

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari – hari seringkali kita mendengar kata papan dalam istilah kebutuhan pokok bagi manusia. Arti dari istilah papan itu sendiri merupakan rumah, rumah menjadi tempat untuk beristirahat, berlindung dari teriknya matahari dan juga dinginnya malam. Bukan hanya itu fungsi tersendiri rumah bagi kehidupan yaitu penunjang bagi rasa aman memberikan jaminan pada penghuninya, sebagai penunjang untuk mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Setiap pribadi pastinya menginginkan rumah impian agar dapat menciptakan keharmonisan dan kehangatan dalam keluarga yang tentunya hal tersebut dapat menciptakan kebahagiaan tersendiri. Berdasarkan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah diartikan sebagai bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat layak huni serta aset bagi pemiliknya.

Namun memiliki rumah bukanlah suatu hal yang mudah untuk saat ini, mengingat harga rumah yang semakin melambung tinggi membuat kebanyakan orang pada akhirnya mengurungkan niat mereka untuk membeli rumah dengan cara tunai. Hal tersebutlah yang pada akhirnya membuat masyarakat melakukan pembelian secara kredit sebagai pilihan alternatif mereka, yang dimana membuat permintaan atas permohonan pengajuan kepemilikan rumah meningkat. Dalam hal ini bank hadir sebagai jembatan untuk masyarakat melakukan kredit rumah, dengan memberikan tawaran salah

satu layanan bank yakni Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan layanan yang diberikan oleh bank untuk para nasabah yang diharapkan mempermudah seseorang untuk melakukan kredit rumah. Dalam proses melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat 3 (tiga) pihak yang saling terlibat, yakni pembeli yang disebut sebagai konsumen (debitur), pengembang (developer) yang dimana sebagai penyedia untuk lahan rumah, dan juga bank (kreditur) .¹

Dalam melakukan kredit rumah pada bank ada beberapa cara yang dilakukan yakni nasabah dapat memilih terlebih dahulu rumah yang diinginkan kemudian bank akan membelikan rumah yang telah dipilih sebelumnya pada developer atau bisa juga nasabah dan bank bersama – sama untuk membeli rumah pada developer. Produk KPR yang ditawarkan pada oleh bank konvensional pada nasabah yakni menawarkan sistem berbasis bunga pada kreditnya. Pengaturan tentang fasilitas layanan bank ini tentunya diatur dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Pada undang – undang tersebutlah dijadikan dasar dalam melakukan bebagi kegiatan perbankan, yang didalamnya sudah ada kepastian hukumnya. Transaksi dalam melakukan kredit rumah di bank yakni dengan debitur melakukan pembayaran uang muka sebesar 30% yang dimana harga dari keseluruhan penjualan rumah

¹ Nasrun Tamin, *Kiat Menghindari Kredit Macet*, Jakarta: PT. Dian Rakyat. 2012. Hal. 28.

dan 70% sisanya dari pembayaran uang muka dibayarkan melalui kredit pada bank sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan kredit sebagai penyediaan uang dan juga tagihan berdasarkan dari persetujuan dan kesepakatan dari pinjam – meminjam antara bank dan pihak lainnya yang dimana dalam proses minjam – meminjam mewajibkan pihak debitur untuk melunasi pinjaman sesuai dengan batas atau jangka waktu yang telah disepakati. Pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini berdasarkan bank konvensional perlunya ada tinjauan terhadap nasabah yang akan melakukan pengajuan KPR itu sendiri sesuai dengan prinsip – prinsip bank yang diatur dalam undang – undang.

Pejanjian dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak apabila sesuai dengan syarat – syarat yang telah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yakni:

1. Adanya kata sepakat yang membuat suatu perjanjian, artinya dalam melakukan suatu perjanjian perlu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Kecakapan dari para pihak yang terlibat, artinya bahwa kedua belah pihak mampu untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya.
3. Obyek yang diperjanjikan harus jelas, artinya bahwa dalam melakukan perjanjian obyek harus ada obyek serta obyek tersebut harus jelas serta adanya keperluan tertentu

4. Perjanjian yang telah dibuat harus atas dasar oleh sebab yang diperbolehkan, artinya perjanjian yang dibuat haruslah berdasarkan pada undang – undang atau peraturan yang ada.

Berikut ini merupakan data pengajuan KPR pada Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya selama 4 tahun terakhir.

No.	Tahun	Jumlah Pengajuan KPR	Jumlah Wanprestasi
1.	2019	530	28
2.	2020	408	35
3.	2021	214	30
4.	2022	367	11

Tabel 1.

