

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju arah yang lebih produktif. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang–Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”¹

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut.

¹ Apit Purnatri Wahyono, 2012, *Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Surakarta)*, (Skripsi tidak diterbitkan), Surakarta: UMS, hal 1

Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank dapat dilakukan dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Aktivitas pelayanan kredit di anggap sangat penting dan strategis dalam indesti perbankan mengakibatkan pengelolaan kredit menjadi titik perhatian utama bagi manajemen sehingga tujuan utama pengelolaan kredit adalah agar bank dapat memaksimalkan kesehatan kinerja dari bank itu sendiri dengan cara meningkatkan kuantitas dan kualitas kredit. Kuantitas kredit di lihat dan dinilai dari jumlah dan tingkat pertumbuhan kredit yang disalurkan, sedangkan kualitas kredit secara sederhana dan singkat dapat di ukur dari jumlah dan porsi kredit macet atau bermasalah (*non performing loans*).²

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 uu no 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank.³ Namun mengingat sebagai intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang–undang ketentuan Bank Indonesia. UU Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegangan pada prinsip kehati–hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit.⁴ Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang–Undang Perbankan merupakan dasar atau landasan bagi bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah debitur.

²Febri Karauan, 2012, *Analisis Kebijakan Kredit Usaha Pada Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Mega Mas Manado*, Journal “Acta Diurna” Ed. I/Vol.001/12/2012, Diakses Kamis 1 April 2013 Pukul 22:38, hal 23

³Edi Putra Tje’aman, 1994, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty, hal 34

⁴Ramlan Ginting, 2005, *Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum*, Proceeding Seminar Kredit, Diakses Kamis 1 April 2013 pukul 18.36, hal 6

Selain itu, ketentuan ini mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka penting bagi bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, anggunan, dan kondisi ekonomi dari calon debitur pemohon kredit, yang dapat memberikan keyakinan bagi bank dalam pemberian kredit pada calon debitur dan mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari.⁵ Sebagaimana diketahui bahwa dalam pemberian kredit, bank harus memiliki keyakinan yang cukup besar atas nasabah debitur sebelum kredit diberikan. Pada umumnya penilaian yang digunakan oleh bank untuk mendapatkan keyakinan dalam pemberian kredit disebut dengan analisis prinsip 5C yang terdiri dari analisis terhadap *character, capital, capacity, collateral, and condition of economy*. Kelima prinsip tersebut sangat penting untuk menjadi penilaian sebelum bank memberikan persetujuan pemberian kredit. Bagi bank, debitur yang memenuhi semua prinsip 5C adalah nasabah yang layak untuk mendapatkan kredit. Di mana ketika bank melihat adanya calon debitur yang memiliki karakter yang kuat, memiliki kemampuan untuk mengembalikan pinjaman, memiliki jaminan, modal yang kuat, dan kondisi perekonomian yang aman bagaikan mutiara bagi bank.

Prinsip 5C ini juga digunakan untuk melihat bagaimana kredibilitas calon debitur ke depannya. Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perbankan, analisis ini sangat penting untuk diperhatikan dan diterapkan oleh pihak perbankan sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitur,

⁵Indah Nurwulan, 2012, *Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C dalam Kredit Usaha Mikro, Menengah, UMKM*, (Skripsi tidak diterbitkan), Surakarta: UNS, hal 22

karena pada kelima unsur analisis tersebut terkandung unsur–unsur yang mendasari layak atau tidaknya.⁶

Perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang–bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan. Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman, serasi. Untuk meletakkan kerangka dasar yang kuat bagi pengadaan perumahan dan pemukiman rakyat, terutama dalam meningkatkan partisipasi masyarakat maka diperlukan suatu pola pembiayaan perumahan yang baik dalam menentukan keberhasilannya. Untuk mengembangkan sistem tersebut diperlukan suatu rangkaian yang bersifat menyeluruh karena mencakup seluruh komponen yang terdiri dari:

1. Bank, dalam hal ini Bank BTN, selaku pemberi kredit.
2. Developer atau perusahaan pengembangan, yang menyediakan dan membangun konstruksi serta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
3. Pemerintah daerah Kabupaten/Kota, yang menerbitkan berbagai perizinan pembangunan perumahan.
4. Masyarakat umum selaku pembeli/debitur.

