BAB IV

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DENGAN PIHAK KETIGA DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH

A. Akibat Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Pihak Ketiga dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah untuk Kepentingan Nasabah jika Pihak Ketiga Tidak Memenuhi Tanggung Jawabnya terhadap Hak Nasabah

Bank menyalurkan dana kepada nasabah dalam penyediaan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang pada dasamya merupakan perjanjian jual beli yaitu jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan, dengan kata lain penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus-profit* Barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan tambahan biaya atau *mark-up* yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan[35]. Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan *(ownership}* dari *asset* tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah

[35] Sutan Remy Sjahdeini *Perbankan Islam,* Grafiti, Jakarta, Hlm. 64.

dibayar, dengan demikian barang yang telah dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan perjanjian apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah.

Bank harus menandatangani dua perjanjian yang terpisah agar transaksi tersebut sah secara hukum. Perjanjian yang satu dilakukan dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Bank dalam hal ini telah menandatangani dua perjanjian, yang pertama adalah Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Pihak Ketiga tentang Penyediaan Fasilitas Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara Bank dengan Nasabah.

Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR*)* menimbulkan tiga hubungan hukum sekaligus, yaitu:

a. Hubungan hukum antara bank dengan pemasok barang, dalam hal ini adalah hubungan hukum antara bank dengan pihak ketiga.
b. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah pembeli barang, dalam hal ini adalah hubungan hukum antara bank dengan nasabah.
c. Hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dengan pemasok barang, dalam hal ini adalah hubungan hukum antara nasabah bank dengan pihak ketiga.

Bank harus setalu menjaga kepercayaan masyarakat baik dari aspek finansial maupun dart aspek kesesuaian terhadap prinsip yang menjadi dasar operasinya. Berdasarkan hal tersebut, Bank Indonesia mengeluaran Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005 Tentang Penghimpunan dan Penyaluran

Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Pasal 1 butir 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PB1/2Q05 Tentang Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) mendefinisikan bank sebagai berikut:

> "Bank adalah bank umum atau Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana Diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dimaksud dalam peraturan Bank Indonesia ini sama dengan pengertian yang terdapat dalam UU Perbankan. Peraturan Bank Indonesia ini juga mengatur tentang kredit, yaitu dalam Pasal 1 butir 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PB1/2005 Tentang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang menyatakan sebagai berikut:

> " Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ". Salah satu fungsi bank, baik bank konvensional adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.

Berdasarkan ketentuan datam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005 Tentang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Salah satu fungsi bank, baik bank konvensional maupun bank adalah menyalurkan dana

kepada masyarakat, dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana bank wajib membuat perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan ketentuan datam Peraturan Bank Indonesia ini.

Penyaluran dana berdasarkan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diatur dalam Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PB1/2005 Tentang Perbankan merupan Salah satu fungsi bank, baik bank konvensional maupun bank adalah menyalurkan dana kepada masyarakat.

Pasal 9 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PB1/2005 Tentang perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan Salah satu fungsi bank, adalah menyalurkan dana kepada masyarakat, menyebutkan bahwa :

(1) Kegiatan penyaturan dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Kredit berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
   a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
   b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
   c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
   d. Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah *(wakalah)* untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
   e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.

f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.

g. Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal *akad* dan tidak boleh berubah selama periode perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR).

h. Angsuran pembiayaan setama periode perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) harus dilakukan secara proporsional.

(2) Dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

a. Dalam hat uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya hit bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dan nitai kerugian yang harus ditanggung oleh bank maka bank dapat meminta bagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.

b. Dalam hal *urbun,* jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembataian tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PB1/2005 Tentang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi

Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan salah satu fungsi bank, baik bank konvensional maupun bank adalah menyalurkan dana kepada masyarakat, merumuskan bahwa:

(1) Dalam pembiayaan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
(2) Besar potongan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian akan menjadi sah dan mengikat secara hukum dengan dipenuhinya keempat syarat tersebut, oleh karena itu perjanjian tersebut akan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat antara bank, baik dengan nasabah maupun dengan Pihak Ketiga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, oteh karena itu perjanjian tersebut mengikat para pihak dan para pihak seharusnya melaksanakan prestasi sesuai dengan isi perjanjian, baik dalam Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Pihak Ketiga maupun antara Bank dengan Nasabah. Pihak Ketiga pada kenyataannya telah tidak memenuhi prestasi seperti

yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama dengan bank, Pihak Ketiga dalam hal ini dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi sebagai berikut:

1. . Terlambat menyelesaikan pembangunan rumah nasabah bank.

   Perjanjian kerjasama antara bank dengan Pihak Ketiga menyebutkan bahwa Pihak Ketiga berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah sehingga menjadi rumah siap huni paling lambat 3 bulan sejak perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) ditandatangani oleh bank dengan nasabah.

2. Dana yang dicairkan oleh bank tidak digunakan sesuai dengan peruntukkannya.

   Berdasarkan perjanjian, jika bank telah mencairkan dana sebesar 50% maka kondisi bangunan harus tercapai 70%. Hasil investigasi yang dilakukan oleh bank menemukan bahwa dana yang dicairkan oleh bank tidak seluruhnya digunakan untuk membangun rumah nasabah bank di Perumahan *Islamic Center* Makmur, melainkan sebagian digunakan untuk membiayai proyek lainnya yang dimiliki oleh pihak ketiga.

3. Tidak membeli tanah dan bangunan rumah dari nasabah.

   Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pihak ketiga menyebutkan bahwa jika pihak ketiga terlambat atau tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah atau menyerahkan rumah siap huni pada nasabah dalam jangka waktu 3 bulan maka pihak ketiga wajib membeli tanah dan bangunan tersebut dari nasabah dan seluruh klaim atau ganti dan nasabah atas keterlambatan tersebut menjadi beban pihak ketiga,

termasuk apabila nasabah mengakhiri perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR).

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga menyebabkan pihak ketiga dianggap telah melalaikan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian kerjasama tersebut. Pihak Ketiga beralasan bahwa keteriambatan tersebut disebabkan karena adanya perubahan IMB yang semula hanya memelukan izin dari camattetapi saat ini memertukan rekomendasi dari gubemur. Pihak ketiga berdalih bahwa pihaknya tidak dapat dianggap telah melalaikan kewajiban karena terdapat keadaan memaksa (force *majeur).*

Klausul tentang *force majeur* diatur dalam Pasal 11 Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Pihak ketiga tentang kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menyebutkan, bahwa:

(1) Para pihak dianggap tidak melalaikan kewajiban melaksanakan isi perjanjian ini, apabila pelaksanaan perjanjan tidak dimungkinkan karena keadaan dan sebab-sebab di luar kemampuan masing-masing pihak atau karena adanya keadaan memaksa (force *majeur),* yang oleh karenanya masing-masing pihak dalam perjanjian ini tidak dapat menuntut pihak lainnya untuk melaksanakan atau memenuhi ketentuan-ketentuan perjanjian ini atau menganggap pihak lainnya teiah melangga perjanjian ini karena adanya *force maj*eur tersebut.

(2) Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force *majeur)* adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-

kewajiban lain sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, matapetaka, pemogokan, epidemi dan kebijaksanaan maupun peraturan pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian ini.

(3) Dalam hal keadaan memaksa *(force majeur)* sebagaimana tersebut di atas, maka pihak yang mengalami keadaan memaksa (force *majeur)* tersebut wajib memberitahu secara tertulis kepada pihak lainnya dalam perjanjtan tni disertai dengan bukti-bukti yang layak dari pihak atau instansi yang berwenang.

Keadaan memaksa atau keadaan darurat (force *majeur}* adatah suatu keadaan di mana debitur dalam suatu kontrak atau perjanjran tidak dapat memenuhi prestasi disebabkan karena keadaan atau kejadian atau suatu peristiwa yang tidak diduga setetah adanya kontrak atau perjanjian sehingga menghalangi debitur untuk berprestasi sebelum lalai. Prestasi tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur , sementara debitur tidak dalam keadaan itikad buruk.

Force majeur terhadap suatu perjanjtan dapat diklasifikasikan sebagai berikut[36]*:*

1. *Force majeur objektif,* terjadi pada objek perjanjian tersebut sehingga prestasi tidak mungkin dipenuhi lagi tanpa adanya kesalahan dari

[36] Nina Nurani, Op. *Cit.,* Hlm. 15.

pihak debitur, misalnya benda yang menjadi objek perjanjtan terbakar.

2. *Force majeur* subyektif, terjadi pada kemampuan debitur tersebut. Misalnya bila debitur sakit atau cacat seumur hidup sehingga tidak mungkin tegi melakukan prestasi.
3. *Force majeur* absolut, merupakan suatu prestasi yang sama sekali tidak mungkin lagi dilaksanakan oleh debitur oleh keadaan bagaimanapun, mtsalnya tiba-tiba keluar peraturan pemerintah yang melarang diiakukannya perjanjian tersebut.
4. *Force majeur* relatif, yaitu suatu prestasi yang tidak mungkin dilakukan walaupun secara tidak wajar masih dapat difakukan.
5. *Force majeur* permanen, yaitu suatu prestasi yang sama sekali tidak mungkin tagi dilakukan sampai kapanpun.
6. *Force Majeur* temporer, suatu prestasi yang tidak mungkin dilakukan untuk sernentara waktu namun di kemudian hari masih mungkin dilakukan.

Pihak ketiga menyatakan bahwa ketertambatan pembangunan rumah diakibatkan karena perubahan peraturan pemerintah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) Perjanjian Kerjasama tersebut. Hal ini jika dikaitkan dengan kfasifikasi di atas maka termasuk dalam klasifikasi *force majeur absolut.*

Penulis dalam hal ini berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak ketiga tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeur,* karena bank memenuhi penmohonan pihak ketiga untuk mengurus rekomendasi IMB dari gubernur, jika IMB telah keluar maka pihak ketiga dapat kembali melakukan

pembangunan rumah nasabah bank. Kenyataannya, dana yang telah dicairkan oleh bank kepada pihak ketiga tidak digunakan sesuai dengan rencana semula, tapi digunakan untuk membiayai proyek perumahan lain yang dibangun oleh pihak ketiga, oleh karena itu, bank berpendapat bahwa dalam hal ini pihak ketiga tidak memiliki itikad baik (*good will*), padahal itikad baik merupakan salah satu ha! yang sangat penting dalam pelaksanaan perjanjian, terutama dalam perjanjian baku.

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga mengakibatkan kerugian pada nasabah yang bersangkutan, diantaranya adalah bahwa nasabah yang bersangkutan tidak mendapatkan haknya sesuai perjanjian dan nasabah yang bersangkutan dikategorikan dalam *collectibilitas 5.*

Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga dan nasabah merupakan perjanjian baku (*standard* contract/ standard voorwaarden). Perjanjian baku adalah perjanjian yang di dalamnya dibakukan syarat eksenorasi dan dituangkan dalam bentuk forrnulir. Perjanjian baku yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga dan nasabah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, antara lain telah memenuhl asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab dan asas konsensualisme (yaitu sepakat mereka yang mengikat diri).

Keterlarnbatan penyelesaian rumah nasabah menyebabkan nasabah tidak membayar angsuran kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dibuat antara bank dengan nasabah. Hal ini mengakibatkan nasabah mengalami berbagai kerugian, diantaranya adalah dikategorikan dalam *coilectibilitas* 5 (kredit macet) oleh Bank Indonesia dan menanggung berbagai macam biaya. Biaya-biaya tersebut berdasarkan

perjanjian seharusnya ditanggung oteh nasabah bank yang bersangkutan tetapi pada kenyataannya tidak demikian.

Tindakan wanpresatasi yang dilakukan oleh salah satu atau para pihak daiam suatu perjanjian dapat menimbulkan sengketa, terrnasuk juga tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga. Sengketa yang terjadi antara para pihak dalam perjaniian hams diselesaikan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 55 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa:

1. Penyelesaian sengketa perbankan dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
2. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa diiakukan sesuai kredit kepemilikan rumah (KPR).
3. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan isi perjanjian

Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa di lakukan sesuai isi perjanjian kredit kepemilikan rumah adalah upaya sebagai berikut:

1. Musyawarah
2. Mediasi perbankan
3. Melalui Badan Arbitrase
4 Melalui pengadilan dalarn lingkungan Peradilan Umum.

Pasal 14 Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan pihak ketiga Tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) mengatur tentang

penyelesaian perselisihan jika di kemudian hari timbul perselisihan antara bank dengan pihak ketiga, yaitu sebagai berikut:

(1) Dalam hal terjadi perselisihan dan aiau perbedaan pendapat yang timbul di antara para pihak mengenai pelaksanaan dan atau penafsiran perjanjian ini maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui jalan rnusyawarah dan mufakat.

(2) Apabila jalan musyawarah dan mufakat sebagaimana ayat (1) Pasal ini tidak dapat menyeiesaikan perselisihan dan atau perbedaan pendapat, rnaka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Bank harus memperhatikan kualitas aktivanya. Hal ini antara lain diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.

Hal ini dipertegas lagi dalam Pasal 37 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan kredit kepemilikan rumah (KPR) sebesar 30% dari modal untuk pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga yang berbasis *syariah* atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank kepada nasabah penerima fasilitas atau sekelompok nasabah penerima fasilitas yang terkait, termasuk kepada perusahaan dalam ketompok yang sama dengan Bank yang bersangkutan atau sebesar 20% dari modal untuk:

1. Pemegang saham yang memiiiki 10% atau lebih modal disetor Bank
2. Anggota Dewan Komisaris.
3. Anggota Direksi.
4. Keiuarga dari pihak sebagaimana dimaksud daiam angka 1,2 dan 3.
5. Pejabat bank lainnya.
6. Perusahaan yang di daiamnya terdapat kepentingan dari pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sarnpai 5.

Kualitas aktiva bank dapat dilihat drari lancar atau tidaknya pembiayaan. Kuaiitas pembjayaan atau kredtt berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Kewajiban bank antara lain adalah melakukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap aktiva produktif dan aktiva non produktif yang berupa:

1. Cadangan umum dan cadangan khusus untuk aktiva produktif.
2. Cadangan khusus untuk aktiva non produktif.

Cadangan khusus PPA ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar:

1. 5% dari aktiva dengan kuaiitas yang digolongkan Dalam Perhatian Khusus setelah dikurangi nilai agunan.
2. 15% dari aktiva dengan kuaiitas yang digotongkan Kurang Lancar seteiah dikurangi nilai agunan.
3. 50% dari aktiva dengan kuaiitas yang digolongkan Diragukan seteiah dikurangi nilai agunan.
4. 100% dari aktiva dengan kuaiitas yang digotongkan Macet seteiah dikurangi nilai agunan.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga mengakibatkan nasabah pembiayaan kepemilikan rumah bank mengalami penurunan kualitas sehingga digolongkan menjadi macet. Hal ini mengakibatkan kerugian pada bank karena hams melakukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) sebesar 100% dari aktiva dengan kualitas yang digolongkan Macet setelah dikurangi nilai agunan, akibatnya keuntungan bank menjadi berkurang. Selanjutnya, hal ini berdampak pada penurunan bagi hasil pemilik dana (nasabah dana).

B. Pelaksanaan perlindungan hukum tentang nasabah di bidang Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank ada tiga peristiwa hukum yang terjadi, ketiga peristiwa hukum tersebut antara lain yaitu : penandatanganan perjanjian jual beli, penandatanganan perjanjian kredit pemilikan rumah dan penandatanganan surat kuasa hipotik sebagai pengikat jaminan.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit pemilikan Rumah KPR Bank itu, maka pada saat itu juga telah terjadi kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak debitur dengan pihak Bank, dengan adanya kesepakatan antara pihak nasabah dengan pihak Bank di dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) tersebut, maka akan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum sehingga akan timbul hak dan kewajiban para pihak.

Dengan adanya ketentuan hak dan kewajiban dari pihak debitur maka dengan sendirinya debitur harus melaksanakan tanggung jawab atas pelunasan kredit pemilikan rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk melunasi angsuran tiap bulan secara rutin sampai batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian dalam

hal ini pihak nasabah harus menjamin kelancaran dalam membayar angsuran tersebut, untuk itu debitur memberi jaminan berupa sertifikat dan surat-surat mengenai rumah kepada Bank sehingga konsekuensinya dari adanya perlindungan hukum ini adalah nasabah berhak untuk menggunakan, menempati dan memiliki rumah beserta tanahnya (tanah dan bangunan rumah KPR Bank) dan berkewajiban melunasi sisa pembayaran angsuran sampai selesai.

Dengan kata lain bahwa kedua pihak yaitu pihak kreditur yaitu Bank dengan pihak nasabah yaitu dalam hal ini adalah masyarakat konsumen, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yaitu :

1. Bagi Bank berkewajiban memberikan kredit kepada nasabah dan berhak menerima kembali pelunasan kredit yang dilepaskan.
2. Bagi Nasabah berkewajiban melunasi kredit tersebut dengan cara mengangsur kepada Bank tiap bulannya sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang telah dibuat oleh Bank. Sedangkan hak dari nasabah yaitu berhak menerima kredit dan memiliki serta menempati rumah berserta tanahnya.

Dalam UUP tidak ada ketentuan yang secara khusus mengatur masalah perlindungan hukum terhadap simpanan nasabah. Dalam UUP hanya disebutkan, pembinaan dan pengawasan bank dilakukan oleh Bank Indonesia (lihat Pasal 29 ayat 1).

Secara teoritis bank yang dinyatakan sehat. tampaknya cukup aman untuk menyimpan dana di bank tersebut. Tapi apakah hal ini dapat dijadikan jaminan, Dalam hal inilah muncul pendapat dari para ahli perbankan, untuk menghindari kemungkinan kekurangpercayaan masyarakat terhadap jasa perbankan, dirasakan perlu untuk mewujudkan Lembaga Asuransi Deposito,

seperti halnya di Amerika Serikat dikenal dengan Lembaga *Federal Deposit Insurance Company (FDIC).*

Dengan adanya asuransi ini, maka kemungkinan akan terjadinya bank pailit, ataupun adanya mismanajemen dari direksi tidak perlu terlalu dirisaukan karena sudah ada lembaga penjamin dalam hal ini yakni Lembaga Asuransi.

Sebagaimana diketahui, munculnya FDIC di Amerika Serikat sendiri adalah juga tidak terlepas dari krisis perbankan sekitar tahun 1930. Bank pada waktu itu terpaksa gulung tikar ataupun menggabungkan diri dengan bank lainnya (merger). Bank yang terpaksa gulung tikar ini, pada umumnya adalah bank yang belum mapan. Untuk mengatasi masalah inilah lahir *The Banking Acts Of 1933 and 1935.* Kedua UU inilah yang mempunyai sejarah tersendiri dalam perkembangan Lembaga Keuangan Bank di AS, Karena fungsi bank dipisahkan antara bank komersial dan tugas bank sebagai lembaga investasi. Untuk menghindari adanya depresi bank pada tahun 1930 ini dibentuklah lembaga asuransi deposito *(The Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC (Kerry Copper, Donald R. Faser; 1984, 51)*[37]. Tampaknya pemerintah pun sudah mengantisipasi masalah ini. Hal ini dapat diketahui ketentuan Pasal 37 B UUP yang mengemukakan:

(1) Setiap bank wajib menjamin dana masyarakat yang disimpan pada bank yang bersangkutan.
(2) Untuk menjamin simpanan masyarakat pada bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibentuk Lembaga Penjamin Simpanan.

