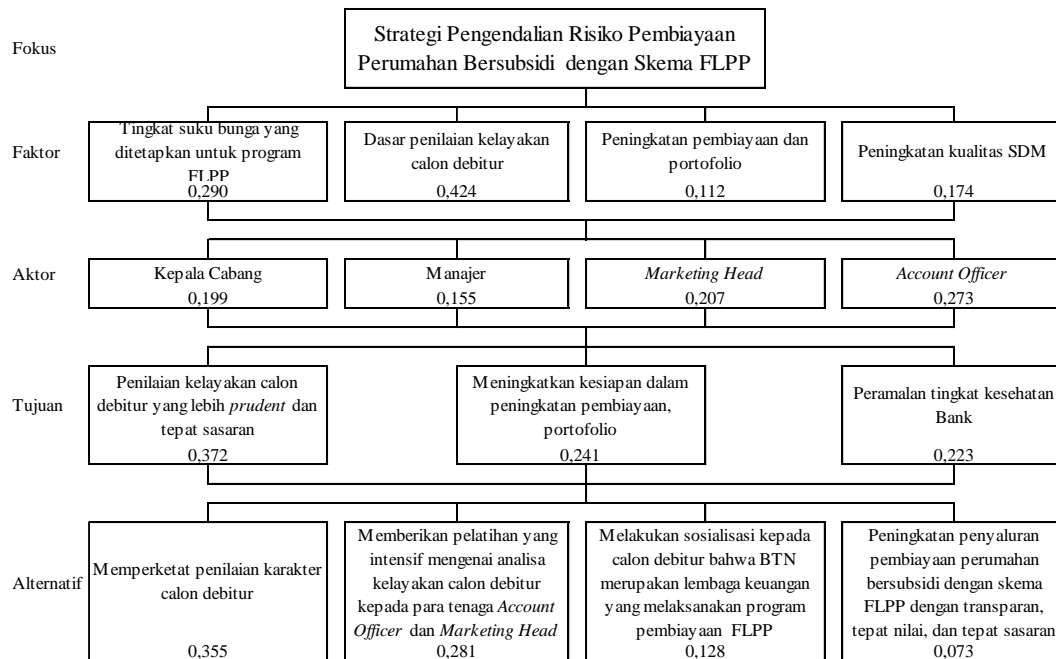
Tabel 5. Matriks SWOT Bank BTN Pusat Jakarta tahun 2013

Internal Eksternal	STRENGTHS (S) Peningkatan pembiayaan dan portofolio	WEAKNESSES (W) Mutu SDM masih kurang guna menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP
OPPORTUNITIES (O) Tingkat suku bunga yang ditetapkan untuk program FLPP <i>flat</i>	STRATEGI SO Peningkatan penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP dengan transparan, tepat nilai, dan tepat sasaran	STRATEGI WO Melakukan sosialisasi kepada calon debitur bahwa BTN melaksanakan program pembiayaan dengan transparan, tepat nilai, dan tepat sasaran
THREATS (T) Kelayakan calon debitur	STRATEGI ST Memperketat penilaian karakter calon debitur	STRATEGI WT Memberikan pelatihan intensif mengenai analisa kelayakan calon debitur kepada para tenaga <i>Account Officer</i> dan <i>Marketing</i> untuk menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan

(Sumber: *Data primer diolah, 2013*)

Pemilihan alternatif strategi pengendalian risiko kredit perumahan bersubsidi dengan skema FLPP

Struktur hirarki pemilihan strategi pengendalian risiko kredit disajikan pada Gambar 2.



Gambar 2. Struktur Hirarki Pemilihan Strategi Pengendalian Risiko Kredit Perumahan Bersubsidi dengan Skema FLPP

Untuk melihat pengaruh setiap elemen pada hirarki terhadap sasaran utama atau fokus dilakukan pengolahan data secara vertikal, sehingga diperoleh prioritas alternatif strategi pengendalian risiko kredit berdasarkan bobot terbesar dari masing-masing elemen hirarki seperti yang tersaji pada Gambar 2.

a. Elemen faktor dengan fokus strategi pengendalian risiko pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP

Faktor yang dianggap paling berpengaruh terhadap penentuan strategi perusahaan berdasarkan Gambar 2 adalah dasar penilaian kelayakan calon debitur dengan nilai 0,424. Dalam hal ini seleksi calon debitur sangat menentukan terhadap penentuan kelayakan calon debitur untuk memperoleh pembiayaan. Calon debitur yang dinilai layak, diharapkan bisa memenuhi kewajiban pembayarannya dengan lancar sampai dengan selesainya masa pinjaman.

