

PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PELAKU PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DENGAN BANK TERHADAP PENJUALAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM PRE PROJECT SELLING

Farid Husin *

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Abstrak

The limitation of urban land demands development actors to build more than one storey house or known as apartment / apartment in order to meet the needs of community residence. In general, the sale of flats is done through Pre Project Selling system. Pre Project Selling system is a sales system that is still in the form of drawings or concepts, marketing is done before the development is implemented. With Pre Project Selling, developers simultaneously conduct market tests, and predict sales terms and other alternatives that must be prepared if the target has not been reached. In running the Pre Project Selling system the development actors cooperate with the bank to facilitate its sales with bank credit. The Bank in performing its functions shall apply the principles of prudence as mandated by law. On the prudential principle of banks for credit which one of them requires the existence of collateral, then in the system of pre-selling selling requirements can not be met by the perpetrators of development because the building does not exist and the certificate is still a parent. Therefore, it needs to be further regulated in the cooperation agreement on the sale of flats with credit facilities. So the position of the parties are equally strong and mutually beneficial to the business.

Keyword : Cooperation Agreement; Apartment; Pre Project Selling; Buyback Guarantee

Pendahuluan

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹ Di perkotaan sendiri permintaan kebutuhan rumah sangat tinggi namun pembangunan perumahan mengalami berbagai kendala, hal tersebut disebabkan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk kota yang tidak terkontrol sementara ketersediaan lahan sangat terbatas. Untuk itu diperlukan membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai atau yang dikenal dengan rumah susun, yang dibagi atas bagian yang dimiliki secara bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dilindungi, dengan tetap memperhatikan pada faktor sosial budaya yang hidup di masyarakat. Pembangunan rumah susun merupakan *alternative* pemecahan kebutuhan perumahan dan permukiman di perkotaan. Ketentuan mengenai kepemilikan rumah susun di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, kemudian di ubah dengan Undang undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Undang-undang rumah susun).

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, h.1-2.

Untuk aturan main dalam penjualan pada satuan rumah susun, Undang-undang Rumah Susun Pasal 42 *juncto* Pasal 43 dalam aturannya tersebut mengatur bahwa pemasaran rumah susun dapat dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan, segala sesuatu yang diperjanjikan mengikat sebagai PPJB, namun pada Pasal 43 Undang-undang Rumah Susun mengatur mengenai pelaksanaan PPJB harus memenuhi syarat keterbangunan 20 %, dalam hal ini Undang-undang Rumah Susun sendiri terdapat kerancuan berfikir sehingga pembeli perlu berhati-hati.

Berdasarkan fakta dilapangan sehubungan dengan persyaratan mengenai PPJB para pelaku bisnis kadang kala belum dapat memenuhi sepenuhnya persyaratan tersebut, oleh karena itu dalam penjualan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* akan dibuatkan surat pesanan terlebih dahulu mengingat konsumen telah membayar uang muka. Selanjutnya apabila pembayaran uang muka telah mencapai persyaratan yang telah ditetapkan yaitu 20 % pelaku pembangunan akan membuat PPJB, namun apabila persyaratan keterbangunan belum juga tercapai, demi melindungi kepentingan para pihak atas dasar sepakat dan asas kebebasan berkontrak maka pelaku pembangunan berinisiatif untuk membuat perjanjian pemesanan.

Sistem pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan dikenal dengan istilah sistem *Pre Project Selling*. Latar belakang dilakukannya pemasaran dengan sistem *Pre Project Selling* adalah karena semakin banyaknya pembangunan perumahan, apartemen, dan pusat perbelanjaan di Indonesia beberapa tahun terakhir ini, sehingga menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik calon pembeli properti. Sistem pembayaran yang ditawarkan oleh para pelaku pembangunan kepada calon pembeli sebisa mungkin dipermudah sesuai kemampuan pembeli, tujuannya agar menarik minat para calon pembeli. Cara pembayarannya antara lain : Cash keras/tunai; angsuran inhouse dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui bank.

Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan produk pembiayaan dari perbankan yang merupakan fasilitas kredit yang diberikan untuk kepemilikan apartemen. Istilah Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) sendiri tidak disebut dalam peraturan perbankan namun yang disebutkan adalah Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) dalam Surat Edaran Bank Indonesia nomor : 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang 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.