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah

⁶Rosita Ayu Saraswati, 2012, *Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5c Calon Debitur Dan Pengawasan Kredit Terhadap Efektivitas Pemberian Kredit Pada Pd Bpr Bank Pasar Kabupaten Temanggung. Jurnal Nominal / Volume I Nomor I / Tahun 2012*, Yogyakarta: UNJ, Diunduh Rabu 25 Maret 2013 Pukul 20.07, hal 44

keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang semakin banyak dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berbicara masalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak bisa dilepaskan dari kiprah dan peran PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau biasa disebut BTN. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun melayani masyarakat dalam pemberian KPR. Sebagai bank pemerintah yang ditunjukan untuk menyalurkan KPR tentu BTN mempunyai produk-produk unggulan untuk dapat memenuhi keinginan nasabahnya. Dengan kondisi ekonomi yang tidak stabil membuat impian untuk memiliki rumah menjadi suatu hal yang tidak lagi mudah. Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan KPR adalah BTN cabang Surakarta.⁷

Penerapan analisis prinsip 5C dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo menarik untuk diteliti karena dalam penelitian ini akan diamati dan diketahui mengenai sudah diterapkan atau belum dan sesuai atau tidak analisis prinsip 5C yang telah diatur dalam Undang-Undang Perbankan atas perjanjian kredit yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo. Penulis juga ingin mengetahui lebih dalam mengenai upaya yang dilakukan oleh pihak PT Bank Tabungan Negara

⁷Apit Purnatri Wahyono, 2012, *Tinjauan Yuridis Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Surakarta)*. (Skripsi tidak diterbitkan), Surakarta: UMS, hal 3-5

(Persero) Cabang Solo apabila terjadi permasalahan dalam penerapan analisis prinsip 5C pada perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR). Oleh karena itu, penulis memilih 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”

B. Rumusan Masalah

Menurut uraian latar belakang, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo menerapkan prinsip 5C dalam perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah kepada debitur?
2. Bagaimana upaya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C dalam perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah kepada debitur?

C. Tujuan Penelitian

Sebuah penulisan hukum pasti mempunyai tujuan–tujuan tertentu. Tujuan dalam penulisan hukum yang dilakukan ini yaitu:

1. Tujuan Objektif
 - a. Mengetahui penerapan prinsip 5C dalam perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah kepada debitur pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo.

- b. Mengetahui upaya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo mengatasi permasalahan yang timbul pada penerapan prinsip 5C dalam perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah kepada debitur.

2. Tujuan Subjektif

- a. Menambah pengetahuan dan pemahaman penulis dalam penelitian hukum di bidang Perdata, pada khususnya di bidang hukum Perbankan, mengenai pelaksanaan perjanjian pemberian kredit pemilikan rumah kepada debitur pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo dan upaya mengatasi permasalahannya.
- b. Memenuhi persyaratan akademis guna mencapai gelar sarjana hukum pada bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Sebuah penulisan hukum diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna baik bagi perkembangan ilmu hukum itu sendiri maupun dapat diterapkan dalam praktiknya. Adapun manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penulisan hukum ini:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan tentang penerapan prinsip-prinsip perkreditan serta pemberian kredit pemilikan rumah kepada masyarakat.
 - c. Penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penulisan maupun penelitian sejenis untuk tahap selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
- a. Hasil penelitian dapat menjadi wahana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir ilmiah, sekaligus menerapkan ilmu yang telah diperoleh.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pengembangan hukum terutama dalam menyikapi perkembangan perjanjian kredit pemilikan rumah kepada masyarakat.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain.⁸ Dalam hal ini penulis akan berusaha memberikan gambaran dan melakukan kajian mengenai Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.

2. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan

yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan–aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Sedangkan pendekatan empiris dimaksudkan adalah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.⁹

3. Jenis Data

Data kualitatif diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data misalnya wawancara, analisis dokumen, diskusi terfokus, atau observasi yang telah dituangkan dalam catatan lapangan (transkrip).¹⁰

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu sebagai berikut:

a. Data Primer

Sumber data primer diperoleh secara langsung dari narasumber utama yang dilakukan dengan wawancara sehingga didapatkan keterangan–keterangan dan informasi yang dibutuhkan terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pihak yang menjadi narasumber dalam penelitian ini adalah pihak dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo.

b. Data Sekunder

Merupakan sejumlah data yang diperoleh melalui pustaka yang meliputi buku–buku, artikel, hasil seminar dan dokumen–dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian.

⁹ Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 39

¹⁰ Amirudin, dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal 49

4. Lokasi penelitian

Yang menjadi obyek dari penelitian ini adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara atau interview merupakan tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung. Dalam proses interview ada dua pihak yang menempati kedudukan berbeda. Satu pihak yang berfungsi sebagai pencari informasi (*interviewer*) sedangkan pihak lain berfungsi sebagai informan.

Wawancara yang penulis lakukan adalah melakukan tanya jawab dengan nara sumber yang terkait dengan prosedur pelaksanaan perjanjian kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.

b. Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data yang mengacu pada dokumen–dokumen yang ada pada proses pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.

c. Penelitian Pustaka

Teknik penelitian pustaka sangat penting sebagai dasar teori maupun sebagai data pendukung. Dalam penelitian ini penulis melakukan studi kepustakaan melalui membaca dan mempelajari buku-buku literatur, naskah–naskah serta dokumen–dokumen yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai tujuan utuh.¹¹

Penggunaan analisis data yang bersifat kualitatif dikarenakan data yang terkumpul merupakan data–data yang diperoleh dari hasil pengamatan dan wawancara berupa informasi dan responden yang kemudian dihubungkan dengan literatur–literatur yang ada, teori–teori yang berhubungan dengan permasalahan, selanjutnya mencari jalan permasalahannya dengan menganalisis dan akhirnya menarik kesimpulan untuk memperoleh hasilnya.¹²

7. Metode Uji Kesahihan Data

Pada penelitian ini penulis dapat memastikan bahwa data–data yang diperoleh adalah data–data yang valid, sah, bukan data yang bias. Hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

¹¹ Soerjono Soekanto, dan Sri Pamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali, hal 13

¹² *Ibid*

- a. Penulis sebelum melakukan penelitian pada lokasi telah meminta izin pada pihak terkait yaitu dengan adanya surat izin riset pada pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta.
- b. Bahwa data yang diperoleh penulis dalam penelitian ini adalah data resmi yang dikeluarkan oleh pihak PT Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta.
- c. Bahwa selain data resmi yang penulis peroleh dari pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta, terdapat pula data sekunder seperti undang–undang, buku–buku, jurnal yang berkaitan mengenai hukum perjanjian dan analisis prinsip 5C.

F. SISTEMATIKA SKRIPSI

Dalam penelitian skripsi ini penulis berpedoman pada sistematika yang sesuai dengan buku Pedoman Penyusunan Skripsi. Sistematika skripsi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika skripsi. Metode penelitian terdiri atas jenis penelitian, metode pendekatan, jenis data, lokasi penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis data, dan uji kesahihan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang kerangka teori dan kerangka pemikiran kerangka teori terdiri atas tinjauan tentang bank, tinjauan tentang perjanjian, tinjauan tentang kredit,

serta tinjauan tentang kredit pemilikan rumah. Kerangka pemikiran memberikan gambaran bagaimana alur berpikir penulis dalam melakukan penulisan hukum ini.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis memaparkan tentang hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan analisis dengan mengacu pada peraturan dan teori hukum perjanjian, yang dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo. Dengan memaparkan data dari hasil penelitian, penulis dapat menjelaskan dan lebih memahami hal-hal yang berkaitan dengan penerapan prinsip 5C dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Solo, terkait dengan rumusan masalah dalam penelitian ini.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran yang diajukan penulis sebagai implikasi dari simpulan yang didapat.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN