

**ANALISIS YURIDIS PENERAPAN PRINSIP 5C DALAM PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA WILAYAH
BANDA ACEH**

***JURIDICAL ANALYSIS ON THE APPLICATION OF THE 5C PRINCIPLE IN HOME
OWNERSHIP LOAN AGREEMENT AT PT. BANK TABUNGAN NEGARA REGIONAL
BRANCH OF BANDA ACEH.***

Uly Farhah Hasni Daulay

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putro Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111
e-mail : Farhahhasnidaulay26@gmail.com

Indra Kesuma Hadi

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putro Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111
e-mail : indrakesumahadi@unsyiah.ac.id

Abstrak - Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Hal ini dikarenakan kredit merupakan kegiatan utama bank yang sangat rentan terhadap risiko kerugian dimana terdapat kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit akan melahirkan suatu hubungan hukum dengan segala konsekuensi yuridis yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditur. Maka dari itu prinsip 5C sebagai bentuk kehati-hatian dari bank dalam menyalurkan kredit harus dapat diterapkan dengan baik. KPR adalah kredit yang banyak diminati pada PT. Bank Tabungan Negara. Oleh sebab itu, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh harus benar-benar teliti dalam menganalisis prinsip 5C agar tercapai kredibilitas debitur yang baik dalam mengembalikan pinjamannya.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian Kredit, Prinsip 5C, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh

Abstract - According to article 8 paragraph (1) of the Law No. 10 of 1998 on Banking, Bank before giving a credit should conduct careful assessment of the character, ability, capital, collateral, and business prospects of debtors. It is because of the credit is the main activity of banks that are very vulnerable to risk of loss if there is a failure of the debtors in fulfilling their obligations to the bank in accordance with the deal in the credit agreement. Credit agreement will create a legal relationship with all juridical consequences that can cause losses to the bank as the creditor. Therefore, the principle of 5C as a form of prudence from banks in giving the credit must be implemented properly. Home Ownership Loan (KPR) is the credit of PT. Bank Tabungan Negara that is high in demand. Thus, PT. Bank Tabungan Negara regional branch of Banda Aceh should be really careful in analyzing the principles of 5C in order to achieve the good debtor credibility in returning the loans.

Keywords : Home Ownership Loan, Credit Agreement, The principle of 5C, PT. Bank Tabungan Negara regional branch of Banda Aceh.

PENDAHULUAN

Pengertian Bank sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut G.M. Verryn Stuart didalam bukunya O.P. Simorangkir, mengatakan bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat –

alat pembayarannya sendiri atau uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.¹ Perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat dalam hal menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi kepentingan umum. Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit.²

Kata kredit berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk *past participle* dari kata *credere* yang berarti *to trust* atau *faith*. Kata *trust* itu berarti kepercayaan. Maksud dari percaya adalah ia percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.³

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Mulyono, kredit adalah suatu penyerahan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁴

Dalam menilai kredit, ada dua hal yang dapat diperhatikan. Pertama, mengenai kuantitas kredit yang diartikan dari berapa banyak jumlah kredit yang disalurkan. Kedua, mengenai kualitas kredit yang dilihat dari banyaknya jumlah kredit yang bermasalah atau sering disebut tingkat *non performing loans* yang tinggi. Tingkat *non performing loans* yang tinggi akan berimplikasi kepada terganggunya likuiditas dari bank yang bersangkutan.⁵ Maka dari itu pengelolaan kredit haruslah dilakukan sebaik-sebaiknya karena aktivitas ini sangat beresiko tinggi dimana debitur tidak memiliki kemauan ataupun kemampuan dalam

¹ O.P. Simorangkir, *Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan*, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1987, hlm. 18.

² Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005, hlm.14.

³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 5.

⁴ Mulyono, *Manajemen Perkreditan Komersil*, Yogyakarta: BPFE, 2002, hlm. 12.

⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: Alfabeta, 2003, hlm.2.

mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Maka dari itu bank harus menetapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap prosedur pemberian kredit.⁶

Setiap tahunnya jumlah populasi mengalami peningkatan dimana peningkatan tersebut tidak relevan dengan ketersediaan lahan sebagai tempat tinggal. Banyak penduduk Indonesia yang akhirnya harus tinggal dirumah yang tidak layak baik ia yang menyewa ataupun membeli rumah. Kondisi yang demikian dikarenakan pendapatan masyarakat yang tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dalam hal ini dibidang papan. Oleh karena itu, PT. Bank Tabungan Negara hadir dengan produk unggulannya yaitu kredit pemilikan rumah atau disebut dengan KPR. Menurut Hardjono , KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.⁷ Dengan adanya KPR kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak dengan kondisi ekonomi yang tidak mencukupi untuk transaksi tunai akan tercapai.

Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan keuangan PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh periode tahun 2016 sampai tahun 2018, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tahun 2016 menyalurkan KPR jenis subsidi sejumlah empat milyar tujuh ratus tiga juta rupiah dan empat puluh tiga unit. KPR jenis non-subsidi sejumlah sembilan milyar delapan ratus tujuh puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah dan tiga puluh enam unit. Pada tahun 2017 KPR jenis subsidi yang disalurkan sejumlah tiga belas milyar enam ratus lima belas juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah dan seratus dua puluh unit. KPR jenis non-subsidi sejumlah enam milyar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah dan dua puluh tujuh unit. Pada tahun 2018 KPR jenis subsidi yang disalurkan sejumlah tujuh belas milyar sembilan ratus tujuh juta rupiah dan seratus lima puluh dua unit. Untuk KPR jenis non-subsidi sejumlah enam milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah dan dua puluh sembilan unit.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR di PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh ?

⁶ Febri Karauan, Analisis Kebijakan Kredit Usaha Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado, *Journal "Acta Diurna" Ed. I/Vol.001/12/2012*, hlm. 23.

⁷ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008, hlm. 25.

2. Bagaimana upaya PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR ?
3. Apa faktor pendukung dan penghambat penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh ?

Tujuan umum penelitian ini adalah untuk memberikan informasi yang bermanfaat bagi semua pihak yang tertarik dengan pembahasan mengenai kredit khususnya KPR yang dalam hal ini direalisasikan oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh selaku kreditur. Sementara itu tujuan khusus penelitian ini adalah untuk menjelaskan penerapan prinsip 5C, upaya mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C, faktor pendukung dan penghambat penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR di PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dilakukan dengan menggunakan penelitian yuridis empiris. Data diperoleh melalui penelitian lapangan dan kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara membaca buku-buku teks dan peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian lapangan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

Lokasi dari penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh. Dipilihnya lokasi penelitian tersebut karena merupakan salah satu bank yang menyalurkan kredit dimana salah satu produknya adalah kredit pemilikan rumah. Metode yang digunakan adalah *purposive sampling*. Adapun yang menjadi responden dan informan dalam penelitian ini adalah :

1. Responden
 - a. *Loan Service* PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh sebanyak 1 (satu) orang.
 - b. Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh sebanyak 1 (satu) orang.
 - c. Pemutus Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh sebanyak 1 (satu) orang.
 - d. Debitur sebanyak 3 (tiga) orang.
2. Informan
 - a. Staf Pengawas Perbankan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Perwakilan Aceh sebanyak 1 (satu) orang.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Prinsip 5C Dalam Perjanjian KPR

Bank yang sehat merupakan bank yang mampu untuk menerapkan asas perkreditan dengan berpedoman pada prinsip 5C dalam hal menilai kredit atau pembiayaan. Prinsip 5C yang dipakai harus memiliki kejelasan dalam hal prosedur, pedoman, dan kebijakan pembiayaan agar dapat menentukan kualitas kredit atau pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah.⁸

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan kepada calon penerima kredit, bank harus merasa yakin kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Hal tersebut dikarenakan bank ingin memperkecil adanya risiko yang timbul. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang calon debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.⁹

Proses pemberian KPR oleh Bank BTN dimulai dari adanya permohonan yang merupakan tahap awal dari pemberian kredit. Pemohon kredit dapat langsung datang ke bagian *Loan Service* untuk mendapatkan pelayanan fasilitas kredit. Setelah calon debitur mengisi formulir permohonan kredit, *Loan Service* segera mengecek data tersebut apakah sudah lengkap atau belum. Setelah berkas-berkas tersebut lengkap kemudian akan di-entry oleh *Loan Service* sehingga calon debitur memiliki nomor antrian untuk dilakukan wawancara.

