KEDUDUKAN KARTU BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KETENAGAKERJAAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Citra Dwi Hartinah
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia
081330891996, citrahartinah@gmail.com

Abstrak

Bank merupakan salah satu badan usaha atau lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak Bank menyalurkan simpanan tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Dalam perkembangan hukum lahirlah Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 35 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan Dalam Program Jaminan Hari Tua yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya yang ikut dalam program Jaminan Hari Tua, dimana para anggota dapat memanfaatkan kepesertaannya dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR kepada Bank yang telah ditunjuk oleh BPJS Ketenagakerjaan setempat. Berdasarkan paparan peneliti di atas, secara singkat bahwa dalam hal dapatnya Kartu BPJS Ketenagakerjaan ini dijadikan sebagai jaminan tambahan atas KPR pada Bank perlu dipertanyakan kembali kedudukan hukum atas kebendaannya yang dapat dijadikan jaminan. Sehingga yang menjadi pertanyaan dalam rumusan masalah penulis adalah apakah kartu bpjs ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan KPR pada Bank dan Bagaimana penyelesaian KPR apabila debitur pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan wanprestasi. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang akan digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini. Penulis akan menggunakan oleh metode pendekatan perundang-undangan dan metode konseptual dalam penelitian ini. Sumber bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum primer dan sekunder serta sumber bahan non hukum yang berupa wawancara terstruktur dan tak terstruktur. Dalam penelitian hukum normatif, bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan juga kategorisasi. Bahan hukum yang telah disusun tersebut dianalisis dengan normatif preskripitif sehingga akan diperoleh jawaban atas rumusan masalah yang diajukan. Jawaban atas rumusan masalah tersebut adalah Kartu BPJS Ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan tambahan atas KPR pada Bank BTN yang telah bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan, dan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur atau pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan maka akan dilakukan eksekusi atas sertipikat hak tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor ATR/BPN setempat dan pihak kreditur berhak melakukan lelang atas tanah yang dijaminkan, serta debitur dalam hal ini adalah seorang pekerja yang memiliki kartu BPJS Ketenagakerjaan program jaminan hari tua mendapatkan pencairan 30% atas saldo iuran sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua.

Kata Kunci: BPJS Ketenagakerjaan; Kredit Pemilikan Rumah; Eksekusi Jaminan.

Abstract

The bank is one of the financial institutions in the form of a business entity that collects funds from the community in the form of deposits, in order to improve the living standard of the people, many of the Bank distributes these deposits to the public in the form of loans and/or other forms. In the development of the law, the Minister of Manpower Regulation Number 35 of 2016 concerning the Procedures for Granting, Requirements, and Types of Benefits of Additional Services in the Old Age Guarantee Program provides additional service benefits to members who participate in the Old Age Guarantee program, where members can take advantage of their participation apply for a Home Ownership Loan hereinafter referred to as a KPR to a Bank that has been appointed by the local BPJS Employment. Based on the explanation of the researcher above, it is briefly stated that in terms of obtaining the BPJS Employment Card as an additional guarantee of KPR at the Bank, the legal position of the material needs to be re-questioned which can be used as collateral. So that the question in the formulation of the author's problem is whether the employment bpjs card can be used as collateral for a mortgage on the bank and how to settle the mortgage if the debtor owns the BPJS employment card in default. Normative legal research is research that will be used by the author in conducting this research. The author will use the method of legislation approach and the conceptual method in this study. The source of legal material used by the authors in this study is the source of primary and secondary legal materials and non-legal material sources in the form of structured and unstructured interviews. In normative legal research, primary legal material in the form of legislation is collected by inventory methods and categorization. The legal material that has been compiled is analyzed by prescriptive normative so that answers will be obtained for the formulation of the problem posed. The answer to the formulation of the problem is the Employment BPJS Card can be used as an additional guarantee for KPR at Bank BTN that has collaborated with BPJS Employment, and in the event of default by the debtor or the owner of the BPJS Employment card, execution of the certificate of security that has been registered at the Office The local ATR / BPN and the creditor have the right to conduct an auction of collateral land, and the debtor in this case is a worker who has a BPJS Employment card for the old age insurance program to get a 30% disbursement of the contribution balance in accordance with Article 2 paragraph (2) of the Agency Regulation Manpower Social Security Provider Number 4 of 2015 concerning the Mechanism of Determination and Distribution of Development Results of Old Age Guarantee Funds.

Keywords: BPJS Employment; Home Loan; Guarantee Execution.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional adalah salah satu upaya untuk melancarkan pembangunan yang berkelanjutan, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Maka dari itu, dalam pembangunan, sumber pembiayaan sangat membantu terlaksananya perekonomian nasional dengan baik, yang terus bergerak cepat dalam pertumbuhannya. Dengan demikian, sumber-sumber pendapatan yang ada harus disalurkan secara efisien untuk membantu pertumbuhan ekonomi nasional secara teratur dan sekaligus agar tercapai keadilan. Perkembangan ekonomi di seluruh wilayah tanah air harus senantiasa diperhatikan keseimbangannya serta dalam pelaksanaan otonomi daerah harus dijaga pula kesatuan ekonomi nasional agar terus meningkat dan berkelanjutan.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berbentuk badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan serta menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka memajukan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu bentuk kemudahan yang diberikan oleh Bank Indonesia dalam menyalurkan dana kepada masyarakat tersebut yaitu dalam hal pemberian kredit dari bank kepada nasabahnya.

Kredit mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Dalam dunia bisnis pada umumnya, kata "kredit" diartikan sebagai kesanggupan dalam meminjam uang dengan perjanjian akan membayarnya dikemudian hari.

Pihak Bank memberikan kredit, dapat diartikan bahwa Bank memberikan penyediaan uang yang di dahului dengan penjanjian pinjam-meminjam yang di lakukan antara pihak bank dengan pihak nasabah/masyarakat, yang hubungannya adalah kreditur dan debitur. Dari pengertian tersebut disimpulkan bahwa dalam perjanjian kredit membutuhkan adanya suatu jaminan yang diberikan pada Bank oleh calon debitor. Jaminan yang diberikan tadi dibutuhkan karena dengan adanya jaminan maka akan memberikan suatu kepastian kredit dan merupakan bentuk perlindungan bagi kreditur dan hal tersebut telah dijelaskan di dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting, baik bagi kreditur maupun bagi debitur.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPer, yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak atau tidak, yang belum atau akan ada menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan. Serta dalam pasal 1132 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan kepada kreditur yang memberi hutang artinya bahw harus ada kebendan yang dijadikan jaminan guna untuk kelancaran kredit. Hal ini dinamakan dengan jaminan umum. Serta diatur pula dalam Pasal 1133 dan 1134 tentang obyek jaminan beserta lembaga jaminannya yang masing-masing berbunyi "Hal untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik" dan "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya" Hal ini disebut juga dengan Jaminan Khusus. Dalam Jaminan Khusus disebutkan pula mengenai kebendaan yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata yakni dalam Bagian Ketiga tentang kebendaan tak bergerak dan Bagian Keempat tentang kebendaan bergerak yang mempunyai sifat yang pertama benda tersebut memiliki nilai atau bersifat ekonomis, kedua dapat dipindahtangankan dan ketiga benda tersebut mempunyai hubungan langsung dengan pemiliknya, hal ini lah yang nantinya akan membedakan mengenai bentuk dari lembaga jaminannya. Adapun Lembaga Jaminan yang diatur dalam

Undang-Undang antara lain: Gadai diatur dalam Pasal 1152-1158 KUH Perdata, Fidusia diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999, Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, Hipotik yang diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata serta Borgtocht yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata.