[37] DR. Sentosa Sembiring, SH., MH*, Op, Cit., Hlm. 65*

(3) Lembaga Penjamin Simpanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berbentuk badan hukum Indonesia.

(4) Ketentuan mengenai penjaminan dana masyarakat Lembaga Penjamin Simpanan, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya dalam penjelasan pasal ini disebutkan pembent Lembaga Penjamin Simpanan diperlukan dalam rangka melindungi kepentingan nasabah dan sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada bank.

Dalam menyelenggarakan penjaminan simpanan dana masyarakat pada bank, Lembaga Penjamin Simpanan dapat menggunakan:

a. skim dana bersama
b. skim asuransi
c. skim lainnya yang disetujui oleh Bank.

Pertama, untuk memberikan perlindungan hukum khususnya bagi nasabah deposan sebagaima tersebut di atas, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengamanatkan dibentuknya Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dan mewajibkan setiap bank untuk menjamin dana masyarakat yang disimpan dalam bank yang bersangkutan. Pasal 37 B ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun1998.

Amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dimaksud telah direalisasikan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan. Adapun yang menjadi fungsi dari lembaga ini adalah menjamin simpanan nasabah penyimpan dan turut aktif dalam memelihara stabiltas sistem perbankan sesuai dengan kewenangannya.

Kedua, perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen di bidang perbankan, khususnya dalam hal terjadi sengketa antara nasabah dengan bank. Hal ini telah diatur melalui PBI No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan PBI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan.

Dalam Pasal 1 angka 4 PBI No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah, Pengaduan didefinisikan sebagai ungkapan ketidakpuasan Nasabah yang disebabkan oleh adanya potensi kerugian finansial pada Nasabah yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Bank. Sesuai dengan Pasal 2 PBI No. 7/7/PBI/2005, maka bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis tentang penerimaan pengaduan, penangangan dan penyelesaian pengaduan, serta pemantauan penanganan dan penyelesaian pengaduan.

Ketentuan mengenai kebijakan dan prosedur tertulis dimaksud diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 7/24/DPNP tertanggal 18 Juli 2005, antara lain sebagai berikut:

a. Kewajiban Bank untuk menyelesaikan Pengaduan mencakup kewajiban menyelesaikan Pengaduan yang diajukan secara lisan dan atau tertulis oleh Nasabah dan atau Perwakilan Nasabah, termasuk yang diajukan oleh suatu lembaga, badan hukum, dan atau bank lain yang menjadi Nasabah Bank tersebut.
b. Setiap Nasabah, termasuk walk-in customer, memiliki hak untuk mengajukan pengaduan.
c. Pengajuan pengaduan dapat dilakukan oleh Perwakilan Nasabah yang bertindak untuk dan atas nama Nasabah berdasarkan surat kuasa khusus dari Nasabah.

Dalam Pasal 10 PBI No. 7/7/PBI/2005 disebutkan bahwa bank wajib menyelesaikan Pengaduan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan Pengaduan tertulis, kecuali terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan bank dapat memperpanjang jangka waktu. Yaitu:

1. Kantor Bank yang menerima Pengaduan tidak sama dengan Kantor Bank tempat terjadinya permasalahan yang diadukan dan terdapat kendala komunikasi diantara kedua Kantor Bank tersebut.
2. Transaksi Keuangan yang diadukan oleh Nasabah dan atau Perwakilan Nasabah memerlukan penelitian khusus terhadap dokumen-dokumen Bank.
3. Terdapat hal-hal lain yang berada diluar kendali bank, seperti adanya keterlibatan pihak ketiga diluar Bank dalam Transaksi Keuangan yang dilakukan Nasabah.

