

PELAKSANAAN THE FIVE C'S OF CREDIT ANALYSIS DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA CABANG PAMEKASAN

Abd. Manab¹, Ayudya Rizqi Rachmawati²

abdmanafadv@gmail.com¹, ayudya@stisabuzairi.ac.id²

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Abu Zairi Bondowoso^{1, 2}

Abstract

Banking is everything related to banks, including institutions, business activities, as well as methods and processes in carrying out their business activities. This is contained in Law Number 7 of 1992 jo. Law Number 10 of 1998 concerning Banking Article 1 number 1. The main function of banking in Indonesia is to collect funds and distribute public funds. In carrying out its functions, banking in Indonesia must be based on economic democracy by using the principle of prudence.

The State Savings Bank Pamekasan Branch provides housing loans in the form of payments in installments and each grant to prospective debtors by going through the credit application procedure and through an analysis process of providing credit for the proposed credit, after completing administrative procedures. The analysis used in banking is the 5 C Analysis (The Five C's of Credit Analysis) namely character, capital, capacity, collateral, and condition of economy.

The legal rules related to the principle of The Five C's Of Credit Analysis in the provision of mortgage loans based on Law Number 10 of 1998 concerning Banking are in accordance with (Article 8 especially paragraphs 2), 11, 29, and 49. Banks must have confidence in their ability and the ability of the debtor customer, among others, obtained from a careful and careful assessment of the character, ability, capital, collateral, and business prospects of the debtor customer.

The implementation of the five c's of credit analysis in providing home ownership loans at the Pamekasan Branch of the State Savings Bank has been carried out to determine which debtors are eligible for loans. Assessment of character/ character, capacity/ ability, capital/ capital, collateral/ guarantee, condition of economy/ economic condition is carried out during the credit application procedure and analysis of the credit application that has been submitted. Banks will be able to assess the five c's of credit analysis of each debtor at the time of filling out the credit application form, interview, and visiting the debtor's residence. Thus, the investigation of the truth of the information provided by the debtor is true or not true. In granting home ownership loans, it cannot be separated from bad credit which is influenced by the debtor's business failure, bad character, moving, and death, which is less than 2% per year.

Keywords: Banking, State Savings Bank, Rules of law related to the principles of The Five C's Of Credit Analysis in lending, Implementation of the five c's of credit analysis.

Abstrak

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Hal ini termuat di dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10

Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 1. Fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya perbankan di Indonesia haruslah berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan memberikan kredit pemilikan rumah dalam bentuk pembayaran secara mencicil dan setiap pemberian kepada calon debitur dengan melewati prosedur pengajuan kredit dan melalui proses analisis pemberian kredit terhadap kredit yang diajukan, setelah menyelesaikan prosedur administrasi. Analisis yang digunakan dalam perbankan adalah Analisis 5 C (The Five C's of Credit Analysis) yaitu character (watak), capital (modal), capacity (kemampuan), collateral (jaminan), dan condition of economy (kondisi ekonomi).

Aturan hukum terkait prinsip The Five C's Of Credit Analysis dalam pemberian kredit pemilikan rumah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah sesuai dengan (Pasal 8 terutama ayat 2), 11, 29, dan 49. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama dan hati-hati terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Pelaksanaan the five c's of credit analysis dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan telah dilaksanakan untuk menentukan debiturnya yang layak diberi pinjaman. Penilaian akan character/ watak, capacity/ kemampuan, capital/ modal, collateral/ jaminan, condition of economy/ kondisi ekonomi dilakukan pada saat prosedur permohonan kredit dan analisis terhadap permohonan kredit yang telah diajukan. Bank akan dapat menilai the five c's of credit analysis setiap debitur pada saat pengisian formulir permohonan kredit, wawancara, dan kunjungan ke tempat tinggal debitur. Dengan demikian, investigasi akan kebenaran informasi yang diberikan oleh debitur tersebut benar atau tidak benar. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah tidak lepas dari kredit macet yang dipengaruhi oleh adanya kegagalan usaha debitur, karakter jelek, pindah, dan meninggal yaitu kurang dari 2% pertahun.

Kata kunci : Perbankan, Bank Tabungan Negara, Aturan hukum terkait prinsip The Five C's Of Credit Analysis dalam pemberian kredit, Pelaksanaan the five c's of credit analysis .

A. PENDAHULUAN

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Hal ini termuat di dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 1.¹ Fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya perbankan di Indonesia haruslah berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip

¹ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, Cet. III, Mandar Maju, Bandung, hlm. 2

kehati-hatian.² Dalam perbankan ada berbagai macam bentuk usaha bank dan termasuk di dalamnya usaha memberikan kredit. Perkreditan merupakan usaha utama perbankan (*Financial Deponing*) yang dalam pelaksanaannya tergantung dari tingkat kemajuan perbankan. Semakin maju suatu bank, maka semakin besar pula manifestasi bank tersebut. Sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik Bank sendiri tetapi juga merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada Bank tersebut.

Meningkatnya pemberian persetujuan kredit baru adalah dikarenakan 2 (dua) alasan yakni dilihat dari sisi internal dan eksternal bank.³ Dari sisi internal, permodalan bank masih cukup kuat dan portofolio kredit meningkat, sedangkan alasan eksternal bank adalah membaiknya prospek usaha nasabah. Namun, tidak menutup kemungkinan terjadinya kredit yang bermasalah atau kredit macet atas kredit yang diberikan. Bahaya yang timbul dari kredit macet adalah tidak terbayarnya kembali kredit tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya.

Dampak yang ditimbulkan oleh kredit bermasalah tersebut menguatkan keharusan perbankan untuk berusaha mengupayakan penanggulangan ataupun pencegahan bahaya yang mungkin timbul akibat kredit bermasalah tersebut.

