

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK TERHADAP
PEMBELIAN RUMAH *INDENT* SECARA KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) MELALUI *DEVELOPER* PERUMAHAN
(STUDI PADA PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK.
LOAN CENTRE MEDAN)**

ISRA KUSNADI

ABSTRACT

KPR (Home Ownership Credit) is a banking product for financing the purchase of ready stock or indent houses. Buying an indent house causes the Bank to be in a weak position since the contract is signed before the house has not been built yet. The research used judicial normative and descriptive analytic method. The data were gathered by using secondary data from library research and primary data from interviews. The regulation on legal correlation between the Bank and a developer in buying an indent house by KPR is stipulated in the Circular Letter of Bank Indonesia No. 15/40/DK/DKMP on September 24, 2013 on the Implementation of Risk Management for the Bank which Gives Credit or Finances Property Ownership. The problem is when a developer is default in building the houses and a debtor is default in paying for the installment. Legal protection for the Bank is by assessing developers and debtors, controlling the construction of the houses and doing buyback guarantee.

Keywords: *Legal Protection, Indent Housing, KPR (Home Ownership Credit)*

I. Pendahuluan

Rumah merupakan kebutuhan yang tidak murah untuk dijangkau oleh semua anggota masyarakat, maka kepemilikan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit perumahan yang dikenal luas dengan sebutan Kredit Pemilikan Rumah (atau disingkat dengan KPR).

KPR merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang *ready stock* atau *indent*. Rumah yang *ready stock* adalah rumah yang telah siap di bangun, siap huni dan telah terpasang instalasi berikut meteran listrik dan airnya, sedangkan rumah *indent* adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembelinya yang dikerjakan oleh kontraktor melalui perintah dari pengembang perumahan (selanjutnya disebut *developer*). Rumah yang dapat dibeli atau dibiayai oleh bank secara KPR tidak hanya mencakup rumah tempat tinggal saja tetapi juga bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen,

renovasi (rumah tempat tinggal, ruko, rukan dan apartemen), dan konstruksi (untuk pembangunan rumah tempat tinggal, ruko, rukan).¹

Bank merupakan institusi atau lembaga keuangan yang menyalurkan kredit perumahan kepada masyarakat, baik bank swasta maupun pemerintah hampir semuanya menawarkan kredit perumahan dengan berbagai penawaran yang berbeda antara satu bank dengan yang lainnya. Kredit atau pinjaman perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.²

PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. *Loan Centre* Medan (selanjutnya disebut BNI) merupakan salah satu bank yang menyalurkan kredit kepada masyarakat. Penyaluran kredit kepada masyarakat tersebut merupakan bentuk usaha BNI dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan. Masyarakat dapat mengajukan kredit kepada BNI untuk memenuhi berbagai kebutuhannya, termasuk untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan KPR. Selain pengajuan KPR oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui *developer* dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun langsung kepada *developer*.
2. Sistem KPR, yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 (lima belas) tahun di bank.

Pemberian pinjaman oleh bank dalam bentuk KPR terhadap masyarakat yang hendak memiliki rumah, terutama rumah *indent* menjadi sangat populer dan

¹ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), hlm. 124.

² Mustafa Siregar, *Pengantar Beberapa Pengertian Hukum Perbankan*, (Medan: USU Press, 1991), hlm. 34.

menarik bagi *developer* perumahan. Menurut hasil penelitian dengan beberapa *developer* perumahan yang ada di Kota Medan, munculnya istilah pembangunan rumah *indent* dan sekarang menjadi *trend* dan populer di masyarakat dikarenakan oleh beberapa hal, yakni:

1. Menjamin efektifitas dan efisiensi waktu serta adanya jaminan kepastian bahwa aplikasi permohonan KPR calon pembeli dapat disetujui oleh bank.
2. Bilamana aplikasi permohonan KPR tidak disetujui oleh bank, maka rumah *indent* yang dimaksud dapat dijual kepada pihak lainnya dengan harga yang lebih *kompetitif*. Artinya, bilamana kondisi rumah dilapangan sudah laku terjual dan berdiri 50% (lima puluh persen) dari jumlah unit yang dijual, maka akan terjadi kenaikan harga yang signifikan.
3. Tidak perlu melakukan perawatan terhadap kondisi bangunan (*maintenance building*) secara berkala atau rutin yang menyebabkan bertambahnya pengeluaran (*cost*) pengembang.
4. Ekspansi penjualan rumah lebih cepat tanpa perlu tambahan modal untuk membangun terlebih dahulu.