Jumlah pengajuan KPR dan Jumlah Wanprestasi di Bank Central Asia Cabang Surabaya

Sumber: *Bank Central Asia Cabang Surabaya*

Berdasarkan data diatas minat dalam pengajuan KPR terbilang sangat banyak, menyikapi hal tersebut sistem dan upaya oleh pihak bank dalam menerima pengajuan KPR. Tak banyak juga dalam hal kredit rumah ini terjadi ingkar janji atau wanprestasi, dalam hal ini tentunya membuat bank pada akhirnya tidak menerima semua permohonan pengajuan kredit pemilikan yang tentunya pasti banyak hal – hal yang dijadikan acuan oleh bank dalam menganalisa permohonan KPR.

Pelaksanaan atas upaya preventif atau pencegahan dalam terjadinya wanprestasi kredit rumah yang dilakukan oleh PT. Bank Central Asia Cabang Surabaya ini didasarkan pada Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Bank melakukan antisipasi atas terjadinya wanprestasi yang nantinya dilakukan oleh nasabah kredit, bahkan pelaksanaan dalam penyelesaian tentang wanprestasi kredit rumah ini tentunya banyak sekali upaya penyelesaian juga yang dilakukan oleh pihak Bank Central Asia Cabang Surabaya ini.

Pembahasan mengenai penelitian wanprestasi dalam kredit rumah ini sebelumnya telah ada yang melakukan penelitian. Adapun penelitian terdahulu disusun oleh Andrean Zige, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta), dalam penelitian tersebut memiliki fokus pembahasan terhadap Penerapan prinsip kehati-hatian di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di BCA KCU Yogyakarta.² Adapun pembeda antara pembeda antara penelitian terdahulu dengan yang saat ini penulis susun ialah terletak pada fokus pembahasan yang mana menganalisis tentang upaya preventif pada bank BCA terhadap nasabah yang wanprestasi kredit rumah berdasarkan pada Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

² Andrean Zige, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul “ **PELAKSANAAN UPAYA PREVENTIF PADA PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG SURABAYA DALAM MENGANTISIPASI TERJADINYA WANPRESTASI PADA NASABAH KREDIT RUMAH BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN.**”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan upaya Preventif Pada Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa hukum terhadap nasabah kredit rumah yang wanprestasi di Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk pelaksanaan mengetahui upaya Preventif Pada Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa hukum terhadap nasabah kredit rumah yang wanprestasi di Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan atas pengetahuan bagi pengembang dan juga pengkajian ilmu hukum yang khususnya berkaitan dengan upaya preventif dalam mengantisipasi terjadinya wanprestasi.
 - b. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bahan dan juga referensi bagi penelitian - penelitian sejenisnya pada selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menambah atas pengetahuan dan referensi pada seluruh pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait penelitian ini.
 - b. Hasil dari penelitian ini diharapkan sebagai bahan pustaka untuk melengkapi referensi yang belum ada terkait upaya preventif bank dalam mengantisipasi wanprestasi.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Mengenai Perbankan

1.5.1.1 Pengertian Perbankan

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yakni merupakan segala bentuk yang bersangkutan dengan bank, kelembagaan, suatu kegiatan usaha, cara dan juga proses dalam suatu

pelaksanaannya. Dalam kehidupan sehari – sehari kegiatan pelaksanaan bank ini memiliki peranan yang penting dan saling berkaitan. Bank sendiri merupakan suatu jenis perusahaan industrial jasa yang menawarkan setiap produknya dalam bentuk pelayanan jasa kepada nasabah atau calon nasabahnya.

³ Peranan perbankan dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan dalam sektor perekonomian nasional dengan memprioritaskan pada koperasi, pengusaha kecil maupun menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa mendiskriminasi status sosial, maka akan memperkuat struktur perekonomian nasional.⁴

Bank merupakan lembaga keuangan yang melaksanakan macam– macam dari jasa layanan bank seperti pinjaman, menyebarkan mata uang, melakukan pengawasan pada mata uang, sebagai tempat untuk menyimpan benda – benda berharga, dan juga membiayai perusahaan.⁵ Dalam memberikan pengertian tentang bank terdapat banyak sekali

³ Hasan Nurul Ichsan, *Pengantar Perbankan*, Jakarta: Gaung Persada Press Group. 2014. Hal. 3.

⁴ Abdurahman *Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank*. Yudha Bhakti Jurnal Computech & Bisnis Vol. 8(2). 2014 . Hal. 15

⁵ *Ibid.* Hal. 4.

penjelasan yang dikemukakan oleh para tokoh yang ahli akan ilmu perbankan, berikut merupakan penjelasannya:

A. A. Abdurrachman: mengatakan bahwa perbankan ini merupakan kegiatan – kegiatan dalam hal jual – beli terhadap mata uang, surat berharga dan beberapa hal yang dapat diperjualbelikan. Penerimaan atas deposito, agar memudahkan dalam melakukan penyimpanan atau untuk memperoleh bunga, atau dalam pembuatan, penyerahan atas pinjaman – pinjaman beserta bahkan tanpa barang – barang tanggungan, pemakaian uang yang ditempatkan atau diserahkan untuk disimpan, penukaran, atau penguasaan atau penahanan alat pembayaran.⁶

B. O.P Simorangkir menjelaskan bahwa Bank adalah salah satu badan usaha lembaga keuangan yang memiliki tujuan untuk memberikan suatu kredit dan jasa. Seperti pemberian kredit yang dilakukan atas modal sendiri atau dengan dana-dana yang telah dipercayakan oleh pihak ketiga atau dengan alat pembayaran baru seperti uang giral.⁷

⁶ Abdurrachman. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan InggrisIndonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991. Hal 86.

