



THE 15<sup>th</sup> FIPA  
FORUM ILMIAH PENDIDIKAN AKUNTANSI  
PROGRAM STUDI PENDIDIKAN AKUNTANSI-FKIP  
UNIVERSITAS PGRI MADIUN

ANALISIS FAKTOR 3R DAN 5C DALAM PEMBERIAN KREDIT KPR  
KEPADA NASABAH DI BTN KOTA MADIUN

Vio Adelia<sup>1</sup>  
Pendidikan Akuntansi  
Universitas PGRI Madiun  
vioadelia25@gmail.com

Isharijadi<sup>2</sup>  
Pendidikan Akuntansi  
Universitas PGRI Madiun  
isharijadi@unipma.ac.id

Elly Astuti<sup>3</sup>  
Pendidikan Akuntansi  
Universitas PGRI Madiun  
ellyastuti@unipma.ac.id

ABSTRAK

Bank ialah sebuah lembaga yang bertugas untuk menghimpun dan menyalurkan dana untuk masyarakat. Fasilitas yang ditawarkan salah satunya yaitu kredit pemilikan rumah. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis bagaimana terjadinya faktor 3R dan 5C yang berisi tentang pemberian kredit pemilikan rumah bagi nasabah. Metode yang digunakan peneliti kualitatif dan jenis penelitian deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara secara langsung dengan karyawan bank BTN Madiun. Analisis data dilakukan dengan reduksi data, penyajian data dan juga verification. Hasil penelitian faktor 3R telah digunakan oleh BTN di Kota Madiun untuk penyaluran dana KPR. Dari aspek return tidak hanya didapatkan dari salah satu pihak tetapi dari pihak bank dan juga kreditur. Analisis pada faktor yaitu aspek character dinilai dari watak nasabah tersebut apakah layak atau tidak dalam pemberian pinjaman dana. Aspek capacity, dinilai dari kemampuan seorang nasabah dalam membayar kembali pinjamannya. Aspek capacity, dengan melihat kemampuan pihak nasabah untuk membayarkan kembali pinjamannya berdasarkan pendapatannya. Aspek capital, dilihat dari penggunaan modal atau pendapatan apakah dinilai efisien yang dibuktikan langsung dari laporan keuangan. Aspek collateral atau agunan yang digunakan sebagai syarat untuk pengajuan KPR jika sewaktu-waktu terjadi kredit macet oleh nasabah yang berutang. Terakhir yaitu kondisi ekonomi seorang nasabah di masa sekarang dan masa yang akan datang. Analisis faktor 3R dan 5C pada Bank BTN Madiun telah digunakan dengan baik dan cara-cara yang berdasarkan dengan prinsip faktor tersebut, tetapi terkait kondisi ekonomi pada tahun ini yang mengalami pandemi banyak dilakukan penjadwalan ulang terkait kredit KPR.

**Kata Kunci:** Bank, Faktor 3R, Faktor 5C, kredit pemilikan rumah

PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga yang bergerak di bidang keuangan yang terdapat di dalam sebuah negara yang mempunyai kegiatan untuk mengumpulkan dan

mengalirkan dana untuk masyarakat. Dalam melakukan kegiatan tersebut bank menggunakan pelayanan jasa customer service dalam melayani masyarakat atau nasabah yang akan melakukan kegiatan di bank. Selain melakukan kegiatan tersebut terdapat fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat di era sekarang yaitu kredit untuk memiliki sebuah hunian.

Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 pasal 1 yaitu kegiatan utama dari bank yaitu menghimpun dana untuk masyarakat dan mendistribusikan dana kepada masyarakat. Untuk menghimpun dana bank melakukan dalam bentuk kredit ataupun bentuk yang lainnya berguna untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, sedangkan penyaluran dana dapat dilakukan dalam bentuk pinjaman atau kredit. Kredit ini diperuntukkan bagi masyarakat yang membutuhkan untuk menunjang hidupnya.

Seorang nasabah dalam melakukan peminjaman kredit di bank tentu tidak mudah, penyediaan kredit didasarkan atas persetujuan dan persetujuan antara pihak pemberi pinjaman dan juga pihak peminjam. Peminjam dana akan melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang ditentukan dan juga jumlah/bunga dengan pembagian keuntungan.

Dalam memberikan kredit kepada nasabah bank tentu memiliki kerugian dan risiko bagi pihak bank selaku kreditur jika kesepakatan atau perjanjian tersebut tidak disepakati dengan baik atau diabaikan. Salah satu penyebab utama adanya kerugian risiko dalam dunia perkreditan ini yaitu pihak bank terlalu mudah dalam menyerahkan uang atau melakukan investasi karena mereka dituntut untuk memasarkan produknya sehingga akan terjadi penilaian kredit yang kurang hati-hati untuk menghindari risiko kredit, untuk itu pihak bank perlu lebih waspada dan melakukan berbagai pertimbangan dalam memberikan kepercayaan bagi si peminjam.