Wawancara merupakan tahap selanjutnya dalam tahapan permohonan kredit. Kegiatan ini menjadi sarana yang paling efektif dalam berkomunikasi dengan calon debitur. Dengan melakukan wawancara maka akan diperoleh jawaban akan bagaimana watak atau karakter si calon debitur. Selain itu berbagai informasi yang telah diisi pada waktu sebelumnya pada formulir permohonan kredit dapat diketahui keakuratannya. Pertanyaan yang telah diamati penulis pada tahap ini kepada tiga calon debitur antara lain meliputi :

1. Identitas pribadi dari calon debitur dan pasangan sesuai dengan formulir permohonan KPR, data mengenai pekerjaan dan penghasilan.
2. Jumlah biaya hidup dan tanggungan pemohon atau calon debitur.

⁸ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm. 23.

⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 95.

3. Uang muka dari calon debitur. Untuk KPR Subsidi minimal 1% uang muka dan adanya subsidi bantuan uang muka (SBUM) sebesar 5% dari Pemerintah. Untuk KPR Non-Subsidi minimal 10% uang muka.
4. Besar kredit yang hendak diajukan.
5. Pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan pemohon.
6. Menanyakan besar utang kepada bank atau lembaga keuangan yang lain (apabila memiliki pinjaman atau kredit terhadap bank lain).¹⁰

Setelah wawancara selesai dilakukan, tahap yang selanjutnya penting untuk dilakukan adalah analisis kredit. Hal ini bertujuan agar tercapainya kredibilitas calon debitur yang baik dalam mengembalikan pinjaman sehingga resiko kredit dapat diminimalisir.¹¹

Penerapan prinsip 5C dalam menganalisis kredit pada setiap bank tidaklah sama. OJK tidak mengatur secara spesifik tentang bagaimana menilai prinsip 5C. Hal ini terdapat ketentuannya dalam Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum dalam Bab IV mengenai kebijakan persetujuan kredit atau pembiayaan yang menjelaskan bahwa dalam menganalisis kredit minimal adanya penilaian terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha debitur (*condition of economy*) atau yang lebih dikenal dengan Prinsip 5C. Maka dari itu dikarenakan pemberian kredit adalah suatu kegiatan Bank yang berisiko tinggi, diwajibkan bagi Bank untuk memiliki Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank (KPB) secara tertulis sebagai bentuk manajemen risiko bagi Bank Umum. Bentuk Manajemen Risiko dalam pemberian kredit diserahkan kepada Bank. Bank boleh membuat *Standard Operating Procedure* (SOP) dalam pemberian kredit, Metode-metode dalam pemberian kredit, Analisis prinsip 5C dalam pemberian kredit dan cara-cara lainnya dengan syarat bank harus mampu dalam hal mitigasi resiko kredit. OJK setiap tahunnya akan melakukan audit laporan keuangan yang pelaksanaannya di kantor pusat PT. Bank Tabungan Negara DKI Jakarta. Apabila dalam laporan keuangan dihasilkan tingkat *non performing loan* (NPL) yang

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bayu, Cut, M.Reza, Debitur PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

¹¹ Hasil wawancara dengan Harun Al-Rasyid, *Loan service* PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

tinggi yaitu diatas 5%, maka Bank tersebut akan mendapatkan sanksi administratif berupa teguran tertulis dan penurunan tingkat kesehatan bank.¹²

Penilaian yang dilakukan oleh bank harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian guna mengurangi adanya risiko yang akan timbul dikemudian hari. Perwujudan dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam rangka pemberian kredit tercermin dalam kriteria-kriteria yang dinamakan "*The Five C's Principle of Credit Analysis*".¹³ Adapun penerapan prinsip 5C dalam analisis pemberian KPR yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh yaitu :