Kenaikan harga properti akan sangat dipengaruhi oleh kenaikan angka pertumbuhan masyarakat di sebuah daerah. Dengan kenaikan angka populasi berlipat, angka pertumbuhan jumlah keluarga di masa depan juga bertambah tinggi yang pada akhirnya mengakibatkan meningkatnya permintaan akan tanah atau rumah. Apabila tanah atau rumah yang tersedia tidak dapat memenuhi semua permintaan, maka akibat selanjutnya adalah kenaikan harga properti. Sebaliknya, apabila tingkat pertumbuhan sebuah daerah menurun, yang mengakibatkan berlebihnya persediaan tanah atau rumah daripada yang bisa diserap oleh masyarakat yang menghasilkan penurunan harga properti.

Bank yang memiliki tingkat dana yang cukup besar untuk kebutuhan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Secara umum jangka waktu kredit yang ditawarkan mulai dari 3 sampai 15 tahun. Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan memberikan kredit kepemilikan rumah dalam bentuk pembayaran secara mencicil dan setiap pemberian kepada calon debitur dengan melewati prosedur pengajuan kredit dan melalui proses analisis pemberian kredit terhadap kredit yang diajukan, setelah menyelesaikan prosedur administrasi. Bank sebagai kreditur sebelum menyetujui permohonan calon nasabah atau

² Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi kedua, Cet. VI, Prenada Media, Jakarta, hlm.18.

³ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2009, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Cet. IV, Bandung, hlm.41.

debitur untuk mendapatkan kredit, pihak bank akan menganalisis calon nasabah atau debitur untuk menentukan kemauan dan kemampuan calon nasabah atau debitur untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya. Analisis yang digunakan dalam perbankan adalah Analisis 5 C (*The Five C's of Credit Analysis*) yaitu *character* (watak), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi).⁴ Bank dapat mengabulkan permohonan kredit calon debitur apabila persyaratan yang ditetapkan bank dapat terpenuhi. Terhadap kelengkapan data pendukung permohonan kredit, bank juga melakukan penilaian kelengkapan dan kebenaran informasi dari calon debitur dengan cara petugas bank melakukan wawancara dan kunjungan (*on the spot*) ke tempat debitur.⁵ Mutu permintaan kredit dapat diukur dari prospek kemampuan dan kesediaan calon debitur melunasi kredit sesuai dengan isi perjanjian kredit.⁶ Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya.

Dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan penilaian atau analisis kredit serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit benar-benar terwujud, sehingga kredit yang diberikan dapat mengenai sasaran dan terjaminnya pengembalian kredit tersebut tepat pada waktunya. Dengan demikian, dalam menilai atau menganalisis suatu permohonan kredit dengan menggunakan analisis 5 C ini yang merupakan tahapan yang penting dalam kualifikasi pemberian kredit.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana aturan hukum prinsip *The Five C's of Credit Analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ?
2. Bagaimana pelaksanaan *The Five C's of Credit Analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan ?

B. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* , Loc.cit, hlm.64.

⁵ Rina Malinda, 2012, *Evaluasi Pengendalian Manajemen Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Upaya Meminimalkan Non Performing Loan (NPL)*, makalah, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, hal .3

⁶ www.google.com, *Karya Tulis Tata Cara Pemberian Kredit Pada Bri Unit Flamboyan P.Raya* , diakses pada hari Minggu, 13 Februari 2014, pukul 15.42 WIB.

Dalam penulisan jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Dimana dalam menganalisis rumusan permasalahan menggunakan penelitian yang bersifat kualitatif berdasarkan data-data yang di peroleh kemudian dikaitkan dengan perundang-undangan dan berdasarkan penelitian di lapangan, untuk menemukan kebenaran yang berdasarkan logika keilmuan hukum yang nantinya akan ditarik sebuah kesimpulan.⁷ Dalam penulisan jurnal, peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fakta. Pendekatan fakta yaitu penelitian dengan mengangkat suatu fakta yang ada agar diketahui hubungannya antara fakta dengan aturan hukumnya. Dari data-data yang diperoleh dari lapangan akan dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Penelitian ini akan terfokus pada analisis pemberian kredit pemilikan rumah yaitu analisis *the five c's of credit* atau 5 C yaitu *character* (watak), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi).

b. Bahan Hukum

Data penelitian yang merupakan data dasar yang akan dijadikan acuan dalam penulisan jurnal ini. Adapun yang menjadi data penelitian yang dipergunakan dalam jurnal ini meliputi 3 (tiga) data yaitu sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data tersier yang dapat dijelaskan sebagai berikut:⁸

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer berupa pengamatan langsung atau observasi, wawancara secara mendalam *interview* yang akan dilakukan pada pejabat atau pegawai bank yang bersangkutan yang mempunyai wewenang dalam hal pemberian kredit. Agar didapat data yang menyeluruh terhadap pelaksanaan dari prinsip-prinsip 5 ;

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah yang bersifat mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁷ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet. IV, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.15-16.

⁸ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jember, Hal.185

3. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
4. Undang-undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia
5. Undang-undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia
6. Kitab Undang- undang Hukum Perdata (KUHPdt)

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data penelitian primer dan sekunder. Data penelitian tersier ini dapat berupa buku-buku referensi atau teks (*textsbook*) yang ditulis oleh para ahli hukum, data-data dari media informasi yang berpengaruh dan berkaitan dengan pembahasan kamus hukum, media cetak maupun media elektronik, dan atau data-data dari internet yang dapat membantu peneliti dalam penulisan jurnal ini.

Analisis bahan hukum

Dalam menganalisa data penelitian, penulisan jurnal ini menggunakan metode induktif, yang diawali dengan penyajian data yang dilakukan berdasarkan hasil observasi, studi dokumen, dan wawancara. Penyajian ini membahas tentang macam-macam prinsip penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank untuk menyalurkan kredit kepada debitur, aturan hukum terkait prinsip *The Five C's of Credit Analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dan pelaksanaan *The Five C's of Credit Analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan.