Di posisi kedua, yaitu tingkat suku bunga yang ditetapkan untuk program FLPP dengan nilai 0,290. Suku bunga yang tetap selama masa pinjaman FLPP diharapkan dapat meringankan beban debitur, karena jumlah cicilan akan tetap selama masa pinjaman sehingga pembayaran cicilan akan lancar.

b. Elemen aktor dengan fokus strategi pengendalian risiko pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP

Aktor yang paling berpengaruh terhadap strategi perusahaan berdasarkan Gambar 2 adalah AO, dengan nilai 0,273. AO memiliki peranan paling besar bagi BTN, karena berhadapan langsung dengan calon debitur. Untuk itu AO harus bisa menganalisis kemampuan calon debitur dalam melakukan pembayaran. Di posisi kedua dan ketiga, yaitu Kepala Pemasaran dan Kepala Cabang dengan nilai 0,207 dan 0,199. Manajer berada di posisi empat dengan nilai 0,155

c. Elemen tujuan dengan fokus strategi pengendalian risiko pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP

Tujuan yang paling berpengaruh terhadap strategi perusahaan berdasarkan Gambar 2 adalah penilaian kelayakan calon debitur yang lebih hati-hati (*prudent*) dan tepat sasaran dengan nilai 0,372. Kelayakan calon debitur sangat menentukan karena berhubungan dengan kemampuan calon debitur untuk membayar pinjaman.

Tujuan meningkatkan kesiapan dalam peningkatan pembiayaan, portofolio berada di posisi dua dengan nilai 0,241. Terakhir adalah peramalan tingkat kesehatan Bank dengan nilai 0,223

d. Elemen alternatif strategi dengan fokus strategi pengendalian risiko pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP

Berdasarkan Gambar 2 strategi yang paling tepat diterapkan perusahaan berdasarkan analisis AHP adalah memperketat penilaian karakter calon debitur, dengan nilai 0,355. Strategi ini dianggap paling tepat untuk diterapkan dalam pembiayaan perumahan. Untuk itu debitur diperoleh melalui seleksi yang ketat, agar dapat menjalankan kewajibannya dengan lancar selama masa pinjaman. Alternatif strategi kedua adalah memberikan pelatihan intensif mengenai analisis kelayakan calon debitur kepada para tenaga AO dan Kepala Pemasaran agar lebih siap dan kompeten dalam menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan dengan nilai 0,2808.

SIMPULAN

1. Hasil perhitungan risiko kredit dengan metode *CreditRisk+* menunjukkan metode tersebut sesuai untuk mengukur potensi kerugian dari risiko kredit perumahan dengan skema FLPP BTN
2. Prioritas strategi untuk melaksanakan pengelolaan dan pengendalian risiko kredit perumahan dengan skema FLPP BTN, yaitu (1) memperketat penilaian karakter calon debitur; (2) memberikan pelatihan intensif mengenai analisa kelayakan calon debitur kepada para tenaga AO dan Kepala Pemasaran agar lebih siap dan kompeten dalam menghadapi peningkatan pengajuan pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- [CSFB] Credit Suisse First Boston, (1997). *CreditRisk+, a Credit Risk Management Framework*.
- David, F. 2009. *Manajemen Strategi (Terjemahan)*. Salemba Empat, Jakarta
- Djohanputro. 2006. *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*. Jakarta (ID) : PPM.
- [Kemenpera] Kementerian Perumahan Rakyat. 2011. *Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*. Makalah pada Sosialisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Forum Bakohumas Jakarta, 24 Nopember 2011. Jakarta (ID) : Kemenpera.
- _____.2012. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*. Jakarta (ID) : Kemenpera
- Lam, James. 2003. *Enterprise Risk Management: Complete Guidance for Direction, Commissioner, and Riks Professional*, John Wiley & Sons, Inc. Hoboken, New Jersey.
- [BTN] PT Bank Tabungan Negara (Persero).2013. *Analyst Meeting Business and Performances as of Decembar 31, 2012*[Internet]. Tersedia pada : http://www.btn.co.id/getattachment/05da6a2c-adf9-4994-b746-612cb9d99d/BBTN_-AM_FY2012-1.aspx 50
- Tian C. 2009. *Causes, Solutions and References for the Subprime Lending Crisis*. *International Journal of Economics and Finance* 1(2) : 284-287.