Bagi calon pembeli yang memilih sistem pembayaran melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) oleh bank, sepatutnya harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang sudah ditetapkan oleh bank, dengan merujuk pada Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan) serta peraturan-peraturan turunannya. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah mengenai agunan. Dalam hal ini pelaku pembangunan disatu sisi membutuhkan dana cash dari hasil penjualan rumah susun/apartemen kepada debitur melalui bank dengan pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), dan disisi lain jaminan adalah sebagai salah satu persyaratan untuk kredit yang belum sepenuhnya memenuhi persyaratan untuk dijadikan jaminan bagi bank, membuat bank berada pada posisi yang tidak aman, sehingga untuk melindungi kepentingan bank dibuatlah suatu kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan bank yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang dibuat dibawah tangan ataupun melalui notaris.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif/*doctrinal research* yaitu : *Research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and perhaps, predict future development.*²

Berkaitan dengan penelitian yuridis normatif pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dengan pengertian pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Kemudian dikaji juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, hal tersebut dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.

PEMBAHASAN I

KARAKTERISTIK PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALAN RUMAH SUSUN DENGAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)

Perikatan dapat lahir dari 2 macam sumber, yaitu perikatan yang lahir dari Undang-undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian, sebagaimana Pasal 1233 BW yaitu : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Definisi autentik yang diberikan oleh pembentuk BW, secara konsisten menegaskan bahwa suatu perjanjian itu tak lain isinya adalah janji untuk mengikatkan diri, sehingga karena itu sesuai Pasal 1233 BW, dari perjanjian yang dimaksud akan segera timbul perikatan.³ Perikatan yang bersumber dari perjanjian akan dapat diterima dalam konstelasi hukum bilamana perjanjian tersebut dibuat dengan benar dan sah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 BW.

Pengertian Perjanjian sendiri tertuang dalam Pasal 1313 BW, bahwa :

“ Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. ”

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan Pasal 1313 BW adalah tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan didalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Buku III BW, perjanjian yang diatur dalam buku III BW kriterianya dapat dinilai secara materiil dengan kata lain dinilai dengan uang.⁴ Sedangkan **Subekti** mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian sebagai berikut : “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.”⁵

Perjanjian kerjasama antara bank dengan pelaku pembangunan muncul akibat adanya suatu tuntutan dan kebutuhan atas kemajuan dunia bisnis dibidang properti, hal ini dapat terlaksana karena didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, sehingga hukum harus mampu meringkai kebutuhan

²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, h.32.

³Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Revka Putra Media, Surabaya, 2015, h. 56

⁴Taryana Soenandar et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, h.65

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1984, h. 1.

tersebut. Perjanjian kerjasama tidak diatur secara khusus dalam buku III BW, namun secara implisit tertuang dalam Pasal 1319 BW yang mengenal jenis perjanjian bernama dan tak bernama.

Sedasar BW tidak mengatur secara khusus mengenai perjanjian kerjasama sehingga masuk dalam kategori perjanjian tak bernama, atas dasar asas kebebasan berkontrak dan sepakat pelaku pembangunan dengan bank menuangkan aturan-aturannya sesuai kebutuhan yang diinginkan agar kegiatan bisnis mereka berjalan namun tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kepatutan. Sehingga perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan yang mengikat setangguh undang-undang sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral didalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.⁶Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut paham individualisme setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu didalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam kebebasan berkontrak.⁷

1. Para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama

1. Pelaku Pembangunan

Dalam Undang-undang Rumah Susun disebutkan dalam Pasal 1 ayat (15) bahwa :

“ Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.”

PadaPasal 1 ayat (16) Undang-undang Rumah Susun mengartikan ”setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.”

2. Bank

Terminologi Bank berasal dari bahasa Italia yaitu *Banca* yang berarti suatu bangku tempat duduk atau uang. Hal ini disebabkan pada zaman pertengahan, pihak banker italia yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk dibangku-bangku dihalaman pasar.⁸

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Perbankan mengatur tentang definisi bank bahwa :
“ 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 rakyat banyak.”

Definisi bank pada undang-undang perbankan belum menegaskan istilah bank konvensional, istilah bank konvensional baru muncul dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, definisi bank syariah berdasarkan Pasal 1 angka 7 adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.⁹

⁶Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, h. 108.

⁷ *Ibid* h.109

⁸Trisadini Prasastinah Usanti dan Abd. Somad, *Hukum Perbankan*, sebagaimana mengutip dari Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2015, h. 8. (selanjutnya disebut Trisadini Prasastinah Usanti II).

⁹*Ibid* h 10.

2. Asas-Asas Perjanjian

Pada sebuah perjanjian terdapat aturan-aturan hukum untuk digunakan dalam membatasi para pelaku bisnis dalam kegiatan bisnisnya agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Aturan-aturan hukum yang menguasai kontrak sebenarnya penjelmaan dari dasar-dasar filosofis yang terdapat pada asas-asas hukum secara umum.¹⁰Asas-asas hukum yang bersifat umum tersebut dapat menjadi dasar ideologis dari aturan hukum. Dalam hukum kontrak terdapat asas-asas hukum yang menjadi tiang penyangga dalam pembuatan hukum kontrak, para ahli hukum kontrak memberi perhatian berbeda namun dalam beberapa hal terdapat persamaannya.

Dari berbagai asas hukum yang terdapat dalam hukum kontrak terdapat empat asas yang dianggap sebagai saka guru hukum kontrak, yaitu :¹¹

1. Asas Kebebasan Berkontrak
2. Asas Konsensualisme
3. Asas *Pacta Sunt Servanda*
4. Asas I'tikad baik

Akan tetapi **Agus Yudha Hernoko** menambahkan satu asas yang terdapat dalam hukum kontrak selain empat di atas yaitu : Asas Proporsionalitas.

3. Substansi Perjanjian Kerjasama

Untuk mendorong penjualan rumah ataupun apartemen para pelaku bisnis properti menggandeng sejumlah bank agar mau memberikan fasilitas kredit. Bank sebagai lembaga intermediasi yang salah satu kegiatan usahanya memberikan kredit, memiliki berbagai macam produk pembiayaan. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, produk bank konvensional untuk kredit properti bank memiliki fasilitas yaitu Kredit Pemilikan Rumah tapak (KPR); fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun/Apartemen (KPRS/KPA); dan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah toko/Rumah Kantor.

Sedasar kebutuhan para pelaku bisnis tersebut maka disepakati dan dibuatkanlah perjanjian kerjasama dalam Kredit Pemilikan Apartemen dan perjanjian kerjasama Kredit Pemilikan Rumah.

Tabel 1 Perbandingan antara Perjanjian Kerjasama KPR dengan Perjanjian Kerjasama KPA.

URAIAN	Perjanjian Kerjasama KPR	Perjanjian Kerjasama KPA
Objek	Rumah	Apartemen
Status Sertifikat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Proses Pengindukan 2. Induk 3. Pecahan atas nama Penyelenggara Pembangunan 4. Pecahan atas nama Pemilik 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Induk 2. Pecahan

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*”, Yuridika, Volume 18 No.3, 2003, h.196.

¹¹*Ibid*, h.103.

Kondisi Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan siap huni 2. Bangunan belum jadi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan siap huni 2. Bangunan belum jadi
Bentuk Kerjasama	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sertifikat Induk dan bangunan belum selesai (rumah <i>Indent I</i>). 2. Sertifikat Induk dan bangunan siap huni (rumah <i>readystock I</i>). 3. Sertifikat Pecahan dan bangunan belum selesai (rumah <i>Indent II</i>). 4. Sertifikat Pecahan dan bangunan siap huni (rumah <i>Readystock II</i>). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sertifikat Induk dan bangunan belum selesai (apartemen <i>Indent</i>). 2. Sertifikat Induk dan bangunan siap huni (apartemen <i>ReadyStock I</i>) 3. Sertifikat Pecahan dan bangunan siap huni (apartemen <i>ReadyStock II</i>)
Pencairan Kredit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rumah <i>Indent I & II</i>(85 % ; 15 %) 2. Rumah <i>Readystock I</i> (90 % ; 10 %) 3. Rumah <i>Readystock II</i> (100 %) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apartemen <i>Indent</i> : 40 % ; 30% ; 20% ; 10% 2. Apartemen <i>Readystock I</i>: 90% ; 10 % 3. Apartemen <i>Readystock II</i> 100 %
Jangka Waktu Perjanjian	≥ 2 th s.d ≤ 10 th	≥ 10 th s.d selesai

4. Perjanjian Kerjasama sebagai Perjanjian Obligatoir

Sebagaimana layaknya sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan sehingga dari masing-masing pihak memikul suatu kewajiban, maka dalam perjanjian kerjasama pelaku pembangunan dengan bank dalam penjualan rumah susun memuat klausula-klausula yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian kerjasama bukanlah merupakan perjanjian baku, atas dasar asas kebebasan berkontrak maka didalamnya dapat memuat kehendak para pihak untuk saling menunjang bisnis mereka selama para pihak saling sepakat namun dengan batasan-batasan yang telah diatur oleh perundang-undangan.

Dalam sebuah perjanjian, prestasi merupakan objek dari perikatan sehingga prestasi harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perikatan tersebut. Dari pemaparan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang dijelaskan sebelumnya, perjanjian kerjasama antara pelaku pembangunan dengan bank terhadap penjualan rumah susun dengan sistem *pre project selling* telah memenuhi karakteristik sebagai perjanjian obligatoir yang akibat hukumnya dipundak masing-masing pihak terpikul suatu kewajiban (*Obligatio*). Kewajiban-kewajiban yang timbul tersebut wajib di penuhi oleh para pihak agar hak para pihak sama-sama terpenuhi. Sehingga kegiatan bisnis dapat berjalan dengan selaras, lancar dan aman.

5. Hubungan Hukum Para Pihak pada Perjanjian Kerjasama KPA

Hubungan hukum antara pelaku pembangunan dengan bank adalah hubungan kerjasama yang diwujudkan dalam Perjanjian Kerjasama, yang merupakan perjanjian tak bernama sehingga tunduk pada ketentuan Pasal 1319 BW. Perjanjian Kerjasama tersebut diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk apartemen yang belum tersedia (*Indent*) sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Peraturan Bank Indonesia tersebut merupakan bentuk dukungan bank dalam mengikuti kemajuan dibidang bisnis penjualan properti yang dalam perkembangannya banyak pelaku bisnis properti menerapkan penjualan dengan sistem *Pre Project Selling*. Dalam hubungan ini pelaku pembangunan juga menempatkan kedudukan hukumnya sebagai penjamin/*borg* dari utang debitur terhadap bank dalam penjualan rumah susun, karena adanya beberapa persyaratan yang belum dapat dipenuhi oleh Pelaku Pembangunan.

Borgtocht dalam bahasa Indonesia disebut sebagai penjamin atau penanggungan.¹²Ketentuan *Borgtocht* diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan 1850 BW. Penanggungan/penjaminan yang diberikan oleh pelaku pembangunan berupa *Buy Back Guarantee*, yang terjadi bilamana debitur melakukan wanprestasi atas kewajibannya terhadap bank. *Buy Back Guarantee* merupakan istilah yang digunakan oleh penjamin untuk pelaksanaan pelunasan utang debitur dengan cara pembelian kembali terhadap apartemen yang dijadikan sebagai objek jaminan namun belum memenuhi persyaratan untuk dilakukan pembebanan atas benda tersebut. Besarnya jaminan yang diberikan oleh Pelaku Pembangunan senilai dengan angsuran, denda, dan kewajiban-kewajiban yang tertunggak lainnya namun tidak melebihi dari perikatan pokoknya yaitu perjanjian kredit. antara bank dengan debitor. *Buy Back Guarantee* yang dituangkan dalam perjanjian tersendiri maka termasuk dalam jenis *Corporate Guarantee*. Penjaminan oleh Pelaku Pembangunan diberikan selama sertifikat hak atas satuan rumah susun/SHMSRS belum diterbitkan oleh instansi berwenang serta belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dan belum dilakukan pembebanan atas jaminan tersebut dengan menandatangani SKMHT/APHT.

Sedangkan antara pelaku pembangunan dengan pembeli/calon debitur dengan sistem *pre project selling* memiliki hubungan hukum jual beli. Jual beli yang dilakukan merupakan jual beli terhadap benda yang belum ada atau akan ada dikemudian hari yang tunduk pada Pasal 1334 BW yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun perjanjian lainnya yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Rumah Susun. Perjanjian tersebut merupakan implikasi dari adanya asas kebebasan berkontrak sehingga sama-sama tergolong perjanjian tak bernama. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun Perjanjian Pemesanan merupakan perjanjian bersyarat karena belum terpenuhinya syarat objektif dari jual beli.

Sedangkan antara bank dengan pembeli apartemen/calon debitur memiliki hubungan hukum kontraktual dengan didasarkan dari suatu hubungan kepercayaan (*fiduciary relationship*) yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Bank berkedudukan selaku Kreditor sedangkan pembeli apartemen berkedudukan selaku debitor. Hubungan bank dengan debitor yang didasari oleh hubungan kepercayaan tertuang dalam penjelasan Pasal 29 ayat (3) dan (4) Undang-undang Perbankan.

PEMBAHASAN II

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK

DALAM PENJUALAN RUMAH SUSUN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

A. Prinsip Kehati-hatian pada bank Konvensional

Berdasarkan sejarahnya prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) belum diatur secara tegas dan rinci pada Undang-undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, hanya pengaturan minim berkaitan tentang keharusan adanya jaminan bilamana bank umum akan

¹² Trisadini Prasastinah Usanti I, *Op. Cit*, h.139.

memberikan kredit yang diatur pada Pasal 24 ayat (1) dan kewajiban bank untuk mengumumkan neraca tahunan disertai perhitungan rugi laba pada Pasal 35.

Prinsip kehati-hatian pertama kali diperkenalkan dalam dunia perbankan nasional pada saat dikeluarkannya Paket Kebijakan Pebruari tahun 1991, paket kebijakan ini dikeluarkan untuk menyempurnakan pengawasan dan pembinaan akibat dikeluarkannya Paket Kebijakan Oktober 1988 yang dikenal dengan PAKTO 88 yang memberikan kemudahan untuk mendirikan bank baru.¹³ Dalam perkembangannya PAKTO 88 masih mengalami beberapa kali penyempurnaan, satu paket penyempurnaan yang penting adalah PaketDeregulasi 28 Februari 1991 (PAKFEB 1991) tentang penyempurnaan pengawasan dan pembinaan bank (*prudential regulation*).¹⁴ Pada Undang-undang Perbankan pengertian prinsip kehati-hatian tidak disebutkan secara tegas namun dalam penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Menurut **Trisadini Prasastinah Usanti** yang dimaksud prinsip kehati-hatian adalah pengendalian risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten.¹⁵

Tujuan dari diterapkannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat dan menguntungkan. Menurut **Sutan Remy Sjahdeini** tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, selalu dalam keadaan *likuid, solvent, dan profitable*.¹⁶ Apabila bank selalu dalam keadaan sehat dan menguntungkan otomatis akan meningkatkan kepercayaan yang tinggi masyarakat, sehingga masyarakat tidak ragu untuk menyimpan dananya di bank.

Dalam menjalankan fungsi tersebut bank wajib berhati-hati untuk memilih calon debitur karena tidak semua debitur memiliki karakter dan itikad yang baik. Oleh karena itu, bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang agar terhindar dari risiko. Prinsip kehati-hatian bank ada banyak sekali, salah satu dalam perwujudannya khusus untuk yang berkaitan dengan kredit sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan prinsip 5C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition*.

B. Penjualan Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*

Pada umumnya penjualan rumah susun di Indonesia dilakukan melalui sistem *Pre Project Selling*. *Pre Project Selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang adanya diwaktu yang akan datang.¹⁷ Konsep *Pre Project Selling* merupakan suatu tes pasar untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti yang dipasarkan.¹⁸ Pemasaran tersebut umumnya dilakukan oleh pelaku pembangunan bekerja sama dengan perusahaan agen property (*broker*) untuk membantu menawarkan apartemen yang akan dan/atau sedang dibangun tersebut.

¹³ Trisadini Prasastinah Usanti II, *Op.Cit.*, h. 109.

¹⁴ *Ibid*, h. 110.

¹⁵ *Ibid*, h. 112.

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, h. 53.

¹⁷ Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Tesis, Unair, Surabaya, 1996.

¹⁸ *Ibid*

Sistem *Pre Project Selling* dalam penjualan apartemen tidak diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sistem jual beli yang dianut dalam UUPA merupakan jual beli yang bersumber dari hukum adat yang menganut sistem tunai, riil, dan nyata. Nuansa yang terkandung dalam UUPA bersifat administratif. Sehingga untuk jual beli tanah dan/atau bangunan peralihan haknya harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) dan baliknama sertifikat.

Sedangkan sistem *Pre Project Selling* merupakan jual beli terhadap objek yang belum ada atau baru akan ada dikemudian hari. Hal tersebut tidak sejalan dengan apa yang telah diatur oleh UUPA yang menganut sistem hukum adat. Oleh karena itu jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* harus dapat dibingkai oleh hukum yaitu dengan tunduk pada aturan dalam buku III BW, dimana dalam buku III BW mengatur tentang perikatan. Maka selama para pihak dalam perjanjian memenuhi Pasal 1320 BW sistem *Pre Project Selling* dapat dijembatani dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung pada Pasal 1338 BW dan juga dijembatani oleh Pasal 1334 BW yang mengatur tentang penggolongan benda yang belum ada atau baru akan ada.

C. Penerapan Manajemen Risiko oleh Bank atas Praktek Sistem *Pre Project Selling*.

Sejalan dengan tingginya pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, yang berpotensi menimbulkan berbagai risiko maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit atau pembiayaan pemilikan properti. Pada penjelasan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 14/10/DPNP 2012 menyebutkan bahwa pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan Risiko Kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar. Oleh karena itu untuk tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, maka perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran *Loan to Value* (LTV) untuk KPR.

Penerapan manajemen risiko pada bank umum saat ini diatur oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. Adapun risiko-risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha perbankan berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum risiko tersebut mencakup : Risiko Kredit; Risiko Pasar; Risiko Likuiditas; Risiko Operasional; Risiko Hukum; Risiko Reputasi; Risiko Stratejik; dan Risiko Kepatuhan.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/10/DPNP tahun 2012 dan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 Untuk Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) risiko yang melekat pada penjualan rumah susun dengan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen adalah Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas. Oleh karena itu bank yang melakukan kerjasama dengan Pelaku Pembangunan dalam hal Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) perlu meningkatkan manajemen pengelolaan risiko terhadap 2 risiko yang melekat tersebut. Adapun risiko tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Manajemen Risiko Kredit

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum menyebutkan mengenai pengertian risiko kredit, yaitu :

“Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank, termasuk risiko kredit akibat kegagalan debitur, risiko konsentrasi kredit, *counterparty credit risk*, dan *settlement risk*.”

Risiko kredit umumnya terdapat pada seluruh aktivitas bank yang kinerjanya bergantung pada kinerja pihak lawan (*counterparty*), penerbit (*issuer*), atau kinerja debitur (*borrower*). Risiko kredit selalu muncul pada saat bank menyalurkan dananya kepada debitur, sehingga bank harus melakukan upaya agar dapat meminimalkan risiko kredit tersebut.

Pengelolaan risiko kredit yang dilakukan bank antara lain :¹⁹

1. Analisa Kredit

Analisa kredit merupakan saringan pertama dalam menangkal adanya risiko kredit. Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon debitur yang dikenal dengan prinsip 5 C sebagaimana dalam pembahasan sebelumnya.

Tujuan dilakukan analisa kredit menurut **Sutan Remy Sjahdeini** yaitu untuk mengetahui kemauan nasabah untuk membayar kembali kredit yang diberikan oleh bank dan untuk mengetahui kemampuan nasabah untuk membayar kembali kredit tersebut. dalam melunasi kewajiban kreditnya terhadap bank. Dalam kalangan perbankan dikenal dengan istilah mengukur faktor *willingness to repay* dan *ability to repay* nasabah.²⁰ Dengan adanya analisa kredit bank dapat memperkirakan besar kecilnya risiko kredit yang ditanggung apabila kredit diberikan.

2. Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor 8/13/PBI/2006 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) seluruh portofolio pembiayaan atau penyediaan kredit ditetapkan maksimal :²¹

- a. Kepada pihak terkait 10 % dari modal bank.
- b. Kepada satu debitur yang bukan merupakan pihak terkait, 20 % dari modal bank.
- c. Kepada satu grup debitur yang bukan merupakan pihak terkait, maksimal total ekposur adalah 25% dari modal bank.

3. Prinsip Pemisahan Fungsi (*Four Eyes Principle*)

Dalam penerapan prinsip ini direksi bank harus memastikan bahwa fungsi manajemen risiko telah diterapkan secara independen yang mencerminkan adanya pemisahan fungsi antara satuan kerja manajemen risiko yang melakukan identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko dengan satuan kerja yang melakukan dan menyelesaikan transaksi. Penerapan manajemen risiko kredit termasuk pengelolaan risiko konsentrasi kredit (*credit concentration risk*) bagi bank secara

¹⁹ Trisadini Prasastinah Usanti III, *Op.Cit.* h.27

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kapita Selecta Hukum Perbankan*, Jilid I, h.18.

²¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Op.Cit.* h. 27.

individual maupun bagi bank secara konsolidasi dengan perusahaan anak paling kurang mencakup :

- a. Pengawasan Aktif Dewan Komisaris dan Direksi
- b. Kebijakan, Prosedur, dan Penetapan Limit
- c. Proses Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan, dan Pengendalian Risiko, serta Sistem Informasi Manajemen Risiko Kredit
- d. Sistem Pengendalian Intern

Berdasarkan uraian diatas maka dalam rangka penerapan *four eyes principle* dalam pemberian kredit maka bank harus memiliki prosedur untuk melakukan analisis, persetujuan, dan administrasi kredit, yaitu antara lain dengan adanya pemisahan fungsi antara yang melakukan analisis, persetujuan dan administrasi kredit dalam kerangka kerja atau mekanisme prosedur pendelegasian pengambilan keputusan penyediaan dana.²²

2. Manajemen Risiko Likuiditas

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum menyebutkan mengenai pengertian Risiko Likuiditas, yaitu :

“ Risiko Likuiditas adalah Risiko akibat ketidakmampuan Bank untuk memenuhi kewajibanyang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank ”

Berdasarkan penjelasan umum Surat Edaran Bank Indonesia nomor 11/16/DPNP tanggal 6 Juli 2009 perihal Penerapan Manajemen Risiko untuk Risiko Likuiditas, tujuan utamanya adalah untuk memastikan kecukupan dana secara harian baik pada saat kondisi normal maupun kondisi krisis dalam pemenuhan kewajiban secara tepat waktu dari berbagai sumber dana yang tersedia, termasuk memastikan ketersediaan aset likuid berkualitas tinggi.

Adapun penerapan manajemen risiko untuk risiko likuiditas sesuai Surat Edaran Bank Indonesia nomor 11/16/DPNP tanggal 6 Juli 2009 yaitu:

- a. Pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi;
- b. Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit Manajemen Risiko;
- c. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi Manajemen Risiko;
- d. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.

3. Penetapan Rasio *Loan to Value*(LTV) untuk kredit Properti

Selain menerapkan manajemen risiko dalam meningkatkan prinsip kehati-hatian bank juga menentukan besaran rasio *Loan to Value* (LTV) agar bank selalu dalam keadaan sehat, *liquid*, *solvent* dan *profitable*. Dalam melakukan perhitungan rasio *Loan to Value* (LTV) sebelumnya bank wajib melakukan perhitungan kredit dan perhitungan nilai agunan.berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 18/16/PBI/2016.

²² Trisadini Prasastinah Usanti III, *Op.Cit.*,h.67.

Untuk menentukan nilai agunan sebagaimana diatas didasarkan pada Pasal 4 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 18/16/PBI/2016. Ketentuan besaran rasio *Loan to Value* (LTV) ditentukan berdasarkan tingkat fasilitas kredit yang diambil oleh debitur yang diatur pada Pasal 6 atau Pasal 9 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 18/16/PBI/2016. Pada pemberian Kredit Properti, bank dilarang memberikan kredit untuk pemenuhan uang mukanya, sebagaimana dalam Pasal 14.

Bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatiannya untuk kredit properti apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* selain menerapkan manajemen risiko dan menentukan besaran rasio *Loan to Value* diatas berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 18/19/DKMP tanggal 26 September 2016 bank wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Kredit atau Pembiayaan merupakan KP atau PP sampai dengan urutan fasilitas kedua dengan penentuan urutan fasilitas Kredit atau Pembiayaan.
2. Terdapat perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
3. Terdapat jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank baik yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank dapat berupa aset tetap, aset bergerak, *bank guarantee*, *standby letter of credit*, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan;
 - b. dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka adalah dana yang ditahan di Bank atas nama pengembang yang digunakan untuk menyelesaikan pembangunan Properti;
 - c. Jaminan yang diberikan oleh pihak lain dapat berbentuk *corporate guarantee*, *standby letter of credit*, atau *bank guarantee*;
 - d. Nilai jaminan yang diberikan oleh pengembang dan/atau pihak lain paling kurang sebesar selisih antara komitmen Kredit atau Pembiayaan dengan pencairan yang telah dilakukan oleh Bank;
 - e. Bank harus dapat memastikan bahwa jaminan dapat dieksekusi dalam hal pengembang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, yang paling kurang tertuang dalam perjanjian kerjasama antara pengembang dengan Bank.

Hasil dan Saran

1. Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh Pelaku Pembangunan dan Bank untuk penjualan apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* merupakan perjanjian tak bernama yang tunduk pada Pasal 1319 BW, selama perjanjian tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW maka perjanjian tersebut adalah sah. Terhadap sistem *Pre Project Selling* pada perjanjian tersebut para pihak memanfaatkan adanya asas kebebasan berkontrak yang terkandung pada Pasal 1338 BW dan Pasal 1334 BW terhadap objek dari sistem tersebut yang merupakan fasilitator untuk menjembatani hubungan bisnis para pihak. Didalam

perjanjian kerjasama tersebut menentukan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang merupakan suatu perikatan yang harus dipenuhi. Dengan adanya hak dan kewajiban tersebut maka dibahu masing-masing pihak memikul kewajiban, yang selanjutnya manakala kewajiban tersebut dilaksanakan maka pasti menjadi hak pihak rekan bisnisnya. Kewajiban merupakan kunci sentral dari suatu hubungan hukum oleh karena itu didalam buku III BW yang tegas diatur adalah perihal kewajiban. Dengan adanya perikatan yang dilahirkan dari perjanjian kerjasama tersebut dimana dipundak masing-masing pihak memikul kewajiban maka perjanjian kerjasama antara Pelaku Pembangunan dan Bank merupakan Perjanjian Obligatoir. Pada perjanjian kerjasama tersebut memuat klausul tentang penanggungan/penjaminan yang diberikan oleh Pelaku Pembangunan kepada Bank karena bangunan belum jadi serta sertifikatnya masih berupa induk sehingga belum bisa dijadikan agunan terhadap utang debitor. Penjaminan yang diberikan oleh Pelaku Pembangunan berupa *Buy Back Guarantee*, apabila dibuat menjadi klausul dalam perjanjian kerjasama maka bukan merupakan *Corporate Guarantee*. Akan tetapi apabila dibuat menjadi perjanjian tersendiri yaitu perjanjian penjaminan maka merupakan *Corporate Guarantee*.

2. Pada Pasal 8 Undang-undang Perbankan telah disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Prinsip kehati-hatian bank yang digunakan khusus untuk kredit dikenal dengan *five of credit* atau prinsip 5 C, yaitu : *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition*. Dalam menerapkan prinsip kehati-hatian untuk penyaluran Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Indonesia telah memberikan batasan sesuai Surat Edaran Bank Indonesia nomor 14/10/DPNP tahun 2012 yaitu dengan menerapkan manajemen risiko. Risiko yang melekat dalam aktivitas pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yaitu Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas, maka bank harus melakukan pengelolaan risiko dengan baik terhadap kedua risiko tersebut. Selain itu, berdasarkan Booklet Perbankan Indonesia 2017 penerapan manajemen risiko yang dilakukan perbankan untuk Kredit Pemilikan Apartemen atau rumah yaitu dengan menentukan besaran rasio *Loan To Value (LTV)* yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor : 18/16/PBI/2016.
3. Dalam perumusan Perjanjian Kerjasama hendaknya dibuat secara detail, teliti dan proporsional guna melindungi kepentingan para pihak dengan mengacu pada peraturan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya, seyogyanya dibuat dengan akta notaris.
4. Dalam memberikan kredit terhadap penjualan apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* selain menerapkan prinsip kehati-hatiannya sebagaimana diamanatkan oleh

peraturan perundang-undangan, bank juga wajib menganalisa dan menerapkan syarat-syarat penjualan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan agar sesuai dengan ketentuan Undang-undang Rumah Susun.

DAFTAR BACAAN

Buku :

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian; Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laks Bang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- A. Qirom Meliana, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Eman Ramelan, et.al., *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015.
- John M. Echlos dan Hassan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Kesehatan Bank Berbasis Risiko*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016.
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, Februari 2016.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Revka Petra Media, Surabaya, 2015.
- Munir Fuadi, *Hukum Perbankan Modern Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005..
- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit*, Laksbang Grafika, Jogjakarta, 2014.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1984.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cet. VI, Bandung, Alumni, 1995.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1994.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kapita Selecta Hukum Perbankan*, Jilid I
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004.
- Taryana Soenandar et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersil*, BPFE-Yogyakarta, 2001.
- Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-hatian pada Transaksi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Trisadini Prasastinah Usanti, dan Abd.Somad, *Hukum Perbankan*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2015.
- Trisadini Prasastinah Usanti, dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, 2016.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Pengelolaan Risiko Kredit dalam Praktik Perbankan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014.

Tesis

- Yohanes Sogar Simamora, “ Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia ”, Tesis, Unair, Surabaya, 1996.
- Hendra Gunawan Saputra, “ Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Stand Pusat Perbelanjaan yang Berbentuk Baku dengan Sistem Pre Project Selling “, Tesis, Unair, Surabaya, 2014.

Peraturan Perundang-undangan

Burgelijk Wetboek (BW), Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1924 Nomor 556).

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31).

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182).

Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94).

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7).

Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7).

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/15/PBI/2008 tanggal 24 September 2008 tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 178).

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP/ 2011 Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/24/DPNP/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/10/DPNP 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor : 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Komsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 18/19/DKMP tanggal 6 September 2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Jurnal :

Purbandari, *Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling*, e-journal.jurwidyakop3.com/index.php/majalah-ilmiah/article/view/68/64, diakses pada tanggal 23 Juli 2017.

Tunardy, Wibowo. *Hukum Rumah Susun*, <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2017.