

ANALISIS FAKTOR 3R DAN 5C DALAM PEMBERIAN KPR

Oleh.

Fahmi Dini Kustini

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Galuh
email: 95kfahmidini@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor 3R (Return, Repayment, Risk Bearing Ability) dan 5C (Character, Capital, Capacity, Condition of Economy dan Collateral) dalam pemberian kredit kepada nasabah pada suatu studi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Tasikmalaya. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Adapun teknik analisis data yang dilakukan yaitu analisis sebelum dan analisis data di lapangan. Hasil penelitian ini adalah ; 1). Pada analisis faktor 3R (Return, Repayment, Risk Bearing Ability) pada umumnya telah digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tasikmalaya dalam penyaluran kreditnya. Hal tersebut dapat terlihat dari Return yang tidak hanya dapat diraih dari salah satu pihak saja, melainkan dari kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur; 2) Untuk analisis pada faktor 5C (Character, Capital, Capacity, Condition of Economy dan Collateral) sendiri yang telah baik digunakan dalam menganalisis kelayakan calon debitur untuk mendapatkan kredit, yaitu dengan menganalisis Character, Capital, Capacity, Collateral. Condition of Economy belum sepenuhnya digunakan; 3) Faktor 3R (Return, Repayment, Risk Bearing Ability) dan 5C (Character, Capital, Capacity, Condition of Economy dan Collateral) dalam menganalisis kelayakan pemberian kredit bagi calon debitur sudah cukup baik diterapkan.

Keywords: *Repayment, Risk Bearing Ability, Character, Capital, Capacity, Condition of Economy, Collateral.*

I. PENDAHULUAN

Tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu dari kebutuhan sekunder yang harus dipenuhi. Seiring dengan berkembangnya zaman dan bertambahnya kebutuhan masyarakat terutama kebutuhan akan tempat tinggal, maka masyarakat akan menggunakan berbagai cara guna memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satu cara yang digunakan oleh masyarakat luas adalah dengan menggunakan jasa kredit yang disediakan oleh bank.

Secara umum, kredit pada dasarnya merupakan pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam rangka untuk menaikkan taraf hidup masyarakat. Kata kredit sendiri berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan, atau *credo* yang berarti percaya. Apabila seseorang atau masyarakat memperoleh kredit, maka ia

memperoleh kepercayaan (*trust*) dari pihak pemberi kredit bahwa pihak yang bersangkutan mampu memenuhi segala sesuatu kewajiban pada masa yang akan datang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang ada di Indonesia dan memiliki peran penting bagi keberlangsungan perekonomian Indonesia. Bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank sesuai dengan fungsinya yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 adalah lembaga perantara (lembaga intermediasi atau *intermediating*).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah bank komersial atau bank umum yang berfungsi

untuk melayani kebutuhan masyarakat baik perorangan maupun badan usaha dengan menyediakan berbagai macam fasilitas produk, seperti KPR dan produk kredit lainnya, produk dana sampai produk pelayanan.

Dana masyarakat yang terkumpul di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tasikmalaya disalurkan melalui pemberian kredit hunian yang terdiri dari Kredit Griya Utama, KPR Platinum, KP Ruko, Kredit Griya Mukti, Kredit Swa Griya, Kredit Swadana dan Kredit Perumahan Perusahaan. Kredit tersebut diberikan dengan waktu yang cukup lama yaitu 5-15 tahun. Kredit KPR Platinum merupakan fasilitas yang diberikan untuk pembelian rumah, apartemen, rumah susun, berikutan tanah dengan standar minimal sama dengan standar teknis rumah bersubsidi baik rumah baru atau rumah lama.

Selain itu terdapat kredit modal usaha yang terbagi menjadi Kredit Usaha Mikro Kecil, Kredit Yasa Griya, Kredit Pendukung Perumahan, dan Kredit Modal Kerja Kontraktor dengan jangka waktu 1-3 tahun. Kurun waktu tersebut tentunya bukan hal yang mudah dilewati oleh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tasikmalaya, karena sebagaimana kita tahu bahwa semakin lama jangka waktu dalam pemberian kredit maka semakin tinggi pula risiko dalam pengembalian kredit tersebut. Agar tetap terus memberikan layanan kredit terhadap permintaan masyarakat baik yang sudah menjadi nasabah ataupun yang akan menjadi nasabah, pihak bank harus penuh kehati-hatian dalam menganalisis pemberian kredit kepada calon peminjam.

Sebagaimana kita ketahui, dalam pemberian kredit diperlukan berbagai pertimbangan dan kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan aspek utama dalam pemberian kredit dapat terpenuhi. Sehingga, kredit yang diberikan dapat tepat terhadap sasarannya dan pengembaliannya dapat berjalan lancar sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Dalam pemberian kredit, tentunya pihak bank harus mempertimbangkan berbagai macam risiko yang akan timbul.

Prinsip-prinsip, azas-azas atau pun persyaratan-persyaratan tersebut dapat dilihat dari aspek 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) dan 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*). Aspek *Return* merupakan aspek penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh pihak debitur setelah diberi kredit, dan kemampuan mengembalikan pinjaman secara tepat waktu. Aspek *Repayment* merupakan aspek penilaian dalam kemampuan membayar perusahaan atau debitur secara tepat waktu sesuai dengan perjanjian dan kapasitas penembaliannya. Aspek *Risk Bearing Ability* merupakan aspek yang menilai sejauh mana pihak yang mengajukan kredit mampu menanggung kegagalan bayar apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

Untuk aspek 5C, yaitu aspek *Character* merupakan aspek yang berhubungan dengan watak seseorang apakah layak atau tidak untuk diberikan kredit. Aspek *Capacity* merupakan aspek yang menjadi pertimbangan selanjutnya dalam pemberian kredit, yaitu dengan melihat kemampuan pihak debitur untuk membayar kembali pinjaman yang berkaitan dengan pendapatan para debitur. Aspek *Capital* berhubungan dengan faktor penggunaan modal apakah efektif atau tidaknya, dilihat dari laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Aspek *Collateral* berhubungan dengan berhubungan dengan jaminan yang diagunkan oleh calon nasabah, baik berupa fisik maupun non fisik. Terakhir adalah aspek *Condition of Economy* dinilai dengan melihat kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.

Masalah yang dihadapi oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam dunia perbankan adalah dengan semakin ketatnya pemberian kredit yang ditawarkan oleh berbagai bank, baik dari segi bunga kredit, maupun dari persyaratan yang ditawarkan oleh berbagai bank yang semakin ringan dan tanpa agunan. Disamping ketatnya persaingan pemberian kredit, juga masih terdapat *Non Performing Loan* dalam penyaluran kreditnya yang cukup tinggi.