C. Pembahasan

Pelaksanaan Prinsip *The Five C's Of Credit Analysis* Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan

1. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan

Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik negara ditetapkan dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (Sejak Tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui

tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976. Karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 bentuk hukum BTN, berubah menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan call name Bank BTN. Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Waterhouse Coopers. Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat Nomor S-544/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan subsidi dan tanpa subsidi.

Bank Tabungan Negara mempunyai visi yaitu “menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan”. Dan misi Bank Tabungan Negara adalah:⁹

- a) Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi, dan usaha kecil menengah.
- b) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- c) Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
- d) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e) Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Bank Tabungan Negara mempunyai produk kredit yang terbagi menjadi tiga jenis yaitu berupa tabungan, deposito, dan giro:¹⁰ Bank Tabungan Negara juga mempunyai produk kredit yang terbagi menjadi dua jenis yaitu kredit perorangan dan kredit umum. Setiap jenis kredit tersebut terbagi menjadi beberapa macam kredit yaitu:¹¹

1. Kredit Perorangan

Produk kreditnya terdiri dari :

- a. KPR bersubsidi
- b. Kredit Griya Utama
- c. KPA (Kredit Pemilikan Apartemen)
- d. Kredit Griya Multi
- e. Kredit Ringan Batara
- f. Kredit Pemilikan Rumah Toko
- g. Kredit Sewa Griya
- h. Kredit Swadana

2. Kredit Umum atau korporasi

⁹ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 14 April 2014, pukul 14.30 WIB.

¹⁰ <http://www.btn.co.id>, diakses pada hari Minggu, 13 Februari 2014, pukul 15.41 WIB

¹¹ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 14 April 2014, pukul 14.30 WIB.

Produk kreditnya terdiri dari :

- a. Kredit Yasa Griya atau kredit konstruksi
- b. Kredit Modal Kerja – Kontraktor (KMK-Kontraktor)
- c. Kredit Modal Kerja – Industri Terkait dengan Perumahan
- d. Kredit Investasi (KI)
- e. Kredit Investasi – Industri Terkait dengan Perumahan
- f. Kredit Usaha Rakyat (KUR)
- g. Non cash loan : Bank Garansi

Bank Tabungan Negara mempunyai produk kredit yang terbagi menjadi dua belas (12) jenis yaitu :¹²

- a. ATM Batara
- b. Kiriman Uang (Transfer)
- c. INKASO
- d. Safe Deposit Box
- e. Money Changer
- f. Bank Garansi
- g. Payment Point
- h. Real Time Gross Settlement (RTGS)
- i. Payroll
- j. SPP Perguruan Tinggi
- k. Western Union
- l. SMS Batara

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kebutuhan konsumtif. Dimana bank akan menyediakan pinjaman dana untuk membeli rumah yang diperlukan calon debitur, untuk dibayar kembali pada saat jatuh tempo dengan cara cicilan dan batas maksimal selama 15 tahun. Dalam kredit pemilikan rumah, pihak bank sudah bekerjasama dengan pihak developer, sehingga debitur membayar uang muka langsung kepada pihak developer. Dalam hal permohonan dan pemenuhan syarat-syarat kredit pemilikan rumah debitur dapat mengurus sendiri atau dengan dibantu pihak developer. Debitur yang mengajukan kredit pemilikan rumah terdiri dari kredit perorangan yang bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), pekerja swasta, wiraswasta, dan profesional contohnya notaris, dokter. Permohonan kredit yang diterima oleh Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan yang telah memenuhi persyaratan dokumen yang dibutuhkan dan memenuhi kriteria dari *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Analisis 5 C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan. Analisis 5 C ini saling terkait antara yang satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut :

¹² <http://www.btn.co.id>, diakses pada hari Minggu, 13 Februari 2014, pukul 15.44 WIB.

Tabel
Analisis 5C

NO	ANALISIS	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1.	Character	✓	-	✓	
2.	Capital	✓	-		
3.	Capacity	✓	-		
4.	Collateral	✓	-		
5.	Condition of economy	✓	-		

NO	ANALISIS	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1.	Character	-	✓		✓
2.	Capital	✓	-		
3.	Capacity	✓	-		
4.	Collateral	✓	-		
5.	Condition of economy	✓	-		

NO	ANALISIS	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1.	Character	✓	-		✓
2.	Capital	-	✓		
3.	Capacity	-	✓		
4.	Collateral	✓	-		
5.	Condition of economy	✓	-		

NO	ANALISIS	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1.	Character	✓	-		✓
2.	Capital	-	✓		
3.	Capacity	-	✓		
4.	Collateral	-	✓		

5.	Condition of economy	✓	-		
----	----------------------	---	---	--	--

Sumber : Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan

Berdasarkan tabel menunjukkan bahwa permohonan kredit pemilikan rumah akan diterima oleh bank, apabila calon debitur telah memenuhi kriteria dari 5 C yaitu *character, capital, capacity, collateral*, dan *condition of economy*. Permohonan kredit pemilikan rumah akan ditolak atau tidak disetujui oleh bank apabila salah satu dan atau beberapa kriteria 5 C yaitu *character, capital, capacity*, dan *collateral* tidak baik.

2. Pelaksanaan Prinsip *The Five C'S Of Credit Analysis* Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan

Sebagai lembaga keuangan, peranan bank dalam perekonomian sangat penting. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan bank dengan fasilitas kreditnya salah satunya Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Jaminan atau agunan yang diperlukan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri. Sedangkan untuk Kredit Griya Multi atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara antara lain Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dan Kredit Griya Utama. Sesuai dengan faksimili Bank Tabungan Negara Kantor Pusat No. 436/ facs/ DPKK/ 2000 tanggal 8 Agustus 2000, terjadi perubahan nama dari KPR Paket C menjadi KPR Griya Utama. Adapun pengertian KPR Griya Utama adalah KPR nonsubsidi yang diberikan untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan diatas ketentuan rumah sederhana. Tujuan kredit KPR Griya Utama adalah untuk memberikan kesempatan baru bagi produk KPR Paket C dari segi mutu produk dan kualitas pelayanan dalam rangka meningkatkan kontribusi KPR nonsubsidi.¹³

“Tahapan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank adalah persiapan kredit dimana calon debitur melengkapi permohonan kredit, analisis atau penilaian kredit disini debitur berdasarkan 5C tersebut, dan keputusan kredit diberikan bila calon debitur telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank”.¹⁴

¹³ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 14 April 2014, pukul 14.00 WIB.

¹⁴ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 14 April 2014, pukul 14.10 WIB.

Kesimpulan dari wawancara adalah pemberian suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank yang satu dengan yang lain nyaris sama. Bukan hanya karena ketentuan yang dijadikan acuan dalam pemberian kredit adalah sama, tetapi juga pemberian fasilitas kredit tidak mengalami perubahan. Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan setiap melakukan pemberian kredit harus diproses melalui suatu tahapan-tahapan yang bertujuan untuk memberikan keyakinan bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur memang layak. Pemberian kredit akan efektif apabila tahapan dilaksanakan dengan baik oleh semua pihak, baik pihak bank maupun calon nasabah debitur. Tahapan-tahapan yang dilakukan Bank Tabungan Negara Cabang pamekasan dibagi dalam beberapa tahapan yaitu :

1. Persiapan kredit (*credit preparation*)

Persiapan kredit merupakan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi dasar antara calon debitur dengan bank terutama calon debitur yang baru pertama kali akan mengajukan kredit kepada Bank Tabungan Negara yang dilakukan melalui wawancara atau cara-cara lain.

Dalam permohonan tersebut, calon debitur diminta untuk mengisi formulir yang sudah tersedia di Bank Tabungan Negara. Sebelum perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak, calon debitur harus melengkapi dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dimana untuk kredit perseorangan. Permohonan tersebut dilampirkan dengan dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan diantaranya :

- a. Mengisi aplikasi kredit yang telah disediakan
- b. Fotokopi identitas seperti KTP/ SIM/ Paspor pemohon yang bersangkutan
- c. Fotokopi KTP/ SIM/ Paspor Suami/Istri pemohon
- d. Pasfoto terbaru pemohon dan pasangan
- e. Fotokopi Kartu Keluarga
- f. Fotokopi surat nikah atau surat cerai
- g. Slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan
- h. Fotokopi Tabungan/ giro BTN min. tiga (3) bulan terakhir
- i. Fotokopi NPWP untuk lebih dari Rp 50 juta
- j. Tujuan dan manfaat kredit
- k. Besarnya kredit dan jangka waktu pelunasan kredit
- l. Cara pengembalian kredit

Dimana persetujuan tersebut merupakan tanda persetujuan atas permohonan debitur atas permohonan kredit tersebut. Dalam permohonan kredit harus dipenuhi persyaratan mengenai subjek hukum calon debitur. Jika suatu permohonan kredit ternyata tidak

memenuhi persyaratan ketentuan perundang-undangan, maka permohonan tersebut dapat dianggap pihak debitur telah melakukan perjanjian yang belum memenuhi syarat sahnya perjanjian ketika permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank. Permohonan kredit dapat dibatalkan dikarenakan tidak memenuhi syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Setelah hal-hal tersebut telah dipenuhi oleh calon debitur, maka pihak Bank Tabungan Negara akan menerima dan mencatatnya pada agenda surat masuk untuk diproses lebih lanjut. Suatu permohonan kredit tersebut akan diproses atau dianalisis oleh bank kemudian diberikan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK), maka atas permohonan tersebut, ketika mendapatkan SPPK telah terjadi kesepakatan antara pihak debitur dan pihak bank. Setelah dikeluarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) oleh bank, yang diperhatikan adalah isi dari suatu permohonan kredit yang diajukan, termasuk besarnya kredit, penggunaan kredit, dan jangka waktu kredit. Pihak bank wajib mengetahui mengenai dokumentasi yang diperlukan sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan jawaban atas permohonan tersebut.

2. Analisis atau penilaian kredit (*credit analysis*)

Analisis kredit merupakan penilaian atas kemampuan dan kemauan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran yang ditangguhkan. Tujuan menganalisis kredit adalah untuk menentukan kemampuan dan kemauan nasabah untuk membayar kembali pinjamannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Bank Tabungan Negara akan melakukan penelitian dan analisis mengenai data dan informasi yang diperlukan dengan langkah-langkah yang ditempuh dalam rangka investigasi kredit melalui wawancara dengan calon debitur, pengumpulan data yang berhubungan dengan nasabah, investigasi kebenaran mengenai hal-hal yang dikemukakan oleh calon debitur, dan penyusunan laporan mengenai hasil investigasi yang telah dilaksanakan. Tahap ini bertujuan untuk mengumpulkan data yang cukup mengenai keadaan calon debitur. Berbagai informasi yang didapatkan oleh bank mengenai calon debitur harus dikumpulkan untuk mempermudah proses analisis kredit.

Pada saat dilakukan wawancara antara pihak Bank Tabungan Negara dan calon nasabah debitur. Tujuan melakukan wawancara ini adalah untuk mendapatkan informasi dan masukan-masukan mengenai keadaan sebenarnya, pemohon sebagai bahan pertimbangan dan pencocokan data antara data pada permohonan formulir permohonan dengan keadaan yang sebenarnya. Tahapan yang dilakukan pada saat wawancara yaitu :

- 1) Pewawancara wajib memberikan informasi yang optimal sehubungan dengan kredit yang akan diberikan kepada pemohon, baik dari formulir permohonan, kelengkapan data, hak dan kewajiban pemohon, tingkat suku bunga, serta ketentuan mengenai pengembalian kredit
- 2) Pewawancara akan mengajukan beberapa pertanyaan yang bertujuan untuk meneliti data formulir permohonan kredit yang telah diisi oleh pemohon. Pertanyaan tersebut akan difokuskan untuk memperoleh keyakinan mengenai data kebenaran pemohon, kebenaran penghasilan pemohon, dan apakah pemohon mempunyai kewajiban lain yang harus dibayar setiap bulan. Setelah wawancara selesai dilakukan, petugas wawancara akan melaksanakan analisa kredit terhadap hasil wawancara dengan maksud agar kredit yang diberikan mengenai tujuan yaitu terarah dan aman. Tujuan utama analisis permohonan kredit adalah untuk memperoleh keyakinan bahwa calon nasabah debitur mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank secara teratur, baik pembayaran angsuran pokok maupun bunganya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 8 dinyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Untuk mendapatkan informasi dan data tersebut dilakukan dengan menilai atas calon debitur berdasarkan kriteria 5 C tersebut yaitu :

a) *Character* (watak)

Penilaian karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat ketulusan, kepatuhan akan janji dari calon debitur untuk memenuhi kewajiban melunasi pinjaman kredit. Kepatuhan debitur melunasi cicilan yang telah jatuh tempo, akan tergantung pada watak setiap debitur. Banyak debitur secara sukarela melunasi cicilan kredit sesuai dengan jadwal, tetapi tidak sedikit pula debitur yang memerlukan peringatan untuk membayar setiap kali masa cicilan akan jatuh tempo. Untuk menghindari keterlambatan pembayaran cicilan, bank melakukan pengawasan tagihan yang efektif.

b) *Capacity* (kemampuan)

Bank akan menilai kemampuan calon nasabah debitur mengenai keahlian debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur, sehingga bank merasa yakin bahwa pinjaman kredit akan dikelola oleh orang yang tepat. Bank harus mengetahui

dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan suatu pekerjaan atau usaha pemohon. Bank harus meneliti keahlian calon nasabah debitur tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerial atau mengelola sumber pendapatannya, sehingga bank yakin akan calon nasabah debitur untuk mengembalikan pinjaman kredit dalam jangka waktu yang telah disepakati untuk melunasi kreditnya.

c) *Capital* (modal)

Bank dalam memberikan kredit pemilikan rumah kepada debitur hanya sebagian atau kekurangan modal yang dipunyai oleh calon nasabah debitur. Nasabah debitur wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya dibiayai dengan kredit bank. Kriteria ini dilihat dengan mengukur pendapatan debitur setiap bulannya dan kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pinjaman kredit dengan modal sendiri.

Bank untuk menilai terhadap modal calon nasabah debitur dengan melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang pinjaman kredit tersebut.

d) *Collateral* (jaminan)

Barang-barang yang akan diserahkan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang akan diterimanya. Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam melakukan penilaian terhadap jaminan, bank akan menilai barang yang akan dibiayai dengan kredit tersebut. Penilaian atas jaminan meliputi jenis atau macam barang, nilai barang, lokasi, dan bukti kepemilikan.

Bank tidak bisa memberikan pinjaman kredit melebihi dari nilai jaminan. Agunan dijadikan sebagai unsur pengaman lainnya bagi Bank Tabungan Negara dalam setiap pemberian kredit yaitu sebagai sumber pelunasan terakhir apabila kredit bermasalah. Bank Tabungan Negara menetapkan nilai agunan kredit didasarkan atas pertimbangan antara lain :

- a. Penilaian, apakah jaminan tersebut dapat dinilai atau tidak
- b. Pengikatan, apakah debitur mempunyai bukti kepemilikan yang sah serta dapatkah dilakukan pengikatan terhadap jaminan tersebut untuk melindungi kepentingan bank
- c. Penguasaan, apakah jika terjadi kredit bermasalah jaminan tersebut dapat dikuasai atas nama debitur
- d. Pengamanan, apakah jaminan tersebut diasuransikan atau tidak

e. Pemanfaatan, harus diteliti apakah jaminan tersebut dapat menjadi sumber pembayaran kembali kredit, seandainya terjadi kredit bermasalah yaitu dapat mengcover fasilitas kredit yang akan atau telah diberikan dan penilaian akan jumlahnya dilakukan secara wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.

e) *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Bank dalam memberikan kredit diharapkan nasabah debitur dapat mengembalikan pinjaman kreditnya pada waktu mendatang, maka pada waktu mengajukan permintaan kredit didasarkan pada suatu perencanaan. Bank selalu meninjau suatu prospek usaha ke depannya. Perencanaan ekonomi akan berpengaruh atau akan timbul akibat dari adanya kredit.

3. Keputusan kredit (*credit decision*)

Atas dasar laporan hasil analisis kredit, maka pihak bank akan melalui pemutus kredit yang dilakukan oleh pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak mengambil keputusan berupa menolak dan menyetujui kredit. Setiap keputusan permohonan kredit harus memperhatikan penilaian syarat-syarat umum yang pada dasarnya tercantum dalam laporan pemeriksaan kredit dan analisis kredit. Setiap keputusan yang diambil oleh bagian kredit dalam hubungan wewenangnya, baik berupa persetujuan maupun penolakan atas permohonan kredit harus dilaporkan ke direksi serta analisis kreditnya.

Bank Tabungan Negara dalam memberikan persetujuan kredit dari calon debitur apakah akan mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit. Untuk melindungi kepentingan bank dalam pelaksanaan persetujuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), maka biasanya ditegaskan syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah. Setelah permohonan kredit yang telah disetujui oleh pihak bank, kemudian nasabah debitur dengan pihak bank membuat perjanjian kredit. Hal-hal yang tertera perjanjian kredit sebagai berikut :

- a. Maksimum kredit adalah jumlah yang tertera dalam maksimal kredit yaitu jumlah tertinggi yang diizinkan kepada penerima kredit
- b. Jangka waktu menunjukkan berapa lama waktu yang diberikan untuk pembayaran atau pelunasan kredit tersebut
- c. Keperluan kredit disebutkan secara jelas
- d. Bunga atau provisi, merupakan penetapan bunga sesuai dengan kebijakan bank
- e. Bea materai, dalam perjanjian kredit dikenakan bea materai
- f. Bentuk kredit
- g. Cara penarikan dan cara pelunasan
- h. Jaminan kredit, dalam jaminan atau agunan dikemukakan secara terperinci, seperti jumlah jaminan, nilai jaminan, dan status kepemilikannya

- i. Asuransi, seperti jaminan kredit sebaiknya diasuransikan sesuai dengan sifat jaminan tersebut.
- j. Sanksi-sanksi seperti denda keterlambatan pembayaran bunga, denda terlambatnya pembayaran angsuran atau terlambatnya pelunasan.
- k. Ketentuan-ketentuan lain yang ditentukan sesuai keperluan (jaminan)
- l. Syarat-syarat untuk pengajuan permohonan perpanjangan dan tambahan fasilitas kredit

Permohonan kredit yang telah disetujui akan dibuatkan Surat Persetujuan Penegasan Pemberian Kredit (SP3K). Setelah SP3K keluar dan ditandatangani oleh pemohon, calon nasabah debitur diperkenankan untuk mengikuti acara akad kredit yaitu acara penandatanganan daftar realisasi kredit dan perjanjian ini dihadiri oleh notaris. Apabila surat perjanjian kredit telah ditandatangani, maka surat penegasan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari surat perjanjian kredit, karena dengan tegas telah disebutkan nomor dan tanggalnya. Surat penegasan tersebut dibuat minimal dalam tiga rangkap.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani diatas materai yang cukup akan diserahkan kepada Bank Tabungan Negara dan nasabah debitur. Setelah pelaksanaan kredit, maka Bank Tabungan Negara akan mengatur dan menyimpan administrasi dan dokumentasi secara baik, sehingga dapat memudahkan bagi pihak bank untuk mengikuti perkembangan kredit demi pengamanan. Selain itu, untuk menjamin ketepatan waktu pembayaran bunga dan pelunasan kredit.

Adapun yang menjadi acuan bank dalam melakukan penelitian dan analisis terhadap debitur meliputi beberapa kriteria dibawah ini :

1) Prinsip kepercayaan

Prinsip kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa usaha bank dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara bank dan nasabahnya. Dana yang tersimpan di bank atas dasar kepercayaan dari masyarakat, sehingga setiap bank menjaga kesehatan dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat tersebut. Hubungan antara bank dan nasabah adalah hubungan pinjam meminjam uang antara bank dan nasabah yang dilandasi oleh kepercayaan. Hubungan antara bank dan nasabah bukan sekedar hubungan kontraktual antara kreditur dan debitur yang diliputi oleh asas-asas umum dari hukum perjanjian, tetapi juga hubungan kepercayaan yang diliputi asas kepercayaan.

“Bank akan memberikan kredit dengan menilai kepercayaan yang diberikan kepada debitur dengan memberikan informasi dengan benar, contohnya nama, pekerjaan, dan penghasilan”.¹⁵

2) Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang disimpan. Hal ini juga disebutkan dalam pasal 2 dan 29 Undang-undang Nomor 10 Tahun Tentang Perbankan. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat, sehingga masyarakat semakin percaya dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di bank, dan dalam kegiatan usaha untuk penyaluran dana atau kredit.

“Bank dalam memberikan kredit selalu berhati-hati dengan mengecek kebenaran nama, jaminan, jumlah tabungan di BTN, dan apakah masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia”.¹⁶

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik adalah prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan yaitu :

- a. Pihak bank dalam memberikan kredit harus berhati-hati, oleh karena itu bank akan melakukan penelitian dan analisis yang mendalam terhadap calon debitur.
- b. Melakukan wawancara dengan calon debitur yang bersangkutan terutama untuk mengetahui maksud dan tujuan penggunaan kredit dan rencana pelunasan kredit.
- c. Melakukan verifikasi data dengan melakukan survey dengan pemeriksaan langsung ke lapangan.
- d. Melakukan verifikasi agunan, yaitu pemeriksaan terhadap jenis agunan, kelengkapan surat-surat kepemilikan agunan, serta keadaan agunan yang nantinya digunakan untuk menentukan nilai agunan.
- e. Penelitian nasabah melalui aktifitas giro, deposito, tabungan, transfer antar Kantor Cabang Bank Tabungan Negara (BTN).
- f. Melakukan wawancara dengan pihak ketiga atau rekan kerja untuk meminta pendapat mengenai debitur dan pengumpulan informasi kredit dan nasabah melalui Bank Indonesia, seperti Informasi Debitur Individual (IDI), Daftar Hitam Lokal (DHL), dan Daftar Hitam Gabungan (seluruh Indonesia).

“Bank akan berhati-hati dalam memberikan kredit untuk memberikan perkreditan yang sehat, dimana debitur diketahui dengan benar, jumlah dan penggunaan kredit harus jelas sehingga risiko dapat diperkecil, dan menyetujui pemberian kredit tidak tergesa-gesa”.¹⁷

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rosi Bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 15.40 WIB.

¹⁶ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 15.45 WIB.

¹⁷ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.00 WIB.

Dari wawancara tersebut dapat ditarik kesimpulan yaitu dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh bank dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat bertujuan untuk memberikan pemberian kredit yang sehat diantaranya:

- a) Bank tidak memberikan kredit kepada calon debitur yang tidak diketahui atau dipahami secara benar
- b) Bank akan mempertimbangkan dan menganalisis setiap permohonan kredit dan jumlah kredit yang diberikan pada suatu nasabah, tidak boleh melebihi kebutuhannya
- c) Keputusan kredit yang dikeluarkan oleh bank didasarkan pada analisis yang matang atau tidak tergesa-gesa
- d) Risiko pemberian kredit harus dapat diukur secara tepat, berdasarkan informasi yang lengkap dan dapat dipercaya.