Untuk itu pihak bank memiliki Azas-azas atau persyaratan atau aturan-aturan dalam hal perkreditan yang dari aspek 3R yaitu *Return, Repayment, Risk Bearing Ability* dan juga aspek 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*. Aspek inilah yang menentukan bagaimana pemberian kredit kepada nasabah, juga untuk menentukan layak atau tidaknya seorang nasabah tersebut mendapatkan KPR yang diajukan.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan yaitu penelitian deskriptif karena untuk menemukan dan mendeskripsikan sebuah masalah-masalah atau faktor-faktor dalam memberikan KPR dalam pemberian kredit KPR di BTN. Arti dari penelitian deskriptif sendiri ialah suatu jenis penelitian yang digunakan untuk menjelaskan suatu permasalahan atau fenomena yang erat kaitannya dengan komponen yang akan diteliti.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Kegiatan penelitian dilakukan di KC BTN Kota Madiun di jalan Dr Sutomo No 45 Kota Madiun. Waktu dilakukan penelitian ini pada bulan Februari 2020 - Juli 2020.

### **Prosedur Penelitian**

1. Persiapan
2. Analisis Lapangan
3. Pelaksanaan Penelitian
4. Penulisan Laporan
5. Pasca Penelitian

### **Metode Pengumpulan Data**

#### **1. Jenis Data**

Dalam melakukan penelitian ini digunakan jenis data yaitu data kualitatif ialah data yang akan disuguhkan dalam bentuk suatu kata yang sirat mengandung makna serta tidak dapat di ubah kuantitatif.

#### **2. Sumber data**

##### **a. Data primer**

Diperoleh pada saat dilakukan wawancara oleh narasumber yaitu karyawan Bank BTN kota Madiun bagian perkreditan mengenai analisis faktor 3R dan 5C pemberian KPR.

##### **b. Data sekunder**

Untuk bagian data sekunder didapatkan dari dokumen dan catatan pada informan. Seperti syarat kredit untuk calon nasabah, hal ini digunakan untuk mendukung peneliti supaya data wawancara yang digunakan valid.

### 3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan teknik wawancara, dokumentasi, observasi yaitu peneliti melakukan wawancara langsung dengan informan yang berkaitan langsung dengan kegiatan pemberian kredit KPR dan mengumpulkan langsung dokumen- dokumen yang berkaitan dengan kegiatan tersebut.

#### Metode Analisis Data

Uji keabsahan data menggunakan uji *credibility* atas hasil penelitian yang disajikan. Dilakukan dengan triangulasi yaitu suatu teknik untuk mengecek sebuah data dengan cara menggabungkan data dari banyak sumber dengan banyak cara. Teknik yang digunakan sebagai berikut:

##### 1. Triangulasi Sumber

Dilakukan dengan membandingkan keterangan yang diberikan narasumber dan data yang diperoleh. Karyawan Bank BTN sebagai informan. Hal ini untuk melihat apakah keterangan dengan data yang diberikan sudah valid.

##### 2. Triangulasi Teknik

Dilakukan dengan cara yang berbeda pada saat proses pengumpulan data yang bermanfaat untuk memperoleh suatu hasil yang diinginkan.

##### 3. Triangulasi Waktu

Pengambilan data dilakukan di waktu yang berbeda oleh peneliti.

#### Prosedur Analisis

1. Reduksi data
2. Penyajian data
3. *Verification*

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara, Bank BTN kota Madiun memiliki 2 jenis KPR yaitu KPR subsidi merupakan program dari pemerintah yang dapat digunakan oleh nasabah yang belum memiliki hunian dan pengajuan KPR tersebut harus dihuni, sedangkan KPR non subsidi tidak memiliki syarat wajib seperti KPR subsidi. Nasabah bebas untuk menghuni rumah tersebut atau investasi.

*“Jadi, kalo KPR di Bank BTN itu dibedain jadi 2. KPR subsidi sama KPR Non subsidi”*

Dalam mengajukan KPR tentu pihak bank memiliki beberapa persyaratan.

#### Kelengkapan Data :

1. Fotocopy Sertipikat, IMB dan PBB terakhir
2. Fotocopy KTP suami-istri, Surat Nikah/Cerai, Kartu Keluarga Pas Foto 3x4 Terbaru Suami & Istri
3. Fotocopy NPWP
4. Slip Gaji 3 Bln Terakhir
5. Surat Keterangan Kerja, FC SK
6. Fotocopy rek. Tabungan BTN atau Bank Lain 3 bulan terakhir
7. Mengisi Formulir BTN

### Gambar 1. Persyaratan Pengajuan KPR

Untuk melengkapi syarat-syarat tersebut nasabah harus melampirkan formulir yang diberikan oleh pihak bank hal ini dimaksudkan untuk mengetahui identitas nasabah, besaran penghasilan nasabah, serta terdapat tanda tangan dari pihak nasabah untuk menghindari risiko kredit macet.