Mengingat penyelesaian pengaduan nasabah oleh bank yang diatur dalam PBI Nomor 7/7/PBI/2005 tertanggal 20 Januari 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah tidak selalu dapat memuaskan nasabah dan apabila tidak segera ditangani dapat mempengaruhi reputasi bank, mengurangi kepercayaan masyarakat pada lembaga perbankan dan merugikan hak-hak nasabah, maka perlu dibentuk lembaga Mediasi yang khusus menangani sengketa perbankan.

Mediasi (Perbankan) adalah proses penyelesaian Sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa guna mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian ataupun seluruh permasalahan yang disengketakan[38].

[38] "Pasal 1 angka 5 PBI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan Oleh: Khotibul Umam, S.H.

Adapun yang menjadi penyelenggara Mediasi Perbankan sebagaimana telah disebut dalam ketentuan Pasal 3 PBI No. 8/5/PBI/2006, yakni:

a. Lembaga Mediasi perbankan independen yang dibentuk asosiasi perbankan
b. Lembaga ini saat ini belum terbentuk, (akan dibentuk selambat-lambatnya 31 Des 2007), sehingga fungsi Mediasi Perbankan untuk sementara dilaksanaan oleh Bank Indonesia.

Proses beracara dalam Mediasi Perbankan secara teknis diatur dalam PBI No. 8/5/PBI/2006 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/14/DPNP tanggal 1 Juni 2006, yaitu sebagai berikut:

a) Pengajuan penyelesaian Sengketa dalam rangka Mediasi perbankan kepada Bank Indonesia dilakukan oleh Nasabah atau Perwakilan Nasabah.
b) Dalam hal Nasabah atau Perwakilan Nasabah mengajukan penyelesaian Sengketa kepada Bank Indonesia, Bank wajib memenuhi panggilan Bank Indonesia.

Syarat-syarat Pengajuan Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Perbankan (Pasal 8 PBI No. 8/5/PBI/2006)

a) Diajukan secara tertulis dengan disertai dokumen pendukung yang memadai;
b) Pernah diajukan upaya penyelesaiannya oleh Nasabah kepada Bank;
c) Sengketa yang diajukan tidak sedang dalam proses atau belum pernah diputus oleh lembaga arbitrase atau peradilan, atau belum terdapat Kesepakatan yang difasilitasi oleh lembaga Mediasi lainnya
d) Sengketa yang diajukan merupakan Sengketa keperdataan

e) Sengketa yang diajukan belum pernah diproses dalam Mediasi perbankan yang difasilitasi oleh Bank Indonesia

f) Pengajuan penyelesaian Sengketa tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kerja sejak tanggal surat hasil penyelesaian Pengaduan yang disampaikan Bank kepada Nasabah.

Proses Mediasi dilaksanakan setelah Nasabah atau Perwakilan Nasabah dan Bank menandatangani perjanjian Mediasi (*agreement to mediate*) yang memuat:

a. Kesepakatan untuk memilih Mediasi sebagai alternatif penyelesaian Sengketa.
b. Persetujuan untuk patuh dan tunduk pada aturan Mediasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Jika proses mediasi telah selesai dilaksanakan, maka pihak bank wajib mengikuti dan mentaati perjanjian Mediasi yang telah ditandatangani oleh Nasabah atau Perwakilan Nasabah dan Bank.

Pemaparan di atas merupakan sebagian dari peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan sarana perlindungan bagi nasabah selaku konsumen di bidang perbankan. Demi optimalnya peraturan perundang-undang dimaksud, maka diperlukan adanya kerja sama antar stake holder terkait, yaitu pihak bank, nasabah, pemerintah, dan lembaga penyelesaian sengketa sesuai dengan kapasitas dan kewenangan masing-masing.