1. *Character*

Analisis ini bertujuan untuk memperoleh informasi mengenai watak akan calon debitur yang hendak mengajukan kredit. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dalam mengembalikan pinjamannya.¹⁴ Cara yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh untuk mengetahui *character* calon debitur adalah :¹⁵

a. Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK

Bank akan melakukan input data calon debitur melalui sistem ini. Kemudian, akan terlihat segala informasi dari debitur yang bersangkutan. SLIK ini berisi informasi debitur yang dikelola oleh OJK dimana terdapat data-data akan riwayat keuangan dari calon debitur. Setelah informasi tersebut keluar maka dapat diketahui apakah calon debitur mempunyai kredit atau pinjaman di tempat lain, status keadaan pembayaran dan informasi lainnya yang mendukung. Reputasi dan karakter yang baik dapat terlihat dari informasi ini.

b. Informasi dari Pihak Lain

Untuk menilai *character* calon debitur, dapat diketahui juga melalui informasi dari pihak lain seperti rekan kerja, keuchik, tetangga dan pimpinan.

Menurut analisis penulis, penjelasan teori mengenai *character* dengan apa yang telah dilakukan PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh telah sesuai. Hal ini terlihat dari poin a dan b yang menjadi cara bagi PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam memperoleh informasi dan menilai tingkat kejujuran calon debitur.

¹² Hasil wawancara dengan Nia Amelia, Staf Pengawas Perbankan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Perwakilan Aceh pada tanggal 8 April 2019.

¹³ Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hlm. 45.

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Refika Aditama, 2009, hlm. 31.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

2. *Capacity*

Analisis terhadap prinsip ini diajukan untuk memperoleh informasi mengenai kemampuan membayar dari calon debitur terhadap kredit yang diajukannya dengan tepat waktu. Kemampuan akan membayar kembali kredit yang telah diterimanya penting untuk dianalisis karena hal itu menjadikan kreditur yakin untuk memberikan kredit atau pinjaman kepadanya. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan pendekatan materil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan laba rugi dan arus kas usaha dari beberapa tahun terakhir.¹⁶ Cara yang dilakukan dalam menganalisis kemampuan membayar dari calon debitur adalah :¹⁷

- a. Melihat laporan keuangan.
- b. Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan.
- c. Kunjungan atau *on the spot* ke lokasi usaha calon Debitur.

Sesuai dengan penjelasan diatas, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam melihat *capacity* selaras dengan teori yang telah dijelaskan sebelumnya. Dalam teori, pengukuran *capacity* ini dapat dilakukan dengan pendekatan materil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan laba rugi dan arus kas usaha. Hal ini terlihat dari cara yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam menilai *capacity* pada poin a yaitu melihat laporan keuangan.

3. *Capital*

Modal dalam pemberian KPR dianalisis oleh analis kredit seperti halnya menganalisis *capacity*. Modal dari calon debitur akan dinilai dari laporan keuangannya. Dalam laporan keuangan tersebut akan diperoleh berapa jumlah dari penghasilan debitur yang dikurangi biaya hidup perbulan.¹⁸

Menurut analisis penulis, analisis *capital* oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh terlihat sederhana dengan menilai dari laporan keuangan dalam pemberian kredit.

¹⁶ *Op.cit.*, hlm. 32

¹⁷ Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

4. *Collateral*

Agunan merupakan jaminan yang dimiliki kreditur apabila dikemudian hari debitur sulit bahkan tidak mampu untuk mengembalikan kredit yang telah ia terima. Agunan dalam hal ini adalah bangunan yang sekaligus menjadi jaminan dalam KPR.¹⁹

5. *Conditional of Economy*

PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam menganalisis kondisi ekonomi calon debitur melihat calon debitur tersebut berasal dari daerah mana dan pekerjaannya. Hal ini mengantisipasi apabila calon debitur berasal dari daerah yang sedang melakukan pembangunan infrastruktur yang mana dikhawatirkan akan mempengaruhi usahanya, sehingga dikemudian hari timbul kredit bermasalah.²⁰

