# BAB III

# PERJANJIAN ANTARA BANK DENGAN PIHAK KETIGA DAN NASABAH

## A. Perjanjian Penyediaan Rumah antara Bank dengan Pihak Ketiga

Bank memiliki fasilitas kredit kepemilikan rumah untuk menyediakan rumah bagi nasabah. Perjanjian penyediaan rumah untuk kepentingan nasabah melibatkan 3 pihak, yaitu :

1. Bank
2. Pihak Ketiga
3. Nasabah, yaitu perseorangan yang memperoleh fasititas untuk membeli satuan tanah dan rumah yang dibangun pada proyek.

Terdapat dua perjanjian dalam perjanjian penyediaan rumah, yaitu:

1. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga
2. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah.

Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga menyebutkan bahwa bank telah mengajukan penawaran kepada pihak ketiga untuk menyediakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat yang akan membeli rumah atau rumah toko atau rumah kantor di lokasi perumahan yang dibangun dan dikelola oleh pihak ketiga.

Perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga antara lain mengatur tentang realisasi pencairan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Perjanjian tersebut menyebutkan bahwa bank akan melakukan realisasi pencairan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada pihak ketiga dengan cara pemindahbukuan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas nama nasabah untuk pembelian tanah kavling

dengan sertifikat induk baik yang belum atau sudah dipecah apabila nasabah tetah membayar lunas uang muka pembiayaan kredit sebesar 20% (dua puluh persen) kepada bank atau dibuktikan dengan penyerahan kuitansi pembayaran uang muka dari pihak ketiga yang diserahkan kepada bank.

Bank selanjutnya akan melakukan realisasi pencairan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian bahan material pembangunan rumah (di luar upah) realisasi pencairan dilakukan secara pemindahbukuan pada rekening pihak ketiga dan dilakukan pemblokiran sebesar 50% (lima puluh persen) dengan ketentuan, diantaranya:

1. Nasabah telah membayar lunas uang muka pembiayaan kredit sebesar 20% (dua puluh persen) kepada bank atau kepada pihak ketiga dengan dibuktikan penyerahan kuitansi pembayaran uang muka kepada bank.
2. Perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) telah ditandatangani.
3. Biaya-biaya telah dibayar nasabah, seperti biaya administrasi, premi asuransi jiwa, notaris dan lain-lain
4. Jaminan rumah yang akan dibangun harus ditutup asuransi kerugian perusahaan asuransi yang menjadi rekanan bank dan dengan pihak ketiga Pembukuan blokir saldo rekening pihak ketiga dilakukan secara 3 (tiga) tahap sesuai prestasi pembangunan rumah:
    a. Sebesar 10% (sepuluh persen) apabila prestasi rumah telah mencapai 50% (lima puluh persen).
    b. Sebesar 20% (dua puluh persen) apabila prestasi rumah telah mencapai 70% (tujuh puluh persen).
    c. Sebesar 20% (dua puluh persen) apabila prestasi rumah

d. telah mencapai 100% (seratus persen).

Para pihak dalam perjanjian kerjasama mempunyai hak dan kewajiban tertentu. Hak satu pthak merupakan kewajiban bagi pihak lain dan begttu pula sebaliknya.

Hak bank adalah :

1. Menentukan besarnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dibebankan kepada nasabah dan memberitahukan perkiraan besamya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) secara tertulis kepada pihak ketiga, perkiraan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang ada pada bank.
2. Melakukan pendebetan Rekening Giro Operasional atau Rekening Giro Penampungan pihak ketiga untuk:
   a. Pembayaran denda keterlambatan penyelesaian suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak ketiga berdasarkan perjanjian tersebut
   b. Pembayaran pelunasan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Kewajiban bank adalah:

1. Melakukan analisa dan memberi keputusan atas permohonan fasititas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
2. Melaksanakan realisasi fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Hak pihak ketiga adalah memperoleh dana realisasi pencairan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan jumlah pembiayaan yang tercantum dengan tegas dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan

memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut, sedangkan kewajiban pihak ketiga adalah:

1. Membantu pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
2. Membantu pembeli dalam menyiapkan berkas-berkas permohonan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
3. Membuka Rekening Giro Operasionai dan Rekening Giro Penampungan.
4. Menyerahkan sertifikat induk atau sertifikat pecahan apabila sertifikat induk sudah dipecah, Kepada bank atau Notaris/PPAT yang ditunjuk bank selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
5. Menyelesaikan pemecahan sertifikat induk menjadi atas nama nasabah (melalui Notaris yang ditunjuk bank) paling lambat 12 bulan sejak Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara bank dengan nasabah dengan ditandatangani.
6. Melakukan pemecahan IMB induk menjadi IMB atas Satuan Rumah dan menyerahkan IMB tersebut kepada bank selambat-lambatnya 12 bulan sejak Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) material untuk pembangunan rumah ditandatangani.
7. Menyelesaikan pembangunan rumah sehingga menjadi rumah siap huni paling lambat 3 bulan sejak Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ditandatangani oleh bank dan nasabah.
8. Apabila bank terlambat menyerahkan dokumen, dikenakan denda per hari kalender keterlambatan.

9. Menjamin peiunasan pembayaran uang muka yang telah dibayarkan nasabah dan seluruh kewajiban nasabah kepada bank yang timbul dari pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) termasuk tunggakan angsuran pembiayaan, denda keterlambatan dan seturuh biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan kewajibannya nasabah yang tertunggak yang disebabkan pihak ketiga tidak dapat memenuhi kewajibannya.
10. Pelaksanaan kewajiban sebagaimana dimaksud.
11. Untuk menandatangani Akta Subrogasi dengan bank yang dibuat secara notaris selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak dilakukan pembayaran pelunasan, untuk mengambil alih segala hak dan wewenang bank serta menjamin dan melepaskan bank dari segala tuntutan hukuman yang mungkin timbul sehubungan dengan subrogasi dan pelaksanaan ketentuan.
12. Apabila pihak ketiga terlambat atau tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah atau menyerahkan rumah siap huni pada nasabah daiam jangka waktu 3 bulan seteiah jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam butir f ayat ini, maka nasabah wajib membeli tanah dan bangunan rumah tersebut dari nasabah dan seluruh klaim atau ganti dari nasabah atas keterlambatan tersebut menjadi beban pihak ketiga, termasuk apabila nasabah mengakhiri Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Bank sebagai pihak yang menyalurkan dana kepada pihak ketiga sesuai dengan pencapaian *progress* (kemajuan) bangunan milik nasabah memerlukan

jaminan dari pihak ketiga . Hal ini dimaksudkan karena setiap pemberian kredit selalu mengandung risiko tertentu.

Bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan pihak ketiga untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik nasabah sesuai waktu yang diperjanjikan. Hal ini dikarenakan datam pemberian kredit terkait dengan suatu degree of risk, maka bank akan berupaya melakukan langkah-langkah pengamanan kredit yang bersifat technical, artinya dilakukan dengan teknik dan cara yang intensif[30].

Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank merupakan *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oteh bank kepada nasabah debitor, artinya bila temyata surnber utama pelunasan nasabah debitur yang berupa hasil keuangan yang diperoleh dan usaha debitur *(first way out)* tidak memadai sebagaimana yang diharapkan, maka hasil eksekusi dari jaminan itu *(second way out)* diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh bank dan debitur tersebut.

Berkaitan dengan jaminan, Subekti berpendapat bahwa jaminan yang ideal adalah jaminan yang[31]:

1. Dapat dengan mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkannya.
2. Tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya.

---

[30] Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank,* Bumi Aksara, Jakarta, 1993, Hlm. 263.

[31] Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kresit menurut Hukum Indonesia* Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, Hlm 10.

3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Pemberian kredit atau penyaluran dana yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga mengandung banyak risiko, oleh dalam perjanjian kerjasama yang dibuat oleh bank dengan pihak ketiga, pihak ketiga menjamin, memberi kuasa dan menyatakan, bahwa:

1. Tanah dan bahan material pembangunan rumah yang akan dijual kepada Pembeli adalah benar hak penuh pihak ketiga, tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak apapun juga, tidak pernah dijual, dipindahkan haknya serta tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa atau dalam suatu sitaan, apabila ternyata di kemudian hari terdapat gugatan atau tuntutan dari pihak lain maka hal tersebut merupakan tanggung jawab pihak ketiga dan dengan ini melepaskan bank dari segala tuntutan dan gugatan berupa apapun juga dan dari siapapun juga.