Dalam pengisian formulir nasabah akan langsung bertatap muka dengan pihak bank yang akan menilai secara langsung bagaimana karakter nasabah dan bagaimana latar belakang nasabah yang akan mengajukan kredit. Setelah melalui proses pengisian formulir kemudian pihak bank akan melihat kemampuan membayar kembali kredit dari nasabah sesuai dengan tanggal jatuh tempo, jika lebih dari tanggal jatuh tempo

maka akan dikenai surat peringatan sebanyak 3x jika melebihi pihak bank akan melakukan lelang ke kantor KPKNL.

*“kalau sampai lewat jatuh tempo di juga tidak membayar nanti kita akan melakukan SP. Nah kalau kitanya sampai SP 1, SP 2, SP3 tidak ada etikat baik kita akan ajukan lelang ke kantor KPKNL”*

Setelah nasabah melakukan pengajuan kredit akan menunggu apakah pinjaman KPR tersebut disetujui oleh pihak bank, jika telah disetujui dan memenuhi persyaratan pihak bank akan menentukan berapa angsuran kredit.

*“Jadi pertimbangannya kredit si nasabah itu akan di acc atau tidak tergantung dari repayment capacity dari kita. Kita sesuaikan penempatannya berapa ada pinjaman di tempat lain atau tidak kayak gitu.”*

Penentuan plafond kredit berdasarkan jenis KPR subsidi dan non subsidi terhadap nasabah yang ditentukan oleh pihak Bank BTN termuat dalam Gambar 2. Dari plafond kredit tersebut kita dapat mengetahui berapa pinjaman yang dapat diberikan kepada nasabah oleh bank dengan cara melihat berapa penghasilan nasabah serta melihat biaya hidup nasabah per bulan, berdasarkan laporan laba rugi atau juga dapat dilihat dari berapa banyak tanggungan yang dimiliki oleh nasabah tersebut. Dengan mengetahui penghasilan dan biaya hidup terdapat penghasilan bersihnya. Dari penghasilan bersih tersebut dapat dilihat melalui tabel plafond kredit berapa jumlah kredit yang dapat diajukan. Setelah dilakukan penentuan plafond kredit oleh pihak bank terdapat surat kontrak perjanjian atau akad penandatanganan terkait pengajuan kredit yang diajukan oleh nasabah, dalam hal ini pihak bank tidak memperbolehkan melakukan dokumentasi karena sifatnya rahasia.

**KREDIT PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK (FLPP)**  
**TABEL ANGSURAN KPR SEJAHTERA FLPP-BTN**

Jangka Waktu (Tahun)	Maksimal Kredit (Rp)									
	80.000.000	85.000.000	100.000.000	125.000.000	110.000.000	115.000.000	120.000.000	125.000.000	130.000.000	135.000.000
2	3.585.366	3.809.451	4.481.707	4.705.793	4.929.878	5.153.963	5.378.049	5.602.134	5.826.220	6.050.305
3	2.448.057	2.601.061	3.060.071	3.213.075	3.366.079	3.519.083	3.672.087	3.825.091	3.978.095	4.131.099
4	1.860.079	1.997.584	2.350.099	2.487.604	2.625.108	2.762.613	2.900.117	3.037.622	3.175.126	3.312.631
5	1.539.832	1.636.071	1.924.790	2.021.029	2.117.269	2.213.508	2.309.748	2.405.987	2.502.227	2.598.466
6	1.313.450	1.395.540	1.641.812	1.723.803	1.805.793	1.887.784	1.969.774	2.051.765	2.133.755	2.215.746
7	1.152.132	1.224.140	1.440.165	1.512.173	1.584.182	1.656.190	1.728.198	1.800.207	1.872.215	1.944.224
8	1.031.479	1.095.046	1.289.348	1.353.816	1.418.283	1.482.751	1.547.218	1.611.686	1.676.153	1.740.621
9	937.934	996.555	1.172.417	1.231.038	1.289.659	1.348.280	1.406.901	1.465.522	1.524.143	1.582.764
10	863.394	912.324	1.079.205	1.133.165	1.187.125	1.241.085	1.295.045	1.349.005	1.402.965	1.456.925
11	802.503	852.755	1.003.241	1.053.403	1.103.565	1.153.727	1.203.889	1.254.051	1.304.213	1.354.375
12	752.169	799.180	940.212	987.222	1.034.233	1.081.243	1.128.254	1.175.265	1.222.275	1.269.286
13	709.705	754.062	887.131	931.488	975.845	1.020.202	1.064.559	1.108.916	1.153.273	1.197.630
14	673.463	715.589	841.866	883.960	926.053	968.146	1.010.240	1.052.333	1.094.426	1.136.519
15	642.282	682.425	802.852	842.995	883.138	923.280	963.423	1.003.565	1.043.708	1.083.851
16	615.133	653.579	768.916	807.362	845.807	884.253	922.699	961.145	999.591	1.038.037
17	591.328	628.286	739.160	776.117	813.074	850.031	886.987	923.944	960.901	997.858
18	570.308	605.952	712.885	749.529	786.174	822.818	859.462	896.106	932.750	969.394
19	551.633	586.110	689.542	724.019	758.496	792.973	827.450	861.927	896.404	930.881
20	534.951	568.385	668.688	702.123	735.557	768.991	802.426	835.860	869.295	902.730

**Persyaratan Umum KPR SEJAHTERA FLPP**

- Belum pernah memiliki rumah (dibuktikan dengan surat keterangan RT/RW setempat atau instansi tempat bekerja)
- Belum pernah mendapatkan program subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah
- Maksimal Penghasilan Tetap / Tidak Tetap maksimal Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah)
- Dokumen persyaratan kredit:
  - Fotocopy KTP
  - Fotocopy NPWP dan SPT Tahunan Orang Pribadi
  - Fotocopy Surat Nikah/Akta Cerai
  - Fotocopy Kartu Keluarga
  - Surat Keterangan Kerja/KP dan Slip Gaji
  - Surat Keterangan Usaha / Ijin Usaha (SIUP, SIU, AKTA PENDIRIAN) dan Pembukuan/Laporan Keuangan
  - Fotocopy SPT Tahunan / Surat pernyataan penghasilan di atas materi 6000 dikawatir oleh Pimpinan Tempat Kerja / Kepala desa untuk penghasilan tidak tetap
  - Buku Tabungan BTN Batara
- Surat Pernyataan KPR FLPP meliputi:
  - Penghasilan tidak melebihi kelompok sasaran KPR Sejahtera
  - Belum pernah memiliki rumah
  - Belum pernah menerima Subsidi perumahan melalui KPR
  - Menggunakan sendiri Rumah Sejahtera Tapak sebagai tempat tinggal
  - Tidak akan memindahtangankan Rumah Sejahtera tapak sebelum 5 (lima) tahun sejak akad kredit

**"KREDIT PEMILIKAN RUMAH" BTN PLATINUM (FIXED INCOME)**

Maksimal Kredit (Rp.)	Jangka Waktu (Tahun)			
	5	10	15	20
30.000.000	640.800	387.500	308.000	271.600
35.000.000	735.400	452.100	359.300	316.800
40.000.000	830.000	516.700	410.700	362.000
45.000.000	924.600	581.300	462.100	407.200
50.000.000	1.019.200	645.900	513.500	452.400
55.000.000	1.113.800	710.500	564.900	497.600
60.000.000	1.208.400	775.100	616.300	542.800
65.000.000	1.303.000	839.700	667.700	588.000
70.000.000	1.397.600	904.300	719.100	633.200
75.000.000	1.492.200	968.900	770.500	678.400
80.000.000	1.586.800	1.033.500	821.900	723.600
85.000.000	1.681.400	1.098.100	873.300	768.800
90.000.000	1.776.000	1.162.700	924.700	814.000
95.000.000	1.870.600	1.227.300	976.100	859.200
100.000.000	1.965.200	1.291.900	1.027.500	904.400
105.000.000	2.059.800	1.356.500	1.078.900	949.600
110.000.000	2.154.400	1.421.100	1.130.300	994.800
115.000.000	2.249.000	1.485.700	1.181.700	1.040.000
120.000.000	2.343.600	1.550.300	1.233.100	1.085.200
125.000.000	2.438.200	1.614.900	1.284.500	1.130.400
130.000.000	2.532.800	1.679.500	1.335.900	1.175.600
135.000.000	2.627.400	1.744.100	1.387.300	1.220.800
140.000.000	2.722.000	1.808.700	1.438.700	1.266.000
145.000.000	2.816.600	1.873.300	1.490.100	1.311.200
150.000.000	2.911.200	1.937.900	1.541.500	1.356.400
155.000.000	3.005.800	2.002.500	1.592.900	1.401.600
160.000.000	3.100.400	2.067.100	1.644.300	1.446.800
165.000.000	3.195.000	2.131.700	1.695.700	1.492.000
170.000.000	3.289.600	2.196.300	1.747.100	1.537.200
175.000.000	3.384.200	2.260.900	1.798.500	1.582.400
180.000.000	3.478.800	2.325.500	1.849.900	1.627.600
185.000.000	3.573.400	2.390.100	1.901.300	1.672.800
190.000.000	3.668.000	2.454.700	1.952.700	1.718.000
195.000.000	3.762.600	2.519.300	2.004.100	1.763.200
200.000.000	3.857.200	2.583.900	2.055.500	1.808.400
205.000.000	3.951.800	2.648.500	2.106.900	1.853.600
210.000.000	4.046.400	2.713.100	2.158.300	1.898.800
215.000.000	4.141.000	2.777.700	2.209.700	1.944.000
220.000.000	4.235.600	2.842.300	2.261.100	1.989.200
225.000.000	4.330.200	2.906.900	2.312.500	2.034.400
230.000.000	4.424.800	2.971.500	2.363.900	2.079.600
235.000.000	4.519.400	3.036.100	2.415.300	2.124.800
240.000.000	4.614.000	3.100.700	2.466.700	2.170.000
245.000.000	4.708.600	3.165.300	2.518.100	2.215.200
250.000.000	4.803.200	3.229.900	2.569.500	2.260.400
255.000.000	4.897.800	3.294.500	2.620.900	2.305.600
260.000.000	4.992.400	3.359.100	2.672.300	2.350.800
265.000.000	5.087.000	3.423.700	2.723.700	2.396.000
270.000.000	5.181.600	3.488.300	2.775.100	2.441.200
275.000.000	5.276.200	3.552.900	2.826.500	2.486.400
280.000.000	5.370.800	3.617.500	2.877.900	2.531.600
285.000.000	5.465.400	3.682.100	2.929.300	2.576.800
290.000.000	5.560.000	3.746.700	2.980.700	2.622.000
295.000.000	5.654.600	3.811.300	3.032.100	2.667.200
300.000.000	5.749.200	3.875.900	3.083.500	2.712.400
305.000.000	5.843.800	3.940.500	3.134.900	2.757.600
310.000.000	5.938.400	4.005.100	3.186.300	2.802.800
315.000.000	6.033.000	4.069.700	3.237.700	2.848.000
320.000.000	6.127.600	4.134.300	3.289.100	2.893.200
325.000.000	6.222.200	4.198.900	3.340.500	2.938.400
330.000.000	6.316.800	4.263.500	3.391.900	2.983.600
335.000.000	6.411.400	4.328.100	3.443.300	3.028.800
340.000.000	6.506.000	4.392.700	3.494.700	3.074.000
345.000.000	6.600.600	4.457.300	3.546.100	3.119.200
350.000.000	6.695.200	4.521.900	3.597.500	3.164.400
355.000.000	6.789.800	4.586.500	3.648.900	3.209.600
360.000.000	6.884.400	4.651.100	3.700.300	3.254.800
365.000.000	6.979.000	4.715.700	3.751.700	3.300.000
370.000.000	7.073.600	4.780.300	3.803.100	3.345.200
375.000.000	7.168.200	4.844.900	3.854.500	3.390.400
380.000.000	7.262.800	4.909.500	3.905.900	3.435.600
385.000.000	7.357.400	4.974.100	3.957.300	3.480.800
390.000.000	7.452.000	5.038.700	4.008.700	3.526.000
395.000.000	7.546.600	5.103.300	4.060.100	3.571.200
400.000.000	7.641.200	5.167.900	4.111.500	3.616.400
405.000.000	7.735.800	5.232.500	4.162.900	3.661.600
410.000.000	7.830.400	5.297.100	4.214.300	3.706.800
415.000.000	7.925.000	5.361.700	4.265.700	3.752.000
420.000.000	8.019.600	5.426.300	4.317.100	3.797.200
425.000.000	8.114.200	5.490.900	4.368.500	3.842.400
430.000.000	8.208.800	5.555.500	4.419.900	3.887.600
435.000.000	8.303.400	5.620.100	4.471.300	3.932.800
440.000.000	8.398.000	5.684.700	4.522.700	3.978.000
445.000.000	8.492.600	5.749.300	4.574.100	4.023.200
450.000.000	8.587.200	5.813.900	4.625.500	4.068.400
455.000.000	8.681.800	5.878.500	4.676.900	4.113.600
460.000.000	8.776.400	5.943.100	4.728.300	4.158.800
465.000.000	8.871.000	6.007.700	4.779.700	4.204.000
470.000.000	8.965.600	6.072.300	4.831.100	4.249.200
475.000.000	9.060.200	6.136.900	4.882.500	4.294.400
480.000.000	9.154.800	6.201.500	4.933.900	4.339.600
485.000.000	9.249.400	6.266.100	4.985.300	4.384.800
490.000.000	9.344.000	6.330.700	5.036.700	4.430.000
495.000.000	9.438.600	6.395.300	5.088.100	4.475.200
500.000.000	9.533.200	6.459.900	5.139.500	4.520.400
505.000.000	9.627.800	6.524.500	5.190.900	4.565.600
510.000.000	9.722.400	6.589.100	5.242.300	4.610.800
515.000.000	9.817.000	6.653.700	5.293.700	4.656.000
520.000.000	9.911.600	6.718.300	5.345.100	4.701.200
525.000.000	10.006.200	6.782.900	5.396.500	4.746.400
530.000.000	10.100.800	6.847.500	5.447.900	4.791.600
535.000.000	10.195.400	6.912.100	5.499.300	4.836.800
540.000.000	10.290.000	6.976.700	5.550.700	4.882.000
545.000.000	10.384.600	7.041.300	5.602.100	4.927.200
550.000.000	10.479.200	7.105.900	5.653.500	4.972.400
555.000.000	10.573.800	7.170.500	5.704.900	5.017.600
560.000.000	10.668.400	7.235.100	5.756.300	5.062.800
565.000.000	10.763.000	7.299.700	5.807.700	5.108.000
570.000.000	10.857.600	7.364.300	5.859.100	5.153.200
575.000.000	10.952.200	7.428.900	5.910.500	5.198.400
580.000.000	11.046.800	7.493.500	5.961.900	5.243.600
585.000.000	11.141.400	7.558.100	6.013.300	5.288.800
590.000.000	11.236.000	7.622		

disesuaikan dengan plafond kredit sesuai jenis KPRnya. Dalam menganalisis *return* pihak bank akan meminta nasabah memberikan uang muka sebagai salah satu penentu jumlah plafond kredit, besaran DP dan tahun kesanggupan pelunasan pinjaman. *Return* sendiri akan diketahui pada saat pencapaian pemberian kredit pada saat terjadinya hubungan timbal balik atas transaksi yang dilakukan yaitu pada saat nasabah mengajukan kredit dan bank akan menghasilkan bunga kredit.

Berdasarkan hasil penelitian, hal ini memberikan bukti bahwa nasabah memperoleh *return* yaitu sebuah hunian dilengkapi surat keterangan riwayat tanah dan bangunan jika kredit tersebut terealisasi. Timbal balik yang didapat oleh bank yaitu bertambahnya nasabah di Bank BTN kota Madiun serta adanya bunga kredit yang telah ditentukan. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan dalam wawancara yang menjelaskan terdapat dua macam produk KPR yang dimiliki bank BTN kota Madiun yaitu KPR subsidi dan non subsidi.

b. ***Repayment***

Aspek yang dikenal sebagai kemampuan membayar debitur maupun kreditur yang dipantau langsung oleh pihak bank. Berdasarkan penelitian dapat kita ketahui bahwa *repayment capacity* akan terlihat dari kesepakatan oleh nasabah dalam mengembalikan kreditnya, namun dalam penelitian ini tidak dapat memberikan bukti dokumentasi dikarenakan pihak bank belum bisa memberikan dokumen terkait hal tersebut. Dikarenakan adanya covid 19 juga muncul berbagai keanekaragaman jangka waktu pengembalian kredit yang telah diberikan.

Waktu pengembalian kredit juga bermacam-macam seperti jangka pendek, jangka panjang maupun jangka menengah sesuai kesepakatan antara pihak BTN Madiun dan nasabah, pihak BTN Madiun akan memberikan opsi mengenai jangka pengembalian sedangkan nasabah dapat mengukur kemampuan kredit tersebut. Upaya ini untuk meminimalisir kredit tidak

tertagih atau kredit macet. Dalam menganalisis *repayment* nya pihak bank memiliki persyaratan perhitungan pengajuan kredit sendiri yaitu 70% untuk pegawai negeri dan 50% dari penghasilan bersihnya, jadi untuk melihat penghasilan bersihnya diketahui dari penghasilan utama seorang nasabah lalu dikurangi dengan biaya atau tanggungannya selama 1 bulan setelah itu diketahui penghasilan bersihnya. Dalam perhitungan RVC sejumlah 70% dan 50% sudah merupakan rumus tersendiri dari pihak bank BTN.

c. ***Risk bearing ability***

Bank BTN di Madiun telah melakukan peninjauan terkait faktor risiko kredit tidak tertagih penyaluran dana kredit kepada nasabah. Analisis kelayakan kredit tersebut dapat dilakukan dengan melengkapi syarat seperti (fotocopy akta nikah dan KTP suami istri (jika sudah menikah), KK, NPWP, rekening tabungan BTN, slip gaji dan juga pas foto 3x4). Berdasarkan hal tersebut analisis risiko dilaksanakan oleh Bank BTN Kota Madiun bagi nasabah yang mempunyai penghasilan tetap/tidak tetap yang dilakukan dengan mengecek langsung dari berkas yang dilampirkan pada saat mengajukan kreditnya.

2. **Faktor 5C terdiri atas karakter, kapasitas, modal, jaminan, kondisi ekonomi dalam pemberian kredit kepada nasabah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk di Madiun adalah sebagai berikut:**

a. ***Character***

Untuk mengetahui karakter nasabah diketahui pada saat pertama kali wawancara antara pihak loan service dengan pihak nasabah. Masuk ke dalam tahap selanjutnya yaitu mengisi beberapa persyaratan untuk pengajuan KPR. Langkah-langkah yang dilalui yaitu melakukan analisis lebih lanjut dari pihak *analys credit*, jika tahap tersebut berhasil selanjutnya yaitu melakukan survey serta meninjau langsung ke lapangan untuk mengumpulkan berbagai informasi dari lingkungan sekitar.

Dalam hal ini bank BTN Madiun akan melakukan proses analisis secara terpadu dengan aspek *return* dan *repayment capacity* dalam prinsip 3R sehingga kegiatan bank

tersebut dapat berjalan efektif. Bank BTN mampu menyesuaikan analisa karakter berdasarkan aspek *return* dan *repayment capacity*, maka Bank BTN Madiun akan dapat melakukan kegiatan penyaluran dana kredit secara efektif dan efisien.

b. **Capacity**

Hasil yang diperoleh Bank BTN Madiun untuk langkah penilaiannya adalah dengan penilaian *capacity* kepada pihak calon nasabah saat diwawancara oleh *consumer loan service*. Pertanyaan yang diajukan saat wawancara ialah berapa jumlah tanggungan yang mereka miliki serta besaran gaji tiap bulan, jika tidak memiliki penghasilan tetap dilakukan wawancara terkait usahanya seperti (gaji pegawai, pendapatan per bulan, juga laba bersih). Pengajuan kredit ini dikatakan layak apabila telah sesuai dan memenuhi syarat serta kemampuan membayar kreditur beserta plafond ketentuan kredit, jika ditemukan perubahan harus atas persetujuan bank sehingga proses kredit berjalan lancar.

c. **Capital**

*Capital* atau modal digunakan oleh Bank BTN Kota Madiun untuk menilai apakah calon nasabah layak mendapatkan kredit. Kapasitas membayarnya sangat berkaitan, karena pendapatan utama dan penghasilan tambahan akan mempengaruhi persetujuan kredit, jika calon nasabahnya mempunyai gaji tetap per bulan maka modal yang dimiliki berasal dari gaji pokok. Lain halnya apabila mereka mempunyai penghasilan lain misalnya memiliki usaha bisnis laporan keuangannya tetap dilampirkan.

Bank BTN selaku pemberi kredit selalu menerapkan prinsip kehati-hatian untuk memproses pemberian kredit dikarenakan mencegah adanya risiko kredit tidak tertagih. Berdasarkan prinsip tersebut maka diadakan prinsip *capital* untuk menyeleksi nasabah yang kurang baik. Semakin banyak modal yang dimiliki oleh nasabah akan semakin mudah pula membuat pihak bank merasa yakin untuk memberikan kredit pinjaman.

d. **Collateral**

*Collateral* atau biasa disebut agunan merupakan hal pokok bagi Bank Tabungan Negara, dimana bank akan membandingkan harga jual rumah dengan tabel plafond

kredit. Plafon kredit yang disetujui kemungkinan akan berbeda dengan jumlah yang akan diajukan nasabah karena mempertimbangkan proses perbandingan nilai agunannya. Nilai agunan harus lebih tinggi dari harga jual, karena untuk meminimalisir kerugian jika terjadi kredit tidak tertagih. Bank BTN Madiun sendiri menilai aspek collateral dikembangkan dengan hasil analisis terpadu aspek kapasitas risiko didasari prinsip 3R.

e. *Condition of economy*

Salah satu aspek terakhir dalam faktor 5C yaitu kondisi ekonomi dalam menyetujui kredit secara mikro dan makro. Penilaian secara makro dinilai dari kondisi perekonomian dengan mengikuti ketentuan pemerintah berdasarkan UU yang telah mengatur tentang KPR subsidi. Kondisi *financial* dinilai secara mikro dan akan mempengaruhi dalam penilaian *capital*, *capacity*, *repayment* Dalam analisis yang dilakukan oleh peneliti untuk kondisi ekonomi yang sekarang yaitu adanya pandemi covid-19 ini terdapat nasabah yang gagal bayar atau tidak dapat memenuhi perjanjian yang sudah disepakati di awal oleh sebab itu pihak bank BTN selaku pemberi kredit melakukan restrukturisasi atau penjadwalan ulang.