Setelah tahapan analisis kredit dengan prinsip 5C terpenuhi, maka selanjutnya adalah rekomendasi sebagai tahap persetujuan kredit oleh pemutus kredit yang dalam hal ini adalah kepala unit bagian kredit konsumen. Fachri menjelaskan bahwa ia akan menerima rekomendasi dari pihak analis terhadap calon debitur. Jika kredit ditolak maka calon debitur akan menerima surat penolakan sedangkan apabila disetujui maka akan muncul Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K).²¹

2. Upaya Mengatasi Permasalahan yang Timbul Pada Penerapan Prinsip 5C.

Pada penerapan prinsip 5C dalam pemberian KPR, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh juga menghadapi berbagai permasalahan. Permasalahan ini menjadikan pihak Bank harus lebih teliti dalam mengaplikasikan penerapan prinsip 5C dan memiliki cara-cara dalam mengatasinya. Berbagai permasalahan yang timbul dalam penerapan prinsip 5C antara lain :²²

1. Permasalahan pada prinsip *character* dikarenakan karena calon debitur tidak kooperatif dalam wawancara ataupun karena laporan SLIK OJK menyatakan adanya ketidaktepatan dalam membayar. Maka dari itu untuk mengatasi calon debitur yang seperti itu, PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh akan menyerahkan kepada *Deputy Branch*

¹⁹ Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

²⁰ Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

²¹ Hasil wawancara dengan Fachri Rizki, Pemutus kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

²² Hasil wawancara dengan Ruzaimi Afrilizar, Analis Kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

Manager (DBM) untuk memutuskan melanjutkan analisis atau menolak kredit. Hal ini bertujuan agar risiko kredit dapat diminimalisir.

2. Permasalahan yang timbul dalam penerapan prinsip *capacity* dan *capital* terjadi karena calon debitur yang biasanya adalah wiraswasta yang tidak mempunyai penghasilan tetap dan tidak memiliki sistem keuangan yang baik. Oleh karena itu pihak PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh akan melakukan kunjungan atau *on the spot* ke lokasi usaha calon debitur, memberikan formulir yang akan diisi oleh mereka yang tidak memiliki sumber penghasilan yang tetap, meminta kwintasi-kwintasi karena calon debitur biasanya tidak memiliki pembukuan yang baik dan sistematis.
3. Dalam menganalisis prinsip *collateral*, masalah yang timbul berkenaan dengan adanya calon debitur ataupun pihak developer yang melakukan kenaikan terhadap nilai agunan. Sikap yang diambil dalam mengatasi permasalahan pada prinsip ini adalah pihak PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh akan membentuk *tim appraisal* untuk melakukan taksasi bangunan. Maka dari itu akan didapatkan nilai agunan yang sebenarnya sesuai dengan kondisi pasar yang ada.
4. Permasalahan yang timbul dari penerapan prinsip *conditional of economy* yaitu apabila terjadi penurunan nilai mata uang yang drastis atau yang dikenal dengan inflasi. Oleh sebab itu pihak PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh selalu mengikuti suku bunga yang ditetapkan Bank Indonesia.

3. Faktor Pendukung dan Penghambat Penerapan Prinsip 5C

Dalam penerapan prinsip 5C ini, ada berbagai faktor yang menjadikan pelaksanaan prinsip 5C ini berjalan dengan lancar dan ada faktor yang menjadi penghambat bagi PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam melakukan analisis kelayakan debitur yang mendapat realisasi KPR.

Faktor pendukung penerapan prinsip 5C dalam realisasi penyaluran KPR adalah :²³

1. Sistem *E-loan*

Sistem ini memudahkan *loan service*, analisis kredit dan pemutus kredit dimana mereka tidak perlu bertemu untuk memberikan hasil dari setiap verifikasi data yang telah dilakukannya.

²³ Hasil wawancara dengan Fachri Rizki, Pemutus kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

Data yang ada dan hasilnya kemudian akan di input, lalu sistem akan mengirim langsung ke bagian masing-masing sehingga waktu dan pekerjaan lebih efisien.

2. SLIK OJK

Dengan adanya SLIK OJK segala informasi debitur akan ditampilkan dimana hasil yang didapat akurat kebenarannya. Hal ini akan memudahkan prinsip 5C lebih mudah untuk dianalisis oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh.

3. Adanya Sistem *Credit Scoring Model* (CSM).

Sistem CSM ini bagian dari sistem *E-loan* yang mana dengan adanya sistem ini, maka akan memudahkan pihak PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam memberikan kredit kepada calon debitur. PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh akan mengisi data yang diperoleh kebenarannya dari penilaian SLIK OJK pada software tersebut. Kemudian dari data-data tersebut akan keluar nilai yang mengindikasikan apakah kredit tersebut bernilai rekomendasi, tidak rekomendasi dan beresiko tinggi.

4. Struktur bank yang lebih terperinci dalam pemberian kredit. Pembagian tugas menjadi semakin jelas seperti adanya bagian *Loan service* yang khusus melakukan verifikasi langsung diawal. Kemudian ada analis kredit yang murni memverifikasi data tanpa bertemu langsung dengan calon debitur. Jika ada informasi dari calon debitur yang dibutuhkan, maka komunikasi hanya dilakukan via telepon. Setelah itu adanya pemutus kredit dimana masing-masing bagian ini dijalankan oleh orang yang berbeda. Dengan adanya pembagian tugas ini menjadikan *dual control* pun berjalan sehingga tidak hanya satu orang yang bertugas untuk memproses, menganalisis dan memutus kredit. Kecurangan-kecurangan dari berbagai pihak pun dapat diminimalisir dengan adanya pembagian tugas dengan orang yang berbeda.

5. Adanya website BTN properti yang dikelola oleh PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh. Hal ini memudahkan calon debitur yang ingin mengajukan KPR dimana calon debitur dapat mengajukan KPR secara online. Dalam website BTN properti ini terdapat informasi mengenai perumahan apa saja yang ada fasilitas KPR nya, foto rumah, info terbaru mengenai sisa rumah yang ada sehingga calon debitur tidak perlu datang ke Bank BTN untuk menanyakan daerah mana saja yang terdapat fasilitas KPR nya.

Sedangkan faktor penghambat penerapan prinsip 5C pada penyaluran KPR adalah :²⁴

²⁴ Hasil wawancara dengan Fachri Rizki, Pemutus kredit PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh pada tanggal 13 Maret 2019.

1. Karakteristik Nasabah yang beragam.

Karakteristik nasabah yang sangat beragam tentu membutuhkan penanganan yang berbeda untuk setiap kasusnya. Sifat aspek dari karakteristik itu sendiri yang cenderung susah dinilai karena kasat mata dan penilaiannya membutuhkan suatu keterampilan khusus. Penilaian terhadap watak debitur yaitu dalam menilai kepribadian seseorang dibutuhkan seorang analisa yang memiliki kejelian dan kemampuan khusus.

2. Kebanyakan calon debitur yang mengajukan KPR tidak berdomisili di Banda Aceh. Sehingga karena adanya faktor jarak tersebut proses wawancara lebih sulit untuk dilakukan.

3. Karena masyarakat wilayah Banda Aceh yang mengajukan KPR banyak yang belum menggunakan bank, jadi untuk mengetahui informasi dan riwayat transaksi calon debitur masih minim.

4. Banyaknya agen tanah yang bersaing sehingga ingin mengambil keuntungan dengan menaikkan nilai tanah yang kurang masuk akal yang memberikan efek ke harga jual. Dampaknya nilai agunan menjadi tidak riil.

5. SLIK OJK merupakan peralihan dari *BI Checking* dimana ratusan data harus diimigrasi dari Bank Indonesia ke OJK. Proses imigrasi ini belum rampung 100%. Hal ini terlihat dari adanya beberapa calon debitur yang informasinya belum *up-date* dengan SLIK OJK.

KESIMPULAN

Penerapan Prinsip 5C dalam analisis pemberian kredit sebagai bentuk pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian pada PT. Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dilakukan dengan cukup cermat dan terstruktur. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, diketahui bahwa penerapan prinsip 5C yang terdiri dari *character, capacity, capital, collateral, dan conditional of economy* dalam pemberian KPR kepada debitur di PT. Bank Tabungan Negara ini dilaksanakan sejak tahap permohonan kredit oleh debitur dimana calon debitur harus mengisi form permohonan kredit. Setelah berkas tersebut lengkap maka tahap selanjutnya adalah wawancara untuk lebih mengenal karakter calon debitur dan untuk mengetahui keakuratan data yang telah ditulis calon debitur didalam formulir permohonan kredit. Setelah proses wawancara, maka akan dilakukan analisis kredit dengan menggunakan prinsip 5C untuk menilai apakah selanjutnya kredit dapat diberikan atau ditolak. Analisis *character* dapat dilihat dari SLIK OJK, informasi pihak lain yaitu tetangga, keuchik, pimpinan atau kepala. Analisis *capacity* dilakukan dengan melihat laporan keuangan, slip gaji, rekening

tabungan dan kunjungan ke lokasi usaha calon debitur. Analisis *capital* serupa dengan analisis *capacity* diukur dari laporan keuangan calon debitur. Analisis *collateral* dalam hal ini adalah bangunan yang sekaligus menjadi jaminan dalam KPR. Analisis *Conditional of Economy* dengan melihat calon debitur tersebut berasal dari daerah mana dan pekerjaannya.

Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Wilayah Banda Aceh dalam mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR adalah untuk mengenai *character*, analisis kredit akan menanyakan kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) untuk memutuskan melanjutkan analisis atau menolak kredit. Mengenai *capacity* dan *capital* maka akan dilakukan kunjungan atau *on the spot* ke lokasi usaha calon debitur, memberikan formulir yang akan diisi oleh mereka yang tidak memiliki sumber penghasilan yang tetap, meminta kwintasi-kwintasi. Untuk *collateral*, pihak PT. Bank Tabungan Negara akan membentuk *tim appraisal* untuk melakukan taksasi bangunan. Mengenai *conditional of economy* harus memantau dan mengikuti suku bunga oleh Bank Indonesia.

Faktor pendukung penerapan prinsip 5C yaitu adanya Sistem *e-loan*, SLIK OJK, Sistem *credit scoring model* (csm), struktur bank yang lebih terperinci dalam pemberian kredit dan adanya website BTN properti. Sedangkan faktor penghambat penerapan prinsip 5C adalah karakteristik nasabah yang beragam, banyaknya calon debitur yang mengajukan KPR tidak berdomisili di Banda Aceh, masyarakat wilayah Banda Aceh yang mengajukan KPR banyak yang belum menggunakan bank, banyaknya agen tanah yang bersaing sehingga ingin mengambil keuntungan dengan menaikkan nilai tanah yang kurang masuk akal, SLIK OJK merupakan peralihan dari *BI Checking* dimana ratusan data harus diimigrasi dari Bank Indonesia ke OJK belum rampung 100%.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, Hukum Perbankan Syariah, Refika Aditama, Yogyakarta.
- Febri Karauan, 2012, "Analisis Kebijakan Kredit Usaha Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado" *Journal "Acta Diurna" Ed. I/Vol.001/12/2012*.
- Hardjono, 2008, Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR, PT. Pustaka Grahatama, Jakarta.
- Kasmir, 2012, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lukman Dendawijaya, 2005, Manajemen Perbankan, Ghalia Indonesia, Bogor.

Mulyono, 2002, Manajemen Perkreditan Komersil, BPFE, Yogyakarta.

Munir Fuady, 1996, Hukum Perkreditan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung.

O.P. Simorangkir, 1987, Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.

Permadi Gandapradja, 2004, Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Siswanto Sutojo, 1995, Analisis Kredit Bank Umum, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.

Sutarno, 2003, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Jakarta.