⁷ O.P.Simorangkir. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Perbanas, 1998. Hal. 10.

1.5.1.2 Jenis – Jenis Perbankan

Dalam perbankan memiliki berbagai jenisnya yang dapat ditinjau dari berbagai jenisnya, seperti:⁸

A. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

Pada Undang – undang No. 7 Tahun 1992 Jo Undang – undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menjelaskan perbankan menurut jenisnya yaitu:

1) Bank Umum

Bank Umum ialah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional atau dengan prinsip – prinsip syariah yang dimana didalamnya saat memberikan produk jasa pelayanan atas lalu lintasnya pembayaran. Dalam hal ini wilayah operasionalnya dapat dilakukan pada seluruh wilayah.

2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR merupakan bank yang dalam pelaksanaan kegiatan usahanya dilakukan secara konvensional atau dilandasi dengan prinsip syariah yang dimana pelaksanaannya tidak memberikan pelayanan jasa lalu lintas pembayaran, yang dimana ini dapat dimaksudkan bahwa pelayanan BPR cakupannya lebih sempit jika bank umum.

⁸ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008. Hal. 34.

B. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya

Dilihat dari kepemilikannya diartikan dengan siapakah pemilik dari bank tersebut. Pada kepemilikan bank bisa dibuktikan dari akte pendirian serta penguasaan saham yang dimiliki, jenisnya yakni:

1) Bank Milik Pemerintahan

Modal usaha yang dimiliki oleh bank ini berasal dari pemerintah, yang dimana semua keuntungan yang dihasilkan oleh bank adalah milik pemerintah. Berikut merupakan bank milik pemerintah

- a. Bank Negara Indonesia (BNI)
- b. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- c. Bank Tabungan Negara (BTN)

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank ini merupakan jenis bank yang sebagian atau semuanya dimiliki oleh swasta nasional yang dimana sudah jelas bahwa akte pendiriannya dibuat oleh swasta, dan keuntungan bank dimiliki swasta. Jenisnya yaitu sebagai berikut:

- a. Bank Central Asia
- b. Bank Muamalat
- c. Bank Bumi Putra
- d. Bank Danamon
- e. Bank Duta

3) Bank Milik Asing

Bank ini ialah bank cabang dari luar negeri baik bank milik swasta asing ataupun pemerintahan asing, yang sudah dipastikan kepemilikannya ialah milik pihak asing. Berikut merupakan jenisnya:

- a. American Express Bank
- b. Bangkok Bank
- c. Bank of Tokyo

4) Bank Milik Campuran

Pemilikan saham bank campuran ini ialah pihak asing dan pihak swasta nasional, yang sahamnya mayoritas digenggam oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Berikut contohnya hanya satu yakni: CIMB Niaga.

C. Jenis Bank Berdasarkan Statusnya

Ditinjau dari aspek kemampuannya dalam melayani masyarakat. Pembagian jenis bank

berdasarkan kedudukan atau status bank. Kedudukan atau status bank ini menunjukkan tolak ukur atas kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk layanan jasa maupun modal. Status bank itu disebut:

1) Bank Devisa

Pada bank yang melakukan transaksi keluar negeri atau yang memiliki keterkaitan dengan mata uang asing, contohnya yakni melakukan transfer keluar negeri, travellers cheque, membuka atau melakukan pembayaran *Letter of Credit*. Syarat untuk dapat menjadi Bank Devisa ditetapkan oleh Bank Indonesia

2) Bank Non Devisa

Bank yang belum mendapatkan izin atas pelaksanaan transaksi sebagai bank devisa, maka dari itu tidak dapat melakukan transaksi yang biasa dilakukan oleh Bank Devisa.

1.5.1.3 Dasar Hukum Perbankan

1. Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPer)
2. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1962 Tentang Bank Pembangunan Swasta.

- 3 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1968 Tentang Bank Sentral.
- 4 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- 5 Undang – undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar.
- 6 Undang – undang Nomor 23 Tahun 1999 Jo Undang – undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia.
- 7 Undang – undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Penundaan Kewajiban Membayar Utang.
- 8 Undang – undang Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Tranfer Dana.

