

**PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR
CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh:

PAMBUDI TRI LAKSONO

NPM. 19071010174

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2023

PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh:

PAMBUDI TRI LAKSONO
NPM. 19071010174

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK
BTN CABANG SURABAYA**

Disusun Oleh:

PAMBUDI TRI LAKSONO

NPM.19071010174

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi, Pada tanggal 1 Desember 2023

Menyetujui,

PEMBIMBING



SRI MAHARANI M.T.V.M, S.H., M.H.

NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,

DEKAN



Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK
BTN CABANG SURABAYA**

Disusun Oleh:

PAMBUDI TRI LAKSONO
NPM. 19071010174

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada tanggal 5 Desember 2023

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

SRI MAHARANI M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2 001

1.

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., MH.
NIP. 19620625 199103 1 001

2.

LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

3.

SRI MAHARANI M.T.V.M. S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,

DEKAN

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK
BTN CABANG SURABAYA**

Disusun Oleh:

PAMBUDI TRI LAKSONO
NPM. 19071010174

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 5 Desember 2023

PEMBIMBING

SRI MAHARANI M.T.V.M. S.H., M.H.,
NIP. 19740803-200212 2 001

TIM PENGUJI

1.

HARIYO SULISTIYANTORO. S.H., MH.,
NIP. 19620625 199103 1 001

2.

LINTANG YUDHANTAKA. S.H., M.H.,
NPT. 20 1 19950608 219

3.

SRI MAHARANI M.T.V.M. S.H., M.H.,
NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,
DEKAN

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Pambudi Tri Laksono
Tempat, tanggal lahir : Surabaya, 11 Agustus 2001
NPM : 19071010174
Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : GUBENG KERTAJAYA 6-A / 12, SURABAYA

Menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa Skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar – benar hasil karya cipta saya sendiri, yang dibuat dengan sesuai ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi saya terbukti hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang telah saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini dibuat oleh Penulis dengan benar dan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 12 Desember 2023

Mengetahui,

Pembimbing

SRI MAHARANI M.T.V.M., S.H., M.H.,
NIP. 19740803 200212 2 001

Penulis



PAMBUDI TRI LAKSONO
NPM. 19071010174

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA”**.

Pengerjaan Skripsi ini guna memenuhi persyaratan mata kuliah Skripsi sebagai syarat kelulusan program Sarjana Strata 1 (S1) berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penulisan ini juga bertujuan untuk menambah wawasan pembaca dan penulis mengkaji problematika hukum yang ada didalam masyarakat agar dapat dipelajari oleh semua masyarakat yang membaca Skripsi ini.

Penelitian Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Almarhum Bapak, Almarhumah Ibu, Kakak tercinta yang telah memberikan doa, dukungan kepada penulis dan selalu memberikan yang terbaik hingga saat ini.
2. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari M,Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M,Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Dosen Wali dan Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Ibu Sri Maharani M.T.V.M, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
9. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih terdapat kesalahan dan kekuarangan. Maka dengan segala kekurangan tersebut penulis berharap kepada pembaca untuk memberi saran dan kritik terhadap Skripsi ini. Penulis berharap agar Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membaca dan dalam perkembangan ilmu hukum.

Surabaya, 9 Maret 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL DAN BAGAN	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.4.1. Manfaat Teoritis	8
1.4.2. Manfaat Praktis.....	9
1.5. Kajian Pustaka	9
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Bank	9
1.5.1.1. Pengertian Bank.....	9
1.5.1.2. Jenis Bank.....	10

1.5.1.3. Fungsi Bank.....	11
1.5.2. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Mengenal Nasabah (<i>Know Your Customer</i>)	12
1.5.2.1. Pengertian Prinsip Mengenal Nasabah	12
1.5.2.2. Fungsi Prinsip Mengenal Nasabah	13
1.5.2.3 Proses Idnetifikasi Nasabah Dengan CDD (<i>Customer Due Diligance</i>) dan EDD (<i>Enhanced Due Diligance</i>)	14
1.5.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
1.5.3.1. Pengertian Perjanjian	16
1.5.3.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
1.5.3.3. Asas – Asas Perjanjian.....	18
1.5.3.4. Unsur – Unsur Perjanjian.....	20
1.5.4. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	21
1.5.4.1. Pengertian Kredit	21
1.5.4.2. Unsur – Unsur Kredit.....	22
1.5.4.3. Tujuan Kredit	24
1.5.4.4. Jenis – Jenis Kredit	25
1.5.4.5. Prinsip – Prinsip Pemberian Kredit	27
1.5.4.6. Kredit Bermasalah.....	28
1.5.5. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	31
1.5.5.1. Pengertian Wanprestasi.....	31
1.5.5.2. Sebab dan Akibat Wanprestasi.....	32

1.5.6. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pemberian Pemilikan Rumah	34
1.5.7. Tinjauan Umum Tentang Hubungan Kreditur Dan Debitur.....	35
1.5.8. Tinjauan Umum Tentang Risiko Dalam Perbankan.....	36
1.5.9. Gambaran Umum Tentang Bank BTN.....	37
1.5.9.1. Sejarah Singkat Bank BTN	37
1.5.9.2. Visi Dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	41
1.5.9.3. Logo PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.....	42
1.5.9.4. Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Surabaya	43
1.6. Metode Penelitian	49
1.6.1. Jenis Penelitian	49
1.6.2. Sumber Data	50
1.6.2.1 Bahan Hukum Primer.....	50
1.6.2.2. Bahan Hukum Sekunder	51
1.6.2.3. Bahan Hukum Tersier	51
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	51
1.6.3.1. Wawancara.....	52
1.6.3.2. Studi Pustaka / Dokumen.....	52
1.6.4. Metode Analisis Data	53
1.6.5. Lokasi Penelitian	53
1.6.6. Waktu Penelitian	53
1.6.7. Sistematika Penulisan.....	54

1.6.8. Jadwal Penelitian.....	56
BAB II PENYEBAB TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA	57
2.1. Faktor – Faktor Penyebab Wanprestasi Dalam Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya.....	57
2.2. Solusi Yang Diberikan Terhadap Nasabah Wanprestasi Dalam Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya.....	61
BAB III UPAYA MEMINIMALISIR WANPRESTASI DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA	72
3.1. Prosedur Dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya	72
3.2. Pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya.....	80
BAB IV PENUTUP	88
4.1. Kesimpulan.....	88
4.2. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91
DAFTAR LAMPIRAN	95

DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel 1: Data Jumlah Nasabah Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Surabaya Dalam Lima Tahun Terakhir	5
Bagan 1: Struktur Organisasi Bank BTN Cabang Surabaya.....	43
Bagan 2: Alur Prosedur Dalam Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank BTN Cabang Surabaya	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Logo Bank BTN.....	42
------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Skripsi
- Lampiran 3 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Sementara
- Lampiran 6 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT (Pembayaran Kuliah Tunggal)
- Lampiran 8 : Kartu Rencana Studi (KRS)
- Lampiran 9 : Sertifikat *English Proficiency Test* (UPT)
- Lampiran 10 : Sertifikat Seminar Nasional
- Lampiran 11 : Surat Ijin Penelitian Skripsi
- Lampiran 12 : Lembar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 13 : Bentuk / Berkas Perjanjian KPR Bank BTN Cabang Surabaya
- Lampiran 14 : Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/21/PBI/2003
- Lampiran 15 : Bukti Hasil Wawancara dengan Magdalena Butar Butar selaku
Loan Officer / Consumer Lending Unit staff BTN Cabang Surabaya
- Lampiran 16 : Bukti Hasil Wawancara dengan Mohammad Heykal Putra Ardana
selaku *Skip Tracer Coordinator* Staff Bank BTN Cabang Surabaya
- Lampiran 17 : Hasil Turnitin Skripsi
- Lampiran 18 : LoA Jurnal
- Lampiran 19 : Bukti Pendaftaran Ujian Lesan
- Lampiran 20 : Lembar Revisi I
- Lampiran 21 : Lembar Revisi II
- Lampiran 22 : Lembar Revisi III

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama : Pambudi Tri Laksono
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 11 Agustus 2001
NPM : 19071010174
Judul Skripsi :

**PELAKSANAAN PRINSIP MENGENAL NASABAH (*KNOW YOUR
CUSTOMER PRINCIPLES*) DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI BANK BTN CABANG SURABAYA**

ABSTRAKSI

Penelitian ini membahas tentang Pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah DI Bank BTN Cabang Surabaya. Penelitian ini menggunakan jenis metode yuridis empiris yang bersifat analisis data dan bertitik tolak dari data primer. Sumber data yang didapatkan melalui wawancara dengan pihak *Staff Loan Officer / Consumer Lending Unit* pada bank BTN cabang surabaya, perundang – undangan, kamus, buku yang masih berlaku. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi kepustakaan. Metode analisa data menggunakan pendekatan kualitatif.

Hasil dan pembahasan dari penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip mengenal nasabah dalam pemberian kredit pemilikan rumah di bank BTN cabang surabaya pada dasarnya sudah sesuai dengan dasar ketentuan Peraturan Bank Indonesia 5/21/PBI/2003 atas Perubahan Peraturan Bank Indonesia 3/ /PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah, namun disisi lain masih sering terjadinya wanprestasi dalam pemberian kredit pemilikan rumah ini di sebabkan oleh nasabah yang tidak memiliki itikad baik, berdasarkan data pada tahun 2018, 2019, 2020, 2021 dan 2022 sebanyak 519 nasabah telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian jika wanprestasi terus – menerus terjadi dalam kesehatan bank semakin menurun dan mengalami kerugian, maka dari itu hal yang dapat dilakukan dengan 2 (dua) perlindungan hukum yaitu hukum preventif dan hukum repressif. Penyelesaian ini dilakukan dengan jalur non – litigasi dan litigasi yang mengupayakan penyelesaian kredit bermasalah agar bank tetap menjalankan usahanya kembali tanpa terkendala dan bank dapat membuka produk terbarunya.

Kata Kunci: *Prinsip Mengenal Nasabah, Kredit Pemilikan Rumah, Peraturan Bank Indonesia, Wanprestasi*