Menurut penelitian Ayu Puspitaningtyas (2012:59) dengan judul penelitian "Analisis Prinsip 5C dan 7P Pada Penyaluran Kredit di PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar" menyatakan bahwa proses penilaian terhadap pemberian kredit menggunakan hasil pengumpulan data yang diberikan oleh calon debitur dan *account officer* yang dituangkan dalam bentuk formulir permohonan kredit, analisa calon debitur/ debitur, dan *checking* informasi nasabah turut menjadi bahan dasar dalam proses tersebut. Serta untuk prinsip 5C yang di terapkan pada PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar baru diterapkan dalam *Character, Capacity, dan Collateral*, sementara bagi penerapan *Capital dan Condition of Economy* belum seluruhnya terlaksana dengan baik. Untuk prinsip 7P itu sendiri sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan ketentuan.

Berdasarkan penelitian terdahulu dan data yang diperoleh mengenai jumlah penyaluran kredit, tingkat *Non Performing Loan* (NPL) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, jumlah pemberian kredit KPR BTN Platinum dan jumlah nasabah penerima kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tasikmalaya, maka peneliti tertarik untuk mengetahui bagaimana aspek 3R (*Return, Repayment, dan Risk Bearing Ability*) serta 5C (*Character, Capacity, Capital, Collatera, dan Condition of Economy*) dalam pemutusan pemeberian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Cabang Tasikmalaya. Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana faktor 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk Kredit KPR BTN Platinum?
2. Bagaimana faktor 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*) dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk Kredit KPR BTN Platinum?
3. Bagaimana analisis faktor 3R dan 5C dalam pemberian kredit pada nasabah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk Kredit KPR BTN Platinum?

II. METODOLOGI

2.1 Metode Penelitian yang Digunakan

Dalam penelitian ini peneliti melakukan pengumpulan data yang berupa informasi yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini terdapat jenis data yang digunakan yaitu, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif.

2.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi.

2.3 Teknik Analisis Data

Pada penelitian kualitatif analisis data dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Dalam hal ini Nasution pada Sugiyono (2017:245) mengatakan: 'Analisis telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan, dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian.' Adapun teknik analisis data yang dilakukan oleh peneliti yaitu analisis sebelum di lapangan dan analisis data di lapangan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Faktor 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) dalam Pemberian Kredit Kepada Nasabah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai faktor 3R yang terdiri dari Return, Repayment, Risk Bearing Ability pada produk KPR BTN Platinum maka pihak bank telah dengan saksama menerapkan faktor 3R sebagai berikut.

1) Return

Return merupakan suatu pencapaian yang akan diperoleh ketika pemberian kredit telah disalurkan oleh bank. Dari hasil penelitian di atas, bahwa dalam hal ini kedua belah pihak, yaitu debitur dan kreditur memperoleh return dari terealisasinya kredit. Hal tersebut sejalan dengan teori menurut Rachamat Firdaus dan Maya Aryanti (2011:89) yang mengatakan bahwa "*Return* merupakan penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh debitur setelah dibantu dengan kredit oleh bank. Dapat pula diartikan keuntungannya akan diperoleh bank apabila memberikan kredit kepada pemohon".

Dalam hal ini untuk terealisasinya kredit KPR BTN Platinum, maka Return yang akan diperoleh nasabah ketika permohonan kreditnya disetujui adalah dengan dimilikinya satu unit rumah. Karena kredit KPR BTN Platinum sendiri merupakan suatu produk KPR Non-Subsidi yang dimiliki oleh Bank BTN, dan tujuan dari diadakannya produk tersebut adalah untuk membantu debitur dalam mendapatkan rumah impiannya. Dari hasil penelitian membuktikan bahwa satu unit rumah dengan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan akan menjadi return bagi nasabah pada saat terealisasinya kredit tersebut. Maka dari itu, hal tersebut juga sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto (2010:2016) bahwa "*Return* menunjukkan hasil yang diharapkan dapat diperoleh dari penggunaan kredit tersebut".

Kemudian *return* yang didapat oleh pihak bank sendiri ketika teralisasi kreditnya yaitu memperoleh return berupa suku bunga kredit yang merupakan pendapatan terbesar yaitu bunga kredit sebesar 9,9% dari plafond kredit sehingga besarnya keuntungan yang dihasilkan beragam. Suku bunga tersebut merupakan suku bunga yang dapat berubah sewaktu-waktu (*floating rate*) mengikuti kebijakan suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*) dengan perhitungan suku bunga berjangka.

"Dalam hal ini pula ditetapkan bahwa pemberian bunga kredit kepada debitur dalam jumlah plafond akan berbeda. Yaitu semakin besar jumlah plafond yang diambil dan terealisasi kepada nasabah, maka suku bunga yang diberikan akan semakin rendah." (sumber: wawancara 2017).

Hal tersebut tidak semata-mata di tentukan oleh cabang, melainkan mengikuti kebijakan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. pusat dengan tetap memperhitungkan *risk* dan *profit*.

Selain dari suku bunga kredit yang merupakan pencapaian utama dalam penyaluran kredit, pihak bank juga memperoleh *Return* berupa nasabah baru, yang tentunya nasabah harus membuka terlebih dahulu rekening tabungan pada Bank

Tabungan Negara sesuai dengan persyaratan kredit yang berlaku pada Bank BTN. Dengan dibukanya rekening tabungan oleh nasabah, maka *Return* yang diperoleh yaitu berupa biaya administrasi yang harus dibayar oleh nasabah dan menjadi pendapatan lain bagi bank selain dari bunga kredit.

Tak lepas dari nasabah, *Return* yang diperoleh dari realisasi kredit sendiri adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak debitur kepada pihak bank yaitu berupa biaya appraisal, biaya provisi, biaya proses, biaya APHT, biaya administrasi dan biaya dalam pelunasan kredit.

Dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa biaya provisi yang besarnya 0,75% dari plafond kredit, biaya proses yang besarnya 0,25% dari plafond kredit, serta biaya APHT yang biayanya tergantung pula pada besarnya plafond kredit. Maka dapat diketahui bahwa biaya-biaya yang diebebakan kepadanya nasabah tersebut besarnya tidak akan sama, karena bergantung kepada berapa banyak plafond kredit yang terealisasi. Semakin tinggi plafond kredit yang terealisasi, maka semakin tinggi pula biaya provisi, biaya proses dan biaya APHT yang harus dikeluarkan oleh debitur dan semakin rendah plafond kredit yang terealisasi, maka semakin rendah pula biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur.