1.5.1.4 Fungsi dan Tujuan dari Perbankan

Berdasarkan pasal 3 Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan perubahan atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan memberikan penjelasan bahwa fungsi terutama bank yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Fungsi dan tujuan dari perbankan pada kehidupan ekonomi Negara Indonesia, yaitu:⁹

⁹ Hasan Nurul Ichsan, *op.cit.* Hal. 7

1. Bank memiliki fungsi sebagai “*Financial Intermediary*” yaitu pelaksanaan usaha pokok menjembatani dan meneruskan dana masyarakat atau pengalihan dana masyarakat dari unit surplus pada unit defisit atau pengalihan uang dari penabung kepada peminjam.
2. Penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat tersebut memiliki tujuan menyokong sebagian tugas penyelenggaraan negara, antara lain:
 - a. Menunjang pembangunan, termasuk pembangunan daerah, jadi perbankan Indonesia ditujukan untuk dijadikan agen pembangunan (*agent of development*)
 - b. Meningkatkan kestabilan kesejahteraan seluruh rakyat, bukan hanya kesejahteraan suatu golongan orang atau perseorangan tertentu saja.
 - c. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, bukan pertumbuhan ekonomi golongan orang atau perorangan tertentu saja, melainkan pertumbuhan ekonomi seluruh rakyat Indonesia.
 - d. Meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat, artinya tujuan yang ingin dicapai oleh perbankan ialah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan hanya golongan tertentu.

1.5.1.5 Prinsip – Prinsip Perbankan

Pada proses pelaksanaan kegiatan perbankan pastinya menerapkan prinsip – prinsip yang ada.¹⁰

1. Prinsip Kepercayaan (*fiduciary principle*)

Prinsip yang pertama dalam melaksanakan kegiatan perbankan yaitu prinsip Kepercayaan, pada prinsip adalah dasar dari hubungan antara bank dan nasabah bank. Dalam tujuan prinsip ini bank harus senantiasa menjaga akan kepercayaan nasabah pada bank, dasar hukum dalam kepercayaan ini ialah pada pasal 29 ayat (4) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

2. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Pada prinsip ini dijadikan tolak ukur oleh bank dalam menjalankan pelaksanaan perbankan dengan mengedepankan sikap hati – hati yang bertujuan untuk melindungi dana nasabah yang dititipkan pada bank. Pada prinsip ini sering dikaitkan dengan *5C Of Credit* yakni: *capacity* yaitu kemampuan, *capital* yaitu modal, *character* yaitu watak, *collateral* yaitu jaminan, dan yang terakhir *condition* yaitu kondisi perekonomian debitur. Dasar

¹⁰ Djoni S, Ghazali dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010. Hal. 12

hukum dalam pasal ini ialah pasal 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Yaitu:

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

3. Prinsip Kerahasiaan

Bank memiliki suatu kewajiban untuk tidak membocorkan rahasia nasabahnya kepada pihak lain kecuali bila ditentukan oleh perundang-undangan lain yang berlaku. Prinsip kerahasiaan merupakan pokok dari semua kegiatan usaha layanan bank, sehingga sangat penting bagi pihak bank untuk selalu menjaga prinsip. Tujuan utama dari prinsip ini adalah nasabah menerima perlindungan atas jaminan hukum yang sebanding dengan kepercayaan yang dipasrahkan nasabah kepada pihak bank agar menyimpan dan mengelola dana yang mereka tabung.

4. Prinsip Mengenal Nasabah

Prinsip yang terakhir ialah prinsip mengenal nasabah yang dimana bank memiliki hak untuk melihat lebih jauh serta mengetahui secara detail identitas nasabah, mengawasi setiap transaksi keuangan nasabah serta melaporkan bila ada transaksi yang janggal. Agar dalam penerapannya prinsip mengenal nasabah ini untuk menjahui

adanya kemungkinan bank atau lembaga keuangan dijadikan tempat tindak kejahatan dan kegiatan ilegal oleh nasabah, serta menjaga nama baik lembaga keuangan.

1.5.1.6 Asas – Asas Perbankan

Asas dalam perbankan tidaklah kalah pentingnya dengan komponen lainnya dalam melakukan kegiatan perbankan, asas yang terdapat pada Pasal 2 Undang – undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan. Maka perbankan di Indonesia haruslah berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi yang utama dalam penyaluran dana nasabah, adanya peran yang strategis.¹¹

1. Asas hukum

Bank menjamin tugasnya dalam melaksanakan pelayanan jasa pada nasabah bank yang dimana tidak dapat dilepaskan pada landasan hukum yang ada. Setiap apapun yang dilaksanakan haruslah berdasarkan pada hukum yang tertulis maupun tidak agar bisa dipertanggungjawabkan.

2. Asas keadilan

Dalam melayani nasabah, bank tidak diperkenankan untuk memberikan layanan kredit pada pengusaha besar saja, tetap juga pada siapapun yang membutuhkan kredit,

¹¹ *Ibid.* Hal. 14

jadi adanya kesetaraan antara semua nasabah bank yang pada akhirnya tercipta keadilan.