Dalam perkembangan hukum lahirlah Permenaker nomor 35 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan Dalam Program Jaminan Hari Tua yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya yang ikut dalam program Jaminan Hari Tua, dimana para anggota dapat memanfaatkan keanggotaannya dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR kepada Bank yang telah ditunjuk oleh BPJS Ketenagakerjaan setempat. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial yang selanjutnya disebut BPJS. BPJS adalah lembaga yang tidak mengutamakan pemerolehan keuntungan yang dibentuk dengan tujuan untuk menyelenggarakan program jaminan sosial di Indonesia. BPJS ini diatur dalam Undang-Undang nomor 40 tahun 2004 dan Undang-Undang nomor 24 tahun 2011. BPJS terdiri dari BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan. Program BPJS Ketenagakerjaan terbagi atas Jaminan Kecelakaan Kerja, Jaminan Hari Tua, Jaminan Pensiun, dan Jaminan Kematian.

Dalam Program Jaminan Hari Tua, terdapat tiga jenis pinjaman perumahan yang disediakan BPJS Ketenagakerjaan kepada para anggotanya. Diantaranya adalah pinjaman uang muka (DP) perumahan, KPR, dan pinjaman renovasi rumah. Dalam hal ini, BPJS Ketenagakerjaan akan bekerja sama dengan Bank. Pihak Bank akan menganalisis kemampuan kredit nasabah jika telah mendapat rekomendasi dan surat keterangan dari BPJS Ketenagakerjaan. Jika dinilai mampu, bank akan mencairkan KPR untuk peserta yang mengajukan.[1]

Kata "semua" menjelaskan adanya kebebasan untuk setiap orang yang akan membuat perjanjian bersama siapa saja dan tentang apa saja, asalkan hukum tidak melarang. Artinya bahwa semua ketentuan yang ada dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak menjadikannya seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan. Artinya bahwa perjanjian tersebut telah mengikat dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, atau dapat juga karena alasan-alasan yang di tentukan oleh Undang-Undang.

Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan bahwa perjanjian yang disetujui, berlaku sebagai undang-undang apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kontrak akan batal demi hukum apabila bertentangan dengan hal-hal tersebut. Dalam hal ini seharusnya dilakukan upaya pencegahan, agar kreditur merasa terlindungi atas pemberian kredit tersebut dan dengan begitu debitur melaksanakan prestasinya dengan baik. Mengingat adanya kesepakatan serta itikad baik dari para pihak, hal itu sangat penting agar tidak sampai terjadi kredit macet di kemudian hari.

Berdasarkan paparan peneliti di atas, secara singkat bahwa dalam hal dapatnya Kartu BPJS Ketenagakerjaan ini dijadikan sebagai jaminan tambahan atas KPR pada Bank perlu dipertanyakan kembali kedudukan hukum atas kebendaannya yang dapat dijadikan jaminan. maka dari itu, peneliti tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk Penelitian yang berjudul : **"Kedudukan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah"**

[1] https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/berita/14333/Cara-Miliki-dan-Renovasi-Rumah-Lewat-BPJS.html (Diakses pada tanggal 16 April 2018)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka secara umum rumusan masalah pada jurnal ini adalah sebagai berikut:

a. Apakah Kartu BPJS Ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan KPR pada Bank?
b. Bagaimana penyelesaian KPR apabila debitur pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan wanprestasi?

1.3. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Menurut Peter Mahmud, Penelitian hukum normatif ini adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai sebuah susunan dari sistem norma. Sistem norma yang dimaksudkan adalah tentang asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).[2] Dalam hal ini mengenai Kedudukan Hukum Kartu BPJS Ketenagakerjaan yang dijadikan sebagai jaminan Bank.

b. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan 2 (dua) metode pendekatan, antara lain:

1) Metode pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) yang menurut Peter Mahmud Marzuki digunakan untuk memahami hirarki perundang-undangan dan asas-asas yang ada didalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang ini dilakukan dengan memahami semua undang-undang dan peraturan yang ada kaitannya dengan isu hukum yang sedang diteliti. Hasil dari pemahaman tersebut menjadi sebuah pendapat untuk memecahkan permasalahan yang akan diteliti.[3]
2) Metode pendekatan konseptual (Conceptual Approach). Menurut Peter Mahmud Marzuki Pendekatan konseptual ini berawal dari pandangan-pandangan dan pendapat-pendapat ahli hukum yang berkembang di dalam ilmu hukum. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum atas permasalahan yang akan diteliti.[4] dalam penelitian ini terkait dengan dijadikannya Kartu BPJS Ketenagakerjaan sebagai jaminan bank.

c. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer adalah suatu pernyataan yang mememiliki kekuatan hukum dan dibuat dan ditetapkan atas kekuasaan pemerintah yang dapat berupai undang-undang yang dibuat parlemen, putusan-putusan pengadilan, dan peraturan eksekutif/adminitratif.[5] Sumber hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan konvensi. Yang menjadi acuan bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

[2] Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, h. 34

[3] Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, h.133

[4] Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 95

[5] Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 181

3) Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
4) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
5) Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia.
6) Undang-Undang nomor 24 Tahun 2011 Tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.
7) Peraturan Pemerintah nomor 46 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua.
8) Peraturan Pemerintah nomor 60 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 46 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua
9) Peraturan Menteri Ketenagakerjaan nomor 35 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan Dalam Program Jaminan Hari Tua.
10) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan nomor 2 Tahun 2014 Tentang Manfaat Layanan Tambahan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan.
11) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua.
12) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan nomor 7 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Manfaat Jaminan Hari Tua.

Bahan Hukum Sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum, dan jurnal-jurnal hukum. Selain itu, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Fungsi bahan hukum sekunder ini adalah untuk memberikan petunjuk kepada peneliti ke arah mana peneliti melangkah.[6] Sumber hukum sekunder meliputi RUU, laporan penelitian , makalah, buku, dll.

