

Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Atas Rumah Inden

Azansyah Hashif^{1*}, Bismar Nasution², Sunarmi³, Mahmud Siregar⁴

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

*Email: hashifazansyah@gmail.com

Submit:

Review:

Publish:

Abstract: *People's Housing Credit (KPR) by indent, as the product of PT Bank Tabungan Negara (Persero), is buying houses which have not been built by contractors by credit system. The houses will be built when the contract is signed by the prospective buyers who have ordered the houses. The Bank is vulnerable to the risk of developers' default in building the houses; it is also take the risk of the default the debtors who are not able to pay the installment while the houses are being built. It is necessary to study the prudential principle in giving KPR by indent so the research was done at PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, KCP Sutomo, Medan. The research used juridical normative method with descriptive analytic approach, supported by primary data. The data were gathered by conducting library research, field study, documentation, and interview and analyzed by using qualitative method. Bank BTN Tbk. KCP Sutomo, Medan, has applied prudential principle in KPR by indent service by organizing the risk handling and arranging cooperative contract with developers, doing buy back, valuing mortgage by property assessors, and settling non-performing loan. It is also necessary to create implementation guidelines of LTV and the implementation of KPR by indent, supported by the complexity of information and intense supervision.*

Keywords: *people's housing credit, indent, prudential principle, bank*

Citation :

Abstrak: Kredit Pemilikan Rumah (KPR) inden merupakan produk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berupa kredit pembelian rumah atas rumah yang belum dibangun oleh pengembang. Rumah akan dibangun oleh pengembang dengan memerintahkan kontraktor setelah ada pihak pembeli. KPR inden menjadikan posisi bank syarat dengan risiko terutama karena pada saat penandatanganan perjanjian kredit, rumah dalam kondisi belum dibangun. Bank menjadi rawan risiko atas wanprestasinya pengembang dalam membangun rumah, demikian pula terhadap wanprestasinya debitur karena macet tidak mampu membayar angsuran KPR indennya yang pada saat itu masih dalam periode pembangunan. Perlu dilakukan kajian mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR secara inden, standar kehati-hatian dalam pemberian KPR secara inden, dengan melakukan penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCP Sutomo di Kota Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan dukungan data primer. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis dengan tehnik pengumpulan dilakukan melalui studi pustaka dan studi lapangan. Alat pengumpulan data menggunakan studi dokumen dan pedoman wawancara. Analisis data dilakukan dengan metode analisis data kualitatif. Bank BTN Tbk. KCP Sutomo Kota Medan telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelayanan KPR inden, dengan mengatur pengendalian risiko berupa kewajiban penyusunan perjanjian kerjasama dengan pengembang, pembelian kembali agunan atau *buy back*, penilaian agunan oleh jasa penilai properti beserta kewajiban perjanjian kerjasamanya, serta penyelesaian kredit bermasalah. Kemudian petunjuk pelaksanaan LTV dan pelaksanaan kredit inden untuk KPR namun perlu juga didukung oleh kompleksitas informasi serta pengawasan yang lebih intens.

Kata Kunci: Kredit Perumahan Rakyat, Inden, Prinsip Kehati-Hatian, Bank

PENDAHULUAN

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan program layanan yang ditawarkan oleh bank untuk memudahkan masyarakat memiliki rumah. Melalui layanan KPR masyarakat dapat mengeluarkan dana yang relatif tidak terlalu besar yaitu dengan cara melakukan pengangsuran atau cicilan kepada bank sebagai balasan dari pembelian rumah yang dibiayai oleh bank (Gatot Supramono, 2009, h.151). Permintaan masyarakat terhadap KPR menuntut bank untuk melakukan inovasi. Inovasi yang dimunculkan adalah KPR secara inden, yaitu suatu bentuk pelayanan kredit perumahan dimana rumah yang baru akan dibangun oleh kontraktor melalui perintah dari pengembang perumahan (*developer*) setelah ada pembelinya (Thomas Suyatno, 1993, h.25).

Program KPR inden melibatkan bank, pembeli dan pengembang (*developer*) yang terjalin dalam suatu perjanjian yang mengikat secara hukum. Bank dengan pembeli terikat dalam suatu hubungan hukum perjanjian kredit sedangkan antara bank dan *developer* memiliki perikatan berdasarkan suatu perjanjian kerjasama. Sebagai suatu bentuk hubungan hukum perjanjian kredit, maka permasalahan kredit macet atau ketidakmampuan dari debitur (pembeli rumah inden) untuk melanjutkan pembayarannya terhadap KPR inden tersebut serta adanya *developer* yang tidak memenuhi perjanjian kerja sama dengan bank dalam memenuhi kewajibannya dalam pembangunan rumah inden, merupakan masalah-masalah yang timbul dari kegiatan operasional pelayan KPR inden (Suhardi Gunarto, 2010, h.11).

Pembiayaan rumah inden melalui kredit perbankan pada prinsipnya melemahkan posisi bank sebagai lembaga yang membiayai pembelian rumah inden tersebut. Hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan akta perjanjian kredit berikut perjanjian *accessoir* lainnya kondisi rumah masih sebuah tanah kosong (belum adanya rumah yang dibangun). Keadaan ini sangat rawan bagi bank terhadap wanprestasinya *developer* untuk memenuhi janjinya dalam membangun rumah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Demikian pula dengan debitur yang wanprestasi yaitu mengalami kemacetan dalam melakukan pembayaran angsuran dari KPR inden-nya yang pada saat itu masih dalam periode pembangunan (Agus Santoso, 2010, h.5).

Sehubungan dengan risiko tersebut, perlu adanya suatu upaya bank untuk meminimalkan risiko-risiko kegiatan KPR inden tersebut. Salah satu upaya bank adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian secara konsisten. Prinsip kehati-hatian merupakan upaya pencegahan yang bersifat internal dalam operasional bank. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) mempunyai kegunaan sebagai perlindungan secara tidak langsung terutama terhadap pihak perbankan dan kepentingan nasabah atas berbagai risiko kerugian yang timbul dari sebuah tindakan atau timbul dari kebijakan serta kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank (Abdulkadir Muhammad, 2010, h.299).

PT Bank Tabungan Negara KCP Sutomo Kota Medan (BTN Sutomo Medan) merupakan salah satu bank yang menyalurkan kredit KPR inden kepada masyarakat. Masyarakat dapat mengajukan kredit kepada BTN untuk memenuhi kebutuhan hidupnya terutama dalam bidang perumahan. Mengingat berbagai risiko bank dalam KPR rumah inden, maka perlu dilakukan pembahasan untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR secara inden oleh BTN Sutomo Medan.

METODE

Penelitian ini mengelaborasi metode penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Metode penelitian hukum normatif digunakan karena objektif dari penelitian adalah untuk melakukan analisis yang mendalam terhadap norma hukum yang terkandung dalam perundang-undangan nasional di bidang perbankan yang berkaitan

langsung maupun tidak langsung dengan prinsip kehati-hatian perbankan. Sedangkan metode penelitian hukum empiris digunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum oleh subyek hukum dalam hal ini penerapan prinsip kehati-hatian oleh BTN KCP Sutomo Medan dalam memberikan KPR atas rumah inden.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian KPR atas Rumah Inden Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Sutomo di Kota Medan

Dalam rangka peningkatan pelayanan terhadap nasabah, serta membentuk citra positif dan meningkatkan daya saing, BTN merancang strategi khusus dalam penyaluran fasilitas KPR inden. Strategi ini dijadikan standarisasi layanan yang memberikan kepastian dan keputusan dalam waktu yang relatif cepat yang kemudian dikenal dengan layanan 151 yaitu 1 (satu) hari pemberian persetujuan secara prinsip, 5 (lima) hari akad kredit, dan 1 (satu) hari pencairan kredit. Efektifitas dari pelaksanaan pelayanan 151 ini diukur dari ketepatan waktu/prinsip hari pelaksanaan pemerosesan kredit dan dievaluasi setiap 1 (satu) tahun sekali dalam audit mutu internal. BTN menerapkan batas toleransi sebesar 5% (lima persen) untuk pencapaian hari dari layanan 151. Apabila lebih dari 5% (lima persen) proses penyaluran kredit tidak berhasil memenuhi prinsip hari dari layanan 151, maka akan terjadilah tindakan koreksi akan langsung dilakukan. Untuk saat ini bank BTN KCP Sutomo Medan berhasil menjaga ketetapan waktu pelaksanaan layanan 151 tetap dibawah 5% (lima persen).

Setiap nasabah yang mempunyai keinginan untuk mengajukan permohonan KPR inden harus melewati serangkaian proses analisa untuk dapat pada akhirnya mendapatkan kredit yang disalurkan. Adapun serangkaian proses-proses tersebut adalah sebagai berikut (SOP Pemberian Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Sutomo, 2020):

1) Inisiasi kredit

Proses dari inisiasi merupakan salah satu bentuk *preventive control of credit* di dalam hal pencegahan kredit bermasalah. Setiap debitur wajib untuk memenuhi persyaratan dari calon debitur dan akan mengisi formulir sesuai aplikasi kredit serta melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan. Debitur yang sudah melengkapi dokumen atau 70% (tujuh puluh persen) telah lengkap maka dapat diproses lebih lanjut untuk wawancara.

2) Verifikasi

Seluruh dokumen yang akan diserahkan oleh nasabah pada saat inisiasi haruslah melalui proses verifikasi yang dilakukan oleh bagian LSO. Proses verifikasi meliputi pencocokan *form* aplikasi dan dokumen pengajuan permohonan KPR inden, BI *checking* dan hasil *on the spot* (OTS). *Loan admin* melakukan OTS untuk kemudian memastikan kebenaran atas lokasi agunan, kondisi agunan, penghasilan/pekerjaan, dan tempat tinggal, sementara CLM melakukan verifikasi dalam hal legalitas proyek yang dilaksanakan oleh *developer*.

3) *Pre approval*

Pre approval ditandai dengan adanya dikeluarkan surat persetujuan prinsip yang artinya secara prinsip bank menyetujui kredit yang akan diajukan, namun sifatnya tidaklah mengikat.

4) OTS dan Penilaian Terhadap Agunan

Setelah data *entry* divalidasi oleh *mortgage and consumer loan* (MCLU) dokumen-dokumen calon debitur juga masuk ke bagian analisis untuk dilakukannya verifikasi OTS dan appraisal. Untuk dapat melakukan verifikasi kebenaran data si calon debitur, *loan analyst* meminta *loan admin* untuk melakukan kunjungan langsung/OTS. Hasil dari OTS lalu akan diinput dan dijadikan pertimbangan oleh bagian *loan analyst* dalam memberikan

rekomendasi kredit. Selain daripada itu, *loan admin* akan melakukan appraisal dengan menunjuk pihak ketiga (KJPP) untuk melakukan penilaian agunan. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang objektif terhadap daya keuangan dan agunan si calon debitur. Penilaian terhadap agunan yang dilakukan oleh penilai (*appraiser*) berfungsi sebagai gambaran pasti atas nilai agunan.

5) Analisa Kredit

Analisis akan melakukan penilaian kelayakan kredit, penghasilan si calon debitur, dan kesanggupan debitur untuk menghasilkan nilai kredit yang sesuai dengan si calon debitur. Nantinya ada juga analisis yang melakukan analisa atas jangka waktu pelunasan dan jumlah dana yang akan disalurkan dan ditahan berdasarkan hasil tinjauan.

6) Rekomendasi Kredit

Rekomendasi kredit adalah data usulan yang akan diajukan oleh analisis mengenai kelayakan debitur baik dari segi finansial maupun non finansial ke bagian kelompok pemutus kredit (KPK). Setelah daftar usulan pemohon diterima oleh pihak tersebut, kemudian hasil analisis beserta berkas permohonan kreditnya diperiksa dan diberikan pendapat secara tertulis mengenai berkas tersebut.

7) Approval

Hasil rekomendasi dari KPK kemudian diperiksa oleh BM/DBM/ Kantor Pusat sesuai dengan wewenang dengan apa yang diatur besarnya *plafond* kredit yang diberikan. Apabila permohonan kredit disetujui, selanjutnya akan dicetak Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang kemudian diserahkan kepada LSO pada debitur. Namun apabila hasil dari analisa dan rekomendasi debitur dinyatakan tidak layak, BM/DBM akan memberikan hasil keputusan kepada daftar usulan pemohon dan pada formulir permohonan kredit berupa yaitu pernyataan "ditolak". Untuk kredit yang ditolak diserahkan pada LSO untuk dibuat surat penolakan.

8) Akad Kredit

Jika debitur menyetujui perihal jumlah kredit yang akan diberikan jangka waktu pelunasan yang harus dipenuhi maka debitur akan diproses untuk dapat akad kredit. Proses akad kredit melibatkan debitur, notaris/PPAT, serta perwakilan dari pihak *loan service/MCL head/BM/DBM*. Untuk kredit dalam jumlah besar biasanya diwakilkan oleh MCL *head* atau BM/DBM. Saat terjadinya akad kredit, debitur diwajibkan menandatangani sejumlah dokumen berupa surat perjanjian (SP) kredit dan akta-akta yang nantinya sebagai pengikatan agunan. Setelah ditandatangani, notaris akan mengeluarkan *cover note* sebagai jaminan dan juga pegangan bank untuk mencairkan kredit debitur. Untuk setiap SP dan akta-akta yang menjadi aset bank akan ditata usahakan oleh bagian *loan document (LD)*.

9) Pencairan Kredit

Di dalam melakukan pencairan kredit, debitur diwajibkan untuk membuka rekening tabungan di bank BTN terlebih dahulu. Kredit yang dicairkan selanjutnya akan ditransfer ke pihak ketiga, dalam hal ini pihak penjual, melalui rekening debitur dan berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari debitur. Pihak yang mempunyai kewenangan dalam pencairan kredit ini adalah *loan admin* dan petugas transfer. *Loan admin* berwenang dalam melakukan proses pencairan realisasi kredit sementara pihak yang melakukan transfer ke pihak ketiga adalah petugas transfer (*transaction process staff*).

10) Pembayaran Cicilan

Angsuran setiap bulannya harus dibayar setiap tanggal 7 (tujuh) dan dipotong melalui rekening tabungan BTN debitur. Jika pembayaran terlambat dilakukan, maka debitur akan dikenakan sanksi sebesar 1,5% (satu koma lima persen) dari nilai angsuran (pokok ditambah bunga). Pembayaran angsuran diawasi oleh unit Daftar Realisasi Baru Menunggak selama 1 (satu) tahun pertama dan di tahun berikutnya diawasi oleh unit *collection workout division*. Selain itu, kelancaran pembayaran angsuran debitur juga

dimonitor dengan menggunakan program AS 400. Dari sistem ini terlihat nama-nama debitur yang lancar dan menunggak setiap bulannya.

11) Pelunasan Kredit

Untuk melakukan proses pelunasan debitur pertama kali mengajukan ke bagian LS untuk melakukan pelunasan akhir. Setelah itu bagian LS akan menyiapkan *printout* rincian sisa utang atau nilai pelunasan yang harus dibayar. Apabila debitur membayar lebih cepat dari waktu yang ditentukan maka debitur harus membayar penalti sebesar 1% (satu persen) dari sisa pokok kredit. Selanjutnya debitur akan dapat menyetorkan uang angsuran ke bagian *teller* dan mendapatkan bukti pelunasan. Bukti pelunasan nantinya harus diserahkan ke bagian LS sebagai bukti telah melakukan pembayaran angsuran terakhir. LS kemudian akan menyerahkan seluruh dokumen yang menjadi hak debitur setelah pelunasan.

Upaya yang dilakukan untuk menangani KPR inden yang bermasalah melalui tindakan penyelamatan kredit dan tindakan penyelesaian kredit bermasalah. Tindakan penyelamatan kredit yang dilakukan bank BTN adalah merupakan tindakan pembinaan dan *rescheduling*. Pembinaan yang dilakukan terhadap debitur disampaikan melalui Surat Peringatan (SP) ke-1, ke-2, dan ke-3 disertai dengan somasi. Apabila nantinya setelah dilakukan pembinaan debitur beritikad baik untuk melunasi kewajibannya, maka pihak bank akan memberikan tenggang waktu agar debitur segera melunasi kreditnya (*rescheduling*). Namun jika nantinya debitur tidak juga kunjung melunasi utangnya, bank BTN langsung melakukan tindakan penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur eksekusi dengan melelang barang agunan yakni rumah yang dijaminkan sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan untuk pengembang yang gagal bayar biasanya pihak bank membantu mencari pengembang lain yang mau membiayai dan melanjutkan proyek tersebut.

Hambatan-Hambatan yang Dihadapi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Sutomo Medan dalam Penerapan Prinsip Kehati-hatian

Dalam penerapan prinsip kehati-hatian bank juga pasti memiliki hambatan-hambatan yang dihadapi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank BTN KCP Sutomo Medan juga tidaklah luput dari berbagai hambatan-hambatan yang terjadi. Penyebab dari hambatan-hambatan penerapan prinsip kehati-hatian itu terkendala dari faktor eksternal dan internal. Adapun faktor eksternal dan internal tersebut yang ditemukan dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian pada bank BTN KCP Sutomo Medan:

a) Faktor Internal

Faktor internal yang terjadi pada Bank BTN KCP Sutomo Medan timbul dan berasal dari dalam bank itu sendiri. Faktor internal dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada Bank BTN KCP Sutomo Medan tersebut terdiri dari beberapa faktor yaitu:

1) Manajemen Bank

Manajemen adalah faktor yang sangat penting yang dapat mempengaruhi masalah internal yang merupakan akibat dari kesalahan bank tersebut. Ada beberapa permasalahan yang mengakibatkan manajemen bank tersebut buruk yaitu:

- Lemahnya prinsip kehati-hatian;
- Lemahnya *internal control*;

2) Pegawai

Kualitas dari sumber daya manusia mempunyai pengaruh terhadap kinerja suatu bank. Semakin bagus sumber daya manusia, maka akan semakin baik pula pelayanan bank yang akan diberikan terhadap nasabah. Dengan adanya peningkatan pelayanan bank yang diberikan kepada nasabah, hal tersebut mengakibatkan peningkatan terhadap kepuasan nasabah. Akan tetapi ada beberapa kendala terhadap hal tersebut:

- *Transfer of knowledge* yang berjalan lambat.

- Kurangnya motivasi pegawai dalam mengikuti pelatihan.
- Kurangnya antusiasme pegawai dalam mengikuti penambahan teknologi informasi yang diterapkan perusahaan.

b) Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang terjadi dalam hambatan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas KPR inden yaitu berasal dari luar bank adalah debitur dan *developer* yang bersangkutan.

1. Wanprestasinya *developer*

2. Wanprestasinya debitur

Bank BTN KCP Sutomo Medan perlu melakukan peningkatan kualitas sumber daya manusianya dalam hal profesionalisme pegawai bank untuk mengatasi ketidakpahaman yang mendalam atas pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian. Ini dikarenakan berdasarkan dari ketentuan Pasal 29 ayat 2 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yaitu:

“bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.”

Menilik dari ketentuan pasal tersebut tentu tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan setiap kegiatan usaha perbankan terkhususnya dalam proses pemberian kredit dan haruslah menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Lalu kemudian juga menilik dari pasal 29 ayat 3 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 terkandung pula arti perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penyaluran kredit:

“dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.”

Sedangkan pada pasal 29 ayat 4 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yaitu: “untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank”Melihat dari pasal-pasal yang berkaitan dengan penerapan dari prinsip kehati-hatian maka bank harus membuat suatu upaya bank dalam mengikut sertakan pegawai bank dalam sosialisasi atau pendidikan perbankan yang dilaksanakan oleh bank BTN. Sosialisasi ini nantinya bertujuan agar menambah wawasan dan pengetahuan perbankan terkhususnya pengetahuan bagi penerapan prinsip kehati-hatian dalam kinerja bank BTN. Sementara itu atas debitur yang tidak mampu membayar cicilan angsurannya terhadap fasilitas KPR inden. Bank BTN pada dasarnya sudah menerapkan prinsip kehati-hatian yang sudah terformulasi dalam *The five C's of Credit (Character, Capacity, Capital, Condition, and Collateral)* dan *The Seven P's of credit (Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, and Protection)* sebagai acuan dalam analisis pemberian fasilitas KPR inden pada debitur. Setelah data-data serta dokumen-dokumen yang diperoleh oleh bank BTN lalu dianalisis dengan prinsip 5C dan 7P lalu kemudian dilakukan survei oleh bank BTN untuk mendapatkan kecocokan data.

Analisis bank terhadap calon debitur tersebut dalam formulasi prinsip 5C dan 7P dalam pemberian kredit ini dapatlah menjadi pertimbangan bank BTN apakah si calon nasabah debitur sudah memenuhi syarat dan kriteria yang terdapat pada BTN KCP Sutomo Medan. Namun dalam analisis yang diterapkan pada bank BTN untuk pemberian kredit mempunyai celah risiko yang dapat merugikan bank jika tidak diterapkan dan dipahami dengan benar. Celah risiko tersebutlah yang dapat menyebabkan adanya problematika dari hambatan yang sering dihadapi oleh bank BTN yaitu wanprestasinya dari si debitur. Prinsip 5C dan 7P salah satunya adalah penilaian terhadap karakter debitur di sini yang dapat dipahami dengan bank harus dapat menilai calon debitur memiliki pembawaan,

karakter, dan sifat-sifat yang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya (kewajiban dalam membayar pinjaman tersebut). Pihak bank BTN seharusnya lebih meningkatkan kualitas SDMnya yang berada dalam unit analisis kredit untuk dapat menilai dan uji kelayakan dari karakter si debitur apakah yang bersangkutan berdasarkan dari penilaian dari tim analis kredit memang orang yang layak untuk mendapatkan fasilitas kredit, dengan penilaian tersebut tim dapat menguji calon nasabah debitur tersebut memiliki itikad baik atau tidak kedepannya dengan melihat dan menilai dari pembawaan sifat dan karakter dari si calon nasabah debitur. Lalu juga kemudian dalam prinsip 5C dan 7P adanya formulasi penilaian terhadap kondisi ekonomi berarti bank harus dapat menilai stabilitas kondisi ekonomi dan keuangan calon debitur pada saat peminjaman dan perkiraan pada masa mendatang. Di sini bank juga seharusnya memberikan penilaian kelayakan dengan analisis yang cermat terhadap calon debitur yang akan diberikan fasilitas KPR inden.

Celah risiko dari kondisi ekonomi merupakan salah satu yang paling rentan dalam memberikan dampak terhadap wanprestasinya debitur dalam pembayaran angsuran cicilan KPR inden ini jikalau bank melalui tim analisisnya tidaklah benar-benar dalam menguji kelayakan atas kondisi ekonomi dari si debitur kedepannya dapat terjadilah *non performing loan* (NPL) atau kredit bermasalah.

Bank harus mengingat aturan terkait analisis terhadap calon debitur yang diatur dalam Pasal 8 ayat 1 UU Perbankan yang mengatur bahwasanya dalam memberikan kredit, bank itu wajib untuk dapat mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan serta kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

KESIMPULAN

Penerapan standar kehati-hatian dalam pemberian KPR secara inden oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. KCP Sutomo di Kota Medan meliputi permohonan kredit, verifikasi dan analisa, persetujuan kredit; persiapan akad kredit; serta permohonan pencairan kredit. Dalam prakteknya Bank BTN menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelayanan KPR inden, pertama adalah mengatur pengendalian risiko berupa kewajiban penyusunan perjanjian kerjasama dengan pengembang, pembelian kembali agunan atau *buy back*, penilaian agunan oleh jasa penilai properti beserta kewajiban perjanjian kerjasamanya, serta penyelesaian kredit bermasalah. Kedua adalah petunjuk pelaksanaan LTV dan pelaksanaan Kredit inden untuk KPR. Prosedur-prosedur yang dilakukan oleh Bank BTN KCP Sutomo sebenarnya telah dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian untuk menghindari wanprestasi debitur dan *developer* akan tetapi penerapan dari prinsip kehati-hatian kurang didukung oleh kompleksitas informasi yang diyakini dapat mengurangi risiko wanprestasi debitur dan dapat mengurangi risiko wanprestasi *developer*

SARAN

Disarankan kepada pihak perbankan, agar mempertegas tugas pihak internal perbankan di dalam melakukan pengawasan dan kontrol terhadap pemberian KPR secara inden pada pihak debitur dan pihak *developer* sebagaimana penerapan prinsip kehati-hatian ini telah diamanatkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan serta Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dimana bank dalam memberikan kredit harus melakukan uji analisis yang mendalam atas itikad baik dan serta kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Hal ini karena bank adalah Lembaga yang menghimpun dana milik masyarakat, sehingga perbankan haruslah menjalankan kegiatan penyaluran perkreditannya berpedoman prinsip kehati-hatian yang akan meningkatkan kinerja perbankan dan kepercayaan masyarakat dan usaha perbankan.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Agus Santoso. *Maintaining Financial Stability: Indonesia's Experience in Preventing and Handling Financial Crisis*. Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 8 Nomor 2 2010, 5.
- BTN. "Pembiayaan Perumahan KPR BTN Indent", <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Indent-iB> (diakses pada tanggal 1 Mei 2020, Pukul: 10.00 WIB)
- Gatot Supramono. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Rieneka Cipta. Jakarta.
- Iswi Hariyani. (2010). *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet, Kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar Sedangkan Usaha/Debitur Kecil Dipaksa*. Alex Media Komputindo. Jakarta.
- SOP Pemberian Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCP Sutomo. 2020.
- R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. PT. Intermedia. Jakarta.
- Suhardi Gunarto. Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan. *Jurnal hukum Pro Justisia*, Volume 24 Nomor 2 2010, 11. Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998
- Wawancara dengan Kepala Cabang Bank BTN KCP Sutomo Medan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK KCP Sutomo di Kota Medan. Pada tanggal 26 Juli 2020