3. Asas keamanan

Pada asas ini diharapkan bahwa bank memberikan keamanan baik pada dana maupun identitas oleh nasabah, sehingga nasabah dapat merasa tenang dan terhindar dari kejahatan yang tidak diinginkan.

4. Asas kepercayaan

Asas ini diartikan sebagai keterikatan antara bank dan juga nasabahnya didasarkan pada suatu kepercayaan, yang dimana kedepannya tidak akan ada kesalahpahaman dari salah satu pihak. Nasabah percaya bahwa uang yang dititipkan pada bank disimpan dan dikelola dengan baik. Bank memegang kepercayaan nasabah.

5. Asas keterbukaan

Bahwa dalam menjalankan kegiatan perbankan haruslah ada keterbukaan antara pihak bank maupun pihak nasabah. Bahwa bank berhak untuk mengetahui semua transaksi yang dilakukan oleh nasabah.

6. Asas ekonomi

Bank yang merupakan perusahaan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang tidak dapat dipisahkan dari

prinsip ekonomi yang ada. Bank menarik bunga pada layanan jasa atau produk yang di tawarkan, sebagai bentuk keuntungan pihak bank.

1.5.2 Tinjauan Umum Mengenai Upaya Preventif

1.5.2.1 Pengertian Upaya Preventif

Upaya preventif merupakan sebagai suatu pencegahan terhadap tindakan yang tidak diharapkan untuk terjadi. Dalam konteks sosiologi upaya preventif ini merupakan penanganan sosial yang dapat mencegah atau meminimalisir kemungkinan atas sesuatu yang tidak baik. Dalam pengendalian sosial ini, tentusaja masyarakat atau individu diarahkan agar tidak melakukan pelanggaran.¹²

Dampak yang terjadi dalam upaya pencegahan ini memiliki dua sisi yakni positif dan juga negatif, yang dimana dampak positifnya yakni adanya suatu pencegahan terhadap masyarakat, adanya suatu batasan atau gap dalam berperilaku dan adanya aturan. Sedangkan untuk dampak negatifnya ialah tidak adanya kebebasan masyarakat dalam berperilaku. Namun kembali lagi pada pengertian upaya preventif bahwa mencegah sesuatu kemungkinan terburuk.¹³

¹² Bourdieu Pierre. *Pertanyaan – pertanyaan sosiologi*. Sleman: Ircisod. 2020. Hal. 35

¹³ Alfarisi Salman. *Hubungan Sosiologi Hukum Dan Masyarakat sebagai Kontrol Sosial*. *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*. Vol 1(2). 2019. Hal. 22

1.5.3 Tinjauan Umum Mengenai Kredit Pemilikan Rumah

1.5.3.1 Pengertian KPR

Berdasarkan pada Undang – undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998, mengatakan bahwa kredit ialah penyediaan uang atau bahkan tagihan yang didasarkan oleh persetujuan dan juga kesepakatan tentang pinjam - meminjam antara bank dan pihak yang bersangkutan, yang dimana dalam kesepakatan tersebut peminjam harus melunasi sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dengan memberikan bunga.

Semakin pentingnya bank dalam kebutuhan masyarakat dan meningkatnya perokonomian, maka dapat dilihat pula bahwa fungsi bank yaitu sebagai penghimpunan suatu dana bagi masyarakat serta menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat. Penyaluran dana yang diberikan bank kepada masyarakat yakni dalam bentuk kredit.¹⁴

Kredit Pemilikan Rumah yakni salah satu jenis dari produk layanan kredit yang ditawarkan oleh bank pada nasabah yang ingin mengajukan kredit dalam hal pemilikan rumah untuk menunjang keinginan dalam membeli rumah ataupun memperbaiki rumah. Bank memiliki peranan yang penting dalam menjembatani perekonomian rakyat, karena

¹⁴ Nur Suci Atmawati. *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi Pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri)*. Jurnal Administrasi Bisnis (Jab)| Vol. 2 No. 2. 2015. Hal. 2

dari bank inilah masyarakat dapat melakukan pinjaman kredit.¹⁵

1.5.3.2 Unsur – Unsur kredit

Dalam pemberian atas kredit ini tentunya juga harus didasarkan atas unsur – unsunya, maka dari itu berikut merupakan unsur kredit: ¹⁶

1. Kepercayaan

Pada unsur yang pertama ini ialah adanya suatu keyakinan atas pemberian kredit yang diberikan baik berupa uang, jasa ataupun barang yang akan diterima lagi pada masa yang akan datang. Dalam hal ini perusahaan memberikan kepercayaan atas dasar bahwa telah melakukan penyidikan dan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui keinginan dan kemampuan nasabah dalam pembelian secara kredit.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini terbentuk atas dasar kepercayaan yang telah dibangun sebelumnya. Maka kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang dimana masing – masing pihak menandatangani perjanjian tersebut.