Sumber bahan non hukum yakni berupa wawancara, menurut Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya menyatakan bahwa hasil wawancara dapat dijadikan sebagai sumber bahan non hukum dan dapat dijadikan sebagai sumber bahan hukum sekunder apabila peneliti membuat beberapa pertanyaan dan atau menjelaskan isu hukum dalam bentuk, sehingga seseorang yang diwawancarai tersebut dapat mengemukakan pendapatnya juga secara tertulis.[7]

Jenis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, dengan memperoleh data langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi.

d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif (normative legal research), bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan tersebut dikerjakan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder disusun dengan sistem kartu catatan (card system), baik dengan kartu ikhtisar yang berarti memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli peneliti,

[6] *Ibid*.
[7] *Ibid*, h. 206

kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan), maupun serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatn khusus peneliti).[8]

e. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah disusun tersebut dianalisis dengan normatif preskripitif sehingga akan diperoleh jawaban atas rumusan masalah yang diajukan. Analisis normatif preskriptif dikumpulkan dengan cara mensistematisasi, megharmonisasi serta menafsirkan bahan hukum yang digunakan kemudian dianalisis menggunakan logika deduktif yaitu menganalisis dari hal yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank

Pengertian kartu BPJS Ketenagakerjaan menurut Pasal 1 angka 8 PP No. 46 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaran Program JHT yang menyatakan bahwa kartu BPJS Ketenagakerjaan merupakan kartu tanda peserta yang terdapat nomor identitas tunggal didalamnya dan berlaku untuk semua program jaminan sosial yang dalam penelitian ini lebih lanjut membahas tentang program jaminan hari tua.

Kartu BPJS Ketenagakerjaan disini merupakan sebuah benda bergerak dan berwujud yang dapat dipindahtangankan. Dalam pemahaman hukum perdata, pembedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak ini terdapat dalam Pasal 504 dan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUH Perdata. Suatu benda dikategorisasikan dalam benda bergerak yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan tempat (*verplaatsbaar*) tanpa mengubah fungsi, wujud, dan hakikatnya. Demikian pula sebaliknya, kategorisasi benda tidak bergerak yang karena sifatnya merupakan benda yang apabila dipindahkan tempat mengubah fungsi, wujud, dan hakikatnya atau benda tidak bergerak karena tujuan atau peruntukannya, atau karena undang-undang.

Dalam prakteknya, obyek jaminan yang sering digunakan sebagai jaminan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, karena atas benda-benda tersebut juga dikenal dengan adanya pembebanan jaminan. Pembebanan tersebut diketahui hampir seluruh perundang-undangan di berbagai negara.

Di samping adanya benda bergerak dan benda tidak bergerak dikenal juga dengan adanya pembedaan antara benda atas nama dan tidak atas nama, atau benda terdaftar dan benda tak terdaftar, namun pembedaan benda bergerak dan benda tak bergerak tetap mempunyai arti penting. Adanya sarana perjanjian kredit dalam perkembangan perkreditan di Indonesia lahirlah pula perjanjian perorangan dan kebendaan. Dilihat dari fungsinya sebagai perlindungan bagi kreditor dalam memberikan kredit, perjanjian jaminan kebendaan disini lebih sering digunakan oleh para kreditor daripada perjanjian jaminan perorangan, hal ini karena dalam perjanjian kebendaan, obyek yang menjadi jaminan jelas dan pasti ada serta benda tersebut dalam kuasa kreditor manakala debitor tidak memenuhi prestasi di kemudian hari.

[8] Fakultas Hukum, 2018, *Petunjuk Penulisan Skripsi*, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabay, h.16

Jadi jika dilihat dari paparan diatas kartu BPJS Ketenagakerjaan disini merupakan sebuah benda bergerak yang memiliki nilai dilihat dari nomor seri kepesertaan anggota BPJS Ketenagakerjaan dalam hal ini pada program Jaminan Hari Tua.

Berdasarkan Permenaker No. 35 tahun 2016 dalam Pasal 2 yang menyatakan bahwa "BPJS Ketenagakerjaan dapat memberikan Manfaat Layanan Tambahan kepada peserta yang memenuhi persyaratan berupa fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain."

Dalam Pasal 3 Permenaker No. 35 tahun 2016 menjelaskan bahwa Jenis Manfaat Layanan Tambahan tersebut berupa fasilitas pembiayaan perumahan yang meliputi: PUMP atau Pinjaman Uang Muka Perumahan, KPR atau Kredit Pemilikan Rumah dan PRP atau Pinjaman Renovasi Perumahan. Manfaat Layanan Tambahan tersebut bersumber dari iuran investasi JHT sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Manfaat Layanan Tambahan tersebut dilaksanakan oleh Bank Penyalur yang telah bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan.

BPJS Ketenagakerjaan memberikan fasilitas pinjaman berupa pembiayaan perumahan yang berupa pinjaman uang muka, kredit pemilikan rumah, dan pinjaman perbaikan atau pembangunan perumahan. Namun pada saat ini yang berlaku adalah pinjaman kredit pemilikan rumah bersubsidi yang disediakan oleh bank penyalur yang bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan Bank Penyalur itu sendiri adalah Bank Tabungan Negara (Pesero), Tbk atau yang selanjutnya disebut Bank BTN.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 yang menjelaskan bahwa Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang terdapat campur tangan dari pemerintahan dalam bentuk bantuan dan/atau kemudahan dalam memperoleh rumah yang dapat berupa harga jual murah dengan jangka waktu pinjaman yang cukup panjang serta pula bantuan perolehan rumah yang disediakan oleh Bank Pelaksana baik konvensional maupun syariah. Yang membedakan antara KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi adalah peran pemerintah dalam menyalurkan dana bantuan kepada masyarakat menengah kebawah untuk dapat dengan mudah memiliki rumah. Sedangkan KPR Non Subsidi merupakan KPR yang pada umumnya disediakan dan diberikan kepada seluruh masyarakat. KPR Non Subsidi tidak sama dengan KPR Subsidi yang sebagian besar ketentuannya ditentukan oleh Pemerintah. Ketentuan-ketentuan KPR Non Subsidi ini sudah dibuat oleh bank, termasuk penentuan limit kredit dan suku bunga yang ditawarkan berdasarkan pada kebijakan bank tersebut.

Perbedaan antara KPR Subsidi dengan KPR Non Subsidi dapat dilihat dari segi harga jual rumah, fasilitas rumah, suku bunga, spesifikasi rumah, akses menuju perumahan, tipe bangunan, renovasi dan harga jual kembali.

Menurut Pasal 510 KUH Perdata benda bergerak yang ditentukan undang-undang yang sudah menetapkannya sebagai benda bergerak, yaitu berupa hak-hak atas benda bergerak, yang meliputi hak pakai hasil dan hak pakai, hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, penagihan atau piutang atas benda bergerak, saham-saham dalam persekutuan perdagangan atau perusahaan, surat-surat berharga lainnya serta tanda-tanda perutangan yang dilakukan dengan negara-negara asing.

Menurut Penulis dari paparan diatas Kartu BPJS Ketenagakerjaan dikategorikan dalam kebendaan bergerak sebagai surat-surat berharga yang memiliki hubungan langsung dengan pemiliknya atau calon debitur.

Hak-hak jaminan merupakan hak-hak kekayaan, atau hak-hak yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat diuangkan. Hak jaminan memiliki arti penting, jika nantinya kekayaan yang dimiliki debitor tidak dapat menutupi semua hutangnya, sedangkan pada dasarnya semua kekayaan debitor yang dijaminkan dapat diambil sebagai pelunasan hutang. Oleh karena itu benda yang dijadikan sebagai jaminan seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual[9], jika diperhatikan apabila di kemudian hari debitor tidak memenuhi prestasinya kemudian kreditor akan melakukan eksekusi atas benda yang menjadi jaminan tersebut tapi ternyata benda yang dijaminkan itu tidak mempunyai nilai jual, tentu saja hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi kreditor. Benda yang dijadikan jaminan memiliki arti tersendiri yaitu itikad baik debitor dalam melaksanakan pelunasan hutangnya seperti yang tertuang dalam perjanjian hutangnya akan terlaksana dengan baik, dengan begitu kreditor menjadi lebih yakin akan niat baik debitor dalam mengajukan hutang, lain halnya jika suatu benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis dan dijadikan sebagai obyek perjanjian hutang, maka hal tersebut dikenal dengan Jaminan Kebendaan. Namun jika suatu jaminan yang obyeknya benda tetapi benda tersebut ternyata tidak memiliki nilai jual, maka tidak dapat dikatakan sebagai jaminan kebendaan melainkan jaminan perorangan.

Debitor dan atau penjamin haruslah menguasai hak hukum suatu jaminan secara sah, dan juga kreditor dapat menerimanya karena jaminan tersebut dirasa bernilai ekonomis. Sehingga apabila debitor tidak ingin kehilangan barang jaminan tersebut maka debitor harus memenuhi prestasinya. Begitu juga kreditor pastilah mengharapkan penjualan barang jaminan tersebut dapat menyelesaikan piutangnya secara baik bilamana debitor cidera janji.

Penyelesaian kredit ini sering kali berupa menguangkan benda-benda yang menjadi obyek jaminan dan kreditur menerima hasil penjualan atau pencairan benda jaminan itu dan menjadi hak pihak kreditor apabila debitor wanprestasi. Jadi, obyek atau benda yang dijaminkan adalah sebagai pelunasan hutang yang seharusnya menjadi kewajiban debitor dalam perjanjian kredit.

Aspek nilai suatu benda yang dapat diuangkan dalam suatu penjaminan tetap menjadi faktor utama, yang berarti bahwa semua perjanjian yang prestasinya bernilai ekonomis atau dapat diuangkan adalah perjanjian yang dimaksud dalam Buku III KUH Perdata, yang merupakan bagian dari hukum kekayaan, sedangkan hukum kekayaan mengatur hak-hak kekayaan. Sehingga benda atau suatu hak yang dijadikan sebagai jaminan adalah hak/benda yang memiliki nilai ekonomis. Selain itu juga harus dapat dialihkan kepada orang lain.

Bahwa hak-hak jaminan yang diatur dalam KUH Perdata adalah hak-hak kekayaan yang memiliki nilai ekonomis dan dapat diuangkan, walaupun ijasah, surat gaji/pensiun erat sekali dengan pemiliknya, dan bersifat perseorangan namun bukan termasuk dalam kelompok hak jaminan kebendaan sebab bagi orang lain ijasah, surat gaji/pensiun tersebut tidak bernilai ekonomis dan sulit untuk dapat dialihkan. Terlebih lagi apabila debitor wanprestasi, maka akan sulit untuk mengeksekusi jaminan tersebut. Jaminan yang demikian ini hanya mempunyai nilai affeksi dan karenanya kreditor mempunyai sarana penekan secara psikologis kepada debitor karena jaminan tersebut merupakan kebanggaan baginya sehingga kreditor kemungkinan besar lebih mudah untuk mendapatkan pelunasan. Kedudukan kreditor mirip dengan hak retensi, hanya saja bedanya kreditor dengan hak

[9] J.Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 13

retensi adalah hak untuk menahan benda debitor diatur oleh undang-undang, sedangkan benda debitor disini diperjanjikan[10].

Mengenai jaminan patut diulaskan di sini bahwa sebenarnya jaminan itu merupakan juga satu unsur perlindungan (preventif maupun kuratif) bagi kreditor, hanya sifatnya lain daripada apa yang telah diuraikan lebih dahulu seperti halnya perjanjian jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, karena perjanjian jaminan yang akan diuraikan ini lahir dalam penerapan perbankan dengan adanya jaminan lain, yang tidak dapat digolongkan kedalam jaminan kebendaan atau jaminan perorangan, yaitu jaminan yang berwujud ijasah, surat pensiun dan lain-lain, atau jaminan benda tertentu/kelompok benda tertentu, tetapi tidak memiliki sifat hak jaminan kebendaan. Gambaran-gambaran di atas menunjukkan bahwa sebenarnya masalah perkreditan itu tidak begitu sederhana seperti orang yang menganggapnya, karena falsafah inilah terciptalah macam macam bentuk kredit, terutama halnya di bidang perekonomian/perdagangan khususnya di bidang perkreditan.

Kembali pada pemikiran bahwa hak-hak jaminan yang diatur dalam KUH Perdata adalah hak-hak kekayaan yang memiliki nilai ekonomis dan dapat diuangkan serta yang dapat/laku untuk diperjual belikan, sedangkan ijasah dan surat pensiun bersifat pribadi, sehingga suliit digolongkan dalam kelompok jaminan kebendaan. Selain itu jaminan benda sebagaimana yang dimaksudkan tidak memiliki nilai ekonomis bagi orang lain, tentunya manakala debitor wanprestasi akan kesulitan dalam eksekusinya. Bahwa benda-benda tersebut memiliki ciri yang menyimpang dari ciri hak jaminan kebendaan pada umumnya, maksudnya benda itu dapat saja sulit untuk dijual dan mendapatkan pembeli karena sifatnya yang tidak mudah dieksekusi.

Walaupun ijasah dan surat pensiun berhubungan langsung dengan yang memilikinya, namun bagi orang lain jaminan tersebut tidak memiliki arti ekonomis, menurut J. Satrio, paling-paling mempunyai nilai afeksi, namun demikian kreditor yang menyimpan ijasah sebagai jaminan memiliki peran yang lebih baik daripada kreditor biasa, karena mempunyai sarana penekan secara psikologis. Terhadap jaminan tersebut kedudukannya sama dengan dengan kreditor dengan hak retensi. Bedanya kreditor dengan hak retensi, haknya untuk menahan benda debitor diberikan oleh undang-undang, sedang disini diperjanjikan.[11]

Dalam pelaksanaan perbankan, agar fasilitas pembiayaan yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor lebih aman, dibutuhkan adanya tambahan pengamanan yang dapat berupa jaminan khusus, yang sering ditemukan pada prakteknya adalah jaminan kebendaan berupa bukti hak atas tanah. Digunakannya bukti hak atas tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif, maupun konsumtif, diutamakan pada pertimbangan nilai jual tanah yang relatif tinggi serta yang paling aman dalam proses menjual kembali.

Berdasarkan seperti yang dikatakan oleh Ibu Faridah Hanum selaku Kepala Bidang Pelayanan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya yang menyatakan bahwa Bank-bank lain juga dapat saja menerima kartu BPJS Ketenagakerjaan sebagai jaminan, tergantung kebijakan Bank tersebut dalam menerima kartu BPJS Ketenagakerjaan sebagai agunan atau jaminan itu sendiri.[12] Berkaitan dengan itu, penulis melakukan wawancara lagi yang berikutnya dengan Ibu Marissa Yuniar selaku *Micro Banking Manager* Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya yang menyatakan bahwa dapatnya kartu BPJS

[10] J. Satrio, *Op.Cit.*, h. 12

[11] *Ibid*, h. 12

[12] Faridah Hanum, Kepala Bidang Pelayaan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya, Wawancara pada tanggal 5 Desember 2018 pukul 13.30 WIB

Ketenagakerjaan dijadikan sebagai agunan atau jaminan Bank namun hanya sebagai jaminan tambahan dan termasuk dalam program kredit serbaguna mikro dengan syarat gaji pekerja tersebut harus melalui Bank Mandiri atau yang dalam istilah perbankan disebut dengan pembayaran angsuran kredit dengan sistem *payroll*.[13]

Pemberian kredit oleh bank-bank pemerintah/bank negara sebagai kreditor hanya dengan jaminan pesangon/pensiun/gaji melalui surat kuasa pemotongan gaji pegawai atau surat kuasa pemotongan uang pensiun, karena kreditor memandang gaji/pensiun merupakan salah satu sumber penerimaan pengembalian kredit. Meskipun kreditor menganggap pemberian kredit dengan jaminan gaji, pensiun, atau ijasah tersebut agak riskan bagi kreditor. Kecuali apabila surat kuasa pemotongan gaji/pensiun itu ditandatangani juga oleh Kepala Kantor cq. Bendahara Kantor yang bersangkutan, dengan tujuan bahwa Kepala Kantor cq. Bendahara tersebut menjamin lamanya pembayaran/pelunasan piutang tersebut, dengan konsekuensi apabila debitor cidera janji, maka Kepala Kantor tersebut bertanggungjawab atas pelunasan dari debitor, Kepala Kantor cq. Bendahara memberikan tanda tangan hanya menyatakan bahwa gaji/pensiun calon debitor adalah senilai sejumlah yang tertera dalam daftar gaji tersebut dan belum dipotong pihak lain, serta menjamin diprioritaskannya hak kuasa kreditor atas gaji/pensiun/ pesangon debitor, jadi sifatnya merupakan penguatan kepada calon kreditor tersebut. Sehingga apabila telah terjadi akad kredit kemudian debitor cidera janji, maka Kepala Kantor cq. Bendahara dari kantor debitor bertanggungjawab akan kelancaran pelunasan piutangnya sehingga perjanjian kredit dengan jaminan surat kuasa gaji/pensiun tidak dapat digolongkan sebagai perjanjian jaminan kebendaan.

Pada dasarnya jaminan kebendaan adalah suatu benda tertentu yang dibebani dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi hutangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya kepada debitor, dengan cara melakukan penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu tadi dan hasil perolehan dari penjualan tersebut diambil oleh kreditor sebagai pelunasan piutangnya, maka dari itu dapat dikatakan bahwa fungsi jaminan kebendaan ini adalah sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, apabila debitor wanprestasi, maka benda tertentu yang dijaminkan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan sebagai kepastian akan pelunasan piutang, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.[14]

Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perbuatan pembedaan dari suatu bagian dari kekayaarn seseorang yang memiliki tujuan untuk menjaminkan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor ingkar janji.[15]

Berdasarkan hasil penelitian penulis, yang menjadi obyek jaminan atas kredit pemilikan rumah ini adalah:

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat yang dijadikan sebagai jaminan pokok atas kredit pemilikan rumah tersebut dengan mendaftarkan Hak Tanggungan.

---

[13]Marissa Yuniar, Manajer Perbankan Mikro Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya, Wawancara pada tanggal 7 Desember 2018pukul 14.15 WIB

[14] Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta: 2008, h. 38

[15] *Ibid*.

2. Kartu BPJS Ketenagakejaan yang dijadikan sebagai jaminan tambahan atas kredit pemilikan rumah tersebut dengan berdasar pada ketentuan Permenaker No. 35 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan dalam Program Jaminan Hari Tua.

Dalam pandangan hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Hal ini ditegaskan dalam Penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Jika dikaitkan dengan permasalahan ini agunan pokok disini merupakan suatu barang yang dibeli dengan kredit yang dijaminkan yang berupa surat berharga atas benda tersebut karna termasuk dalam benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah, sedangkan agunan tambahan adalah surat berharga yang berupa asuransi atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.[16]

Dalam permasalahan ini yang menjadi jaminan pokok atau agunan pokok adalah sertipikat atau bukti hak atas tanah yang akan didaftarkan hak tanggungan dan menjadi jaminan bank. Sedangkan kartu BPJS Ketenagakerjaan disini menjadi agunan tambahan atau jaminan tambahan.

Pemberian jaminan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada anggotanya yang menjadi debitor atas kredit pemilikan rumah ini adalah berupa pencairan uang muka perumahan yang diambil dari saldo debitor tersebut. Besar kecilnya pencairan dilihat dari saldo yang telah didapat oleh debitor pada program jaminan hari tua selama menjadi anggota BPJS Ketenagakerjaan. Hal ini dilakukan berdasarkan pada Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua dalam Pasal 2 ayat (2) yang menyatakan bahwa: "Manfaat JHT dapat diambil sampai batas tertentu paling banyak 30 % (tiga puluh persen) dari jumlah JHT, yang peruntukannya untuk kepemilikan rumah atau paling banyak 10 % (sepuluh persen) untuk keperluan lain sesuai persiapan memasuki masa pensiun setelah memenuhi masa kepesertaan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun." Dan dilanjutkan pada ayat (3) yang menyatakan bahwa: "Besarnya manfaat JHT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) sebesar nilai akumulasi seluruh luran yang telah disetor ditambah hasil pengembangannya yang tercatat dalam rekening perorangan Peserta."

Dari sisa saldo yang sudah dicairkan untuk uang muka pembelian rumah tersebut yang nantinya akan dijadikan sebagai jaminan tambahan apabila debitur atau pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan melakukan wanprestasi. Saldo iuran yang murni milik peserta BPJS Ketenagakerjaan tersebut belum termasuk hasil distribusi dana pengembangan Jaminan Hari Tua yang nantinya akanmenjadi peringan sendiri oleh BPJS Ketenagakerjaan.

Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

> "Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lain".

[16] Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, h. 68

Dari paparan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan itu adalah salah satu lembaga jaminan kebendaan yang berupa penjaminan hak atas tanah guna sebagai pelunasan hutang tertentu. Jaminan yang diberikan, adalah hak yang diutamakan atau lebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan satu dari lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahimya dari perjanjian. Dalam Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan adalah hak-hak atas tanah yang disepakati secara tersendi sebagai jaminan pelunasn hutang tertentu, sehingga Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus.

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon debitur atau pekerja atau peserta BPJS Ketenagakerjaan Program Manfaat Layanan Tambahan Jaminan Hari Tua adalah berupa:

a. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
b. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
c. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
   - Rp4juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
   - Rp7juta untuk Rumah Sejahtera Susun
e. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
g. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
h. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah
i. Minimal 1 tahun terdaftar sebagai peserta BPJS Ketenagakerjaan
j. Tertib administrasi & kepesertaan serta iuran aktif
k. Mendapat rekomendasi dari BPJS Ketenagakerjaan[17]

2.2. Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah apabila Debitur Pemilik Kartu BPJS Ketenagakerjaan Wanprestasi

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (l) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 menjelaskan mengenai pengertian Debitur. Debitur adalah orang yang memiliki hutang karena perikatan atau undang-undang yang pelunasannya dapat dimintai di depan pengadilan. Debitur merupakan orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya yng lahir karena perjanjian atau undang-undang.

Yang dimaksud dengan debitur dalam penelitian ini adalah pekerja atau buruh yag merupakan peserta BPJS Ketenagakerjaan dibuktikan dengan kartu anggota atau yang sering disebut dengan Kartu BPJS Ketenakerjaan yang dulu bernama kartu jamsostek. Menurut PP No. 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaran Program Jaminan Hari Tua Pasal 1 angka 8 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kartu kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan adalah kartu tanda peserta BPJS Ketenagakerjaan yang didalamnya terdapat nomor identitas tunggal yang berlaku untuk semua program jaminan sosial.

Dalam program jaminan hari tua yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya guna untuk mensejahterakan para buruh atau pekerja yang menjadi anggotanya sesuai dengan visi dan misi BPJS Ketenagakerjaan sendiri. Salah satu manfaat layanan

[17]https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Khusus/MLT-BPJS-Ketenagakerjaan-KPR-Subsidi (diakses pada tanggal 15 Desember 2018)

tambahan yang diberikan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada anggotanya adalah berupa pembiayaan perumahan yang antara lain pinjaman uang muka perumahan, kredit pemilikan rumah subsidi dan pinjaman renovsi perumahan, yang lebih lanjut akan dibahas dalam penelitian ini adalah kredit pemilikan rumah subsidi atau KPR subsidi. Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan ataupun kemudahan dalam memperoleh rumah dari pemerintah yang berupa pembelian dengan harga murah dan jangka panjang untuk masa kreditnya serta subsidi perolehan rumah tersebut diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik bank konvensional maupun bank dengan prinsip syariah.

Kredit Pemilikan Rumah subsidi yang disebutkan diatas menggunakan Jaminan bukti hak atas tanah sebagai jaminan pokok atau yang termasuk dalam kelompok lembaga jaminan hak tanggungan.

Setiap bank yang bersangkutan dalam suatu kredit penjaminan sebaiknya melakukan manajemen maupun pembinaaan kredit berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah. Hal tersebut dikarenakan manajemen resiko yang tidak baik, juga akan meningkatkan jumlah kredit macet menjadi lebih tinggi.

Apabila debitur sudah terbukti lalai dalam melakukan prestasinya, hal ini dinyatakan di dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa Debitur telah dinyatakan lalai, apabila ia sudah mendapat surat perintah atau sebuah akta sejenis menyatakan bahwa debitur tersebut lalai bahkan dalam perikatannya sendiri, serta debitur dinyatakan lalai apabila kreditur menetapkan bahwa debitur harus dianggap lalai apabila dalam melaksanakan prestasi sudah lewat waktu yang ditentukan. Jadi penjelasan lalai disini merupakan salah satu upaya hukom dimana kreditur memberitahukan, menegur, memperingatkan si berutang selambat-lambatna debitur harus melaksanakan pemenuhan prestasi dan apabila saat itu sudah terlampaui atau lewat tanggal jatuh tempo dan prestasi tidak penuhi, maka debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).

Menurut Salim, Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi atau debitur lalai melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ada dalam perjanjian yang telah disepakati antara kreditur bersama debitur.[18] Tidak dilaksanakannya perjanjian atau wanprestasi bisa saja terjadi karena disengaja ataupun secara tidak disengaja.[19]

Dinyatakan lalai, jika seorang debitur tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat dalam pemenuhan prestasinya atau tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.[20] Menurut pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi adalah apabila suatu perjanjian tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan maka debitur diharuskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga.

Mengenai pengertian wanprestasi, sesuai pendapat Ahmadi Miru wanprestasi dapat berupa perbuatan : Pertama tidak memenuhi prestasi sama sekali artinya debitor tidak

[18]Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2008, h.180
[19]Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta: 2007, h. 74
[20]Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta: 2007, h. 146

melakukan prestasi sama sekali baik hal itu disengaja atauun tidak, yang kedua terlambat memenuhi prestasi artinya debitor melakukan prestasi lebih dari batas jatuh tempo sesuai dengan perikatan, yang ketiga adalah melaksanakan perbuatan yang dalam perjanjian dilarang artinya dalam melakukan prestasi disini debitor telah melakukan penyimpangan yang tidak sesuai bahkan dilarang dalam perikatan yang dibuat terlebih dulu.[21] Menurut tambahan penulis disini, dapat saja seorang debitur melakukan wanprestasi dalam bentuk melaksanakan prestasi tapi tidak seperti yang diperjanjikan, seperti misalnya dalam pembayaran kredit, kreditur hanya membayar sebagian hutang pada saat jatuh tempo, hal tersebut sudah tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Wanprestasi dapat saja terjadi karena 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach/force majeur*).
   Overmach adalah suatu keadaan yang terjadi tidak diduga-duga sebelumnya, sehingga membuat debitur terhalang dalam melaksanakan prestasinya, oleh sebab itu, keadaan yang terjadi tersebut debitur tidak dapat dipersalahkan serta tidak wajib menanggung resiko yang diakibatkan oleh keadaan tersebut. *Overmacht* di bagi dua yaitu: *Overmacht* mutlak dimana apabila tidak ada seorang pun yang dapat melaksanakan prestasi dan *Overmacht* tidak mutlak apabila masih dimungkinkan pemenuhan prestasi, hanya saja membutuhkan pengorbanan dari pihak debitur.
2. Debitur bebuat kesalahan, baik yang disengaja ataupun lalai.
   Perbuatan yang disengaja ataupun lalai, kedua hal tersebut melahirkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat yang terjadi dengan disengaja, si debitur wajib mengganti kerugian yang lebih banyak dari pada akibat yang terjadi karena adanya kelalaian.

Dalam hal wanprestasi terjadi, kreditur bisa menagih ganti rugi ataupun pengguguran perjanjian. Debitur wajib membayar ganti rugi apabila sudah terbukti lalai dan tidak memenuhi prestasi hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi sendiri dapat berupa biaya, rugi, dan bunga. Sedangkan pembatalan juga diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang pada intinya menjelaskan bahwa pihak kreditur kepada debitur dapat saja menentukan apakah kreditur akan memaksa pihak debitur untuk memenuhi prestasinya ataukah akan menuntut pengguguran perjanjian, diikuti dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Jadi karena dalam permasalahan ini yang menjadi obyek jaminan pokok adalah tanah dan/atau bangunan oleh karena itu termasuk ke dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Sedangkan Jaminan tambahan yang berupa Kartu BPJS Ketenagakerjaan ini perlu diteliti kembali lembaga jaminannya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis hal yang dilakukan ketika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi yang pertama adalah dilaksanakannya eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan yang diberada diatas kekuasaan kreditor. Berikut merupakan penjelasan mengenain eksekusi atas benda objek Hak Tanggungan yang menjadi ciri-ciri Hak Tanggungan salah satunya adalah sebagai lembaga jaminan yang obyeknya adalah bukti hak atas tanah yang kuat, yang dalam pelaksaannya memberikan kepastian dan mudah.

Bahwa jika debitur cedera janji, maka yang pertama menjadi hak pemegang hak tanggungan pertama adalah melelang objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, selanjutnya yang kedua titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), bahwa objek Hak Tanggungan

[21] Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, h. 74

dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Kedua cara secara berurutan tersebut menjadikan dasar bagi kita untuk menyampaikan pendapat, bahwa para pembuat undang-undang sadar bahwa pelaksanaan kedua cara itu tidak sama, yang pertama berdasarkan titel eksekutorial, sama halnya dengan suatu keputusan pengadilan, yang wajib sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang kedua merupakan eksekusi diluar campur tangan pihak pengadilan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan apabila jaminan Haknya adalah Hak atas tanah dan/atau benda-benda lainnya yang ada hubungannya dengan tanah. Apabila debitur cidera janji menurut Pasal 20 UUHT juga menyatakan bahwa eksekusi penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan tersebut harus atas dasar kesepakatan pemberi dengan pemegang Hak Tanggungan.

Apabila debitur wanprestasi, menurut hukum, baik kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui gugatan perdata di pengadilan. Namun, diketahui bahwa melalui acara bersidang tersebut penyelesaian utang piutang memakan waktu dan biaya, oleh karena itu, dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan ini disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.

Dalam Pasal 20 UUHT tersebut jenis eksekusi yang dimaksud adalah sesuai dasar perjanjian jaminan yang bertujuan agar debitor bersedia melaksanakan kewajibannya, maka dari itu kreditor menjadikan jaminan sesuatu yang berharga bagi debitor, sehingga jika debitor ingin menguasai kembali benda yang menurut debitor berharga tersebut, debitor harus lebih dulu melakukan kewajibannya. Jika dikaitkan dengan dijadikannya Kartu BPJS Ketenagakerjaan dalam permasalahan ini, dapat dikatakan disini kreditor memberikan penekanan psikologis tersendiri terhadap debitor dalam memenuhi prestasinya.

Pemegang Hak Tanggungan tidak membutuhkan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, namun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat untuk melakukan eksekuasi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji karena hal ini sudah diatur dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemgang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya disini bahwa. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang dijaminkan.

Hasil dari penjualan lelang tersebut digunakan untuk pembayaran hutang debitur apabila terdapat sisa atas penjualan lelang tersebut, maka sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan apabila dari hasil penjualan lelang tersebut masih tidak mencukupi untuk pelunasan pembayaran hutang, maka barulah diambil dari sisa pencairan saldo iuran BPJS Ketenagakerjaan dengan ketentuan tidak melebihi dari sisa pencairan 30% yang telah digunakan untuk pembayaran uang muka. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua.

Dengan demikian, perlulah dibahas mengenai tata cara eksekusi apabila hasil penjualan lelang atas Hak Tanggungan itu tidak mencukupi pembayaran pelunasan hutang debitur,

oleh karena belum adanya aturan tentang tata cara atau prosedur ekseskusi atas jaminan Kartu BPJS Ketenagakerjaan tersebut, Seperti diketahui, Kartu BPJS Ketenagakerjaan disini termasuk dalam kategori benda. Sehingga disini peneliti menjabarkan tata cara atau prosedur eksekusi dari lembaga jaminan kebendaan agar dapat diketahui tergolong dalam lembaga jaminan yang mana.

Sehubungan di setiap jaminan kebendaan yang ada di gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia terdapat pengaturan tentang hak kreditor pemegang hak jaminan pertama untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri, dengan syarat apabila debitor wanprestasi dan cara penjualannya melalui lelang.[22]

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan apabila jaminan Haknya adalah Hak atas tanah dan/atau benda-benda lainnya yang ada hubungannya dengan tanah atau dapat dikatakan bahwa tergolong dalam kebendaan tidak bergerak begitu juga dengan Lembaga Jaminan Hipotik. Oleh sebab itu, maka disini peneliti akan menjabarkan mengenai lembaga jaminan gadai dan fidusia.

Dalam praktik perbankan, pada gadai hak kreditor untuk melakukan eksekusi atas benda yang dijaminkan dengan hak gadai diatur dalam pasal 1155 KUH Perdata, yaitu hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas benda obyek jaminan sebagai pelunasan hutang apabila debitor cidera janji. Kewenangan yang diberikan kepada kreditor tersebut tanpa memiliki titel eksekutorial, sebab itulah satu-satunya prosedur eksekusi yang diberikan oleh undang-undang dan dapat dilaksanakan oleh kreditor pemegang hak gadai. Demiklian pula terhadap eksekusi obyek hipotik dengan cara untuk menjual obyek jaminan bagi pelunasan hutang debitor yang pengaturannya sama dengan gadai, pada hipotik diatur dalam pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang pemahamannya juga sebagai parate eksekusi tanpa titel eksekutorial, maksudnya lahirnya dapat diperjanjikan dan apabila debitor wanprestasi maka kreditor secara mutlak dikuasakan menjual persil untuk mengambil pelunasan berdasarkan Pasal 1211 KUH Perdata. Adapun dimaksudkan dalam Pasal 1211 KUH Perdata adalah kreditor dapat menjual sendiri secara langsung melalui lelang tanpa bantuan pengadilan dengan:

a) menjual di muka umum;
b) kebiasaan setempat;
c) penjualan secara lelang, dan oleh karenanya *beding van eigenmachtige verkoop* berada diluar bidang *recths voordering*, tidak perlu ada pensitaan dan seolah-olah menjual miliknya sendiri perkembangan.[23]

Demikian pula untuk jaminan fidusia dalam UU No. 42 Tahun 1999 yang adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang cu dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksog dalam UU No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Apabila debitor pemberi jaminan fidusia cidera janji, maka eksekusi terhadap benda yang mejadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengarn cara:

a) Pelaksanaan titel eksekutorial;

[22] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung: 1986, h. 85
[23] Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, h. 188

b) Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (Parate eksekusi);
c) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima fidusia.

Khusus parate eksekusi pada obyek fidusia diatur dalam Pasal 15 sub 3 UU Fidusia merupakan suatu kewenangan bersyarat, yaitu harus dipenuhi syarat: debitor telah wanprestasi. Kewenangan bersyarat seperti itu adalah pas sekali dengan kebutuhan kreditor, sebab selama semua kewajiban dipenuhi oleh debitor dengan baik dan sebagaimana mestinya, kreditor tidak memerlukan eksekusi. Kreditor baru membutuhkan kewenangan eksekusi kalau debitor wanprestasi. Kebutuhan itu dipenuhi oleh Pasal 15 sub 3 Undang-Undang Fidusia132. Oleh karena parate eksekusi sangatlah diperlukan bagi setiap penyelesaian hak tagih kreditor terutama pemegang hak jaminan sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU No. 42 Tahun 1999, tentang Fidusia.

3. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

3.1.1 Seperti yang diatur dalam Buku II dan Buku III KUH Perdata mengenai Hak kebendaan yang juga merupakan Hak-hak kekayaan. Benda atau suatu hak yang dapat dijadikan jaminan adalah hak/benda yang mempunyai nilai uang/ekonomis. Selain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis, benda itu juga harus dapat dialihkan kepada orang lain. Dalam hal ini kartu BPJS Ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan tambahan atau jaminan acecoir pada kredit pemilikan rumah yang disediakan oleh bank penyalur yang berkerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan, yaitu Bank BTN dalam program manfaat layanan tambahan jaminan hari tua hal ini berdasarkan juga pada Permenaker Nomor 35 tahun 2016. Pemberian jaminan yang diberikan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada anggotanya yang menjadi debitor atas kredit pemilikan rumah ini adalah berupa pencairan uang muka perumahan yang diambil dari saldo debitor tersebut. Besar kecilnya pencairan dilihat dari saldo yang telah didapat oleh debitor pada program jaminan hari tua selama menjadi anggota BPJS Ketenagakerjaan. Hal ini dilakukan berdasarkan pada Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua dalam Pasal 2 ayat (2) yang menyatakan bahwa: "Manfaat JHT dapat diambil sampai batas tertentu paling banyak 30 % (tiga puluh persen) dari jumlah JHT, yang peruntukannya untuk kepemilikan rumah atau paling banyak 10 % (sepuluh persen) untuk keperluan lain sesuai persiapan memasuki masa pensiun setelah memenuhi masa kepesertaan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun." Dan dilanjutkan pada ayat (3) yang menyatakan bahwa: "Besarnya manfaat JHT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) sebesar nilai akumulasi seluruh luran yang telah disetor ditambah hasil pengembangannya yang tercatat dalam rekening perorangan Peserta."

3.1.2 Berdasarkan hasil penelitian penulis hal yang dilakukan oleh kreditur ketika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi adalah dilaksanakannya eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan yang diberada diatas kekuasaan kreditor. Oleh karenanya hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan.Apabila debitur telah terbukti melakukan wanprestasi maka kreditor dengan kekuasaan penuh dapat melakukan eksekusi atas benda objek hak tanggungan yang menjadi jaminan dan telah terdaftar sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 20 UUHT. Sedangkan apabila dari hasil penjualan lelang tersebut masih tidak mencukupi untuk pelunasan pembayaran hutang, maka barulah diambil dari sisa pencairan saldo iuran BPJS Ketenagakerjaan dengan ketentuan tidak melebihi dari sisa pencairan 30% yang telah digunakan untuk pembayaran uang muka.

3.2. Saran

3.2.1 Setiap Jaminan haruslah dikuasai hak hukumnya secara sah oleh debitor dan atau penjamin, serta dapat diterima oleh kreditor karena jaminan tersebut dianggap bernilai. Sehingga jika debitor dan atau penjamin tidak ingin kehilangan barang jaminan tersebut maka debitor harus melunasi hutangnya. Selain mempunyai nilai ekonomis, jaminan juga harus dapat dialihkan dan atau dapat diperjualbelikan. Selain itu, perlulah diatur lebih jelas dalam peraturan perundang-undangan tentang eksekusi jaminan surat berharga yang memiliki nilai ekonomis.

3.2.2 Sebaiknya bentuk perjanjian jaminan harus dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan antara kreditur dengan debitur. Kebijakan-kebijakan yang ditempuh oleh bank harus mempertimbangkan itikad baik dari debitur. Serta bentuk jaminan yang akan dijadikan jaminan disini harus aman guna perlindungan hukum bagi kreditur. Sehingga akhirnya penyelesaian hutang yang dilakukan oleh bank dan debitur, harus dilandasi oleh keinginan dari kedua belah pihak untuk mencapai penyelesaian dengan konsep *win-win solution*, sehingga tiada satupun yang merasa dirugikan.

4. KUTIPAN

Ahmadi Miru, 2007,*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta

A. Qirom Syamsuddin Meliala, 1985,*Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta

Fakultas Hukum, 2018, *Petunjuk Penulisan Skripsi*, Surabaya,Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Faridah Hanum, Kepala Bidang Pelayaan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya, Wawancara pada tanggal5 Desember 2018 pukul 13.30 WIB

Herowati Poesoko, 2008,*Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta

J.Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti

Marissa Yuniar, Manajer Perbankan Mikro Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya, Wawancara pada tanggal 7 Desember 2018pukul 14.15 WIB

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika

Salim HS, 2008,*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Satjipto Rahardjo, 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni

Subekti, 2007,*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta

Website resmi BPJS Ketenagakerjaan, https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/berita/14333/Cara-Miliki-dan-Renovasi-Rumah-Lewat-BPJS.html (Diakses pada tanggal 16 April 2018)

Website resmi bank BTN, *https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Khusus/MLT-BPJS-Ketenagakerjaan-KPR-Subsidi* (diakses pada tanggal 15 Desember 2018)

Website resmi bank BTN, *https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Khusus/MLT-BPJS-Ketenagakerjaan-KPR-Subsidi* (diakses pada tanggal 15 Desember 2018)