

BAB III

BAHAN HUKUM

A. Permen PUPR RI Nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permen PUPR RI Nomor 26/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Perubahan Permen Nomor 21 Tahun 2016

➤ *Pasal 24 ayat (1) huruf g :*

Yaitu surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon KPR Sejahtera diatas meterai yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan:

1. Memiliki penghasilan kurang dari atau sama dengan batas yang ditentukan oleh kelompok sasaran
2. membeli rumah bersubsidi dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri;
3. akan menghuni rumah bersubsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima;
4. tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah bersubsidi dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - a. debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan);
 - b. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
 - c. penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau
 - d. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

5. belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah;
6. dalam hal tidak memenuhi salah satu pernyataan dalam angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan/atau angka 5 serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka bersedia dihentikan KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.

➤ *Pasal 37 ayat (1) huruf g :*

bahwa surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon KPR SSB atau KPR SSM diatas meterai yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan:

1. Memiliki penghasilan kurang dari atau sama dengan batas yang ditentukan oleh kelompok sasaran;
2. membeli rumah bersubsidi dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri;
3. akan menghuni rumah bersubsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima;
4. tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah bersubsidi dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - a. debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan);
 - b. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;

- c. penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau
 - d. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah;
 6. dalam hal tidak memenuhi salah satu pernyataan dalam angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan/atau angka 5 serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka bersedia dihentikan KPR SSB atau KPR SSM dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.

BAB VI Pemanfaatan Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun pada:

Pasal 52

1. Debitur/nasabah wajib memanfaatkan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal atau hunian.
2. Debitur/nasabah yang tidak memanfaatkan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, dilakukan pemberhentian KPR Bersubsidi oleh Bank Pelaksana.
3. Debitur/nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengembalikan dana kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh melalui Bank Pelaksana.

4. Rumah bersubsidi hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. telah ditempati lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
 - c. telah ditempati lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun;
 - d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
 - e. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
5. Pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, huruf c, dan huruf d hanya dapat dilakukan kepada MBR sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d dibuktikan dengan:
 - a. surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi rumah bersubsidi berada; dan
 - b. surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki rumah lain.
7. Pelaksanaan ketentuan pada ayat (4) huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016, BAB VII Pengembalian Kemudahan Dan/Atau Bantuang Perolehan Rumah pada:

Pasal 53

1. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi harus dihentikan oleh Bank Pelaksana dalam hal:
 - a. Kelompok sasaran para penerima bantuan maupun kemudahan pembiayaan telah memberikan pernyataan seperti yang termuat dalam Pasal 24 ayat (1) huruf g atau Pasal 37 ayat (1) huruf g ternyata pernyataan tersebut diketahui bahwa tidak benar dan/atau tidak dilaksanakan; dan/atau
 - b. Kelompok sasaran para penerima bantuan maupun kemudahan pembiayaan ternyata tidak menempati rumah subsidi secara terus-menerus dalam kurun waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2);
2. Bank Pelaksana harus mengembalikan semua kemudahan maupun bantuan pembiayaan perumahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).
 - 2a. Dalam hal para kelompok sasaran yang menerima bantuan maupun kemudahan pembiayaan terbukti telah melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf a dan/atau huruf b, maka kelompok sasaran wajib membayar pajak pertambahan nilai (PPN) terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54

1. Kemudahan maupun bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan oleh Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) terdiri dari:
 - a. sisa pokok dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP);
 - b. manfaat dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP);
 - c. subsidi bunga kredit perumahan;
 - d. subsidi bantuan uang muka perumahan.
- 1a. Pengembalian sisa pokok dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a oleh Bank Pelaksana paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak penghentian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera.
- 1b. Pengembalian manfaat dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), subsidi bunga kredit perumahan, dan subsidi bantuan uang muka perumahan oleh Bank Pelaksana paling lambat 1 (satu) bulan sejak penghentian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.
2. Manfaat dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dari:
 - a. Besaran dana yang dihitung berdasarkan selisih antara jumlah bunga yang umum digunakan dengan jumlah bunga/margin/sewa dari KPR Sejahtera;
 - b. dana yang disebutkan di atas dihitung ketika KPR Sejahtera diberikan kepada Bank hingga adanya penghentian KPR Sejahtera;

- c. bunga umum yang telah disebutkan merupakan suku bunga Bank pada saat akad.
3. Contoh perhitungan manfaat dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) diatur pada perjanjian kerjasama operasional.

B. Perjanjian Pembiayaan KPR Rumah Sejahtera

BAB III Hak, Kewajiban dan Larangan

Pasal 3 Mengenai Hak

1. Hak Pihak Pertama:
 - a. Menerima atau tidak pemberian fasilitas bantuan pembiayaan rumah sejahtera terhadap pihak kedua;
 - b. Mengakhiri pemberian Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk pihak kedua jika terjadi pelanggaran;
 - c. Mendapat pengembalian fasilitas bantuan pembiayaan perolehan rumah sejahtera yang berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui Kredit Pemilikan Rumah sejahtera jika terjadi pelanggaran;
 - d. Melaksanakan pengawasan serta pengendalian terhadap fasilitas bantuan pembiayaan perolehan rumah sejahtera yang berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang didapat oleh pihak kedua;
 - e. Mengambil alih hak kepemilikan rumah sejahtera dari pihak kedua jika tidak dihuni selama paling lama satu tahun secara terus menerus;

2. Pihak Kedua berhak mendapatkan fasilitas bantuan pembiayaan perolehan rumah sejahtera yang berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) jika dinyatakan memenuhi kriteria dalam kelompok sasaran kredit pemilikan rumah sejahtera

Pasal 4 Mengenai Kewajiban

1. Kewajiban pihak pertama adalah dengan memberikan kemudahan serta bantuan pembiayaan untuk memperoleh rumah sejahtera yang berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui Kredit pemilikan rumah sejahtera yang telah diterbitkan atau dikeluarkan oleh bank pelaksana untuk pihak kedua.
2. Kewajiban pihak kedua;
 - a. Menempati rumah sejahtera yang telah diperoleh dengan kredit pemilikan rumah sejahtera
 - b. Memelihara rumah sejahtera dengan baik
 - c. Melunasi kredit pemilikan rumah sejahtera
 - d. Mengembalikan semua kemudahan serta bantuan dalam pembiayaan perolehan rumah sejahtera yang berupa pemberian Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui kredit pemilikan rumah sejahtera kepada pihak pertama apabila melakukan pelanggaran,

Pasal 5 Mengeni Larangan

1. Pihak kedua dilarang memberikan keterangan, pernyataan, dokumen yang tidak benar dan/atau palsu yang digunakan untuk pengajuan KPR sejahtera.

2. Pihak kedua dilarang menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejatera tapak atau satuan rumah sejahtera susun kecuali dalam hal;
 - a. Pewarisan;
 - b. Telah dihuni paling sedikit 5 tahun untuk rumah sejahtera tapak;
 - c. Telah dihuni lebih dari 20 tahun untuk satuan rumah sejahtera susun;
 - d. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi; atau
 - e. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
3. Pihak kedua dilarang mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera atau satuan rumah sejahtera susun tanpa melalui pihak pertama atau lembaga/badan yang ditunjuk oleh pemerintah.

C. Perjanjian Kredit KPR Susun Bersubsidi PT. Bank X

Pasal 11 Bantuan Dan/Atau Kemudahan, Hunian dan Pemeliharaan

1. Debitur bersedia dan setuju untuk segera menempati Rumah dan Tanah atau Unit Rumah Susun yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit.
2. Hunian segera oleh Debitur atas Agunan sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditanda tangani oleh Debitur tetap belum menghuni Agunan tersebut, maka Debitur telah melakukan cidera janji dan Bank berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian Kredit ini.

3. Demikian juga setelah Debitur menghuni Agunan tersebut pada ayat 1 (satu) pasal ini, maka Debitur berjanji untuk tidak membiarkan Agunan dalam keadaan kosong selama lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak Agunan yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.
4. Debitur setuju dan berjanji dengan sungguh-sungguh kepada Bank untuk:
 - a. Menempati Agunan tersebut secara layak;
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
 - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas Agunan tersebut;
 - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih, dan sebagainya secara tertib dan teratur;
 - e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik Agunan secara tepat dan teratur;
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.
5. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur dilarang untuk:
 - a. Mengubah bentuk atau konstruksi Agunan yang mengakibatkan berkurangnya nilai Agunan;

- b. Membebani lagi Agunan dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali Bank;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai Agunan kepada pihak lain;
 - d. Mengalihkan Agunan kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas Agunan tersebut;
 - f. Menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas Agunan kepada pihak lain.
6. Selain ketentuan sebagaimana tercantum pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, Debitur bersedia dan setuju untuk melaksanakan semua ketentuan selaku penerima bantuan dan/atau kemudahan untuk memperoleh rumah dari pemerintah (subsidi atau sejenisnya) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 12 Debitur Wanprestasi

Ayat 1 Poin G ; Debitur gagal dalam memenuhi atau Debitur bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan kantor tempat bekerja.

Ayat 1 Poin H ; Debitur melanggar peraturan ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan janji dan kesanggupannya di dalam perjanjian Kredit dan Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit.

Ayat 4 ; Dalam hal Debitur berdasarkan hasil penilaian Pemerintah tidak melaksanakan ketentuan pada pasal 11 sehingga Debitur dinyatakan oleh Pemerintah tidak layak menerima subsidi, bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah, maka Debitur wajib untuk mengembalikan seluruh kemudahan dan/atau bantuan yang telah diterima dari:

- a. Melunasi seketika KPR Bank X Bersubsidi;
- b. Mengkonversi KPR Bank X Bersubsidi menjadi KPR Bank X Non Subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada Bank, menanggung biaya asuransi dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR Bersubsidi; atau
- c. Mengalihkan kepemilikan rumah KPR Bank X Bersubsidi kepada pihak yang diberikan kewenangan Pemerintah mengambil kepemilikan rumah KPR Bank X Bersubsidi.

D. Penjelasan Umum Akad Pembiayaan KPR Bank Syariah

Hal yang diminta oleh Bank Syariah untuk diperhatikan oleh Nasabah, salah satunya nomor 2 (dua) poin b, yang isinya sebagai berikut;

Nasabah tidak boleh mengalihkan pembiayaan KPR kepada orang lain sebelum 5 (lima) tahun sesuai pernyataan yang ditandatangani di atas materai tanpa sepengetahuan bank, karena pengalihan secara bawah tangan;

- a. Tidak tercatat dalam administrasi bank, dan agunan di BPN,
- b. Dapat menyulitkan/mencoreng nama baik nasabah di bank Indonesia bila orang yang mengambil alih pembiayaan tersebut menunggak,
- c. Apabila orang yang mengambil alih pembiayaan tersebut menunggak, penagihan akan tetap dibebankan kepada nasabah,
- d. Pemberian sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

E. Prosedur Pengalihan Hutang KPR

Pengalihan hutang dalam prakteknya di PT Bank X dapat dilakukan oleh debitur dengan memenuhi persyaratan berikut:

1. Mengajukan permohonan pengalihan hutang kepada PT. Bank X.

Permohonan pengalihan hutang tersebut telah disediakan oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (debitur lama).
2. Mengisi data-data pemohon (debitur lama) dan calon debitur baru
3. Melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. Foto Copy KTP Suami dan Istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
 - b. Fotocopy KTP Suami dan Istri calon pembeli/debitur baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
 - c. Foto copy Kartu Keluarga pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
 - d. Fotocopy Surat Nikah pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar

- e. Fotocopy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
- f. Slip gaji atau Keterangan Penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
- g. Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta
- h. Fotocopy Laporan Usaha atau catatan Usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta
- i. PBB tahun berjalan atau PBB sementara

Prosedur atau tata cara pengalihan hutang di PT Bank X adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan pengalihan hutang untuk calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR-BTN baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap-tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru;
- b. Apabila permohonan pengalihan hutang disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan pengalihan hutang;
- c. Pembuatan akta pengalihan hutang;
- d. Selanjutnya antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak Bank;
- e. Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);