Sementara itu bagi calon pembeli juga merasakan manfaat dengan cara membeli rumah *indent* dari *developer* yakni:

1. Calon pembeli diberi keleluasaan dan kebebasan untuk membuat model dan denah tampilan dalam rumah sesuai dengan selera calon pembeli dengan ketentuan denah dan tampilan dalam rumah yang dirubah tersebut masih sama luas bangunannya dan *type* rumah yang akan dibelinya. Akan tetapi untuk tampilan luar rumah tidak boleh dirubah oleh calon pembeli karena tampilan luar rumah itu merupakan ciri khas dari suatu rumah yang berada dalam kompleks perumahan.
2. Calon pembeli diberi keleluasaan dan kebebasan untuk merubah warna cat dinding bagian dalam rumah dan spesifikasi bangunan sesuai dengan selera calon pembeli.
3. Bilamana calon pembeli merubah denah atau tampilan dalam rumah dan menyebabkan luas bangunan rumah atau *type* rumah menjadi lebih besar dari standardnya begitu juga merubah spesifikasi bangunan menjadi lebih tinggi dari spesifikasi bangunan yang disediakan *developer*, maka calon pembeli

akan dikenakan biaya tambahan lagi sesuai dengan selisih luas bangunan dan selisih harga spesifikasi bangunan yang bertambah tersebut. Besarnya pertambahan biaya atas penambahan luas bangunan atau *type* rumah tersebut dapat dinegosiasikan oleh calon pembeli dengan pihak *developer*.

4. Besarnya biaya penambahan luas bangunan atau *type* rumah tersebut dapat dimasukkan dalam pengajuan permohonan KPR di bank atau dapat dicicil secara bertahap kepada *developer* sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan antara calon pembeli dengan *developer*.
5. Calon pembeli juga dapat dengan langsung mengawasi pelaksanaan pembangunan rumah yang dibelinya tersebut sehingga mutu atau kualitas bangunan dapat terjaga sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya.
6. Pembelian rumah jadi lebih mudah karena tidak perlu menunggu sampai rumah telah selesai dibangun dan siap huni, baru dapat KPR di bank.

Akan tetapi pembiayaan rumah *indent* oleh pihak perbankan sangat melemahkan posisi bank sebagai lembaga yang membiayai atas pembelian rumah tersebut, hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan akta perjanjian kredit berikut perjanjian *accessoir* lainnya kondisi rumah masih tanah kosong (rumah belum dibangun). Rumah yang belum dibangun ini sangat rawan bagi bank terhadap wanprestasinya *developer* dalam memenuhi janjinya untuk membangun rumah sesuai jangka waktu yang telah disepakati, demikian juga terhadap debitur yang wanprestasi yakni mengalami kemacetan dalam melakukan pembayaran angsuran KPR-nya yang pada saat itu rumah masih dalam masa pembangunan. Untuk membangun rumah *indent* ini, waktu yang diperlukan itu sampai dengan 12 (dua belas) bulan lamanya atau bahkan lebih tergantung dengan kondisi luas bangunan atau *type* rumah yang dibeli oleh konsumen. Biasanya untuk bangunan rumah berlantai 2 (dua) dengan luas bangunan atau *type* 100 (seratus) ke atas, membutuhkan waktu pembangunan hingga 18 (delapan belas) bulan lamanya.

Selain hal tersebut di atas, bank juga harus lebih *protektif* atau lebih waspada terhadap legalitas dokumen rumah yang diberikan oleh *developer*, seperti:

1. Sertipikat tanah masih induk. Artinya, sertipikat tanah tersebut masih belum dipecah menjadi tanah tapak atau tanah pekarangan sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam *siteplan* atau gambar ukur.
2. Sertipikat tanah sudah dipecah dan selanjutnya akan dilakukan proses balik nama ke atas nama pembeli atau pasangan pembeli (suami/isteri) pada Kantor Pertanahan yang berwenang.
3. Sertipikat tanah yang sudah dibaliknamakan ke atas nama pembeli atau pasangan pembeli (suami/isteri) selanjutnya akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang berwenang.
4. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh instansi pemerintah yang berwenang.

Dengan kondisi demikian, bilamana semua dokumen tersebut masih dalam proses penyelesaian pada instansi yang berwenang dan pada saat bersamaan *developer* mengalami krisis pada suatu waktu yang menyebabkan pembangunan rumah menjadi tidak siap dikerjakan sesuai dengan jangka waktunya, maka dalam hal ini bank akan mengalami suatu kerugian yang sangat besar, mengingat rumah yang telah dibiayai bank dan saat ini juga telah menjadi agunan bank menjadi kurang bernilai sama sekali. Kemudian pada saat rumah belum selesai di bangun oleh *developer* sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, debitur mengalami wanprestasi yakni kemacetan dalam membayar angsuran KPR-nya di bank sehingga mengakibatkan bank mengalami kerugian dalam pembayaran oleh debitur sehingga bank mengalami *Non Performing Loan* (NPL) atau kredit bermasalah. Upaya yang akan dilakukan bank untuk pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan pada Kantor Lelang menjadi sia-sia oleh karena kondisi bangunan yang belum siap huni, yang secara otomatis menyebabkan pelelangan rumah tersebut tidak menarik minat masyarakat untuk membelinya dengan kondisi seperti itu.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hubungan hukum antara PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. dengan *developer* perumahan dalam pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
2. Problematika hukum apa saja yang dihadapi oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. terhadap pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. terhadap pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui *developer* perumahan?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaturan hubungan hukum melalui hukum kontrak antara PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. dengan *developer* perumahan dalam pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan problematika yang dihadapi oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. terhadap pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk. terhadap pembelian rumah *indent* secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui *developer* perumahan.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer³, Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah:

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 53.

1. Undang-Undang tentang Perbankan, UU Nomor 10 Tahun 1998.
 2. Undang-Undang tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, UU Nomor 1 Tahun 2011.
 3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
 4. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
 5. Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi bank terhadap pembelian rumah *indent* secara kredit pemilikan rumah melalui *developer* perumahan.
- b. Bahan hukum sekunder⁴ yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi bank terhadap pembelian rumah *indent* secara kredit pemilikan rumah melalui *developer* perumahan.
- c. Bahan hukum tertier⁵ yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan mengadakan studi dokumen yaitu dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi literatur yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi bank terhadap pembelian rumah *indent* secara kredit pemilikan rumah melalui *developer* perumahan, selain itu dilakukan pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dengan beberapa informan yang digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi dari pihak PT. Bank Negara Indonesia (persero), Tbk *Loan Centre* Medan terkait dengan

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

perlindungan hukum bagi bank terhadap pembelian rumah *indent* secara kredit pemilikan rumah melalui *developer* perumahan. Wawancara dilakukan dengan berpedoman pada pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu sehingga diperoleh data yang diperlukan dalam penelitian tesis ini. Adapun beberapa informan yang akan diwawancarai dalam pengumpulan data penelitian ini adalah :

- a. Bagian Legal, Analisa Kredit dan Appraisal (penaksir/ penilai jaminan).
- b. Bagian Pemutus Kredit/ Pimpinan Kredit.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengaturan/ketentuan kerjasama antara BNI dengan *developer* perumahan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent adalah ditetapkan oleh intern BNI sesuai dengan *Standard Operating Procedure* (SOP) dalam melakukan kerja sama dengan *developer* yang ada di BNI diatur oleh divisi khusus yang menangani produk *consumer* dan ritel di kantor pusat.⁶ Selain itu, diatur juga dalam Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragam properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, sebagaimana dimaksud dalam angka IV huruf f disebutkan bahwa dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR, Bank dapat melakukan perjanjian kerjasama dengan *developer* yang paling kurang memuat kesanggupan *developer* untuk menyelesaikan properti atau rumah sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah.

Perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer*, bank mempunyai hak untuk menuntut prestasi sedangkan *developer* mempunyai kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam

⁶ I Dewa Putu Yudianto, Head Credit & Retail Loan Center Medan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jawaban Pertanyaan Wawancara Riset di Medan, tanggal 14 Oktober 2014.

bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁷

Pembelian rumah baik *ready stock* maupun *indent* melalui KPR bank terutama KPR BNI diawali dengan perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan *developer* merupakan perikatan yang lahir karena persetujuan. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah (debitur) dengan BNI sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut, berikutan dengan pembebanan rumah tersebut dengan Hak Tanggungan. Dalam konstruksi hukum yang demikian maka untuk selanjutnya si pembeli adalah debitur dari BNI dan BNI adalah kreditur, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan KPR BNI selama jangka waktu yang diperjanjikan. Oleh karena itu terjadinya tanggung jawab hukum antara *developer* dengan bank ialah karena timbulnya suatu peristiwa hukum yang lahir melalui perjanjian antara bank dan debitur dengan ketentuan bahwa kondisi rumah yang dibeli oleh debitur tersebut masih *indent* sehingga *developer* bertanggung jawab penuh terhadap penyelesaian pembangunan rumah yang dibiayai oleh bank sebagai penyedia dana.

Dengan demikian terjadilah hubungan hukum antara BNI dengan pihak *developer* yang dalam hal ini *developer* bertanggung jawab penuh untuk menyelesaikan pembangunan rumah debitur/konsumen sebagai bentuk pemenuhan janji-janji yang telah disepakati bersama dan tercantum dalam perjanjian kerjasama.

Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.⁸ Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak pada bagaimana cara-cara bank tersebut menilai serta persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing bank. Dimana prosedur pemberian kredit tersebut secara umum dapat dibedakan antara

⁷ *Ibid.*

⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 124.

pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.⁹

Penilaian bank dilihat dari kredibilitas *developer* yang tercantum dalam info Bank Indonesia (BI) dan proyek yang diajukan untuk kerja sama dengan pihak bank.¹⁰ Pada umumnya bank selalu menerapkan sistem manajemen risiko sebelum melakukan kerja sama dengan *developer*. Jadi, hanya *developer* yang layak atau sesuai dengan kriteria bank sajalah yang bisa menjalin kerja sama dengan pihak bank. Artinya, bahwa fasilitas kerja sama ini tidak diberikan kepada *developer* secara sembarangan, tetapi melalui proses seleksi dari pihak bank.

Developer yang hendak melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam pembiayaan rumah *indent* melalui sistem pinjaman atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terlebih dahulu harus memenuhi beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi sesuai dengan aturan bank, yakni :¹¹

1. Photocopy akta pendirian perseroan berikut semua akta perubahan perseroan.
2. Photocopy Surat Keputusan atau Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
3. Photocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) yang masih berlaku.
4. Photocopy Surat Izin Gangguan Usaha (HO) yang masih berlaku.
5. Photocopy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) yang masih berlaku.
6. Photocopy keanggotaan persatuan perusahaan Realestate Indonesia (REI).
7. Photocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perseroan dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pengurus perseroan yang masih berlaku.
8. Photocopy surat tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atau Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan yang sudah pecah menjadi tanah tapak/persil. Bilamana surat tanah tersebut masih berupa induk sertipikat, maka wajib melampirkan bukti tanda terima dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan surat keterangan (*covernote*) dari Notaris yang mengurus pemecahan sertipikat tersebut yang

⁹ *Ibid.*

¹⁰ I Dewa Putu Yudianto, Head Credit & Retail Loan Center Medan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jawaban Pertanyaan Wawancara Riset di Medan, tanggal 14 Oktober 2014.

¹¹ I Dewa Putu Yudianto, Head Credit & Retail Loan Center Medan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jawaban Pertanyaan Wawancara Riset di Medan, tanggal 14 Oktober 2014.

menerangkan bahwa benar sertipikat tanah tersebut dalam proses pemecahan pada Kantor Pertanahan yang berwenang dengan menyebutkan jangka waktu penyelesaian pemecahan sertipikat tersebut.

9. Photocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
10. Photocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
11. Asli *company profile developer* perumahan.
12. Bilamana kepemilikan tanah tersebut masih terdaftar atas nama pemilik tanah (belum dibaliknamakan ke atas nama *developer*), maka wajib melampirkan akta perjanjian-perjanjian seperti akta perjanjian jual beli (PJB) atau akta perjanjian pembangunan dan penentuan bahagian, dan akta surat kuasa menjual antara pemilik sertipikat dengan pihak *developer*.
13. Asli *siteplan* perumahan, asli brosur dan daftar harga perumahan.
14. Asli Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk masing-masing *type* rumah yang akan dibangun.
15. Wajib membuka rekening di bank bilamana perjanjian kerjasamanya telah disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Secara umum nasabah yang datang ke bank untuk memperoleh kredit, tentu bank tidak langsung memberikan kreditnya begitu saja. Bank memerlukan informasi tentang data-data yang dimiliki calon penerima kredit. Dimana data-data dimaksud penting bagi bank untuk menilai keadaan dan kemampuan nasabah, sehingga menumbuhkan kepercayaan bank dalam memberikan kreditnya. Adapun kriteria calon debitur yang mengajukan fasilitas kredit harus telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹²

1. Warga Negara Indonesia;
2. Usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan atau sesuai dengan ketentuan pada bank.

¹² Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk dengan PT. Bintang Realty Multiland tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya) nomor RSM/9/PKS/2014/80 tanggal 23 April 2014 yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup, Pasal 5.

3. Memiliki penghasilan tetap bersih perbulan minimal sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank;
4. Telah bekerja sebagai pegawai tetap atau aktif menjalankan usaha.
5. Tidak termasuk dalam *negative list* atau daftar hitam Bank Indonesia dan atau Daftar Kredit Macet Bank Indonesia dan atau Lembaga Pembiayaan lainnya.

Sementara itu, untuk calon debitur KPR yang status pegawai tetap, maka data-data yang harus dilengkapi dan disampaikannya kepada bank adalah:¹³

1. Photocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) calon debitur dan suami/isteri (bagi yang telah menikah) yang masih berlaku;
2. Pasphoto calon debitur dan suami/isteri (bagi yang telah menikah) ukuran 3cm x 4cm masing-masing sebanyak 1 (satu) lembar;
3. Photocopy kartu keluarga dan surat nikah (bagi yang telah menikah);
4. Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan kerja yang sah dan atau penghasilan lainnya;
5. Data penghasilan pribadi dan laporan keuangan perusahaan minimal 2 (dua) tahun terakhir (permohonan sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) diperkenankan dengan menggunakan catatan atau bon-bon penjualan);
6. Photocopy rekening koran atau buku tabungan 3 (tiga) bulan terakhir;
7. Photocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir properti yang akan dibeli;
8. Asli surat keterangan masa kerja dari atasan atau unit yang berwenang;
9. Photocopy legalitas usaha atau surat izin usaha atau surat keterangan usaha (SIUP dan TDP) dari pemerintah daerah setempat;
10. Photocopy surat izin praktek atau profesi;
11. Asli surat keterangan rencana pembelian dari *developer* yang menerangkan tentang properti yang akan dibeli yang berisi keterangan nama *developer* dan

¹³ Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk dengan PT. Bintang Realty Multiland tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya) nomor RSM/9/PKS/2014/80 tanggal 23 April 2014 yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup, Pasal 6.

- propertinya, type properti, harga jual, ketentuan pembayaran uang muka dan tahapan pembayaran, spesifikasi dan lampiran gambar letak satuan properti;
12. Photocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisir atau disahkan berikut denah bangunan dan *site plan* atau *blok plan*;
 13. Photocopy sertipikat hak atas tanah agunan (Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai, Sertipikat Induk)
 14. Photocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau SPT PPh Pasal 21 untuk total *plafon* diatas atau *equivalent* (\geq) Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 15. Dokumen lain yang ditetapkan oleh Bank jika diperlukan (*casuistis*).

Dengan adanya data-data pendukung, bank dapat menilai kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya. Bank juga dapat menilai kemampuan nasabah terhadap kredit yang diminta, apakah nantinya dapat mengembalikan atau tidak. Peranan bank dalam bidang perkreditan, bukan semata-mata memberikan kredit asal ada jaminannya yang cukup, tetapi bank juga membina usaha nasabah, agar kelancaran usaha nasabah kredit bank dapat berjalan dengan lancar.

Hal yang terpenting setelah perjanjian kredit dilakukan dan dana telah dikucurkan oleh pihak bank kepada pihak nasabah debitur adalah bagaimana memonitoring penggunaan kredit. Apakah penggunaannya telah sesuai dengan proposal yang diajukan ke bank ketika mengajukan permohonan kredit. Sehingga dengan demikian, langkah yang bijak yang dilakukan bank dalam hal ini adalah memonitoring penggunaan kredit yang telah diberikan tersebut.

Melalui monitoring kredit, pada kenyataannya jelas bahwa penerima kredit diawasi setiap langkahnya. Namun, tujuan yang hendak dicapai sebenarnya adalah agar kredit tidak menjadi bermasalah di kemudian hari. Dalam rangka pengelolaan kredit yang baik, maka bank harus dengan tertib melakukan hal-hal sebagai berikut:¹⁴

1. Memonitor dengan baik pemenuhan oleh nasabah atas semua persyaratan-persyaratan pemberian kredit yang telah disepakati bersama antara debitur dengan bank;

¹⁴ Sentosa, *Hukum Perbankan*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), hlm. 223-224.

2. Memonitor pemenuhan dengan baik oleh nasabah atau debitur terutama pembayaran bunga dan angsuran dengan tertib dan tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Memonitor perkembangan usaha dan keuangan nasabah termasuk kemampuan likuiditas dan pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak lain selain bank (misalnya supplier, langganan dan sebagainya).

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pada saat kredit sudah diberikan kepada debitur, sudah menjadi kewajiban juga bagi pihak perbankan untuk mengawasi kelancaran terselesaikannya kredit tersebut hingga lunas. Karena tujuan dari pemberian kredit adalah salah satunya terhindar dari timbulnya kredit macet.

Pengawasan yang dilakukan oleh bank kepada *developer* adalah dengan cara menahan atau memblokir dana pencairan KPR debitur selama pembangunan rumah yang dibeli oleh debitur belum selesai dibangun. Hal ini dilakukan untuk mengawasi kerja *developer* dalam pembangunan rumah dan penggunaan dana KPR bank.

Dengan adanya pencairan bertahap atau pemblokiran atas pencairan dana KPR debitur yang dilakukan oleh pihak bank, maka bank dan debitur akan sangat terlindungi terhadap wanprestasinya *developer* atau penyalahgunaan dana pencairan yang dilakukan oleh *developer* yang mengakibatkan proses pembangunan menjadi terhambat bahkan bisa menjadi terhenti.

Untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian.

Resiko atau kerugian yang terjadi dalam pemberian fasilitas KPR *indent* ini adalah *wanprestasinya developer* karena keterlambatan dalam membangun dan menyelesaikan rumah serta terdapatnya kondisi bangunan yang kurang baik akibat kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh staf pengawas *developer*. Selain itu kerugian atau resiko yang muncul adalah *wanprestasinya debitur* yakni macet

dalam membayar angsuran bulanan KPR di bank ketika kondisi rumah masih dalam pekerjaan pembangunan.¹⁵

Menurut ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Terkait dengan bentuk jaminan, maka Akta *Buyback Guarantee* sebagai salah satu bentuk jaminan tambahan dari *developer* yang dituangkan dalam akta yang berbeda dengan akta kerja sama *developer*, dan *buyback guarantee* tersebut berlaku dengan kondisi:¹⁶

1. Pembangunan rumah belum selesai 100% (seratus persen) dan siap huni sesuai jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditandatangani; dan/atau
2. Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh bank belum menerima asli Sertifikat Pecahan atas Pembeli; dan/atau
3. Bank belum menerima asli Izin Mendirikan Bangunan Rumah atau fotocopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk yang telah dilegalisir oleh pejabat instansi yang berwenang berikut denah bangunan dan *site plan/block plan*; dan/atau
4. Akta Jual Beli (AJB), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)/Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) belum ditandatangani.

Selain *buyback guarantee*, terdapat *company guarantee* sebagai bentuk jaminan lain untuk perlindungan hukum bank di kemudian hari.¹⁷

Agar kredit yang diberikan oleh suatu bank itu mendapatkan jaminan pengembalian pokok dan bunganya, maka selain bank akan melakukan studi atas

¹⁵ I Dewa Putu Yudianto, Head Credit & Retail Loan Center Medan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jawaban Pertanyaan Wawancara Riset di Medan, tanggal 14 Oktober 2014.

¹⁶ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 16.

¹⁷ *Ibid.*

proposal yang diajukan peminjam dan pemberian jaminan pelunasan hutang, bank juga sering menggunakan lembaga asuransi dalam transaksi tersebut karena terdapatnya bahaya/*peril* lain yang tidak dapat dijangkau oleh sistem pengawasan perbankan. Dalam hubungan seperti itu biasanya pihak bank (kreditur) akan meminta agar pihak debitur (peminjam) menutup suatu asuransi, guna menjaga pengembalian kreditnya apabila debitur ternyata tidak mampu mengembalikan pinjamannya (*default*). Karena debitur yang harus menutup asuransi, maka pembayaran premi juga harus dibebankan kepada pihak debitur.

Dengan adanya asuransi yang menjamin pelunasan hutang debitur akibat dari meninggal dunia ataupun terhadap kebakaran/kerugian dari rumah, maka bank sudah sangat terlindungi. Artinya, ketika debitur meninggal dunia selama masa kredit masih berlangsung, maka asuransi yang akan melunasi utang debitur kepada bank setelah persyaratan-persyaratan telah dipenuhi oleh ahli waris debitur. Begitu juga ketika terjadinya kebakaran/kerugian terhadap bangunan rumah maka asuransi yang akan menanggungnya akan tetapi terhadap segala isi yang ada dalam rumah tersebut bukan merupakan tanggung jawab asuransi tersebut. Asuransi ini hanya menanggung bangunan rumahnya saja (fisik atau struktur bangunan rumah).

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hubungan hukum antara Bank BNI dengan *developer* perumahan dalam pembelian rumah *indent* secara KPR diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Sementara itu, hubungan hukum tersebut lahir dari adanya perjanjian kerjasama yang dibuat antara para pihak. Perjanjian tersebut mempunyai hubungan hukum bersegi dua.
2. Problematika atau permasalahan yang sering dihadapi oleh Bank BNI dalam pemberian KPR *indent* kepada pembeli adalah wanprestasinya *developer*

yakni keterlambatan dalam membangun dan menyelesaikan rumah serta terdapatnya kondisi bangunan yang kurang baik akibat kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh staf pengawas *developer* dan *wanprestasinya* debitur yakni macet dalam membayar angsuran bulanan KPR di bank ketika kondisi rumah masih dalam pekerjaan pembangunan