2) *Repayment*

Repayment merupakan sebuah kemampuan bayar debitur yang harus diperhatikan dan diperhitungkan oleh pihak bank sesuai dengan modal dan kapasitas debitur. Faktor *repayment* ini telah diperhitungkan pada saat melakukan wawancara untuk pertama kalinya, yaitu dengan terjadi kesepakatan antara calon debitur dan pihak bank. Kemudian dianalisis secara lebih mendalam oleh pihak analis kredit yang akan menghasilkan jangka waktu yang akan ditempuh dalam pelunasan kredit serta plafond kredit yang distujui.

Dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa *repayment capacity* dapat tercermin dari jangka waktu yang ditempuh oleh nasabah dalam mengembalikan kreditnya, sehingga muncul keaneka ragaman waktu dalam pengembalian kredit sebagaimana yang telah dibahas pada tabel 4.5 sampai dengan 4.18 yang merupakan jangka waktu tetap setelah pihak analis menganalisis kemampuan finansialnya.

Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, Bambang Riyanto (2011,2010) yaitu "Bank harus dapat menilai berapa lama perusahaan pemohon kredit untuk dapat membayar kembali pinjamannya (*repayment capacity*) sesuai dengan kemampuannya dan apakah kredit tersebut harus diangsur atau dilunasi".

Adapun hal-hal yang dilakukan oleh pihak analis sehingga dapat ditentukannya jangka waktu dalam membayar kembali kreditnya dan merupakan cerminan dari *repayment capacity* yang dimiliki oleh debitur yaitu, dengan melihat kemampuan membayar kembali nasabah yang tertera pada slip gaji selama tiga bulan terakhir untuk kategori Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI (Tentara Nasional Indonesia), POLRI (Polisi Republik Indonesia) dan BUMN (Badan Usaha Milik Negara). Kemudian slip gaji selama enam bulan untuk pegawai swasta.

Untuk calon debitur yang berprofesi sebagai wirausaha tentunya bukan dilakukan dengan menggunakan slip gaji, karena sebagai seseorang yang berwirausaha akan mempunyai penghasilan tidak tetap pada setiap bulannya. Sehingga untuk wirausaha, pihak bank menganalisisnya dengan cara meminta Laporan Keuangan perusahaan selama enam bulan terakhir yang terdiri dari Nearaca dan Laporan Laba Rugi perusahaan tersebut.

Pendapatan dari para pegawai negeri PNS/TNI/POLRI, swasta dan wirausaha selanjutnya dianalisis dengan melihat berapa besar biaya tanggungan dalam kehidupan sehari-hari. Apakah dari sisa gaji atau pendapatan tersebut setelah dikurangi dengan biaya-biaya dan tanggungan mampu atau tidak membayar kembali kreditnya. Apabila dilihat dari sisa gaji masih dalam kategori mampu, maka pihak *analyst* juga melakukan *BI checking* pada sistem informasi debitur untuk melihat apakah calon debitur masih mempunyai utang kepada Bank lain dan melihat bagaimana kolektabilitas calon debitur.

Kolektabilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanamana lainnya. (Sumber: www.media bpr.com/)

3) *Risk Bearing Ability*

Dalam penelitian yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Tasikmalaya telah memperhitungkan faktor *risk bearing ability* dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah.

Hal tersebut dapat dilihat dalam menganalisis kelayakan debitur, yaitu dengan melakukan analisis secara lebih detail mengenai persyaratan-persyaratan kredit seperti fotocopy KTP Suami/istri yang berlaku, fotocopy KK, fotocopy akta nikah/ cerai, pas foto 3x4 (suami/istri), fotocopy NPWP, fotocopy tabungan Bank BTN.

Kemudian persyaratan lain untuk pemohon berpenghasilan tetap yaitu slip gaji (tiga bulan terakhir), surat keterangan perusahaan/SK, salinan rekening koran tabungan terakhir (payroll) dan

fotocopy sertifikasi/remun (jika ada). Selanjutnya adalah persyaratan lain untuk pemohon berpenghasilan tidak tetap yaitu *copy* R/K atau tabungan bank lain (6 bulan terakhir), akta pendirian & perubahan terakhir SIUP dan TDP/SKU Kelurahan, foto dan denah lokasi usaha serta pembukuan/ laporan keuangan/ neraca.

Dalam hal menganalisis faktor *risk bearing ability* oleh pihak bank kepada nasabah dilakukan dengan melihat pekerjaan calon debitur. Calon debitur yang memiliki pekerjaan wirausaha mempunyai kemampuan risiko paling tinggi dalam keputusan pemberian kredit karena pendapatan yang dimiliki oleh calon debitur tidak stabil dan cenderung mengalami fluktuasi pada setiap bulannya. Dalam hal ini, pencegahan kemungkinan risiko yang akan timbul sebelum memberikan kredit kepada calon debitur dengan status pekerjaan wirausaha atau berpenghasilan tidak tetap yaitu dengan melihat laba bersih yang tertera pada neraca dan laporan laba rugi perusahaan selama tiga bulan sampai enam bulan terakhir. Jika laporan keuangan tersebut dirasakan memenuhi untuk pemberian kredit tentu pihak bank tidak akan langsung memberikan kreditnya begitu saja. Pihak bank akan melakukan *On The Spot* (OTS) untuk melihat apakah usaha yang dilakukan oleh nasabah benar keberadaannya dan tidak memanipulasinya.

Kemudian selain melakukan OTS, pihak bank juga akan menanyakan informasi lain kepada tetangga-tetangganya, RT atau RW setempat untuk menilai kegiatan usahanya. Disamping itu, pihak bank juga akan melakukan pengecekan kepada suplier utama bagi perusahaan tersebut mengenai kondisi perusahaan tersebut dalam pemesanan barang dari suplier apakah lancar atau tidak dalam segi pembayarannya.

Selanjutnya bagi calon debitur yang mempunyai pendapatan tetap juga mempunyai kemungkinan risiko yang akan terjadi. Untuk pegawai negeri seperti PNS/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai Swasta memiliki risiko yaitu kurangnya pendapatan atau gaji pokok yang akan menjadi penghambat dalam kemampuan membayar, kemudian mengukur jangka waktu kredit dan perbandingan jangka waktu kerjanya dimana jangka waktu kerja lebih pendek dari jangka waktu kreditnya, dapat terjadinya pemutusan hubungan kerja sewaktu-waktu serta memanipulasi tempatnya bekerja.