2. Bersedia diikat sebagai penjamin pelunasan pembiayaan nasabah yang diterima nasabah dari bank termasuk tunggakan angsuran pembiayaan, denda keterlambatan dan seiuruh biaya-biaya yang timbul sehungan dengan kewajibannya nasabah yang tertunggak yang disebabkan pihak ketiga tidak dapat memenuhi kewajibannya, penjaminan ini berlaku sejak kredit kepemilikan rumah (KPR) ditandatangani antara nasabah dengan bank sampai dengan sertifikat pecahan atas nasabah tetah terbit dan diserahkan kepada bank serta bangunan rumah siap huni.

3. Apabila nasabah mengunggak pembayaran angsuran kredit kepada bank selama 2 bulan berturut-turut yang disebabkan karena pihak ketiga tidak memenuhi ketentuan, maka pada akhir bulan kedua tersebut *pihak* ketiga wajib membayar seluruh fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) nasabah, termasuk denda keteriambatan dan seluruh biaya-biaya yang timbul, selanjutnya pihak ketiga membeli tanah dan bangunan rumah tersebut dan nasabah dengan harga sesuai kesepakatan antara pihak ketiga dan nasabah mendapat persetujuan dari bank.

4. Sebagai dasar pelaksanaan jaminan-jaminan dan kewajiban-kewajiban pihak ketiga serta pelaksanaan pemenuhan hak-hak bank, pihak ketiga dengan ini memberikan kuasa kepada bank, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun juga termasuk namun tidak terbatas oleh sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 KUH Perdata, untuk melakukan pendebetan/pencairan dana pada Rekening Giro Operasional dan atau Rekening Giro Penampunangan.

5. Harga jual rumah yang diberikan kepada bank adalah harga jual rumah yang diberikan pihak ketiga kepada pembeli atau kepada pihak umum *(Publish Price List)* setelah dikurangi potongan harga.

6. Untuk pemberian jaminan ini, pihak ketiga melepaskan semua hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada pihak ketiga termasuk tetap tetapi tidak terbatas pada apa yang dicantumkan dalam Pasal 1831 KUH Perdata Indonesia.

**B. Perjanjian Kepemilikan Rumah antara Bank dengan Nasabah**

Kredit kepemilikan Rumah adalah paket kredit yang dilaksanakan oleh Bank kepada masyarakat yang ingin membeli/mendapatkan rumah yang dibangun oleh pihak ketiga dengan cara kredit, berdasarkan pembiayaan kredit Bank yang dikeluarkan oleh Bank.

Perjanjian pembiayaan kredit kepemilikan rumah selanjutanya yang disingkat dengan KPR adalah kredit yang diberikan oleh Bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Bagi konsumen yang membutuhkan perjanjian pembiayaan kredit kemilikan rumah (KPR) di Bank berlaku ketentuan suku bunga dari KPR Bank antara lain sebagai berikut :

1. Sistem suku bunga

   Yaitu setiap saat dapat berubah sesuai dengan ketentuan Bank.

2. Apabila terjadi perubahan suku bunga, juga berlaku untuk kredit yang sudah diberikan yang belum dilunasi.

3. Perhitungan bunga :

- Perhitungan bunga tahun pertama dihitung berdasarkan jumlah maksimal kredit.
- Perhitungan bunga tahun-tahun berikutnya dihitung berdasarkan saldo akhir yang mendahuluinya.

4. Apabila terjadi tunggakan dikenakan sanksi-sanksi antara lain berupa denda.

Di dalam pengajuan kredit perumahan tersebut, sebelum memberikan kredit bank melihat secara seksama terhadap watak (character), kemampuan

(capacity) modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan (condition), yaitu melalui prosedur yang dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan berupa tahap pemberian kredit berupa penilaian terhadap calon debitur terhadap watak (character), kemampuan (capacity), modal (capital), agunan (collateral) dan keadaan conditions) serta sejalan dengan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas kepercayaan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Kemudian pada tahap berikutnya dalam prosedur perjanjian kredit kepemilikan rumah ini berupa pembinaan bagi nasabah yang telah menerima kredit. Apabila pada tahap pertama tadi pihak bank telah melaksanakan pengawasan pencegahan dengan mengumpulkan keterangan-keterangan oleh bank di dalam surat permohonan dari calon nasabah, maka pihak bank akan mengambil keputusan untuk mengabulkan atau menolak permohonan. Apabila permohonan nasabah tidak memenuhi kriteria, maka permohonan tersebut langsung ditolak, namun apabila dikabulkan, kredit mulai dilaksanakan. Dan pada tahap ini pihak Bank mengadakan pembinaan melalui cara-cara pendekatan yang dapat diterima oleh nasabah yaitu melalui penyuluhan dan pengarahan serta memberikan motivasi kepada nasabah agar menyadari dan melakukan kewajibannya untuk membayar secara tertib dan teratur.

Tindakan terakhir yang dilakukan oleh Bank dalam prosedur perjanjian KPR ini adalah melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit, yang dimaksudkan dengan penyelamatan kredit adalah usaha bank untuk :

1. Mencegah kredit yang bermasalah menjadi macet.

2. Melancarkan kembali kredit yang telah tergolong tidak lancar atau diragukan, atau telah tergolong macet untuk kembali menjadi kredit lancar, yang mempunyai kemampuan membayar baik bunga maupun pokoknya.

Perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabahnya di mana bank menyediakan talangan dana untuk membeli barang apapun yang dibutuhkan penerima pembiayaan untuk dibayar kembali pada waktu jatuh tempo.

Nasabah dalam hal ini berarti mempunyai hutang kepada bank. Hutang adalah sejumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh nasabah kepada bank berdasarkan kredit kepemilikan rumah (KPR) termasuk ganti rugi dan biaya atau ongkos-ongkos terhutang yang wajib dibayar oleh nasabah. Nasabah membayar hutangnya kepada bank dengan cara mengangsur. Angsuran berarti sejumlah uang yang dibayar setiap periode oleh nasabah kepada bank sebagai pelunasan hutang yang timbul dari perjanjian kredit. Nasabah seharusnya membayar angsuran hutang kepada bank tepat pada saat jatuh tempo, namun adakaianya nasabah menunggak pembayaran angsuran hutangnya kepada bank. Tunggakan berarti kewajiban pembayaran oleh nasabah yang belum dilunasi pada saat kewajiban tersebut jatuh tempo berdasarkan perjanjian kredit, baik berupa angsuran, denda ganti rugi, tunggakan biaya asuransi maupun biaya notaris dan atau biaya-biaya lainnya untuk pelaksanaan akad.

Bank dalam hal ini tidak melakukan perdagangan, baik dengan pemasok maupun dengan penerima pembiayaan karena barang yang dibeli langsung di atas namakan penerima pembiayaan. Tujuan pemberian pembiayaan adalah

untuk mendukung pengembangan para pengusaha produsen di bidang pertanian, perikanan, industri kecil, rumah tangga dan lain-lain dengan cara menyediakan fasilitas pembiayaan tanpa penyimpangan bagi pengusaha yang pada saat memerlukan tambahan modal tidak mempunyai cukup dana.

Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dilakukan antara bank dengan nasabah juga mencantumkan klausul cidera janji (wanprestasi). Cidera janji atau wanprestasi adalah kegagalan nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan perjanjian kredit. Hal ini dikarenakan dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak menutup kemungkinan satah satu pihak melakukan wanprestasi.

Peristiwa cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

1. Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabita terjadi salah satu atau lebih dari kejadian atau peristiwa-peristiwa di bawah ini:
    a. Nasabah tidak memenuhi kerajiban yang tetah ditetapkan dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) ini.
    b. Nasabah tidak melakukan petunasan atau pembiayaan yang jatuh tempo.
    c. Kekayaan nasabah seluruhnya atau sebagian temnasuk tetapi tidak terfoatas pada barang yang menjadi agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oteh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan bank dapat mempengaruhi kondisi pembiayaan dan/atau nasabah.
    d. Nasabah yang melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan

bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran pembiayaan nasabah sehingga kewajiban nasabah kepada bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.

e. Nasabah dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaannya baik menurut peraturan perundang-undangan maupun menurut putusan pengadilan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pemyataan pailit oleh Pengadilan dan/atau nasabah dilikuidasi.

f. Bilamana terhadap nasabah diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana dan/atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan bank (pertimbangan mana adalah mengikat terhadap nasabah) dapat mempengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya kepada bank.

g. Terdapat kewajiban atau hutang atau kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dengan pihak lain, baik sekarang ataupun di kemudian hari, menjadi dapat ditagih pembayarannya dan sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang tetah ditetapkan, disebabkan nasabah meiakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.

2. Nasabah rnenyetujui bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji, maka bank secara sepihak dapat:

   a. Melakukan penyelamatan dan penyeiesaian pembiayaan.

   b. Mengakhiri jangka waktu pembiayaan.

## C. Perjanjian Jual Beli Rumah untuk Kepentingan Nasabah antara Pihak Ketiga dan Bank

Jual beli menurut KUH Perdata adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumiah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak suatu perbuatan dinamakan menjual sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli[32].

Unsur-unsur pokok *(essensialia)* dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Berdasarkan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata maka perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenat barang dan harga. Pada saat kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka pada saat itu lahir perjanjian jual beli yang sah[33].

Ruang lingkup kerjasama berdasarkan perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga adalah pemasaran dan penyaluran fasiltas kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada pembeli sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada bank.

Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pihak ketiga tentang Penyediaan Fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) pada dasamya

---

[32] Subekti, *Op. Cit,* Hlm 1.
[33] *Ibid.*

merupakan perjanjian jual beli yang didasarkan pada Hukum Islam. Pada perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR), bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan nasabahnya dengan membeli barang itu dan pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan suatu *mark-up* atau keuntungan. Pihak yang dimaksud sebagai pemasok dalam perjanjian kerjasama ini adalah pihak ketiga

Berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pihak ketiga, maka pihak ketiga berjanji untuk menyelesaikan pembangunan rumah atau menyerahkan rumah siap huni kepada nasabah dalam jangka waktu 3 bulan sejak kredit kepemilikan rumah (KPR) untuk pembangunan rumah ditandatangani. jika temyata pihak ketiga tidak dapat memenuhi prestasinya sebagaimana yang diperjanjikan maka pihak ketiga telah melakukan wanprestasi.

## D. Permasalahan dalam Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Pihak Ketiga dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

Permasalahan yang timbul dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga, antara lain adalah

1. Pihak ketiga tidak menyediakan rumah tepat pada waktunya, sedangkan nasabah sudah melaksanakan kewajibannya.
2. Nasabah masuk dalam *black list* Bank Indonesia karena tidak membayar angsuran kepada bank. Hal ini disebabkan karena rumah nasabah tidak selesai tepat pada waktunya.
3. Wanprestasi. Pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian ini adalah pihak ketiga.

4. Pihak ketiga tidak melakukan *buy back* seperti yang telah disepakati dalam perjanjian.

Berdasarkan perjanjian, jika nasabah menunggak pembayaran angsuran kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada bank selama 2 bulan berturut-turut yang disebabkan karena pihak ketiga melakukan wanprestasi berupa penyelesaian bangunan dan legalitasnya maka pihak ketiga wajib membayar seluruh fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) nasabah termasuk denda keterlambatan dan seluruh biaya yang timbul, selanjutnya pihak ketiga harus membeli tanah dan bangunan rumah tersebut dari nasabah. Kesepakatan ini pun tidak dilaksanakan oleh pihak ketiga.

## E. Kasus

Bogor – Pada 16 September 2005 nasabah mendapatkan persetujuan KPR yang diberikan oleh Bank Niaga cabang Falatehan. KPR diberikan untuk pembelian 1 unit rumah di Perumahan Griya Cendikia, Bogor dengan developer PT. Jaringan Selera Asia atau disebut dengan pihak ketiga. Copy surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan rumah dijanjikan akan selesai paling lambat satu tahun sejak akad kredit[34].

Berdasarkan surat-surat yang dijanjikan ternyata tidak ada. Nasabah tersebut mengajukan kredit berdasarkan fasilitas Home Loan karyawan dari perusahaan dimana saya bekerja, bekerja sama dengan dengan Bank Niaga (Saat ini CIMB Niaga). Saat ini nasabah tersebut ingin melakukan taking over

[34] *Kompas, 3 April 2012, hlm. 1.*

kredit karena ada yang berminat membeli rumah nasabah tersebut. Customer service CIMB Niaga menghubungi nasabah tersebut dan meminta nasabah untuk membuka rekening CIMB Niaga untuk proses pembayaran cicilan bulanan, karena nasabah tidak bekerja lagi di Allianz Utama Indonesia. Nasabah tersebut bermaksud akan segera melunasi pinjaman tersisa tersebut maka nasabah tersebut menolaknya. Informasi proses pelunasan ini sudah sampaikan pada bulan Oktober 2011 ketika rumah nasabah tersebut ada yang berminat untuk membeli.

Pembelian rumah batal, karena pihak Bank Niaga mengulur-ulur waktu pengurusan taking over kredit ke calon pembeli rumah nasabah tersebut dan tidak bisa menyerahkan sertifikat rumah sesuai waktu yang kami minta. Menurut informasi terakhir yang diterima nasabah dari marketing yang mengurus taking over credit, PT. CIMB Niaga perlu waktu untuk memproses sertifikat rumah tersebut.

Tindakan yang dilakukan disebabkan karena pejabat yang berwenang dari PT. CIMB Niaga sedang ke luar negeri, Sedangkan saat ini nasabah tersebut tidak bisa membayar cicilan bulan Januari karena pihak customer service tidak mau memberitahukan nomor rekening dimana nasabah bisa mentransfer cicilan. Nasabah tersebut memohon bantuan kepada pihak PT. CIMB Niaga untuk menjembatani persoalan ini, pihak nasabah berniat melunasi sisa hutang, dan ingin saat pelunasan hutang tersebut, pihak bank CIMB Niaga sudah menyiapkan sertifikat rumah yang menjadi hak nasabah tersebut. Sebagai informasi, nasabah tersebut sudah dihubungi oleh pihak

Customer Care CIMB Niaga, dimana penjelasan dari pihak bank, bersifat sepihak.

posisi CIMB NIAGA sama dengan posisi nasabah yaitu sebagai korban developer. Pertanyaan nasabah tersebut belum terjawab, yaitu adanya pernyataan dan informasi dari CIMB NIAGA mengenai kapan sertifikat atas rumah dan tanah yang menjadi hak nasabah akan diserahkan kepada nasabah tersebut. Karena walau bagaimanapun adalah menjadi hak nasabah ketika kredit dilunasi, maka bank berkewajiban menyerahkan surat / sertifikat terkait. Nasabah tersebut mengharapkan penjelasan melalui email, mengenai sudah sampai dimana proses sertifikat tersebut karena bulan ini hutang nasabah akan segera dilunasi dan nasabah tersebut mempunyai pernyataan kepada Bank CIMB Niaga mengenai perkiraan waktu lamanya proses yang diperlukan untuk menyelesaikan sertifikat rumah nasabah tersebut. Nasabah berargumentasi dengan Ibu Thea, malah pembelaan diri dari pihak CIMB Niaga yang nasabah terima, tidak ada pengakuan bahwa ada kelalaian dari pihak bank yang tidak menegur developer/pihak ketiga dan memberitahu nasabah bahwa bank (dalam hal ini juga nasabah) berurusan dengan developer/pihak ketiga bermasalah.

Terbukti, 1 tahun setelah akad kredit seharusnya CIMB NIAGA sudah mengetahui bahwa developer/pihak ketiga tidak memenuhi janji untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan serta menindak developer/pihak ketiga tersebut dengan tegas. 7 tahun nasabah tersebut mengambil kredit, giliran akan dilunasi, CIMB NIAGA mangkir. pernyataan nasabah yaitu mengenai perkiraan waktu lamanya proses yang diperlukan untuk

menyelesaikan sertifikat rumah. Nasabah diminta untuk menandatangani surat dengan kalimat : “dengan surat ini nasabah tersebut menyatakan telah memahami dan menyetujui penjelasan dari pihak PT . Bank Cimb Niaga, Tbk” maka dengan ini saya nyatakan bahwa saya tidak paham dan tidak setuju dengan penjelasan Bank Niaga.

Nasabah akan menandatangani dokumen ini apabila bank niaga bisa menjawab pertanyaan nasabah dengan menyebutkan tenggang waktu kapan sertifikat tersebut *ready* apabila proses pelunasan hutang saya lakukan. Apabila tidak ada jawaban resmi dari Bank CIMB Niaga sampai tanggal 1 Maret 2012, maka pihak nasabah tersebut akan meneruskan info ini ke Media lainnya dan akan menempuh jalur hukum.

.