¹⁵ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersil dalam perjanjian Kredit bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju. 2004. Hal. 229.

¹⁶ Kasmir. *Manajemen Perkreditan Bank*. Jakarta: Pustaka Jaya. 2001. Hal. 75.

3. Jangka waktu

Dalam melakukan kredit pastinya akan diberikan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan bersama sebelumnya, jangka waktu ini merupakan pengembalian jaminan atas barang yang diberikan sebelumnya.

4. Resiko

Resiko atas kerugian disebutkan menjadi dua faktor yaitu resiko kerugian atas calon nasabah yang tidak ingin melunasi kredit dan resiko pada calon nasabah yang tertimpa bencana alam.

1.5.3.3 Tujuan Kredit

Dari pelaksanaan kredit ini tentunya memiliki suatu tujuan yang ingin dicapai mengapa pihak bank membuat produk layanan jasa ini. Berikut merupakan tujuan pemberian kredit:

17

1. Mencari keuntungan

Tujuan dari pemberian kredit yang pertama yaitu adalah mencari suatu keuntungan. Dalam pelaksanaannya hasil dari kredit ini didapatkan dari bunga setiap pembayaran kredit oleh nasabah pada bank.

¹⁷ *Ibid.* Hal. 76

2. Membantu pemerintah

Tujuan dari pemberian kredit yang kedua yakni membantu pemerintahan dalam keberlangsungan ekonomi negara. Sehingga dapat menjaga keseimbangan uang yang beredar di masyarakat.

1.5.3.4 Dasar Pemberian Kredit

Pada pemberian kredit bank menggunakan pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) sebagai dasar, dan menggunakan prinsip kehati-hatian pada pasal 2 Undang – undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan perubahan atas Undang – undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam pencegahan atas kredit yang bermasalah di masa yang akan datang, maka bank melakukan penilaian atas pengajuan permohonan kredit yang mengacuh pada 4P dan 5C.¹⁸

4P dapat dijelaskan berikut:

a. *Personality*

Pihak bank mencari tau atas data pemohon kredit atau latar belakang dari nasabah yang mengajukan kredit. Pada hal tersebut guna mengetahui nasabah memiliki catatan buruk atau tidak, yang dimana hal tersebut menjad pertimbangan atas persetujuan pemberian kredit.

¹⁸ Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2005. Hal. 63 - 65

b. Purpose

Dalam hal ini bank juga mencari tujuan atas dasar apa nasabah mengajukan permohonan kredit, sesuai atau tidak pada *line of bussines* kredit bank.

c. Prospect

Bahwa bank melakukan analisa secara mendalam dari bidang usaha atau kegiatan usaha nasabah apakah selama beberapa bulan atau tahun, ada perkembangan keadaan ekonomi atau perdagangan.

d. Payment

Dalam penyaluran kredit bank harus mengetahui apakah nasabah atau calon debitur ini mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit pada bank berdasarkan jangka waktu yang telah di tentukan.

Sedangkan 5C yaitu:

a. Character

Character yakni bank melakukan penilaian pada karakter yakni watak dan sifat – sifat pada calon debitur yang mengajukan permohonan kredit. Prinsip ini dilakukan guna mengetahui kemauan calon debitur dalam melakukan pembayaran kredit.

b. *Capacity*

Capacity merupakan kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya prospek kedepannya, apakah usaha berjalan dengan baik yang akan memberikan suatu keuntungan yang dapat menjamin bahwa calon debitur dapat melunasi kreditnya.

c. *Capital*

Capital yakni bahwa bank harus melakukan penelitian pada besar atau kecilnya suatu modal yang dimiliki oleh calon debitur. Bukan hanya terfokuskan pada modal milik calon debitur tapi juga pada distribusi modal, sehingga segenap sumber yang ada dapat berjalan dengan baik.

d. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan atas persetujuan dalam pemberian kredit sebagai pengamanan (*back up*) atas setiap resiko yang mungkin akan terjadi. Seperti nasabah yang macet kredit atau wanprestasi, dari jaminan inilah dapat melunas sisa utang kredit bank.

e. *Condition of economy*

Bahwa dalam pemberian kredit bank harus melihat kondisi ekonomi dari calon debitur, dari sektor usaha calon debitur agar mengurangi resiko macet kredit.

1.5.4 Gambaran Umum Bank Central Asia

1.5.4.1 Sejarah Bank Central Asia

Bank Central Asia atau BCA merupakan bank swasta yang terbentuk pada tahun 1955 dengan nama NV Perseroan Dagang Dan Industri Semarang *Knitting Factory*. Pada awal mulanya perusahaan ini bukan bergerak pada perbankan merupakan perusahaan tekstil di Semarang. Kemudian perusahaan tersebut beralih dari perusahaan tekstil menjadi perusahaan perbankan, Bank Central Asia mulai beroperasi pada tanggal 21 Februari 1957 dan memiliki kantor yang berpusat di Jakarta.¹⁹

Pada tahun 1970 hingga tahun 1980 BCA terus memperkuat jaring layanan cabang hingga menjadi bank devisa, bukan hanya itu BCA mengembangkan bermacam – macam produk dan layanan serta pengembangan teknologi informasi, dengan cara menerapkan *online system* pada jaringan kantor cabang, dan meluncurkan Tabungan Hari Depan atau sering dikenal dengan Tahapan BCA. Tahun 1990 Bank Central Asia melakukan layanan baru berupa ATM (Anjungan Tunai Mandiri) bukan hanya membuat inovasi layanan saja tap juga BCA melakukan kolaborasi dengan PT. Telkom dalam melakukan pembayaran tagihan telepon melalui ATM. Di tahun

¹⁹ <https://www.bca.co.id/id/tentang-bca/korporasi/Sejarah-BCA> diakses pada 28 Oktober 2022 pukul 22.34 WIB.

– tahun selanjutnya BCA terus melakukan inovasi dan juga pembaharuan layanan jasanya mulai dari memperkenalkan debit BCA, Tunai BCA, *internet banking* yakni KlikBCA, M-Banking BCA, dan sebagainya.

Bank Central Asia termasuk dalam bank swasta nasional devisa, Bank Central Asia adalah salah satu bank swasta terbesar yang ada di Indonesia, yang mana Bank Central Asia ini mempunyai peranan yang besar dalam penyaluran kredit. Dapat dilihat dari total penyaluran kredit yang setiap tahunnya dari tahun 2001 - 2015 terus mengalami peningkatan dan juga dapat dilihat nilai tingkat suku bunga kredit, dana pihak ketiga dan giro wajib minimum pada Bank Central Asia.²⁰ Bank BCA merupakan bank swasta nasional terbesar di Indonesia, berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1962 Tentang Bank Pembangunan Swasta bahwa bank swasta Bank Pembangunan Swasta merupakan suatu badan hukum yang berhak melakukan tugas – tugas berdasarkan pada Undang – undang , yang kedudukannya sebagai badan hukum diperoleh dengan berlakunya peraturan pembentukan bank.

²⁰ Lailatul Fitri. *Pengaruh Suku Bunga Kredit, Dana Pihak Ketiga (Dpk), Dan Giro Wajib Minimum Terhadap Penyaluran Kredit Pada Pt. Bank Central Asia, Tbk. Di Indonesia Tahun 2001-2015.* Jurnal Jom Fekon, Vol.4 No.1. 2015. Hal 5

1.5.4.2 Visi Misi Bank Central Asia

Visi dari PT Bank Central Asia yakni menjadi pilihan bank yang utama dan diandalkan semua kalangan masyarakat sebagai tonggak perekonomian Indonesia.

Misi dari PT Bank Central Asia antara lain:

1. Mendirikan institusi yang unggul pada penyelesaian suatu pembayaran dan jalan keluar atas keungan kepada nasabah bisnis maupun pribadi.
2. Mengerti akan bermacam macam kebutuhan nasabah dan memberikan layanan yang tepat demi dapat mencapai kepuasan nasabah.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian yuridis empiris yakni jenis penelitian hukum sosiologis yang juga dapat disebut sebagai penelitian di lapangan, bahwa dengan mengkaji suatu ketentuan hukum yang berlaku dan juga terjadi pada kenyataan di masyarakat.²¹ Penelitian hukum memiliki suatu tujuan untuk menemukan suatu praktik kerja hukum yang terjadi pada masyarakat dengan melaksanakan penelitian hubungan antara

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002. Hal. 15

hukum dan juga lembaga sosial lainnya yang menggunakan teknik penelitian ilmu sosial.²²

Dalam artian lain suatu penelitian yang dilaksanakan terhadap suatu keadaan sebenarnya atau keadaan yang nyata pada masyarakat yang bermakna untuk mengetahui dan juga menemukan fakta – fakta serta data yang dibutuhkan, setelah semua data tersebut terkumpul maka akan beralih pada identifikasi suatu masalah yang akhirnya mengarah pada penyelesaian suatu masalah.²³

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan dapat memperoleh gambaran pada lapangan secara khusus yang memiliki kaitan dengan hukum perdata dan hukum acaranya di Indonesia mengenai Upaya Preventif Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Central Asia Cabang Surabaya.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder. Pada data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik dalam kegiatan wawancara, observasi dan juga laporan dalam bentuk dokumen tidak

²² Masruhan. *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka. 2013. Hal. 128.

²³ Bambang Waluyo. *Op.Cit.* hal 16

resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²⁴ Sedangkan pada bahan hukum sekunder yakni berasal pada buku teks karena berisi tentang prinsip – prinsip dasar suatu ilmu hukum dan terhadap pandangan – pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.²⁵

Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini antara lain:

a. Bahan hukum primer

Bahan – bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas terdiri dari peraturan perundang – undangan yang terkait dengan objek penelitian. Bahan – bahan hukum tersebut antara lain:

1. Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHP)
2. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1962 Tentang Bank Pembangunan Swasta.
3. Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1968 Tentang Bank Sentral.
4. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
5. Undang – undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar.

²⁴ Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013, Hal.105.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. 2017, Hal. 182

6. Undang – undang Nomor 23 Tahun 1999 Jo Undang – undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia.
 7. Undang – undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Penundaan Kewajiban Membayar Utang.
 8. Undang – undang Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Tranfer Dana.
- b. Bahan hukum sekunder

Pada bahan hukum sekunder ini merupakan segala bentuk publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi. Publikasi atas hukum ini antara lain: buku – buku, kamus hukum, jurnal – jurnal hukum dan komentar – komentar pada putusan pengadilan.²⁶

- c. Bahan hukum tersier

Pada bahan hukum tersier ini petunjuk atau suatu penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia majalah atau artikel dan masih banyak lagi.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data

Untuk mendapatkan suatu bahan hukum yang diperlukan dalam melakukan penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara sebagai berikut:

1. Studi Pustaka/ Dokumen Studi

²⁶ *Ibid.* Hal. 181

Studi dokumen yakni langkah awal pada setiap penelitian hukum baik secara normatif maupun sosiologis. Studi dokumen pada penelitian hukum meliputi studi bahan – bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier.²⁷

2. Wawancara

Wawancara ini merupakan salah satu proses komunikasi dan juga interaksi yang dilaksanakan oleh pihak pewawancara dan pihak narasumber yang memiliki tujuan untuk memperoleh suatu informasi yang lengkap. Wawancara dilakukan dengan cara tanya jawab pada pihak yang terkait, yang dalam prakteknya penulis melakukan wawancara secara langsung dengan staff Bank Central Asia Cabang Surabaya.

1.6.4 Metode Analisis Data

Tahap setelah melakukan pengumpulan data maka selanjutnya yakni metode analisis data, yang merupakan tahap dalam suatu penelitian. Dari bahan hukum yang telah diperoleh dan berdasarkan sifat penelitian ini maka penulisan skripsi ini menggunakan metode deskriptif analitis. Deskriptif analitis data yang digunakan merupakan analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan terhadap data sekunder dengan mendeskripsikan,

²⁷ Amirudin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers. 2010. Hal. 68.

menganalisis, serta memaparkan semua data baik berupa data primer dan data sekunder, yang telah diperoleh dari studi lapangan yang selanjutnya akan dijadikan sebuah kesimpulan untuk menjawab permasalahan.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data yang diperlukan pada penulisan proposal skripsi ini, penulis melakukan penelitian di Bank Central Asia Cabang Surabaya dengan alasan terdapat permasalahan yang sama dengan topik skripsi yang saya angkat yaitu Pelaksanaan Upaya Preventif Pada PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

1.6.6 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah selama 4 (Empat) bulan dimulai pada bulan September 2022 sampai dengan bulan Desember 2022. Penelitian ini mulai pada minggu keempat di bulan September 2022, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan topik pra proposal, judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, dan juga penulisan penelitian.

1.6.7 Sistematika Penulisan

Bertujuan untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul “ **Pelaksanaan Upaya Preventif Pada PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.**” Yang mana dalam pembahasannya akan dibagi menjadi IV (empat) bab, seperti diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas nantinya dalam proposal skripsi ini,

Bab Pertama, yakni sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar dalam melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan memiliki tujuan sebagai pengantar dalam memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam skripsi ini yaitu Upaya Preventif Pada PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Bab Kedua, memaparkan tentang Pelaksanaan Upaya Preventif Pada Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya Dalam Mengantisipasi Terjadinya Wanprestasi Pada Nasabah Kredit Rumah Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang pelaksanaan kredit pemilikan rumah Pada Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya, dan sub bab kedua membahas tentang upaya pencegahan wanprestasi pada kredit pemilikan rumah berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Bab Ketiga ini penulis akan membahas tentang penyelesaian sengketa terhadap nasabah kredit rumah yang wanprestasi di Bank Central Asia (BCA) Cabang Surabaya, yang dimana dalam penyelesaian sengketa hukum tentang wanprestasi kredit rumah pihak Bank Central Asia (BCA) mempunyai beberapa cara penyelesaian.

Bab Keempat merupakan penutup yang berisikan tentang kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan yang ada pada skripsi.