Untuk meminimalisasi risiko-risiko tersebut sama halnya yang dilakukan kepada calon debitur dengan berpenghasilan tidak tetap, maka pihak bank juga akan melakukan *on the spot* kepada instansi tempatnya bekerja dan mengecek keberadaan nasabah tersebut benar atau tidaknya bekerja pada instansi tersebut. *On the spot* kepada instansi tersebut bertujuan untuk menilai kelayakan debitur dalam memperoleh kreditnya,

apabila instansi tempat calon debitur tempatnya bekerja dinilai tidak kompeten dan merupakan instansi yang tidak begitu dipercaya maka risiko dalam pemberian kredit akan meningkat karena ditakutkan instansi tersebut pailit sebelum kredit yang diberikan kepada calon debitur.

Maka dari itu penilaian mengenai *risk bearing ability* yang dilakukan pihak bank baik bagi nasabah berpenghasilan tetap maupun tidak tetap sama-sama akan melakukan pengecekan secara langsung sebagai bukti dari berkas-berkas yang telah dilampirkan dalam pengajuan permohonan kredit.

3.2 Faktor 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*) dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai faktor 5C yang terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral* pada produk KPR BTN Platinum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk maka pihak bank telah dengan saksama menerapkan faktor 5C sebagai berikut.

1) *Character*

Character atau watak seseorang merupakan tolak ukur pertama dan sangat penting dalam penilaian pemberian kredit, karena *Character* merupakan cerminan diri dari seorang debitur mengenai kemauan membayar dan menganalisis faktor lain dalam penentuan pemberian kredit.

Pihak bank menilai *Character* atau watak seseorang sejak pertama kali tatap muka dalam sesi wawancara antara pihak debitur dengan *Consumer Loan Service*. "Pada saat pertama melakukan wawancara, nasabah yang berbohong akan ketahuan dilihat dari mimik muka dan dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diberikan oleh *Consumer Loan Service*. Calon debitur yang berbohong akan lama dalam menjawab pertanyaannya dan terkadang jawaban yang diberikan oleh calon debitur tidak sesuai dengan apa yang *Consumer Loan Service* berikan." (Sumber: Hasil wawancara, 2017)

Para debitur yang telah selesai melalui tahap wawancara dan mengumpulkan persyaratan-persyaratan yang sebagaimana tercantum dalam pengajuan kredit KPR BTN Platinum akan diterima berkasnya dan mengalami analisis lebih lanjut dari pihak *Analyst* kredit.

Adapun persyaratan-persyaratan yang harus disertakan dalam pengajuan kredit KPR BTN Platinum yaitu fotocopy KTP Suami/Istri yang berlaku, fotocopy Kartu Keluarga (KK), fotocopy akta nikah/cerai, pas foto 3x4 (suami/istri), fotocopy

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan fotocopy Tabungan Bank BTN.

Persyaratan lain yang harus dilengkapi adalah untuk pemohon berpenghasilan tetap yaitu slip gaji selama tiga bulan terakhir, Surat Keterangan perusahaan/ SK, salinan rekening koran tabungan selama enam bulan terakhir (*Payroll*) dan fotocopy sertifikasi/remun (jika ada). Sedangkan untuk calon debitur yang berpenghasilan tidak tetap, persyaratannya adalah copy R/K atau Tabungan Bank Lain selama enam bulan terakhir, akta pendirian & perubahan terakhir SIUP dan TDP/SKU Kelurahan, foto dan denah lokasi usaha, serta pembukuan/laporan keuangan/ neraca.

Berkas-berkas tersebut yang telah masuk kepada pihak analis kredit selanjutnya dilakukan analisis mengenai sisa gaji untuk para pegawai dengan berpenghasilan tetap seperti PNS/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai swasta serta mengenai laba bersih apabila calon debitur adalah sebagai wirausaha. Tidak hanya dengan analisis mengenai laporan keuangan dari pihak debitur sendiri, pihak analis kredit akan menilai *Character* calon nasabah dengan melakukan BI *Checking* melalui Sistem Informasi debitur (SID) untuk melihat apakah calon debitur tersebut mempunyai riwayat tidak baik dalam urusan kredit, dan apakah mempunyai hutang atau tidak kepada bank lain. “Hal tersebut dilakukan oleh pihak bank untuk membuktikan perkataan calon debitur yang mengatakan bahwa mereka tidak mempunyai hutang pada bank lain, tetapi setelah melakukan BI *checking* ternyata masih mempunyai hutang kepada bank atau instansi lain. Serta untuk melihat riwayat pembayaran kredit sebelumnya apabila calon debitur tersebut pernah melakukan pinjaman”. (Sumber: hasil wawancara 2017)

Setelah dianalisis oleh pihak analis, maka pihak bank akan melakukan penilaian lebih mendalam. Salah satunya dengan menganalisis keaslian dari kartu identitas yaitu KTP dan dengan melakukan *On The Spot*. Keaslian KTP calon debitur akan dilihat dari perbandingan KTP asli dan KTP fotocopynya. KTP asli akan dicek dengan cara *discan* pada aplikasi di handphone android untuk mengecek keabsahannya. Selain dari itu pihak bank juga melakukan OTS untuk mengetahui kebenaran pada berkas yang telah dilampirkan.

Untuk pegawai yang terlibat dalam suatu instansi, maka pihak bank akan melakukan OTS kepada instansi tersebut dengan melakukan penelusuran kepada atasan dan rekan kerja apakah calon debitur tersebut benar bekerja di instansi tersebut atau tidak. “Hal tersebut juga merupakan cara untuk menilai karakter dari sisi kejujuran debitur, apabila pada saat melakukan kepada instansi tempatnya berkerja dan calon debitur tersebut ternyata tidak dikenali oleh atasan atau rekan kerjanya maka dapat dikategorikan karakter diragukan. Atau tidak ketika pihak bank

melakukan OTS dan intansi tempat bekerjanya tidak ada maka calon debitur tersebut telah memanipulasi data diri dan mencerminkan karakter diragukan sehingga kreditnya akan ditolak”. (sumber, wawancara 2017)