## SIMPULAN

1. Pemberian syarat kredit pada Bank BTN kota Madiun yaitu salah satunya adanya slip gaji selama 3 bulan, fotokopi KK, buku nikah (jika telah menikah) NPWP, dan juga pengisian formulir-formulir untuk mengetahui identitas diri dan penghasilan yang didapat.
2. Analisis faktor 3R yaitu return, repayment, risk bearing ability yang telah diterapkan oleh Bank BTN kota Madiun dengan baik. Bank melakukan analisis terlebih dahulu latar belakang serta mencari tahu informasi terkait nasabah yang akan meminjam dana, hal ini dilakukan untuk mencapai return yang diinginkan serta menghindari risiko kredit. Kemampuan membayar seorang nasabah untuk aspek *repayment* sangat diperhatikan mengingat dana kredit dikembalikan sesuai target waktu jatuh tempo. Risiko kredit atau *risk bearing ability* jika terjadi

pihak bank telah memiliki cara yaitu melelang rumah dengan dipasarkan oleh KPKNL.

3. Analisis faktor 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral and Condition of Economy*) digunakan oleh Bank BTN dengan baik dan dilaksanakan sesuai prosedur dilihat dari bagaimana pihak bank melakukan wawancara untuk mengetahui *character* nasabah. *Capacity* dilihat dari bagaimana nasabah tersebut membayar kembali uang yang dipinjamnya sesuai dengan tanggal jatuh tempo. Aspek *capital* penghasilan nasabah merupakan point penting dalam pemberian KPR, hal ini disebabkan untuk mengukur berapa penentuan plafon kredit yang dapat diberikan oleh pihak bank. Aspek *collateral* atau jaminan dinilai berdasarkan besaran kredit yang didapat nasabah berapa, hal ini diperlukan jika sewaktu-waktu terjadi gagal bayar oleh nasabah. Aspek yang terakhir *condition of economy* seorang nasabah di masa sekarang dan di masa mendatang, seperti yang terjadi sekarang ini yaitu adanya pandemi covid 19 terdapat nasabah yang gagal bayar untuk itu pihak melakukan restrukturisasi atau penjadwalan ulang.

#### SARAN

1. Untuk faktor 3R dan 5C yang sudah dijalankan dengan baik oleh Bank BTN kota Madiun harus mempertahankan dan menjalankan lebih baik sesuai peraturan yang telah ditetapkan mengingat kemungkinan risiko kredit yang mungkin akan terjadi suatu saat nanti.
2. Perlu untuk memperkirakan kemungkinan terjadi risiko gagal bayar pada nasabah seperti masa pandemi ini agar pihak bank tidak mengalami kerugian.

#### DAFTAR PUSTAKA

Amelia, Liza, and Doni Marlius. 2018. "Pengendalian Kredit Dalam Upaya Menciptakan Bank Yang Sehat Pada Pt. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang," no. 2007: 1–11. <https://doi.org/10.31227/osf.io/kpc64>.

Kasmir. 2016. *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.



THE 15<sup>th</sup> FIPA  
FORUM ILMIAH PENDIDIKAN AKUNTANSI  
PROGRAM STUDI PENDIDIKAN AKUNTANSI-FKIP  
UNIVERSITAS PGRI MADIUN

---

- Kustini, Fahmi Dini. 2017. "Analisis Faktor 3R Dan 5C Dalam Pemberian KPR." *Jurnal Ilmu Manajemen Universitas Galuh Ciamis* 4 (April): 209–13.
- Maristiana, Siska, Hartono Hartono, and Agus Supriyanto. 2017. "Pengaruh Analisis 5 C (Character, Capacity, Capital, Colleteral and Condition) Dalam Pemberian Kredit Di Pt. Bank Bri Unit Indraprasta." *Journal Of Accounting* 3 (3).
- Putri, Donna Eka, and Ratna Widayati. 2019. "Pelaksanaan Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Lpn Pasar Baru Durian Sawahlunto." *Jurnal Akademi Perbankan Padang*, 1–13.
- Satria, Muhammad Rizal, and Tia Setiani. 2018. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2 (1): 105–18. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>.
- Sumual, Jesica. 2016. "Perbedaan Bank Umum Dan Bank Perkreditan Rakyat Terhadap Tugas Dan Fungsi Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998." *Lex Administratum* 4 (3): 87–96.
- Wahyuni, Niniek. 2017. "Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 1 (1). <https://doi.org/10.25139/lex.v1i1.236>.
- Widayati, Ratna, and Sepni Maiwati. 2019. "Aktivitas Pemberian Kredit Komersil Pada Bank Nagari Cabang Sijunjung," 1–12. <https://doi.org/10.31219/osf.io/fnxaj>.
- Wiwoho, Jamal. n.d. "Peran Lembaga Keuangan Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat." *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, 87–97.