

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bank merupakan salah satu dari badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan untuk memberikan kredit dan jasa. Pemberian kredit yaitu dilakukan baik dengan modal sendiri maupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga ataupun dengan jalan mengedarkan alat – alat pembayaran baru berupa uang. Bank badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama pemberian kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Bank dikenal sebagai Lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya.<sup>1</sup>

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

---

<sup>1</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, Hlm 25.

Bahwa usaha perbankan pada dasarnya suatu usaha simpan pinjam demi dan untuk kepentingan pihak ketiga tanpa memerhatikan bentuk hukumnya apakah perorangan atautakah badan hukum (*rechts person*). Usaha perbankan yaitu sebagai penyedia alat pembayaran, penyaluran uang, simpanan dan kartu kredit. Usaha bank yang menghimpun kredit sebagai wadah penyedia pinjaman uang atau tagihan yang telah dipersamakan. Berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak pinjam meminjam antara bank dengan nasabah yang dimana pihak nasabah sebagai peminjam uang atau utang wajib melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya dan bunga tersebut setelah jangka waktu telah disepakati.<sup>2</sup>

Bank Tabungan Negara (BTN) salah satu perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) secara nasional merupakan bank umum yang dimana bank tersebut hanya berfokus dalam pembiayaan perumahan, dengan menyediakan layanan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk seluruh masyarakat di Indonesia, bank BTN juga menyediakan jenis produk untuk KPR yaitu KPR subsidi dan non – subsidi.

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah tentu pula mengandung risiko usaha bagi bank. Risiko dari kemungkinan ketidakmampuan dari nasabah untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki, semakin lama jangka waktu atau tenggang

---

<sup>2</sup> *Ibid.* Hlm. 26.

waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit, maka makin besar juga risiko bagi bank.<sup>3</sup>

Kredit bermasalah terjadi ketika pihak bank atau pihak kreditur mengalami kesulitan untuk meminta angsuran tersebut dari pihak nasabah dikarenakan suatu hal. Kredit bermasalah yang tak tertagih atau kredit yang mempunyai kriteria kurang lancar, diragukan karena mengalami kesulitan dalam pelunasan akibat dari faktor – faktor tertentu. Kredit bermasalah disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal dari pihak debitur sendiri, faktor internal penyebab kredit bermasalah yaitu kebijakan perkreditan yang ekspansif, menyimpang dalam pemberian perkreditan, itikad tidak baik dari nasabah, sedangkan faktor eksternal dari penyebab kredit bermasalah yaitu kegagalan usaha debitur atau nasabah dan pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.<sup>4</sup>

Di dalam pasal 2 Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa perbankan di Indonesia setiap melakukan kegiatan transaksi usahanya bank wajib dan menerapkan dengan menggunakan prinsip kehati – hatian, dan didalam hukum perbankan dikenal dengan 4 (empat) prinsip perbankan yang diantara lain yaitu, prinsip kepercayaan (*Fiduciary Principles*), prinsip kehati

---

<sup>3</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, Hlm 60.

<sup>4</sup> Andi Nursyahriana, *Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet*, Forum Ekonomi, Volume 19, No 1, Hlm 2.

– hatian (*Prudential Principles*), prinsip kerahasiaan (*Confidential Principles*), dan prinsip mengenal nasabah (*Know Your Customer Principles*).<sup>5</sup>

Pelaksanaan dari prinsip mengenal nasabah atau dikenal lebih umum *Know Your Customer Principles* ini diharapkan dapat mengurangi dari risiko atau hambatan kemampuan untuk melakukan kegiatan operasional di bank tersebut dan juga terhindar dari kredit bermasalah dalam pemberian kredit pemilikan rumah. Dimana risiko ini yang membuat kesehatan bank semakin menurun dan juga mengalami kebangkrutan kepada bank, bahwa prinsip mengenal nasabah sangat penting dalam rangka penerapan *prudential banking* untuk melindungi bank atau perusahaan jasa keuangan lain dari berbagai risiko dalam berhubungan dengan nasabah.<sup>6</sup> Tujuan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia untuk mencegah lembaga perbankan di Indonesia. Menurut Peraturan Bank Indonesia tersebut prinsip Mengenal Nasabah, prinsip yang wajib diterapkan oleh pihak bank untuk mengetahui identitas nasabah.<sup>7</sup>

Penelitian ini memfokuskan dalam pelaksanaan mengenal nasabah dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank BTN cabang Surabaya dan untuk diteliti apakah sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia 5/21/PBI/2003 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*), serta apa saja kendala – kendala dan solusi yang

---

<sup>5</sup> Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2010, Hlm. 16.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, Dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hlm. 72.

<sup>7</sup> *Ibid.* Hlm 74.

dialami oleh pihak bank tersebut ketika menjalankan Prinsip Mengenal Nasabah.

Dikarenakan dalam pemberian kredit pemilikan rumah di Bank BTN cabang Surabaya masih banyak adanya kendala wanprestasi atau kredit bermasalah yang disebabkan oleh nasabah sendiri. Penulis melakukan riset kepada Bank BTN cabang Surabaya selaku bank yang memberikan kredit pemilikan rumah kepada nasabah. Menurut data yang didapat oleh penulis melalui wawancara di Bank BTN cabang Surabaya, pihak nasabah yang melakukan wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dalam lima tahun terakhir, yaitu:

Tabel 1.1 Data Jumlah Nasabah Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Surabaya Dalam Lima Tahun Terakhir.

<b>NO</b>	<b>TAHUN</b>	<b>Nasabah Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah</b>
1	2018	165
2	2019	103
3	2020	93
4	2021	83
5	2022	75

Sumber: Hasil wawancara dengan ibu Magdalena Butar Butar Selaku *Loan Officer / Consumer Lending Unit* , pada hari Selasa, 6 Juni 2023 pukul 17.00 WIB.

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 seiring bertambahnya tahun bahwa masih banyak nasabah yang melakukan wanprestasi yang dimana nasabah melakukan seperti, nasabah tidak membayar sesuai waktu yang telah dijanjikan di perjanjian sebelumnya, nasabah ingkar janji. Adanya dengan Peraturan Bank Indonesia 5/21/PBI/2003 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*). Maka urgensi dari penelitian ini yaitu sebagai tindakan preventif dan represif bagi Bank BTN cabang Surabaya dalam pelaksanaan prinsip mengenal nasabah agar pihak Bank BTN cabang Surabaya agar terhindar dari kredit bermasalah dan guna menjaga stabilitas kesehatan bank tersebut yang disebabkan oleh nasabah.

Pembahasan mengenai penelitian skripsi pelaksanaan prinsip mengenal nasabah dalam pemberian kredit kepemilikan rumah. Berdasarkan penelusuran pertama yang penulis lakukan terdapat penelitian terdahulu yaitu skripsi yang disusun oleh Dito Hendara, yang membahas tentang mengenai pelaksanaan prinsip mengenal nasabah pada produk dan memfokuskan pada penyimpanan dana terhadap tabungan *mudharabah mutlaqah* yang ada di bank syariah.<sup>8</sup>

Selanjutnya penelusuran kedua yang penulis lakukan terdapat penelitian didalam jurnal terdahulu yang disusun oleh Muhammad Ihsan. Membahas tentang mengenai pelaksanaan prinsip mengenal nasabah pada produk dan memfokuskan dalam pemberian kredit usaha mikro yang ada di bank mandiri

---

<sup>8</sup> Dito Hendara, "*Pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah (Know Your Customer Principles) Pada Produk Tabungan Mudhrabah Mutlaqah Di Bank Syariah*".

di banda aceh.<sup>9</sup> Adapun perbedaan dari objek penelitian ini yaitu terletak pada pembahasan yang penulis angkat yaitu dalam pemberian kredit pemilikan rumah secara konvensional di Bank BTN cabang Surabaya yang masih mengalami permasalahan wanprestasi serta membahas kendala dalam pemberian kredit pemilikan rumah terhadap nasabah dan solusi apa yang diberikan oleh pihak Bank BTN cabang Surabaya pada pelaksanaan prinsip mengenal nasabah dengan memakai metode penelitian yuridis empiris.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dikarenakan masih banyaknya kasus wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang dimana disebabkan oleh nasabah sehingga penulis ingin meneliti mengenai pelaksanaan prinsip mengenal nasabah yang dilakukan oleh pihak Bank BTN cabang Surabaya ketika terjadi tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai hukum yang berjudul **“PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA”**.

---

<sup>9</sup> Muhammad Ihsan, "Pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah Dalam Pemberian Kredit Usaha Mikro (KUM) Pada PT.Bank Mandiri (PERSERO) TBK. Cabang Daud Beureueh Banda Aceh", Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Volume 4 No.1, Hlm 162.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya?
2. Bagaimana Upaya Meminimalisir Wanprestasi Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan-tujuan yang hendak dicapai didalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui secara jelas faktor – faktor dan penyebab wanprestasi dalam pembayaran kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang surabaya dan solusi dalam menyelesaikan wanprestasi atau kredit bermasalah dalam pembayaran kredit pemilikan rumah
2. Untuk mengetahui bagaimana bank BTN cabang surabaya upaya meminimalisir agar tidak terjadinya wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun pihak lainnya. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi penting bagi masyarakat mengenai prinsip mengenal nasabah (*know your customer principles*) dalam memberikan kredit pemilikan rumah di bank



BTN cabang surabaya, serta dapat menjadi acuan terhadap peneliti selanjutnya dalam penelitian serupa.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam pengembangan teori didalam cabang ilmu hukum, khususnya dalam permasalahan mengenai hukum perbankan.

### **1.5. Kajian Pustaka**

#### **1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Bank**

##### **1.5.1.1 Pengertian Bank**

Bank sebagai lembaga yang bekerja berdasarkan kepercayaan masyarakat, memiliki peran dan posisi yang sangat strategis dalam pembangunan nasional. Sebagai lembaga perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*), bank menjadi media perantara pihak – pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak – pihak yang kekurangan atau memerlukan dana (*lack of funds*). Di Indonesia, lembaga perbankan mempunyai misi dan fungsi sebagai agen pembangunan (*agent of development*) yaitu sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemeratan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Neni Sri Imaniyati, *Op.Cit.* Hlm 13.

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan 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 masyarakat.<sup>11</sup>

### **1.5.1.2 Jenis Bank**

Dalam pasal 5 ayat (1) Undang – Undang Perbankan disebutkan bahwa bank menurut jenisnya dibagi 2 yaitu:

#### **1. Bank Umum**

Dalam pasal 1 angka (3) Undang – Undang Perbankan yang menjelaskan bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran.

#### **2. Bank Perkreditan Rakyat**

Dalam pasal 1 angka (4) Undang – Undang Perbankan yang menjelaskan, Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, Hlm 13.

<sup>12</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm 3.

### 1.5.1.3 Fungsi Bank

Keberadaan bank dalam kehidupan masyarakat ini mempunyai peran yang cukup penting, karena lembaga perbankan khususnya bank umum merupakan inti sari dari sistem keuangan setiap negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan menyimpan danannya, melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembyaran bagi semua sektor perekonomian.

Melihat dari pentingnya fungsi bank, pembentuk Undang – Undang Perbankan merumuskan fungsi bank sebagai tersebut dalam pasal tersendiri. Dalam Undang – Undang Perbankan dikemukakan bahwa fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dana, penyalur dana masyarakat dilihat dalam Pasal 3 Undang – Undang Perbankan. Hal ini berarti kehadiran bank sebagai suatu badan usaha tidak semata – mata bertujuan bisnis, namun ada misi lain yakni peningkatan kesejahteraan masyarakat umumnya.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid*, Hlm. 7.

## **1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*)**

### **1.5.2.1 Pengertian Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*)**

Bank Indonesia sebagai Bank Sentral telah menerbitkan serangkaian peraturan berupa Peraturan Bank Indonesia (PBI) maupun dalam bentuk Surat Edaran Bank Indonesia, dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/29/DPNP tanggal 13 Desember 2001 diaturnya tentang Pedoman Standar Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah.

Prinsip Mengenal Nasabah diatur didalam Pasal 2 Undang – Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) yang merupakan salah satu upaya untuk mencegah agar sistem atau stabilitas kesehatan perbankan di indonesia tidak menurun, baik yang dilakukan secara sengaja oleh nasabah. Selanjutnya dengan menerapkan Prinsip Mengenal Nasabah berarti Bank juga dapat meminimalkan kemungkinan risiko yang timbul yaitu *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk*, *reputational risk*, dalam rangka mendukung pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah, Bank Wajib membentuk unit kerja penerapan

Prinsip Mengenal Nasabah menunjuk pejabat Bank yang bertanggung jawab atas penerapan Prinsip Mengenal Nasabah.<sup>14</sup>

#### **1.5.2.2 Fungsi Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*)**

Tugas pokok pejabat bank yang bertanggung jawab ditunjuk untuk melaksanakan Prinsip Mengenal Nasabah, yaitu:

- a. Memastikan adanya pengembangan sistem identifikasi nasabah.
- b. Memantau kemampuan nasabah untuk membayar dan profil transaksi termasuk identifikasi dan pemantauan nasabah yang dianggap mempunyai risiko tinggi sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/21/PBI/2003 Atas perubahan Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*).
- c. Melakukan koordinasi dan pemantauan terhadap pelaksanaan kebijakan Prinsip Mengenal Nasabah oleh unit – unit kerja.
- d. Menerima dan melakukan analisis atas laporan transaksi yang mencurigakan yang disampaikan kepada Bank Indonesia.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Sentosa, S, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 172.

<sup>15</sup> *Ibid.* Hlm 182.

### 1.5.2.3 Proses Identifikasi Nasabah dengan CDD (*Customer Due Diligence*) dan EDD (*Enhanced Due Diligence*)

CDD (*Customer Due Diligence*) dan EDD (*Enhanced Due Diligence*) adalah merupakan kegiatan yang sebagaimana untuk mengidentifikasi, verifikasi dan pemantauan dilakukan secara umum oleh bank untuk memastikan bahwa rekening tersebut bersangkutan sesuai dengan identitas nasabah, selanjutnya disebut *walk in customer* (WIC) bertujuan untuk melindungi kesehatan dari bank tersebut, yang dimana EDD ini bersifat sangat mendalam terhadap identitas nasabah atau nasabah yang memiliki tingkat tergolong berisiko tinggi.

Maka dari itu beberapa proses wajib dilakukan oleh pihak bank untuk penerapan CDD (*Customer Due Diligence*) sebelum memberikan kredit pemilikan rumah, yaitu:

#### 1. Identifikasi Nasabah

Pada tahap ini, bank yang hendak melakukan pemberian kredit pemilikan rumah wajib melakukan identifikasi nasabah yang terdiri dari profil nasabah, usaha yang dimiliki oleh nasabah, lokasi usaha nasabah, pendapatan nasabah, jumlah transaksi dan informasi lainnya yang beranggapan menjadi faktor tingkat risiko nasabah.

## 2. Verifikasi

Selanjutnya pada tahap ini adalah tahap verifikasi atas informasi yang sudah diberikan oleh nasabah melalui wawancara dan dokumen pendukung.

## 3. Pemantauan

Bank diwajibkan untuk melakukan pemantauan data dan usaha nasabah yang dimana untuk memastikan transaksi yang dilakukan terhadap nasabah sudah terlaksanakan sesuai Undang – Undang yang berlaku.

## 4. Tindak Lanjut

Tahap terakhir yaitu tahap tindak lanjut yang dimana bank wajib dan berhak untuk membatalkan transaksi dengan nasabah yang dimana nasabah memiliki risiko bagi bank seperti nasabah tidak memberikan identitas secara benar dan dokumen tidak sesuai yang sudah di sepakati.

Selanjutnya proses EDD (*Enhanced Due Diligence*) yang dimana proses ini sangat penting dilakukan untuk nasabah yang memiliki risiko tinggi bagi suatu perusahaan yang dimana meliputi seperti:

1. Nasabah memiliki pekerjaan seperti pejabat.
2. Nasabah berasal negara yang berisiko tinggi seperti berasal dari negara kartel.
3. Nasabah memiliki transaksi dari negara yang berisiko tinggi.

4. Nasabah yang hendak mengajukan kredit secara virtual tanpa tatap muka atau wawancara.<sup>16</sup>

### 1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1.5.3.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbintenis*. Perjanjian merupakan dari kata *Toestemming* yang diartikan sebagai *Wilsovereenstemming* artinya kehendak atau kesepakatan, pengertian dari perjanjian ini bermakna unsur perbuatan dan satu orang atau lebih dari satu orang lain dalam mengikat suatu perjanjian.

Sedangkan menurut Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa di dalam suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang lain atau lebih dari satu orang lain yang mengikat suatu perjanjian kepada satu orang atau lebih, dan perjanjian ini merupakan hal yang paling terpenting ketika melakukan dunia usaha dan juga menjadi dasar – dasar dalam transaksi dagang seperti melakukan jual beli barang, pemberian kredit rumah dan asuransi.<sup>17</sup>

#### 1.5.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan suatu perjanjian yang memenuhi syarat sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUH perdata yaitu:

---

<sup>16</sup> Kadek Adnan Dwi Cahya, *Penerapan Prinsip Customer Due Diligence Dan Enhanced Due Diligence Dalam Pencegahan Pencucian Uang Pada Bank Rakyat Indonesia*, Jurnal Kertha, volume 5 No 1, Hlm. 5

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 94



1. Kesepakatan

Kesepakatan ini adalah sepakatnya kepada kedua belah pihak yang sudah mengikatkan diri, yang dimana artinya kedua belah pihak membuat suatu perjanjian yang harus memiliki kebebasan dalam mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian dan kemauan tersebut harus dibuat dengan secara tegas, dengan demikian suatu perjanjian akan tidak sah apabila perjanjian dibuat secara keterpaksaan dan penipuan.

2. Kecakapan

Menurut hukum kecakapan adalah untuk membuat suatu perjanjian, yang dimana kecakapan ini termasuk dari kewenangan untuk melakukan tindakan hukum, dan menurut hukum orang yang cakap termasuk seseorang yang sudah dewasa dan perjanjian tersebut akan batal jika seseorang tersebut belum dewasa.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah diperjanjikan di dalam suatu perjanjian yang dimana suatu barang yang cukup jelas dan yang terpenting ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).

4. Suatu Sebab Yang Halal

Menurut ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang – Undang Perdata yaitu, siapa saja dapat membuat suatu perjanjian tetapi ada pengecualiannya yang dimana sebuah perjanjian tersebut tidak boleh ada bertentangan

dengan undang – undang seperti ketentuan umum, moral dan bertentangan dengan kesusilaan.<sup>18</sup>

Keempat dari syarat diatas adalah syarat yang bersifat kumulatif, dan yang termasuk di dalam syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan. Sedangkan dengan adanya objek perjanjian suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal maka merupakan syarat yang objektif, syarat tersebut harus dilakukan secara penuh agar suatu perjanjian dapat dikatakan secara sah dimata hukum, ketika syarat – syarat itu tidak dilakukan secara penuh maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah. Jika di dalam suatu perjanjian para pihak sepakat untuk melakukan pembatalan perjanjian maka para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup yang dimana konsekuensinya adalah prestasi yang telah diberikan maka timbal balik harus dikembalikan.

### **1.5.3.3 Asas – Asas Perjanjian**

Asas – Asas dari perjanjian diatur di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu:

#### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak adalah seluruh perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku undang – undang bagi mereka yang melakukannya menurut ketentuan Pasal 1138 ayat (1) Kitab

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, Hlm. 162

Undang – Undang Hukum Perdata, yang dimana asas kebebasan berkontrak tersebut ini adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, yaitu:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi di dalam perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu berbentuk tulis atau lisan.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa dari perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi hanya dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak (KUH Perdata Pasal 1320 ayat (1)).

## 3. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau bisa disebut dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau para pihak ketiga wajib menghormati substansi kontrak tersebut yang telah dibuat oleh para pihak.

## 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) macam yang pertama yaitu itikad baik nisbi adalah memperhatikan sikap dan tingkah laku seseorang dan yang kedua itikad baik mutlak yaitu penilaiannya terhadap pada akal sehat dan juga keadilan yang dibuat secara

objektif untuk menilai keadaan menurut norma – norma yang objektif.

#### 5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan seseorang saja dan tidak mengikat para pihak lain yang tidak memberikan sebuah kesepakatan, dan seseorang dapat mewakili orang lain dalam membuat suatu perjanjian yang telah dibuat kepada para pihak bersangkutan bagi pihak yang membuatnya.<sup>19</sup>

#### 1.5.3.4 Unsur – Unsur Perjanjian

##### 1. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah bagian dari suatu perjanjian tanpa bagian ini maka perjanjian tersebut tidak pernah ada. Seperti sebab yang halal merupakan dari unsur essensialia dengan adanya suatu perjanjian, contoh dari unsur essensialia adalah pada perjanjian jual beli yang dimana adanya barang dan harga.

##### 2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah bagian dari undang – undang yang telah ditetapkan sebagai peraturan – peraturan yang bersifat mengatur. Seperti kewajiban para penjual untuk menanggung seluruh biaya penyerahan, contoh dari adanya unsur naturalia antara lain yaitu

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, Hlm. 10

dengan cara pembayaran yang dimana waktu dan tempat penyerahan serta biaya pengangkutan, pemasangan dan instalasi.

### 3. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* adalah bagian dari para pihak yang menambahkan di dalam sebuah perjanjian yang dimana undang – undang tersebut tidak mengatur, contoh seperti di dalam suatu perjanjian jual beli tanah ditentukannya bahwa tidak meliputi jual beli rumah beserta alat – alat rumah tangga.<sup>20</sup>

## 1.5.4. Tinjauan Umum Tentang Kredit

### 1.5.4.1 Pengertian Kredit

Dalam Bahasa sehari – hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Kredit berbentuk barang atau berbentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu.

Secara yuridis Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 menggunakan dua istilah yang berbeda, namun

---

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, Hlm. 70

mengandung makna yang sama pengertian kredit. Kedua istilah pertama yaitu, kata “kredit” istilah yang digunakan pada bank konvensional dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan yang kedua yaitu kata “pembiayaan” berdasarkan prinsip syariah, istilah yang digunakan pada bank syariah. Penggunaan kedua istilah tersebut tergantung kepada kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.<sup>21</sup>

#### **1.5.4.2 Unsur – Unsur Kredit**

Unsur 5c harus menjadi tolak ukur atau pedoman dalam pemberian kredit oleh bank, dengan harapan pemberian kredit tadi tidak menjadi macet. Dalam hal ini menjadi keharusan bagi bank menilai secara seksama unsur 5c sebagai dasar pemberian kredit yang bersangkutan, yaitu:

a. *Character* (kepribadian)

Kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin hubungan antara bank dan calon nasabah atau informasi yang diperoleh oleh pihak bank yang

---

<sup>21</sup> Djoni. S, Rachmadi. U, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 263.

mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon nasabah dalam kehidupan kesehariannya.<sup>22</sup>

b. *Capacity* (kemampuan)

Calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Debitur akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian perusahaannya tetap berdiri, jika kemampuan calon debitur baik maka dapat diberikan kredit sebaliknya jika kemampuannya buruk maka kredit tidak dapat diberikan.

c. *Capital* (modal)

Calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan struktur modal perusahaan bersangkutan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberikan kredit kepada pemohon bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan kredit yang diinginkan.

---

<sup>22</sup> *Ibid.* Hlm 267.

d. *Collateral* (penilaian terhadap agunan)

Diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan bank.

e. *Condition of economy* (penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur)

Kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika jelek maka permohonan kreditnya akan ditolak.<sup>23</sup>

#### **1.5.4.3 Tujuan Kredit**

a. Mencari Keuntungan

Tujuan utama dari pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil dari keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank.

b. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan ini adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun

---

<sup>23</sup> Malayu Hasibuan, *Dasar – Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011, Hlm. 107.



dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Tujuan ini adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang, bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan.<sup>24</sup>

#### **1.5.4.4 Fungsi Kredit**

a. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.

b. Untuk meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang

Hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

---

<sup>24</sup> Nurul Ichsan Hasan, *Pengantar Perbankan*, Gaung Persada Press Group, Jakarta, 2014, Hlm. 131.

c. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan Peredaran Uang

Kredit dapat menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah lainnya bertambah atau kredit meningkatkan jumlah barang yang beredar.

e. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Dengan diberikannya kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat.<sup>25</sup>

f. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional

Hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan rasa saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid*, Hlm. 132

<sup>26</sup> *Ibid*, Hlm. 134

#### **1.5.4.5 Jenis – Jenis Kredit**

##### **1. Kredit Investasi**

Kredit investasi merupakan kredit jangka Panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

##### **2. Kredit Modal Kerja**

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

##### **3. Kredit Produktif**

Kredit produktif yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau juga investasi, kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

##### **4. Kredit Konsumtif**

Kredit konsumtif yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi, dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

##### **5. Kredit Perdagangan**

Kredit perdagangan adalah kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya, seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan

barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada *supplier* (agen – agen perdagangan) yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

#### 6. Kredit Industri

Kredit industri merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah, atau industri besar.

#### 7. Kredit Pendidikan

Kredit Pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana Pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

#### 8. Kredit Profesi

Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional, seperti dosen, dokter, atau pengacara.

#### 9. Kredit Perumahan

Kredit perumahan yaitu merupakan kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu Panjang.

### **1.5.4.6 Kredit Bermasalah**

Nasabah yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, Pada kenyataanya di dalam praktik selalu ada Sebagian

nasabah yang tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibat dari nasabah yang tidak dapat membayar secara lunas utangnya, maka akan ada kredit menjadi terhenti atau Bermasalah.

Keadaan yang demikian apabila ditinjau dari segi hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam – meminjam uang dan pengembalian kredit atau membayar angsuran kredit disebut sebagai prestasi. Apabila pihak nasabah tidak dapat membayar angsuran secara lunas utangnya setelah jangka waktu pengembalian tersebut terlewati, maka perbuatannya disebut dengan perbuatan wanprestasi.<sup>27</sup> Akibat kredit macet dari pihak nasabah yaitu:

1. Nasabah tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan.
2. Nasabah melaksanakan Sebagian apa yang telah diperjanjikan.
3. Nasabah terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.
4. Nasabah menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan.

---

<sup>27</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2014, Hlm. 268

5. Nasabah melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.

Apabila macam – macam dari perbuatan wanprestasi tersebut dihubungkan dengan kredit Bermasalah, maka ada 3 macam dari perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu:

1. Nasabah yang sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya).
2. Nasabah membayar Sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar Sebagian besar atau Sebagian kecil angsuran kecil, tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet. Soal bank melepaskan haknya, hal itu soal lain
3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya). Setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Nasabah terlambat membayar lunas utangnya. Hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui oleh pihak bank yang disepakati bersama. Dimaksud adalah tidak pernah terjadi, setelah bank mengambil langkah untuk menyelesaikan ke pengadilan, nasabah yang bersangkutan baru bersedia membayar lunas

dihukum secara perdata oleh pengadilan akan mengakibatkan kepercayaan masyarakat yang menjadi berkurang.<sup>28</sup>

## 1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1.5.5.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah hal yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana telah ditentukan di dalam perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak bank dengan nasabah. Wanprestasi ini terjadi dikarenakan tidak terpenuhinya janji yang dilakukan oleh kedua belah pihak baik itu dilakukan dengan sengaja atau tidak disengaja.<sup>29</sup>

Berdasarkan KUH Perdata, wanprestasi terdapat di dalam pasal 1243 yang menjelaskan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Sesuai penjelasan pasal diatas maka apabila seseorang yang melakukan suatu prestasi maka menurut di dalam perjanjian prestasi tersebut tidak dilakukan dengan baik maupun tidak dipenuhi maka seseorang tersebut dinyatakan wanprestasi tentu bank akan

---

<sup>28</sup> *Ibid*, Hlm 269

<sup>29</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm. 182

melakukan pencarian solusi alternatif untuk mengatasi masalah tersebut.<sup>30</sup>

#### **1.5.5.2 Sebab dan Akibat Wanprestasi**

1. Sebab terjadinya wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah.

Berdasarkan kesepakatan antara pihak debitur dan pihak bank yang sudah tertuang dalam kesepakatan bersama maka terdapat beberapa tindakan dari pihak debitur atau nasabah yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi, penyebab terjadinya wanprestasi yaitu:

- a. Pihak debitur tidak sama sekali membayar angsuran maupun jumlah dari angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang sudah di tetapkan bersama di dalam perjanjian kredit dan pihak debitur tidak melunasi angsuran hingga batas waktu yang telah disepakati.
- b. Pihak debitur memiliki penunggakan dalam kewajiban angsuran yaitu sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
- c. Pihak debitur melakukan pelanggaran dalam ketentuan melaksanakan kewajibannya.

---

<sup>30</sup> Ida Ayu Sukihana, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Kertha Desa, Volume 9, No. 4, Hlm. 7



- d. Pihak debitur tidak melaksanakan untuk memenuhi dengan baik atas kewajiban dan melanggar dari ketentuan yang sudah ada di dalam surat perjanjian kredit.
2. Akibat terjadinya wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah.

Terjadinya akibat dari wanprestasi tersebut membuat kerugian dari sisi pihak kreditur atau bank yang dimana disebabkan oleh pihak debitur atau nasabah, maka dari itu ada 3 macam akibat dari wanprestasi yaitu:

- a. Menuntut pihak debitur untuk penggantian biaya, bunga dan kerugian atas tak dipenuhinya suatu perikatan yang diwajibkan jika debitur dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi prestasi tersebut, atau jika debitur telah diberikan dan dilakukannya dalam waktu yang sudah melampaui batas waktu yang sudah ditentukan (KUH Perdata Pasal 1243).
- b. Pihak debitur wajib dihukum untuk penggantian biaya, bunga dan kerugian yang dibuat, jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa tidak melaksanakan suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, walaupun debitur tidak memiliki itikad buruk kepada pihak kreditur (KUH Perdata Pasal 1244).

- c. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur selaku bank untuk mendapatkan hak – haknya kembali yaitu, menuntut pihak debitur untuk mengganti rugi atas kerugian dan bunga yang dibuat dan mengganti biaya – biaya perkara jika perkara tersebut sudah dibawa ke pengadilan (KUH Perdata Pasal 1267).

#### **1.5.6 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah**

Suatu perjanjian pada hakikatnya adalah seseorang yang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka dari itu timbulah hak dan kewajiban yang mengikat mereka bersama dalam melakukan kewajiban (prestasi) yang sudah diperjanjikan itu berdasarkan kesepakatan kehendak kedua belah pihak dengan kata lain yaitu kepercayaan berupa prestasi yang dimana memberikan suatu prestasi yang dibuat untuk berbuat sesuatu dan prestasi yang untuk tidak berbuat sesuatu.

Kendala yang sering terjadi dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah terjadinya wanprestasi dari pihak nasabah atau debitur. Keadaan tersebut dapat dikatakan nasabah yang memiliki wanprestasi adalah dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya yaitu sebagaimana yang sudah diperjanjikan bersama kepada kedua belah pihak seperti debitur tidak memenuhi tidak membayar angsuran bulannya maupun jumlah dari angsuran bulannya kurang dari jumlah yang sudah ditetapkan bersama di dalam perjanjian kredit dan nasabah tidak melunasi.

Penyelesaian dari wanprestasi dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah yaitu dilakukan dengan cara pertama, debitur menelpon pihak nasabah atau debitur guna mengingatkan membayar angsuran tersebut, kedua mengunjungi alamat nasabah, menyampaikan surat pemberitahuan / surat peringatan, apabila cara ini tidak efektif maka dalam rangka pemenuhan kewajiban debitur dengan prestasinya, dilakukannya dengan cara restrukturisasi.<sup>31</sup>

### **1.5.7 Tinjauan Umum Tentang Hubungan Kreditur dan Debitur**

Menurut para ahli hukum Try Widiyono, hubungan antara kreditur dan debitur berdasarkan prinsip kepercayaan (*Fiduciary Relationship*). Hubungan antara kreditur dengan debitur yaitu melalui dengan formulir – formulir yang telah disepakati oleh pihak debitur dan telah disetujui dengan kreditur. Formulir tersebut yang dimana berisikan tentang permohonan atau kuasa kepada pihak kreditur. Hubungan hukum formal yang dilakukan oleh kedua belah pihak seringkali merujuk kepada keterbelakunya ketentuan yang sangat luas dan ketentuan yang sudah berlaku dan tidak terpisahkan. Bahwa seluruh perbankan di Indonesia dalam menggunakan perjanjian baku yang perlu diperhatikan dalam hubungan kreditur dan debitur tentang kewenangan dari pihak debitur.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Rismawati, *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Banda Aceh*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Volume 2, No 4, Hlm. 828

<sup>32</sup> Sentosa Sembiring *Op.Cit* Hlm.162

### 1.5.8 Tinjauan Umum Tentang Risiko Dalam Perbankan

Risiko dalam dunia perbankan suatu yang sangat sulit untuk dihindari akan tetapi jika dikelola secara baik, kemungkinan terjadi risiko terhadap badan usaha dapat diminimalisasi sekecil mungkin. Dengan kaitannya ini bahwa bank Indonesia telah mengantisipasi hal tersebut, dengan bank Indonesia telah menerbitkan sebuah aturan tentang risiko dalam perbankan, untuk bank umum telah diatur didalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.<sup>33</sup>

Adapun jenis – jenis risiko yang mungkin terjadi didalam dunia perbankan, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Risiko Kredit

Setiap pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selalu mengandung risiko sebagai akibat ketidakpastian dalam mengembalikan angsuran kredit yang telah disepakati oleh karena itu bank wajib mencegah dan memperhitungkan kembali kemungkinan dari risiko kredit bermasalah.

#### 2. Risiko Operasional

Risiko operasional bisa terjadi ketika bank tidak konsisten dalam mengikuti aturan – aturan yang sudah beralku.

---

<sup>33</sup> Sentosa Sembiring *Op.Cit* Hlm. 56

### 3. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko yang dihadapi oleh pihak bank dalam menyediakan alat – alat likuid untuk dapat memenuhi kewajiban utang – utangnya dan kewajiban lainnya dalam kemampuan memenuhi kredit yang diajukan tanpa terjadinya penangguhan.

### 4. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah merupakan risiko yang dihadapi oleh pihak bank risiko ini muncul ketika akibat berubahnya kondisi pasar yang dimana seperti tingkat suku bunga, naiknya harga saham jual beli.

### 5. Risiko Hukum

Risiko hukum akan timbul sebagai akibat dari bank yang kurang memperhatikan persyaratan – persyaratan hukum yang memadai dalam melindungi bank.<sup>34</sup>

## 1.5.9 Gambaran Umum Bank BTN

### 1.5.9.1 Sejarah Singkat Bank BTN

Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Cikal bakal bank BTN dimulai dengan didirikannya *postpaarbank* di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah belanda. Pada 1 April 1942 *postpaarbank* diambil alih oleh pemerintah jepang dan diganti namanya menjadi *Tyokin Kyoku*. Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka *Tyokin Kyoku* diambil

---

<sup>34</sup> Malayu Hasibuan *Op.Cit* Hlm.173

alih oleh pemerintah dan Namanya dirubah menjadi kantor tabungan Pos RI. Usai dikukuhkannya, Bank Tabungan Pos RI ini sebagai satu – satunya lembaga tabungan di Indonesia. Pada tanggal 9 februari 1950 pemerintah mengganti Namanya dengan nama Bank Tabungan Pos.

Tanggal 9 februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank BTN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 1963 tanggal 22 juni 1963, maka resmi sudah nama Bank Tabungan Pos diganti Namanya menjadi Bank Tabungan Negara. Dalam periode ini posisi Bank BTN telah berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri. Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 dimulainya realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN di Indonesia. waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu – satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN.

Sayap Bank BTN semakin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya, pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini kemungkinan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk – produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial), sukses Bank BTN dalam bisnis KPR telah meningkatkan status Bank BTN sebagai bank konvensional menjadi Bank Devisa pada tahun 1994, layanan bank dalam bentuk penerbitan *Letter Of Credit*, pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar, dan lain – lain bisa diberikan Bank BTN dengan status tersebut. Dengan status baru ini tidak membuat Bank BTN lupa akan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah kebawah. Bank BTN pun makin melebah pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karenan sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut, status persero ini memungkinkin Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai

mengembangkan produk – produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial).

Berdasarkan kajian konsultan independent, *Price Water House Coopers*, pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan focus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Badan pengawas pasar modal dan Lembaga Keuangan mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritisasi. Produk itu adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I – Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I – KPR BTN). Di tahun yang sama juga Bank BTN melakukan penawaran umum saham perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia.

Kepercayaan masyarakat dan pemerintah terhadap Bank BTN telah mengantarkan Bank BTN mendapatkan penghargaan dalam ajang Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017 sebagai Peringkat 1 Bank Terbaik Indonesia 2017. Dengan adanya penghargaan tersebut akan mengukuhkan optimism perseroan untuk mampu melanjutkan catatan kinerja positif dan mencapai target bisnis perseroan pada tahun – tahun berikutnya.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Website BTN “Tentang Sejarah BTN”, <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> Diakses pada tanggal 14 Mei 2023 Pukul 18.20 WIB.



### 1.5.9.2 Visi Dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

#### Visi

Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025

#### Misi

1. Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
2. Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.
3. Menjadi *home of Indonesia's best talent*.
4. Meningkatkan *shareholder value* dengan berfokus pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan *blue chip* dengan manajemen risiko yang kokoh.
5. Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

### 1.5.9.3 Logo PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.



Gambar 2.1 Logo Bank BTN

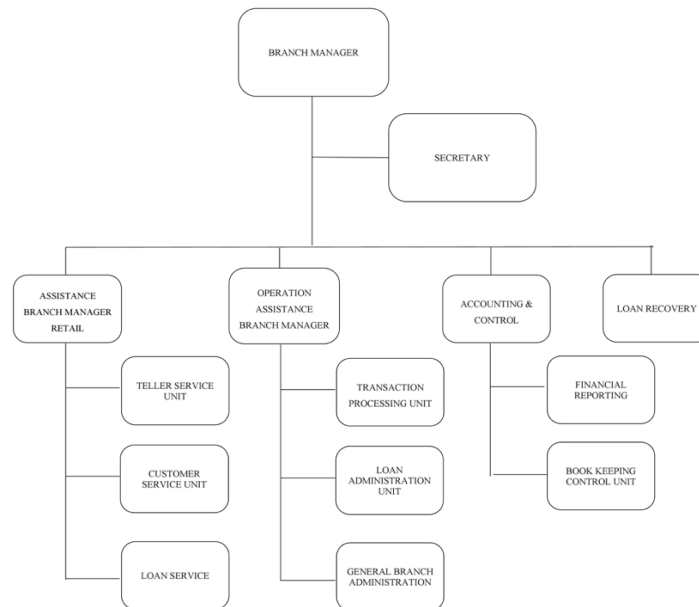
Sumber: <https://www.btn.co.id/id/Tata-Kelola>

Bentuk dari logo Bank BTN ini mengambil dari pola segi enam, pol aini mengambil dari bentuk serang lebah yang melambangkan adanya kegiatan menabung pada masyarakat, yang dimana makna dari lebah yaitu selalu menyimpan madu untuk memperolehnya dengan adanya lambing ini Bank BTN melakukan pembangunan nasional dengan cara mengarahkan dana masyarakat berbentuk tabungan, pol aini juga mengartikan dari “Atap Rumah” yang dimana menjadi citra dan misi utama Bank BTN sebagai pelaksanaan KPR bagi masyarakat di Indonesia.

Bentuk dan makna dari logo Bank BTN yaitu dengan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan juga rendah hati, ramah terhadap semua segmen bisnis yang dimasuki menunjukkan dari keinginan yang sangat besar dalam melayani dengan rendah hati, warna huruf biru tua melambangkan rasa nyaman dan menyejukkan. Makna dari simbol yang berbentuk berwarna emas yaitu bermakna sebagai dari kekayaan finansial di asia dan sebagai bentuk progresif pandangan ke depan serta ketangguhan dari segala hal kemungkinan

waktu yang akan mendatang. Warna kuning emas yaitu melambangkan warna logam yang mulia menunjukkan kemuliaan, kemakmuran dan kemuliaan.<sup>37</sup>

#### 1.5.9.4 Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Surabaya



Bagan 1 Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Surabaya

Sumber: <https://www.btn.co.id/id/Tata-Kelola>

Gambar 2.2 menjelaskan tentang struktur organisasi pada Bank BTN cabang Surabaya yang dibentuk pada tanggal 17 maret 2005, dari struktur organisasi diatas memiliki tugas dan wewenang masing – masing bagian yaitu:

1. Kepala Cabang (*Branch Manager*)
  - a. Mengambil atau melaksanakan keputusan dan kebijakan yang akan dilaksanakan di Bank BTN cabang Surabaya.

<sup>37</sup> Website BTN “*Tentang Struktur Organisasi*”, <https://www.btn.co.id/id/Tata-Kelola> Diakses pada tanggal 14 Mei 2023 Pukul 19.27 WIB.

- b. Melaksanakan kebijakan untuk kepengurusan dan pengelolaan bank.
  - c. Menyusun dan menyampaikan kerja tahunan.
  - d. Memastikan dan meningkatkan dari keuntungan usaha kantor cabang.
  - e. Memutuskan seluruh jumlah dan komposisi kredit yang akan diberikan untuk cabang atau kantor cabang pembantu.
2. *Secretary*
- a. Mengatur segala aktivitas dari manajemen dan administrasi kesekretarisan bagi kepentingan kepala cabang (*Branch Manager*).
  - b. Membantu kepada kepala cabang (*Branch Manager*) dalam berkomunikasi dengan semua pihak termasuk dengan pihak eksternal cabang.
3. *Assistance Branch Manager Retail*
- a. Membuat kenyamanan, kebersihan, kerapian dan kedisiplinan terhadap ruang kerja dan ruang nasabah
  - b. Melaksanakan asset cabang dibawah wewenangnya dan telah dilindungi secara baik, dan menjamin kecepatan pelayanan yang tinggi di dalam bidang *Loan Service*, *Customer Service* dan *Teller*.

#### 4. *Teller Service Unit*

- a. Melayani nasabah dalam pembukaan atau menutup tabungan rekening.
- b. Melaksanakan dan melayani nasabah, mencatat pembukuan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti dari transaksi tersebut kepada *Accounting* setiap hari kerja.
- c. Melaksanakan permintaan nasabah & penyetoran uang ke kas besar.
- d. Melaksanakan pencetakan laporan akhir dan mengembalikan sisa uang kas ke dalam brankas setelah jam kerja tutup.
- e. Melayani nasabah dalam angsuran KPR.

#### 5. *Customer Service Unit*

- a. Melaksanakan pelayanan informasi kepada pihak nasabah yang berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, deposito dan kredit.
- b. Melaksanakan dan membuat daftar mutasi terhadap tabungan, deposito serta memantau dari perubahan besarnya bunga.
- c. Marketing dan menawarkan produk bank kepada nasabah.
- d. Melayani dan permohonan dalam pembuatan kartu ATM.

#### 6. *Loan Service*

- a. Menerima dan memproses permohonan kredit nasabah.
- b. Melaksanakan wawancara dalam pemberian kredit
- c. Melaksanakan evaluasi terhadap layanan kredit.

- d. Melaksanakan dan memberikan penjelasan tentang kredit baik terhadap nasabah yang datang ke kantor maupun melalui telepon.

7. *Operation Administration Branch Manager*

- a. Mewakili pihak Bank BTN cabang Surabaya secara resmi ketika kepala cabang tidak berada di tempat.
- b. Melaksanakan bahwa asset cabang telah dilindungi secara aman.
- c. Melaksanakan dalam pengelola operasi harian cabang untuk menjamin efektivitas dan efisiensi.
- d. Memantau kecepatan dan keakuratan semua proses transaksi bidang operasional.
- e. Memantau standar kualitas yang lebih tinggi dalam bidang pemrosesan transaksi dan administrasi kredit.

8. *Transaction Processing Unit*

- a. Melaksanakan proses transaksi non – tunai.
- b. Melaksanakan tindak lanjut atas transaksi yang dilakukan terhadap teller.
- c. Melaksanakan tugas laporan untuk *cash flow*.

9. *Loan Administration Unit*

- a. Melaksanakan tugas supervisi dan memeriksa proses dari permohonan kredit.

- b. Melaksanakan permohonan kelayakan usaha dan penghasilan dari calon nasabah.
- c. Melaksanakan tugas pencairan dari realisasi kredit nasabah
- d. Melaksanakan proses keputusan kredit yang akan diberikan kepada nasabah.
- e. Memastikan serah terima dokumen kredit dari nasabah secara baik dan benar.

#### 10. *General Branch Administration*

- a. Melaksanakan semua pekerjaan yang berhubungan dengan sumber daya manusia.
- b. Melaksanakan tugas dari pembayaran semua hak keuangan dari karyawan
- c. Melaksanakan tugas yang berhubungan dengan investaris kantor.
- d. Melaksanakan tugas yang berhubungan dengan biaya operasional kantor.
- e. Melaksanakan tugas administrasi yang berhubungan dengan surat yang keluar dan yang masuk lalu memberikan kepada yang berkepentingan.

#### 11. *Accounting & Control*

- a. Melaksanakan ketaatan unit kerja kepada pemimpin terhadap kebijakan dan prosedur yang sudah ada.

- b. Menyakinkan bahwa seluruh laporan yang sudah dibuat dan dilaporkan dengan tepat waktu.
- c. Menjaga asset cabang dari tindakan penyelewengan
- d. Mengkoordinasi hasil tindak lanjut dari pemeriksaan.

#### 12. *Financial Reporting*

- a. Melaksanakan tugas peng – input laporan ke pihak eksternal.
- b. Melaksanakan perhitungan dari hasil kerja.
- c. Melaksanakan tugas penyusunan rencana jangka Panjang (SRKAP).

#### 13. *Book Keeping Control Unit*

- a. Menyakinkan atas suatu proses dari rekening selisih
- b. Melaksanakan tugas dari proses pemeriksaan dan pengarsipan data.
- c. Melaksanakan tugas dari pengelolaan pembuktian atas transaksi keuangan dan serta bukti atas transaksi.

#### 14. *Loan Recovery*

- a. Melaksanakan tugas supervisi kepada bawahannya.
- b. Melaksanakan tugas supervisi dan memeriksa hasil proses atas pembinaan kredit nasabah.
- c. Melaksanakan dan memeriksa hasil dari laporan – laporan yang berhubungan dengan penyelesaian kredit yang bermasalah kepada atasan atau pihak yang bersangkutan.



- d. Melakukan rencana secara strategi dan penyelamatan kredit macet atau bermasalah serta penyelesaian kredit bermasalah.<sup>38</sup>

## 1.6. Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris ini bertitik tolak dari data primer atau dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan observasi, wawancara, maupun penyebaran kuesioner.

Penelitian hukum sebagai penelitian empiris dapat direalisasikan kepada penelitian terhadap efektivitas hukum yang sedang berlaku ataupun penelitian terhadap identifikasi hukum.<sup>39</sup>

Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris ini, peneliti harus memeriksa kembali informasi yang diperoleh dari responden atau informan dan narasumber, terutama kelengkapan jawaban yang diterima apabila peneliti menggunakan banyak tenaga dalam pengambilan data.

Tidak jarang dalam penelitian hukum empiris ini peneliti membuat tabulasi, artinya peneliti membuat tabel – tabel agar data yang terkumpul dapat disajikan secara sistematis dan konsisten sesuai dengan

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Edisi Pertama*, Jakarta, Kencana, 2020, Hlm. 149

tujuan penelitian. Hal ini juga akan mempermudah peneliti untuk melakukan analisis.<sup>40</sup>

### **1.6.2 Sumber Data**

Penelitian hukum yuridis empiris yang penulis lakukan dengan menggunakan sumber bahan hukum yang terdiri atas tiga bahan hukum. Berikut adalah penjabaran dari ketiga sumber hukum yang penulis gunakan yaitu:

#### **1.6.2.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan.<sup>41</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian adalah:

1. Undang – Undang
  - a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
  - b. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
2. Perundang – Undangan
  - a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/21/PBI/2003 Perubahan Kedua atas Peraturan Bank Indonesia Nomor

---

<sup>40</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013, Hlm. 182

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2021, Hlm. 181

3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*).

#### **1.6.2.2 Bahan Hukum Sekunder**

Mencakup dalam perihal bahan hukum pendukung terhadap hukum primer untuk menganalisis dari isu hukum tersebut yang diangkat didalam penulisan penelitian skripsi hukum ini yaitu:

1. Buku – buku yang berisikan pandangan atau doktrin para ahli hukum dan teori – teori ahli hukum.
2. Jurnal – jurnal hukum, disertai, tesis dan skripsi yang relevan.
3. Wawancara dengan Staff Bank BTN Cabang Surabaya.

#### **1.6.2.3 Bahan Hukum Tersier**

Selain kedua jenis dari bahan hukum diatas, didalam penelitian skripsi ini juga memerlukan bahan hukum tersier yang terdiri yaitu:

1. Kamus Hukum.
2. Kamus Bahasa Indonesia.
3. Kamus Bahasa Inggris.

#### **1.6.3 Metode Pengumpulan Data**

Upaya untuk mengumpulkan fakta – fakta sosial dalam penelitian ilmu hukum empiris, merupakan prosedur untuk memperoleh bahan kajian, sebab selalu ada hubungan antara upaya mengumpulkan fakta –

fakta sosial dengan masalah penelitian tentang isu – isu hukum aktual yang ingin dipecahkan.<sup>42</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, maka penulis melakukan penelitian ini dengan menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

#### **1.6.3.1 Wawancara**

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.<sup>43</sup> Wawancara untuk penelitian ini dilakukan dengan pihak yang berkaitan yaitu Magdalena Butar Butar selaku *Loan Officer / Consumer Lending Bank* BTN KC Surabaya.

#### **1.6.3.2 Studi Pustaka atau Dokumen**

Studi Pustaka merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama – sama, bahan Pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan seperti, buku, laporan penelitian, majalah, peraturan perundang - undangan dan tesis.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm. 166.

<sup>43</sup> *Ibid.* Hlm. 167.

<sup>44</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 50.

#### **1.6.4 Metode Analisis**

Metode analisis hukum dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu pemilihan terhadap analisis yang dilakukan hendaknya selalu bertumpu pada tipe dan tujuan penelitian serta sifat data yang terkumpul seperti pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan. Penggunaan analisis kualitatif sangat tepat apabila dipergunakan dalam penelitian yang bersifat eksploratoris.<sup>45</sup>

#### **1.6.5 Lokasi Penelitian**

Memperoleh data pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan, pada penelitian ini penulis melakukan penelitian pada Instansi Bank BTN Kantor Cabang Surabaya yang beralamat di Jalan Pemuda Nomor. 50, Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60271

#### **1.6.6 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian yang diperlukan guna melengkapi data dan pengerjaan skripsi ini adalah kurang lebih 5 (lima) bulan, yang terhitung dari bulan Februari 2023 hingga bulan Juni 2023. Penelitian ini dimulai pada bulan Februari 2023 dengan konsultasi kepada dosen pembimbing yang dilaksanakan di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, yang melalui tahap persiapan penelitian, yaitu pengajuan judul (pra proposal), *acc* judul, pencarian data, bimbingan penelitian, dan penulisan penelitian. Selanjutnya setelah melakukan sidang skripsi akan

---

<sup>45</sup> *Ibid.* Hlm. 77.

dilakukan proses pencarian data dan pengerjaan skripsi dengan pencarian data pada bank BTN cabang Surabaya.

#### **1.6.7 Sistematika Penulisan**

Untuk dapat memberikan gambaran, sehingga penyusunan hasil dari penelitian proposal skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA”** perlu dilakukan secara urut dan sistematis dengan sistematikan penulisan sebagai berikut:

Bab Pertama, sebagai bab pendahuluan, dalam bab ini penulis membagi menjadi kedalam 6 (enam) sub bab pembahasan, sub bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan tentang alasan – alasan dari masalah penelitian yang diambil oleh penulis, sub bab kedua adalah rumusan masalah yang berisi tentang perumusan masalah dari uraian latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan penelitian yang berisi tujuan dari penelitian ini, sub bab keempat adalah manfaat penelitian yang berisi manfaat dari penelitian ini, sub bab kelima adalah tinjauan Pustaka yang berisi teori – teori yang digunakan pada penelitian, dan sub bab terakhir yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris.

Bab kedua, membahas dari rumusan masalah bagian pertama mengenai masih terjadinya wanprestasi dalam pembayaran kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya. Pada bab ini dibagi menjadi 2 (dua) sub bab dengan pembahasan yang pertama adalah faktor

– faktor penyebab wanprestasi dalam pembayaran kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya, dan yang kedua adalah pembahasan solusi yang diberikan terhadap nasabah wanprestasi dalam pembayaran kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya.

Bab ketiga, membahas rumusan masalah bagian kedua mengenai upaya meminimalisir wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya. Dimana pada bab ini dibagi menjadi 2 (dua) sub bab dengan pembahasan yang pertama terkait prosedur dalam pengajuan kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya, dan yang kedua adalah pembahasan mengenai pelaksanaan prinsip mengenal nasabah dalam pemberian kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang Surabaya.

Bab keempat, merupakan bab penutup, yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, dan berisi ringkasan dari uraian yang telah dijelaskan sebelumnya.

### 1.6.8 Jadwal Penelitian

Tabel 1.6.8 Jadwal Penelitian

No	Jadwal Penelitian	Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Dosen Pembimbing	■																			
2	Pengajuan Judul Proposal				■																
3	Acc Judul Dosen Pembimbing					■															
4	Pengumpulan Data													■							
5	Penulisan Bab I, II, dan III									■	■	■	■								
6	Bimbingan Proposal																	■		■	■