Selanjutnya untuk calon debitur yang berwirausaha, pihak bank akan melakukan OTS secara lebih mendalam dibandingkan dengan calon debitur yang berpenghasilan tetap dan bekerja pada suatu instansi. Pihak bank akan menilai sendiri apakah tempat usaha yang dilampirkan oleh calon debitur benar kebaradaannya. Kemudian produk yang dijualnya, apakah sesuai atau tidak dengan apa yang dilampirkan pada berkas-berkas. Apabila tidak sesuai dengan apa yang dilampirkan pada berkas maka termasuk kedalam karakter yang diragukan. “Karakter diragukan terjadi ketika pihak appraisal melakukan survei terhadap obyek calon debitur, dan pada saat OTS tempat usaha yang sebenarnya tidak sesuai dengan gambar yang diberikan kepada pihak bank. Barang-barang yang dijual tidak selengkap yang tertera pada gambar. Kemudian untuk para pegawai instansi baik pemerintah atau swasta, ketika pihak bank melakukan OTS terhadap instansi tersebut, dan tidak ada yang mengenal calon debitur atau tempat bekerjanya ternyata tidak ada juga termasuk kedalam karakter diragukan. Hal tersebut menjadi pertimbangan yang mendalam dan bisa menjadi kredit yang ditolak.” (Sumber: wawancara, 2017)

Dari pemaparan di atas dapat diketahui bahwa dalam menilai karakter calon nasabahnya dilakukan secara lebih mendalam dan lebih serius, karena dalam pemberian kredit harus adanya saling percaya antara pihak debitur dan kreditur agar realisasi dan penegmbaliannya berjalan dengan lancar.

Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto “*Character* menyangkut segi pribadi, watak dan kejujuran dari pemimpin perusahaan dalam pemenuhan kewajiban-kewajiban finansialnya.

Kemudian hasil penelitian tersebut juga sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti yaitu : *Character* atau watak dari para calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan penting dalam memutuskan pemberian kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan.

Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa penilaian *character* (watak) dari calon debitur dalam menganalisis kelayakan calon debitur sejauh ini sudah diterapkan dengan baik oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya.

2) *Capacity*

Capacity atau kemampuan debitur dalam mengangsur dan membayar kembali kredit yang dipinjamnya sangat lah penting, dan juga merupakan pertimbangan utama pihak bank dalam memberikan kreditnya kepada debitur. Dalam hal ini pihak bank mempunyai penilaian dalam menganalisis kemampuan membayar kembali kredit yang akan diberikan kepada pihak debitur.

Dari hasil penelitian yang diperoleh, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya melakukan penilaian *Capacity* kepada pihak calon debitur sudah sejak pertama saat melakukan wawancara dengan *Consumer Loan Service*. Pada tahap ini, calon debitur akan diwawancara mengenai berapa besar gaji yang dimilikinya, adakah tanggungan lain dan berapa besar gaji bersih yang dimiliki oleh calon debitur yang berpenghasilan tetap.

Sedangkan untuk calon debitur yang berpenghasilan tidak tetap atau wirausaha, CLS juga akan melakukan wawancara mengenai seberapa besar pendapatan rata-rata perbulan, berapa orang pegawai, berapa biaya untuk gaji pegawai, serta laba bersih setelah dikurangi berbagai macam biaya secara umum.

Setelah diketahui berapa besar gaji dan laba bersih yang dipaparkan oleh calon debitur, *Consumer Loan Service* akan bertanya pada nominal berapa juta rupiah atau jangka waktu yang akan ditempuh oleh calon debitur untuk mengangsur kreditnya. Pada saat itu apabila tawaran dari CLS dirasa tidak sesuai dengan kemampuannya, maka calon debitur akan menolaknya dan menjelaskan bahwa calon debitur tersebut hanya mampu membayar angsuran lebih rendah dari yang ditawarkan oleh CLS. Setelah dirasa setuju dengan jumlah angsuran yang telah disediakan oleh sistem, maka pihak bank akan menganalisisnya lebih dalam lagi.

Dalam hal ini, pihak bank akan menganalisis *Capacity* calon debitur dengan melihat slip gaji untuk pegawai berpenghasilan tetap seperti PNS/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai swasta. Serta melihat berapa besar laba bersih yang dimiliki oleh calon debitur yang mempunyai penghasilan tidak tetap atau wirausaha.

Pada pegawai yang berpenghasilan tetap yaitu PNS/TNI/POLRI serta pegawai BUMN cukup melampirkan slip gaji selama tiga bulan, sedangkan untuk pegawai swasta melampirkan slip gaji selama enam bulan. Untuk calon debitur tersebut, pihak bank akan melihat kemampuan membayarnya setelah gaji yang diterima pada setiap bulanya dikurangi dengan biaya hidup sehari-hari dan potongan-potongan hutang apabila calon debitur mempunyai hutang dan dipotong dari gaji tersebut mencukupi atau tidak dalam mengembalikan kreditnya.

Kemudian untuk calon debitur yang berprofesi sebagai wirausaha atau dikatakan debitur berpenghasilan tidak tetap, maka pihak bank akan menganalisis mengenai kemampuan bayarnya dilihat dari Neraca dan Laporan Laba rugi selama kurun waktu enam bulan terakhir.

Pada penilaian *Capacity* ini apabila telah diketahui dan mampu mengangsur kembali dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka akan memperoleh jangka waktu pembayaran kembali sebagaimana yang telah dipaparkan dalam faktor *Repayment*.

Dari pemaparan hasil penelitian di atas dapat diketahui bahwa pengukuran *Capacity* calon debitur adalah dengan mengukur kapasitas finansialnya setelah dikurangi dengan berbagai macam biaya. baik bagi calon debitur dengan berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap.

Penilaian yang dilakukan bank sebelum memberikankreditnya sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto yaitu "... Kemampuan tersebut diukur dengan data-data finansial di waktu-waktu yang lalu". Serta sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, yaitu : Untuk mengetahui sampai dimana *capacity* calon peminjam bank dapat memperolehnya dengan melihat dokumen-dokumen, berkas-berkas, arsip dan catata-catatan yang ada tentang pengalaman-pengalaman kredit yang sudah-sudah.

Maka dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam menganalisis *Capacity* calon debitur untuk pemberian kreditnya, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya menggunakan acuan pendapatan bersih baik bagi calon debitur berpenghasilan tetap maupun tidak tetap sesuai dengan hasil analisis pendapatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank.

3) *Capital*

Capital atau modal juga telah digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya dalam menganalisis kelayakan calon debitur dalam menerima kreditnya. Pada aspek ini, tentunya sangat berkaitan dengan erat dengan *Capacity* atau kapasitas membayar calon debitur.

Pihak Bank BTN dalam hal ini menganalisis sumber penghasilan utama dan penghasilan tambahan calon debitur. Apabila calon debitur merupakan PNS/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai swasta maka *Capital* yang dimiliki tentunya berasal dari gaji pokok calon debitur tersebut. Apabila mereka yang berpenghasilan tetap mempunyai sumber penghasilan tambaha seperti mempunyai bisnis atau berwirausaha, maka laporan keuangan dari usaha tersebut harus turut

dilampirkan pada saat melakukan pengajuan kredit. Dengan melampirkan laporan laba rugi dan neraca akan sangat membantu calon debitur untuk lebih berpeluang mendapatkan penyaluran kredit dari pihak bank.

“Apabila calon debitur yang mempunyai penghasilan tetap dan gaji pokoknya telah banyak dipotong oleh biaya hidup dan hutang-hutangnya sehingga penerimaan gaji yang pas-pasan dalam pengajuan kredit kemungkinan besar akan ditolak. Tetapi jika calon debitur tersebut mempunyai usaha lain sebagai modal tambahannya wajib untuk melampirkan usahanya sehingga kemungkinan ditolak akan lebih kecil, karena modal dan kapasitas membayarnya akan meningkat dibandingkan dengan mereka yang hanya mempunyai penghasilan tetap sebagai sumber modalnya.” (sumber: wawancara 2017)

Berbeda halnya dengan para calon debitur yang bekerja sebagai wirausaha dan mempunyai penghasilan yang tidak tetap sebagai penghasilan utamanya, maka pihak bank akan lebih teliti melihat dan menilai *Capital* atau modal yang dimilikinya. Pihak bank akan melakukan analisis atas neraca dan laporan laba rugi yang telah dilampirkan oleh calon debitur. Sehingga dapat diketahui *likuiditas*, *solvabilitas* dan *rentabilitas* perusahaan.

Hal ini dilakukan oleh pihak bank sebagai penilaian awal bahwa perusahaan calon debitur merupakan perusahaan yang sehat dan mampu memperoleh laba untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Sehingga apabila perusahaan tersebut masuk sebagai kategori perusahaan yang sehat dan prospek usaha kedepannya bagus, maka pihak bank tidak akan ragu untuk memberikan kreditnya karena kemampuan membayarnya sudah tercermin dari sisi *likuiditas*, *solvabilitas* dan *rentabilitas* yang tertera pada neraca dan laporan laba ruginya.

Maka apa yang dijelaskan di atas sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto (2010:17) yaitu “*capital* menunjukkan posisi finansial perusahaan secara keseluruhan oleh ratio finansialnya. Bank harus mengetahui bagaimana perimbangan antara jumlah utang dan jumlah modalnya sendiri.”

Dari pemaparan hasil penelitian di atas, dapat diketahui bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya menilai *capital* atau modal yang dimiliki oleh calon debitur dengan melihat sumber modal utama dan sumber modal tambahan yang dimiliki calon debitur.

4) *Collateral*

Collateral atau agunan merupakan hal yang sangat penting bagi pihak bank. Karena dengan

adanya *Collateral* mampu mengikat nasabah apabila terjadi *Non Performing Loan*.

Pada hal ini *Collateral* yang diagunkan hanya berupa rumah dan tidak menerima agunan lain. Adapun rumah yang diagunkan sebagai agunan adalah rumah yang akan dibeli dari pihak *developer* sendiri. Dalam hal ini, pihak bank tidak akan menerima begitu saja rumah yang akan dijadikan jaminan. Segala sesuatu mengenai keabsahan rumah tersebut akan dilakukan. Mulai dari penaksiran harga jual rumah yang akan dijadikan sebagai agunan sampai dengan pengecekan surat-surat rumah.

Penaksiran harga jual rumah ini dilakukan untuk membandingkan plafond kredit dan harga jual rumah tersebut. Sehingga jumlah plafond yang disetujui akan berbeda dengan jumlah plafond yang diajukan, tergantung berapa besarnya harga jual rumah tersebut. Sebagaimana kita tahu, bahwa nilai agunan harus lebih tinggi dari jumlah plafond kredit. Hal ini agar meminimalisasi kredit macet, sehingga agunan yang digunakan dapat menutupi jumlah kredit tersebut. Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Tasikmalaya ini penggunaan *Collateral* sudah digunakan dengan baik.

Dari pemaparan di atas dapat diketahui bahwa pihak bank telah melakukan penilaian *Collateral* dalam menganalisis pemberian kreditnya. Hal tersebut terlihat dari lebih tingginya jumlah nilai agunan dibandingkan dengan jumlah realisasi kreditnya, dan teralisasi untuk kredit dengan nilai plafond $\leq 150.000.000$ dan $> 150.000.000$.

Agunan yang digunakan adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah tersebut dari *developer*, hal ini sejalan dengan ketentuan dalam pemberian kredit untuk KPR baik subsidi maupun non subsidi, dan untuk KPR BTN Platinum merupakan jenis produk kredit KPR Non subsidi.

Dalam memberlakukan *Collateral* ini pihak bank selain dengan menilai harga jual rumah, juga akan melakukan penilaian mengenai surat-surat rumah. Penilaian tersebut adalah dengan mengecek keabsahannya seperti sertifikat tanah dan IMB pada bangunan tersebut. Fungsi dari sertifikat tanah dan IMB tersebut, selain sudah tercatat dan diakui negara juga merupakan pengikat yang dinilai mampu menaikkan kemauan membayar calon debitur

5) *Condition of Economy*

Pada aspek kondisi perekonomian ini juga menjadi pertimbangan lain dalam pemberian kredit baik secara makro maupun secara mikro. Penilaian kondisi perekonomian secara makro yaitu dengan mengikutinya kebijakan pemerintah yang mengatur tentang kredit KPR subsidi maupun non subsidi. Sedangkan untuk penilaian secara mikro bersangkutan dengan kondisi finansial nasabah

yang akan mempengaruhi dalam penilaian *Capital*, *Capacity* dan *Repayment*.

Penilaian secara mikro untuk nasabah dengan berpenghasilan tetap, dengan melihat gaji pokoknya apakah digolongkan kepada KPR Subsidi ataupun Non Subsidi sesuai dengan peraturan dan Undang-Undang yang berlaku.

Sedangkan untuk calon debitur yang berprofesi sebagai wirausaha kondisi perekonomiannya akan menilai dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan yang dilampirkan pada saat pengajuan kredit.

3.3 Analisis Faktor 3R dan 5C dalam Pemberian Kredit Pada Nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Untuk Kredit KPR BTN Platinum

Sebagaimana hasil yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai faktor 3R dan 5C dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Maka dapat diketahui bahwa kedua faktor ini sangat berkaitan erat bahkan hampir tidak bisa dipisahkan.

Hal tersebut dapat terlihat dengan adanya realisasi kredit yang berfluktuatif, karena dalam pemberian kreditnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah melakukan analisis secara baik. "Dalam hal ini karakter, kemampuan membayar kembali (kemampuan mengangsur), dan agunan merupakan faktor utama yang dipertimbangkan dalam memberikan kredit." (sumber: wawancara 2017)

Hal tersebut terbukti dengan adanya ketelitian dan kehati-hatian yang sangat diperhatikan oleh bank dalam menilai kembali apa yang menjadi syarat-syarat dalam pengajuan kredit. Dengan melakukan analisis lebih mendalam dan dilakukannya survei (*on the spot*) maka pihak bank dapat memvalidasi kebenaran dari dokumen-dokumen tersebut. Kebenaran-kebenaran tersebut merupakan cerminan dari watak atau *character* yang dimiliki calon debitur.

Akan tetapi dari hasil penelitian yang dilakukan, analisis yang dilakukan dalam memberikan kredit tidak hanya bergantung pada *character*, *capacity*, *collateral* saja. Dalam penelitian ini peneliti mendapatkan kesimpulan bahwa seluruh faktor 3R dan 5C secara garis besar telah diterapkan dalam memberikan kredit kepada nasabah.

Untuk faktor *return* pada faktor 3R sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya, bahwa kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur mendapatkan hasil yang dituju dari pemberian realisasi kredit. Adapun hasil yang didapatkan dari terealisasinya kredit KPR BTN Platinum untuk debitur sendiri yaitu dengan dimilikinya satu unit rumah beserta surat-surat tanah dan sertifikat IMB. Kemudian untuk pihak bank sendiri adalah dengan mendapatkan keuntungan-keuntungan yang

didapatkan dari suku bunga kredit beserta biaya-biaya yang dibayarkan oleh pihak debitur. Adapun biaya-biaya tersebut adalah biaya appraisal, biaya provisi, biaya proses, biaya administrasi, biaya appraisal, biaya cetak rekening giro atau koran, serta diperolehnya nasabah baru.

Kemudian untuk penerapan *repayment* sendiri, pihak bank telah menerapkannya, dengan terlihatnya bermacam-macam jangka waktu yang ditempuh oleh debitur dalam melunasi kreditnya. Kemampuan bayar tersebut berkaitan dengan hasil dari analisis *capacity*, dan *capital*.

Risk bearing ability yang telah di gunakan dalam menganalisis pemberian kredit. Dalam hal ini pihak bank tidak akan memproses pengajuan kredit apabila syarat-syarat yang ditentukan tidak dipenuhi. Kemudian melakukan tindak lanjut dengan menganalisis secara lebih mendalam syarat-syarat tersebut, dan melakukan tindakan verifikasi terhadap keterangan-keterangan tersebut. Pihak bank melakukan verifikasi dengan cara *on the spot* untuk meninjau secara langsung mengenai kebenaran dari yang tertera pada dokumen-dokumen tersebut. Pada faktor ini sangat erat kaitannya dengan faktor 5C, terutama pada faktor *character* yang menjadi tolak ukur terhadap semua faktor.

Kemudian dalam penerapan *risk bearing ability* juga tercermin dalam penetapan *collateral*. Dalam penetapan *collateral* ini pihak mengharuskan apa yang dijadikan sebagai agunan mempunyai surat-surat yang menjadikan jaminan tersebut legal dimata hukum, sehingga akan menjadi sebuah ikatan yang paten bagi bank dan nasabah apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan seperti kredit macet atau gagal bayar.

Dari hasil analisis data yang diperoleh, maka untuk produk KPR BTN Platinum $\leq 150.000.000$ cenderung mengalami realisasi semakin menurun jika dibandingkan dengan realisasi KPR BTN Platinum plafond $> 150.000.000$. peningkatan realisasi KPR BTN Platinum untuk plafond $\leq 150.000.000$ mengalami penurunan dari triwulan pertama tahun 2015, sedangkan keadaan yang sebaliknya terjadi pada plafond kredit $> 150.000.000$ yang mengalami peningkatan pada waktu yang sama.

Dalam pemberian kredit tersebut dipengaruhi beberapa hal sehingga pemberian kredit untuk plafond $\leq 150.000.000$ mengalami penurunan. Pada tahun 2015, merupakan tahun dimana Presiden Republik Indonesia Joko Widodo menetapkan program sejuta rumah dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ditunjuk sebagai bank yang menjalankan program tersebut. Program pemerintah tersebut merupakan program KPR subsidi yang target pasarnya merupakan nasabah dengan keadaan ekonomi menengah kebawah. Sehingga dalam pemberian kreditnya untuk calon

debitur yang mempunyai *capital*, *capacity* dan *repayment* yang rendah akan di golongkan dan diarahkan kepada KPR Subsidi sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Nomor 552/ KPTS/2016 tentang batas penghasilan kelompok sasaran dan KPR Bersubsidi, batasan harga jual rumah sejahtera tapak dana satuan rumah sejahtera susun beserta subsidi bantuan uang muka perumahan.

Lain halnya dengan pemberian produk KPR BTN Platinum untuk Plafond > 150.000.000 yang mengalami jumlah realisasi semakin meningkat dibandingkan dengan plafon ≤ 150.000.000. Dalam hal ini, nasabah dengan kategori mempunyai batas penghasilan melebihi Rp.4.000.000,00 dengan mengukur kembali *capacity*, *capital*, *repayment* akan digolongkan kepada KPR BTN Platinum karena nasabah tersebut tidak layak untuk mendapat realisasi KPR Bersubsidi.

Hal lainnya yang akan mempengaruhi penggolongan tersebut adalah dengan dari gaya hidup calon debitur. “Gaya hidup calon debitur yang tinggi turut serta menjadi penggolongan kepada KPR Non-subsidi, karena nasabah mempunyai ego yang tinggi sehingga mengajukan kredit pemilikan rumah bukan untuk dihuni tetap melainkan hanya untuk waktu-waktu tertentu saja” (sumber: wawancara, 2017)

Akan tetapi pemberian kredit tersebut tetap memperhatikan *condition of economy* sehingga secara total pemberian kredit untuk KPR BTN Platinum mengalami penurunan dengan terkaitnya peraturan-peraturan mengenai pemberian kredit KPR Subsidi. Sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Nomor 552/ KPTS/2016 tentang batas penghasilan kelompok sasaran dan KPR Bersubsidi, batasan harga jual rumah sejahtera tapak dana satuan rumah sejahtera susun beserta subsidi bantuan uang muka perumahan bahwa dalam pemberian KPR Subsidi batas maksimal penghasilan calon pemohon adalah Rp.4.000.000,00 untuk KPR Sejahtera Tapak dan Rp.7.000.000,00 serta untuk harga Rumah tidak melebihi Rp.116.500.000,00 dan Rp.123.000.000,00 untuk pulau Jawa (kecuali Jakarta, Depok, Tangerang dan Bekasi) untuk KPR Sejahtera Rusun dan syarat-syarat yang tertera dalam Peraturan Menteri pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah.