3. Upaya yang dilakukan oleh bank untuk melindunginya dari *wanprestasinya developer* dan debitur adalah dengan cara membuat perjanjian pembelian kembali atau *buyback guarantee*. Perjanjian pembelian kembali ini gunanya untuk mengantisipasi bilamana dikemudian hari debitur mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran KPR-nya dengan kondisi bangunan rumah belum siap dibangun dan diserahkan oleh *developer* sehingga dengan demikian kewajiban *developer* untuk membeli kembali rumah tersebut dengan cara melunasi seluruh hutang debitur termasuk seluruh bunga beserta tunggakan pembayarannya. Selain hal tersebut jika *developer* mengalami pailit atau tidak sanggup membangun rumah sampai dengan rumah siap huni 100% (seratus persen), maka bank akan mencari kontraktor lain yang dipercaya oleh bank untuk menyelesaikan bangunan tersebut dengan menggunakan dana *retensi* atau dana KPR yang masih diblokir oleh bank yang ada di rekening operasional (rekening *escrow*) *developer*.

B. Saran

1. Hendaknya pengaturan hubungan hukum antara Bank BNI dengan *developer* perumahan dalam pemberian rumah *indent* secara KPR diatur dengan lebih jelas dan terbuka. Karena untuk pengaturan kerjasama KPR *indent* ini pihak *developer* kurang mengetahui secara terbuka pengaturannya. Artinya sebelum melakukan kerjasama sampai dengan telah terjalinnya kerjasama, pengaturan tentang KPR *indent* ini masih bersifat perjanjian sepihak yakni mengikuti peraturan-peraturan yang berlaku pada bank sehingga seringkali *developer* merasa dirugikan. Sebaiknya antara bank dengan *developer* dapat membuat suatu aturan atau kebijakan secara bersama-sama yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis sehingga hak dan kewajiban bank dengan *developer* saling terpenuhi satu sama lain. Untuk menguatkan perjanjian yang dibuat tersebut, sebaiknya dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan

Notaris selaku pejabat yang berwenang. Notaris dapat berperan aktif dalam membuat dan menjelaskan isi dan maksud dari perjanjian yang akan dibuat. Hal ini dilakukan untuk menjaga dikemudian hari dan menjamin kepastian hukum terhadap hal-hal yang tidak diinginkan oleh para pihak.

2. Sebaiknya dalam menghadapi problematika yang terjadi dalam pemberian KPR *indent* ini yakni wanprestasinya *developer* terhadap bangunan rumah yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan jangka waktu pembangunan rumah, maka konsumen/debitur harus bersama-sama dengan pihak bank mengawasi kinerja dan mutu bangunan serta waktu pengerjaan yang dilakukan oleh pihak *developer*.
3. Sebaiknya perlindungan hukum bagi BNI dibuat dalam perjanjian kerjasama secara notariil. Selain perjanjian kerjasama yang merupakan perjanjian pokok, maka disarankan untuk lebih baik lagi dibuat suatu perjanjian ikutan atau perjanjian *accessoir* yang mengikuti dan tidak terpisah dengan perjanjian kerjasama sebagai perjanjian induk/pokok. Perjanjian yang dibuat tersebut berupa perjanjian *buyback guarantee* atau perjanjian pembelian kembali rumah dan perjanjian *corporate guarantee* atau perjanjian penjamin perusahaan, serta perjanjian *personal guarantee* atau perjanjian penjamin pribadi. Kemudian setelah ditandatangani perjanjian tersebut, sebaiknya *developer* juga ikut diasuransikan. Karena untuk mengantisipasi wanprestasinya *developer* dalam menyelesaikan pembangunan.

V. Daftar Pustaka

- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002
- Saliman, Abdul R., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005
- Siregar, Mustafa, *Pengantar Beberapa Pengertian Hukum Perbankan*, Medan: USU Press, 1991
- Supriyono, Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011
- Sentosa, *Hukum Perbankan*, Bandung: CV Mandar Maju, 2012

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990

I Dewa Putu Yudianto, Head Credit & Retail Loan Center Medan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Jawaban Pertanyaan Wawancara Riset di Medan, tanggal 14 Oktober 2014

Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk dengan PT. Bintang Realty Multiland tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (BNI Griya) nomor RSM/9/PKS/2014/80 tanggal 23 April 2014 yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup.