

## Bank Legal Protection In Residential Indent Credit Facilities On Bank Tabungan Negara (BTN) = Perlindungan Hukum Bagi Bank Penyedia Fasilitas KPR Indent Di Bank Tabungan Negara (BTN)

Daniel Juned Pardamean, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920532967&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Berbagai produk pembiayaan yang ditawarkan bank dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat salah satunya adalah kredit kepemilikan rumah indent. Kredit kepemilikan rumah indent adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem indent. Di dalam Sistem pembiayaan kepemilikan rumah indent yang diterapkan dalam Bank BTN menciptakan risiko-risiko yang dapat menimpa pihak bank sebagai penyedia fasilitas kredit bagi konsumen rumah indent tersebut. Hal ini disebabkan pihak bank tidak memiliki hak privilese (hak tanggungan) atas pembiayaan terhadap debitur KPR. Tinjauan saya terhadap fasilitas KPR indent ini adalah bagaimana caranya bank melindungi kepentingannya bilamana debitur KPR tersebut mengalami cedera janji yaitu dengan cara antara lain; pertama adanya rekening escrow developer untuk menampung pencairan dana debitur yang tidak dapat ditarik secara keseluruhan dananya tersebut oleh pihak developer. Kedua, bilamana debitur mengalami wanprestasi terhadap bank maka, rekening escrow tersebut dapat di debet oleh pihak bank untuk melunasi debitur tersebut (buy back guaranteed). Ketiga, developer bertindak sebagai corporate guarantee atas pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank kepada debitur tersebut. Keempat, adanya ketentuan pencairan secara bertahap atas rekening escrow tersebut oleh developer sesuai dengan perjanjian kerjasama tersebut. Kelima, buy back guaranteed berakhir bilamana pecahan sertifikat telah dilakukan jual beli kepada debitur dan sudah dibebani dengan hak tanggungan untuk kepentingan pihak bank. Akan tetapi seiring dengan penerapan buy back guaranteed untuk perlindungan hukum bagi bank, masih diperlukan penyempurnaan dalam hal pemanggilan debitur dalam penandatanganan akta jual beli. Dalam skripsi ini penulis melakukan dengan pendekatan analisa yuridis atas perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh developer dan pihak bank. Penulis meminta perjanjian kerja sama antara developer dengan bank terhadap pejabat bank terkait.

.....One of the financing products offered by banks in fulfilling residential needs for the community is one of them is indent home ownership credit. Indent home ownership credit is the financing of home ownership with indent systems. In the system of indent home ownership financing applied in Bank BTN creates risks that can befall the bank as a provider of credit facilities for consumers of the indent house. This is because the bank does not have privilege rights for financing the KPR debtors. My review of this indent KPR facility is how the bank protects its interests if the KPR debtor is injured in a promise that is by other means; first is the existence of an escrow developer account to accommodate the disbursement of debtor funds that cannot be withdrawn as a whole by the developer. Second, if the debtor experiences defaults on the bank, the escrow account can be debited by the bank to pay off the debtor (buy back guaranteed). Third, the developer acts as a corporate guarantee for financing made by the bank to the debtor. Fourth, there is a gradual disbursement of the escrow account by the developer in accordance with the cooperation agreement. Fifth, buy back guaranteed ends when the certificate has been bought and sold to the debtor and has been burdened with mortgages for the benefit of the bank. However, along with the implementation of buy back guaranteed for legal protection for banks, improvements are still needed in terms of calling on debtors in the

signing of a sale and purchase deed. In this thesis the author conducts a juridical analysis approach to the cooperation agreement carried out by the developer and the bank. The author conducted interviews with relevant bank officials.