Dari hasil penelitian yang didapatkan, sejauh ini PT. Bank Tabungan negara telah menerapkan prinsip 3R dan 5C dalam pemberian kredit KPR BTN Platinum, sehingga terjadi realisasi kredit yang berfluktuatif pada setiap triwulannya dari

tahun 2012 sampai dengan triwulan pertama tahun 2017. Terlihat sangat jelas dengan menurunnya kredit KPR BTN Platinum sejak tahun 2015 untuk plafond kredit ≤150.000.000 mengingat pada tahun tersebut merupakan awal program pemerintah dalam membantu calon debitur berpenghasilan rendah pada KPR Non Subsidi. Dan untuk plafond > 150.000.000 mengalami peningkatan pada tahun 2015 sampai dengan triwulan pertama 2017 dibandingkan dengan realisasi kredit ≤150.000.000 dan menggunkan landasan hukum dalam penentuannya tanpa mengabaikan faktor *return*, *repayment*, *risk bearing ability*, *character*, *capacity*, *capital* serta *collateral*.

IV. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian, maka diperoleh kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Pada analisis faktor 3R (*Return*, *Repayment*, *Risk Bearing Ability*) pada umumnya telah digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tasikmalaya dalam penyaluran kreditnya. Hal tersebut dapat terlihat dari Return yang tidak hanya dapat diraih dari salah satu pihak saja, melainkan dari kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur. Untuk pihak nasabah sendiri Return yang diperoleh, yaitu berupa dimilikinya rumah impian. Dan bagi kreditur sendiri, return yang diperoleh adalah bunga kredit, biaya-biaya yang dikeluarkan pihak debitur ketika disetujuinya pengajuan kredit yaitu berupa biaya appraisal, biaya provisi, biaya proses, biaya APHT, biaya administrasi, biaya pelunasan kredit serta bertambahnya nasabah pada bank BTN. Hal penting sesuai dengan yang akan disimpulkan pada tulisan.
2. Untuk analisis pada faktor 5C (*Character*, *Capital*, *Capacity*, *Condition of Economy* dan *Collateral*) sendiri yang telah baik digunakan dalam menganalisis kelayakan calon debitur untuk mendapatkan kredit, yaitu dengan menganalisis *Character*, *Capital*, *Capacity*, *Collateral*. *Condition of Economy* belum sepenuhnya digunakan.
3. Faktor 3R (*Return*, *Repayment*, *Risk Bearing Ability*) dan 5C (*Character*, *Capital*, *Capacity*, *Condition of Economy* dan *Collateral*) dalam menganalisis kelayakan pemberian kredit bagi calon debitur sudah cukup baik diterapkan. Hal tersebut terlihat dari jumlah total pemberian kredit KPR BTN Platinum yang mengalami fluktuasi pada setiap triwulannya, dan mengalami penurunan dimulai sejak tahun 2015. Penurunan-penurunan tersebut dikarenakan pihak bank menganalisis dengan lebih seksama mengenai *Character*, *Capital* dan *Capacity* menyangkut mengenai gaya hidup

sehari-hari calon debitur dan juga akan berdampak kepada faktor lainnya, seperti Return, Repayment, Risk Bearing Ability dan Collateral. Selain dari itu penurunan juga disebabkan dari diberlakukannya perarturan peresiden pada tahun 2015, mengenai realisasi program sejuta rumah oleh Presiden Joko Widodo pada tahun 2015. Serta dikarenakan pada tahun 2016 Pada Lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat Nomor 552/KPTS/M2016 yang mengatur tentang jumlah pendapatan maksimum calon debitur.

_____.2013. *Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Tersedia di: <http://www.informasi-pendidikan.com/2013/08/penelitian-deskriptif-kualitatif.html?m=1>. [13 Juni 2017]

_____.2015. *Bank Tabungan Negara Annual Report 2015 indonesia Investments*. Tersedia di :<http://www.indonesia-investment.com/upload/bedrijfsprofiel/396/Bank-Tabungan-Negra-Annual-Report-2015-Indonesia-Investmet.pdf>. [13 Maret 2017]

_____.2017. *KPR BTN Platinum*. Tersedia di : <http://www.btn.co.id/id/content/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/Kredit-Griya-Utama>. [1 April 2017]

V. DAFTAR PUSTAKA

- Firdaus, R dan Ariyanti, M. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: ALFABETA
- Hasibuan, Malayu. 2014. *Manajemen, Dasar, Pengertian, dan Masalah*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Ismayati. 2014. *Pengaruh Prinsip 5c Kredit Terhadap Kualitas Kredit*. Skripsi pada Program Studi Manajemen FE Universitas Muhamadyah Purworejo
- Kasmir. 2012. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Edisi Revisi. PT. RajaGrafindo Persada
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Edisi Revisi. PT. RajaGrafindo Persada
- Maharani, A. 2011. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penyaluran Jumlah Kredit*. Skripsi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin
- Merdekawati, A. 2012. *Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Volume Kredit*. Skripsi pada Program Studi Manajemen FE Universitas Galuh. Tidak diterbitkan
- Puspitaningtyas, A. 2012. *Analisis Prinsip 5C dan 7P pada Penyaluran Kredit*. Tugas Akhir pada Program Studi D III Keuangan dan Perbankan Universitas Sebelas Maret
- Syarif, D. 2015. *Jenis dan Sumber Data*. Tersedia di: <http://theorymethod.blogspot.com/2015/12/jenis-dan-sumber-data.html?m=1>. [10 Juni 2017]
- Wijayanti, E. 2014. *Bank*. Tersedia di : <http://repository.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/3139/Bab%202.pdf?sequence=7>. [25 Maret 2017]
- Wikipedia Ensiklopedia. 2015. *Kredit Pemilikan Rumah*. Tersedia di: https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah. [22 Mei 2017]