Kriteria yang biasanya diterapkan oleh bank dalam memberikan kredit tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Usaha bank untuk memperoleh keyakinan atas kesediaan dan kemampuan calon debitur untuk mengembalikan pinjaman yaitu dengan menganalisis kredit tersebut secara mendalam kepada calon debitur. Kesediaan debitur untuk mengembalikan pinjaman, akan banyak dipengaruhi oleh watak. Sedangkan kemampuan mengembalikan kredit akan ditentukan oleh kondisi keuangan serta besar kecilnya penghasilan. Dengan adanya analisis dalam suatu pemberian kredit, dapat dilihat bahwa dunia perbankan tidak ada satu bank sehatpun menghendaki kredit yang yang disalurkan menjadi kredit bermasalah hingga menjadi kredit macet. Berbagai faktor yang menyebabkan kredit bermasalah terjadi diantaranya ketidaklayakan debitur.

“Bank akan menerapkan batasan dalam pemberian kredit agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, contohnya kredit bermasalah”¹⁸

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan untuk menghindari kredit bermasalah atau kredit macet, Bank Tabungan Negara menerapkan proses analisis dan mengkroscek informasi yang diberikan oleh pemohon tersebut benar atau tidak benar. Dalam pemberian kredit bank wajib bertindak secara hati-hati, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Oleh karena itu, bank memberlakukan batasan-batasan dalam penyaluran dana, yaitu :

1. Penerapan dari kriteria 5C (*character/* watak, *capital/* modal, *capacity/* kemampuan, *collateral/* jaminan, dan *condition of economy/* kondisi ekonomi)
2. Penerapan batas maksimum penyaluran dana yang dilakukan oleh bank. Batas maksimum penyaluran dana dilakukan untuk mencegah agar pemberian kredit yang diberikan tidak melewati batas maksimum penyaluran dana. Mengingat bahwa kredit

¹⁸ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.10 WIB.

tersebut bersumber dari dana masyarakat yang disimpan oleh bank, risiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh kepada keamanan dana masyarakat. Oleh karena itu, bank mempunyai kewenangan penuh dalam menentukan jumlah pemberian kredit yang diberikan kepada calon debitur dalam hal penentuan besar kecilnya jumlah kredit. Setiap bank mempunyai batasan pemberian kredit yang diterapkan untuk kredit perorangan maupun kredit umum. Apabila melewati batas maksimum penyaluran dana, maka akan dimintakan putusannya pada instansi atasannya dalam hal ini kantor wilayah. “Bank tidak akan memberikan kredit kepada debitur karena selalu dilakukan kroscek karena menyangkut asas perkreditan yang benar”.¹⁹

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik adalah selain pembatasan dalam penyaluran dana, Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan juga memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat meliputi :

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa ada perjanjian tertulis
2. Bank tidak diperkenankan memberikan pinjaman kredit yang tidak sesuai dengan pinjaman yang dimohonkan
3. Bank tidak boleh memberikan pinjaman kredit kepada calon nasabah debitur yang masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.

“Setelah kredit disetujui, bank akan melakukan pengawasan terhadap kredit yang telah diberikan kepada debitur”.²⁰

Dari penuturan Bapak Rosi adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur diharapkan akan berjalan lancar, oleh karena itu, bank selalu berhati-hati dalam pengelolaan pemberian kredit yang tertib dan demi pengamanan dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Melakukan pengawasan terhadap rekening debitur setiap bulan
- b. Melakukan pengawasan dengan mengunjungi secara langsung debitur agar pemberian kredit tepat sasaran
- c. Melakukan pengawasan dengan cara memantau informasi debitur melalui Bank Indonesia, apakah debitur termasuk dalam daftar hitam (*black list*).

Langkah-langkah pengawasan diatas adalah langkah-langkah *represif* atau pencegahan, jika langkah-langkah tersebut telah dilakukan dan terjadi suatu kredit macet atau

¹⁹ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.15 WIB.

²⁰ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.20 WIB.

bermasalah atau debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka bank akan menyebut debitur wanprestasi.

“Kriteria debitur dikatakan wanprestasi bila debitur tidak membayar kewajibannya tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan”.²¹

Dari wawancara tersebut dapat disimpulkan Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan mempunyai kriteria terhadap debitur yang dianggap wanprestasi yang meliputi :

1. Debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit, maksudnya debitur tidak melakukan pembayaran pinjaman pokok dan bunga
2. Debitur dalam melakukan pembayaran pinjaman kredit terkadang tidak tepat waktu atau telah melampaui jatuh tempo.

Apabila nasabah debitur wanprestasi, maka bank akan melakukan pembinaan kredit yang dilakukan melalui via telepon dan surat peringatan. Surat ini sebagai sarana bagi pihak bank untuk mengingatkan nasabah debitur atas kelalaiannya dalam pembayaran kredit. Surat peringatan yang diberikan berupa :

1. Surat Pemberitahuan Angsuran Pertama (SPA I), yang berisikan konfirmasi pembayaran angsuran kepada debitur sampai tanggal 10 belum melakukan pembayaran angsuran bulanan tiap bulannya.
2. Surat Pemberitahuan Angsuran Kedua (SPA II), yang berisikan konfirmasi pembayaran angsuran yang belum dibayar beserta denda dan tunggakannya.
3. Surat Penyelesaian Tunggakan Pertama (SPT I), yang berisikan konfirmasi untuk menyelesaikan pembayaran tunggakan denda atau tunggakan
4. Surat Penyelesaian Tunggakan Kedua (SPT II), yang berisikan peringatan terakhir penyelesaian tunggakan dengan batas tertentu dan pelimpahan wewenang dari pihak bank kepada pengadilan negeri mengenai penagihan tunggakan debitur
5. Surat Penyelesaian Tunggakan Ketiga (SPT III), yang berisikan penyelesaian seluruh tunggakan-tunggakan atau sisa hutang dengan batas waktu tertentu dan tindakan lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa hutang.

“Debitur dalam hal kewajibannya belum dipenuhi dan memberitahukan kepada bank, maka bank akan memberi toleransi kepadanya. Dan biasanya dilakukan hal-hal untuk pemenuhan kembali pembayaran kreditnya”.²²

Kesimpulan dari hasil wawancara adalah selama debitur dalam keadaan *goodwill* dan memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya dalam melunasi pinjaman kreditnya, bank akan memberikan toleransi dalam hal pembayaran kreditnya, yaitu dengan cara :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Penjadwalan kembali dapat dilakukan dengan cara yaitu :

²¹ Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.25 WIB.

²² Hasil wawancara dengan bapak Rosi bagian Kredit, pada hari Senin, 26 Mei 2021, pukul 16.30 WIB.

- a) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang
 - b) Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan bunga
 - c) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir
 - d) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran
 - e) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok, tunggakan angsuran, dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir
 - f) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir
 - g) Pergeseran atau perpanjangan rencana pelunasan.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Persyaratan kembali dapat dilakukan dengan cara yaitu :
 - a) Pemberian keringanan tunggakan bunga dan denda
 - b) Perubahan syarat-syarat kredit
 3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* dan *reconditioning*, antara lain meliputi :
 - a) Perpanjangan jangka waktu kredit
 - b) Pengurangan tunggakan pokok dan bunga kredit
 - c) Penjualan asset sendiri untuk memenuhi sebagian kewajiban debitur kepada bank
 - d) Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan.

Jika debitur dalam keadaan *goodwill* permasalahan tersebut akan diselesaikan secara kekeluargaan, bank akan terus memberikan dukungan agar debitur bisa bangkit lagi dan memenuhi kewajibannya sebagai debitur. Jika tetap tidak berhasil, maka akan dilakukan eksekusi terhadap benda jaminan untuk memenuhi kewajiban kepada pihak bank. Akan tetapi, apabila debitur dalam keadaan *onwill* (tidak ada iktikad baik), bank akan langsung mengambil langkah-langkah hukum sebagai jalan keluarnya.

D. Penutup

a. Kesimpulan

1. Aturan hukum terkait prinsip *The Five C's Of Credit Analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah sesuai dengan (Pasal 8 terutama ayat 2), 11, 29, dan 49. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama dan hati-hati terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.
2. Pelaksanaan *the five c's of credit analysis* dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Pamekasan telah dilaksanakan untuk

menentukan debiturnya yang layak diberi pinjaman. Penilaian akan *character/* watak, *capacity/* kemampuan, *capital/* modal, *collateral/* jaminan, *condition of economy/* kondisi ekonomi dilakukan pada saat prosedur permohonan kredit dan analisis terhadap permohonan kredit yang telah diajukan. Bank akan dapat menilai *the five c's of credit analysis* setiap debitur pada saat pengisian formulir permohonan kredit, wawancara, dan kunjungan ke tempat tinggal debitur. Dengan demikian, investigasi akan kebenaran informasi yang diberikan oleh debitur tersebut benar atau tidak benar. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah tidak lepas dari kredit macet yang dipengaruhi oleh adanya kegagalan usaha debitur, karakter jelek, pindah, dan meninggal yaitu kurang dari 2% pertahun.

b. Saran

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah mengatur adanya prinsip kehati-hatian terutama dalam hal pemberian kredit. Kemudian hal tersebut diperjelas didalam beberapa peraturan pelaksanaannya. Hal ini harus diimbangi dengan perilaku para pemilik dan pengelola bank yang melakukan prinsip kehati-hatian dalam berusaha dan kontrol yang kuat dari Bank Indonesia yang akan mengurangi kredit macet.
2. Prosedur pemberian kredit harus lebih teliti lagi mengenai *on the spot* (peninjauan ke lapangan), sehingga dapat mengetahui kemampuan debitur dalam mengembalikan kreditnya. Dengan melakukan kunjungan ke lapangan bertujuan untuk mendapatkan informasi akan kebenaran data formulir permohonan dengan keadaan yang sebenarnya. Sehingga dengan kunjungan tersebut dapat diketahui kondisi fakta debitur. Hal ini diperlukan untuk melakukan penilaian calon debitur akan lebih akurat dan menyakinkan. Dengan demikian, setiap permohonan kredit yang diajukan oleh setiap debitur haruslah melalui proses peninjauan ke lapangan.

Daftar Pustaka

- AKH. Munif, 2010, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, SukaPers, Pamekasan.
 Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet. IV, Sinar Grafika, Jakarta.
 Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jember.
 Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi kedua, Cet. VI, Prenada Media, Jakarta.
 Iswardono, 1988, *Uang dan Perbankan*, edisi ke tiga, BPFE, Yogyakarta.

- Kasmir, 2012, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Cet. I, Bandung.
Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. I, Refika Aditama, Bandung.
Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2009, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Cet. IV, Bandung.
Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, Cet. III, Mandar Maju, Bandung.
Subekti, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perdata cetakan XXXIII*, Intermasa, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia
Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Bank Indonesia.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).
Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 27/ 162/ KEP/ Dir, 31 Maret 1995 tentang Pedoman Penyusunan Kebijakan Pelaksanaan Perkreditan Bank (PPKPB).
Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/ 267/ KEP/ DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.
Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/ 1/ UPPB, 12 November 1998 tentang Kualitas Kredit.

ARTIKEL :

- Mulhadi. Prinsip Kehati-hatian (Prudent Banking Principle) Dalam Kerangka Undang-Undang Perbankan di Indonesia.
Ginting, Ramlan. Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum, Disampaikan dalam Diskusi Hukum “Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia”
Cipta, Rizky Harta. Strategi Bank Atas Efektivitas Penerapan Prudential Banking Principles Dalam Rangka Pembiayaan, www.hukumpositif.com.
Maria Kaban, 2004, *Karya Ilmiah Tinjauan Juridis Terhadap Perjanjian Kredit*, Universitas Sumatera Utara, hlm. 2-3