

**Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy*) dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo**



**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh :  
PRAMITA INDAH BERLIANA  
NIM C100.090.174**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2014**

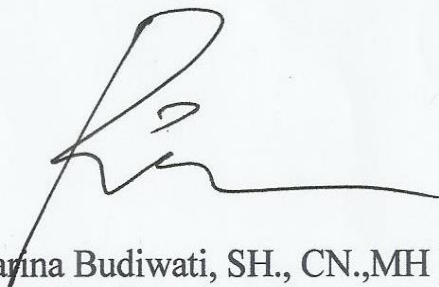
## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



( Septarina Budiwati, SH., CN.,MH )

Pembimbing II



( Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum. )

## PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Kamis

Tanggal : 6 Maret 2014

Susunan Dewan Penguji

Ketua : Septarina Budiwati, SH., MH

Sekretaris : Muh. Sandjoyo, SH., M.Hum

Anggota : Wardah Yuspin, SH., M.Kn., Ph.D

(  
(  
(

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(  
(  
(

( Dr. Natangsa Surbakti, SH., M.Hum. )

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Pramita Indah Berliana

NIM : C100090174

Fakultas : HUKUM

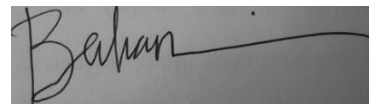
Judul Skripsi : **Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy*) dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan dan ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti dan atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi apapun dari Fakultas Hukum dan saya akan bertanggungjawab sepenuhnya.

Demikian persetujuan ini dibuat, semoga dapat dipergunakan seperlunya.

Surakarta, Maret 2014

Yang membuat pernyataan



**Pramita Indah Berliana**

**C100090174**

## MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”*

(QS. Alam Nasyroh: 5)

## **PERSEMBAHAN**

**Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :**

1. Allah SWT yang telah menciptakan dan memberiku kesempatan untuk menikmati kehidupan yang berwarna - warni.
2. Buat Bapak dan Ibuku yang telah mendidik, membiayai, memberikan kasih sayang, kesabaran serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Buat adiku semata wayang.
4. Teman - teman angkatan 2009.
5. Serta orang - orang yang tidak bisadisebutkan namanya satu persatu.

## KATA PENGANTAR

Assalamualiakum, Wr. Wb.

Alhamdulillah Robbil' alamin, seiring ucapan puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, yang telah terlimpah kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat menempuh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENERAPAN PRINSIP 5C (CHARACTER, CAPACITY, CAPITAL, COLLATERAL, AND CONDITIONAL OF ECONOMY) DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG SOLO”** .

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tiada usaha yang tiada mengenal lelah, ketekunan, semangat, serta bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini lebih baik secara langsung ataupun tidak langsung, sehingga perkenankanlah dalam kesempatan ini segala kepentingan dan kerendahan hati penulis mengucapkan segenap maaf dan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang senantiasa menuntun dan memberikan jalan kemudahan kepadaku.
2. Bapak Dr. Natangsa Surbakti SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

3. Ibu Septarina Budiwati, SH., M.Hum, selaku pembimbing I yang dengan tekun dan sabar memberikan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum, selaku pembimbing II terima kasih telah memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Kelik Wardiono, SH., M.H selaku Pembimbing Akademik, terima kasih atas bimbingannya selama ini.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
7. Segenap Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis.
8. Teman–teman Angkatan 2009 untuk kalian semua yang terbaik.

Besar harapan penulis semoga hasil yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya dan para pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum wr. Wb

Surakarta, Februari 2014

Penulis



## **Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo**

**Pramita Indah Berliana**  
**Mahasiswa Fakultas Hukum UMS**

### **ABSTRAKS**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy*) dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam penerapan prinsip 5C dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo mengatasi permasalahan yang timbul dalam penerapan prinsip 5C dalam perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris. Tempat digunakannya penelitian adalah PT Bank Tabungan Negara. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan wawancara dan studi pustaka. Metode analisis yang digunakan adalah setelah data terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai digunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya akan dianalisa untuk mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari hasil penelitian dilapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberi gambaran yang konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan hasil penelitian ini diperoleh hasil bahwa penerapan prinsip 5C dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Cabang Solo ini dilaksanakan sejak tahap permohonan kredit oleh debitur. Ketentuan internal mengenai pelaksanaan analisis kredit ini ditetapkan dalam kebijakan PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo Nomor 03-001/P/CL/HCL tahun 2011 tentang Analisis Kredit Komersial. Penerapan analisis kredit KPR dilakukan dengan cara mengetahui, *Character* calon debitur dinilai dari iktikad baiknya yang dilakukan dengan memperhatikan dokumen-dokumen persyaratan, *BI Checking*, dan hasil wawancara secara mendalam dengan calon debitur serta pihak terkait. Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo dalam mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C dalam perjanjian KPR adalah pertama, analis kredit tidak mengandalkan *BI Checking* dan melakukan analisis kredit dengan sungguh-sungguh pada saat menganalisa karakter calon debitur untuk mengatasi permasalahan mengenai belum adanya *BI Checking* atas nama calon debitur.

Kata kunci: Prinsip 5C, KPR

**Juridical Analysis 5C Application of the Credit Agreement (Mortgages) in the  
PT Bank Tabungan Negara Branch Solo**

**Pramita Indah Berliana  
Mahasiswa Fakultas Hukum UMS**

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to investigate the application of the principle of 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy) in the mortgage loan agreement in the State Savings Bank Branch Solo. To find out the problems that arise in the application of the principle of 5C in the mortgage agreement. To know the efforts the State Savings Bank Branch Solo overcome the problems that arise in the application of the principle of 5C in agreement granting mortgages. This research is a descriptive study with empirical juridical approach. The place of research is the use of the State Savings Bank. Data used in this study are primary and secondary data. Methods of data collection with interviews and literature. The analytical method used is after the data is collected, it will be inventoried and then selected the appropriate answer at issue used in this study.*

*Next will be analyzed to look for and find the relationship between the data obtained from the results of field research with the existing theoretical basis and used to provide a constructive overview of the problems studied.*

*Based on the results of this study showed that the results of the application of the principle of 5C in the credit agreement (mortgage) on the Solo State Savings Bank branch was held since the loan application stage by the debtor. Internal regulations regarding the implementation of credit analysis is defined in the policies BTN 03-001/P/CL/HCL Solo Branch No. 2011 of the Commercial Credit Analysis. Application of mortgage credit analysis done by knowing, Character of borrowers rated from good intentions carried out with due regard to the requirements documents, BI Checking, and in-depth interviews with prospective borrowers and related parties. The efforts made by the State Savings Bank Branch Solo in overcoming the problems that arise in the application of the principle of 5C in the agreement is the first mortgage, credit analysts do not rely on BI Checking and perform credit analysis seriously when analyzing the character of borrowers to overcome the problems regarding not Checking the existence of BI on behalf of borrowers.*

*Keywords: 5C principle, Morgage*

## DAFTAR ISI

|  | Halaman   |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL .....  | i         |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                                  | ii        |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                                   | iii       |
| PERNYATAAN KEASLIAN .....                                  | iv        |
| MOTTO .....  | v         |
| PERSEMBAHAN .....  | vi        |
| KATA PENGANTAR .....                                       | vii       |
| ABSTRAKSI .....  | viii      |
| DAFTAR ISI.....  | x         |
| <br>   |           |
| <b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>                            | <b>1</b>  |
| A. Latar Belakang Masalah .....                            | 1         |
| B. Rumusan Masalah .....                                   | 6         |
| C. Tujuan Penelitian.....                                  | 7         |
| D. Manfaat Penelitian .....                                | 8         |
| E. Metode Penelitian.....                                  | 9         |
| F. Sistematika Skripsi .....                               | 13        |
| <br>   |           |
| <b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                      | <b>13</b> |
| A. Tinjauan Umum Tentang Bank .....                        | 14        |
| 1. Pengertian Bank .....                                   | 14        |
| 2. Asas, Fungsi dan Tujuan Bank .....                      | 18        |
| 3. Jenis–Jenis Bank .....                                  | 19        |
| 4. Macam Kegiatan Usaha Bank .....                         | 22        |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....                  | 24        |
| 1. Pengertian Perjanjian .....                             | 24        |
| 2. Subjek dan Objek Perjanjian .....                       | 24        |
| 3. Asas–Asas Perjanjian .....                              | 25        |
| 4. Syarat–Syarat Sahnya Perjanjian .....                   | 27        |
| C. Tinjauan Umum Tentang Kredit .....                      | 30        |
| 1. Pengertian Kredit .....                                 | 30        |
| 2. Unsur–Unsur Kredit .....                                | 31        |
| 3. Syarat–Syarat Kredit.....                               | 32        |
| 4. Pengertian Umum Tentang Prinsip 5C .....                | 35        |
| D. PTinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah .....     | 37        |
| 1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah .....                 | 37        |
| 2. Sistem dan Prosedur Kredit .....                        | 38        |
| 3. Pelaksanaan atau Pemberian Kredit Perumahan .....       | 40        |
| 4. Produk Kredit Pemilikan Rumah .....                     | 41        |
| <br>   |           |
| <b>BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>      | <b>45</b> |
| A. Gambaran Umum PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo ..... | 45        |

|   |     |
|---|-----|
| B. Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo ..   | 62  |
| C. Upaya PT Bank Tabungan Negara Cabang Solo dalam Mengatasi Permasalahan yang Timbul dalam Penerapan Prinsip 5C dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .. | 106 |
| <b>BAB IV: PENUTUP .....</b>  |     |
| A. Simpulan .....   | 112 |
| B. Saran .....  | 114 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN