BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan yang bedasarkan demokrasi ekonomi dengan fungsi uatamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan nasional dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Perkembangan perekonomian nasional dan internasional senantiasa bergerak cepat disertai dengan tantangan-tantangan yang semakin luas harus selalu diikuti secara tanggap oleh perbankan nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya kepada masyarakat. Salah satu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam usahanya mencapai kesejahteraan bagi seluruh masyarakat adalah dengan mengundangkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (lebih lanjut disebut dengan Undang-Undang Perbankan).

Lembaga perbankan, seperti juga lembaga perasuransian, dana pensiun, penggadaian dan lain-lain merupakan suatu lembaga keuangan yang menjembatani antara pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang memerlikan dana. Lembaga perbankan juga dapat didefinisikan sebagai lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan masyarakat (financial intermediary)[1].

[1] Muhamad Djumhana, *Asas-asas Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, Hlm. 1.

Tindakan lain yang dilakukan oleh pemerintah dalam usahanya untuk mencapai tujuan pembanguna nasional adalah dengan mengali semua potensi yang ada dalam masyarakat Tindakan lain yang dilakukan oleh pemerintah dalam usahanya untuk mencapai tujuan pembangunan nasional adalah dengan menggali semua potensi yang ada dalam masyarakat.

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyatur dana masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Suatu masyarakat dikatakan sejahtera jika dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, terutama kebutuhan primer yaitu sandang, pangan dan papan. Kebutuhan papan adalah tersedianya rumah tinggal. Tingginya harga tanah, bahan bangunan dan rumah, menyebabkan menurunnya daya beli masyarakat untuk membeli rumah secara tunai. Hat ini menyebabkan sebagian masyarakat membeli rumah dengan pembiayaan yaitu melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

.Perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga mengatur tentang penyediaan fasilitas pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Bank tersebut mengadakan perjanjian untuk membeli rumah yang disediakan oleh pihak ketiga yang pada akhirnya bank akan menjual kepada nasabah yang oleh nasabah akan dibayar secara angsuran. Bank mengadakan perjanjian pembiayaan dengan nasabah karena nasabah tidak mampu membeli rumah secara kontan.

Perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga untuk menyediakan perumahan bagi nasabah diadakan karena pengembang tidak mampu mengadakan rumah siap huni *(ready stock)* sementara peminat akan rumah yang dibangun oleh pihak ketiga sangat besar, sehingga pembelian rumah tersebut dilakukan dengan sistem pemesanan *(indent).*

Berdasarkan perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga, maka bank akan mencairkan dana untuk pembangunan rumah nasabah sesuai dengan kemajuan yang dilakukan oleh pihak ketiga dan dana akan dicairkan seluruhnya setelah pembangunan rumah telah selesai dan pihak ketiga telah menyerahkan rumah kepada nasabah dan nasabah merasa puas atas kondisi rumah tersebut.

Perjanjian kerjasama antara bank dengan pihak ketiga menyebutkan bahwa jika dalam waktu 3 bulan setelah perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara bank dengan nasabah ditandatangi, pembangunan rumah belum selesai dan belum diserahterimakan kepada nasabah maka pihak ketiga wajib melakukan pembelian kembali *(buy back)* atas rumah tersebut.

Berdasarkan perjanjian, bank dalam hal ini tidak akan mencairkan dana kepada pihak ketiga karena kemajuan yang dibuat oleh pihak ketiga tidak sesuai dengan perjanjian, namun bank tetap mencairkan dana dengan mempertimbangkan kepentingan nasabah. Pihak ketiga memerlukan dana tersebut untuk mengurus surat-surat yang diperlukan agar IMB dapat keluar dan meneruskan pembangunan rumah nasabah.

Bank dalam hal ini berpendapat bahwa uang yang telah dicairkan oleh bank tidak digunakan sesuai peruntukkannya oleh pihak ketiga, selain itu bank juga berpendapat bahwa pihak ketiga tidak memiliki *good will* (itikad baik).

Pihak ketiga dalam hal ini telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi yang seharusnya dilakukan yaitu menyelesaikan pembangunan rumah nasabah dalam waktu 3 bulan dan melakukan pembelian

kembali *(buy back)* atas rumah nasabah jika pembangunan rumah nasabah tidak selesai dalam waktu 3 bulan.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga mengakibatkan kerugian, baik pada pihak bank maupun pada nasabah. Akibat wanprestasi terhadap pihak bank *syariah* antara lain adaiah jaminan yang tidak mencukupi dan macetnya pembiayaan bank (*Not Performance Loan/NPL),* sedangkan akibat wanprestasi terhadap nasabah antara lain adaiah nasabah tidak mendapatkan haknya untuk segera tinggal di rumahnya dan masuk dalam daftar hitam *(black list*) Bank Indonesia (Bl). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANTARA BANK DENGAN PIHAK KETIGA DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN."**

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana 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 ?
2. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap nasabah di bidang Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mendapatkan gambaran 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.
2. Untuk menganalisis Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum tentang nasabah di bidang Undang-Undang Perbankan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Secara Teoretis

   Penelitian ini diharapkan dapat berguna pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perbankan.

2. Kegunaan Secara Praktis

   Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat berguna sebagai sumber informasi bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perjanjian jual beli rumah untuk kepentingan nasabah bank dengan pengembang.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban umum dan masyarakat adil dan makmur secara spiritual dan materil. Salah satu ciri negara hukum adalah adanya konstitusi atau undang-undang dasar. Menurut Sri Soemantri, tidak ada satupun negara di dunia yang tidak mempunyai konstitusi. Negara dan konstitusi bagaikan dua sisi mata uang, merupakan dua lembaga yang tidak

dapat dipisahkan satu sama lain[2]. Undang-Undang Dasar 1945 merupakan konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemikiran tentang negara hukum pertama kali dikemukakan oleh Plato dalam tulisannya tentang *nomoi* Istilah negara hukum tidak terdapat dalam naskah asli Undang-Undang Dasar 1945, namun hanya terdapat dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 sebelum amandemen, yang meyatakan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum *(rechtstaaf)* dan tidak berdasar atas kekuasaan belaka *(machtstaat)*[3]. Istilah negara hukum baru ditemukan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ketiga yang secara tegas menyebutkan, bahwa:

"Negara Indonesia adalah negara hukum".

Hal ini berarti bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum *(rechtstaaf)* dan bukan negara yang berdasarkan kekuasaan belaka (machtstaat) dan pemerintahan berdasarkan sistem konstitusi (hukurri dasar), bukan absolutism (kekuasaan yang tidak terbatas). Salah satu konsekuensi dari negara hukum adalah bahwa tindakan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang beriaku atau yang disebut dengan asas legalitas[4].

Istilah negara hukum datam bahasa Belanda disebut *rechtstaat,* sedangkan dalam'terminologi inggris disebut *rule of law.* Istilah *rule of law*

---

[2] Dahlan Thaib, Teori Hukum dan Konstitusi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999, Hlm. 33.

[3] Diana Halim Koentjoro, Hukum Administrasi Negara, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, Hlm. 35.

[4] *Ibid.*

dalam perkembangan hukum di Indonesia disebut dengan negara hukum yang diartikan sebagai negara atau pemerintah berdasarkan atas hukum.

Wade mengidentifikasikan lima aspek dalam *the rule of law,* yaitu[5]:

1. Semua tindakan pemerintah harus berdasarkan hukum.
2. Pemerintah harus berperilaku di dalam suatu bingkai yang diakui peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip yang membatasi kekuasaan diskresi.
3. Sengketa mengenai keabsahan tindakan pemerintah akan diputuskan olehpengadilan yang murni independen dari kekuasaan eksekutif.
4. Harus seimbang antara pemerintah dan warga negara.
5. Tidak seorangpun dapat dihukum, kecuali atas kejahatan yang ditegaskan menurut undang-undang.

Peraturan perundang-undangan merupakan hukum yang *in abstracto* atau *general norm* yang sifatnya mengikat umum (berlaku umum) dan tugasnya adalah mengatur hal-hal yang bersifat umum *(general)*[6]. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan, bahwa:

"Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum"

Setiap negara memiliki tujuan tertentu yang ingin dicapai. Tujuan yang ingin dicapai oleh pemerintah Indonesia salah satunya adalah memberikan perlindungan

[5] H.W.R. Wade, Dikutip dalam Agussalim Andi Gadjong, *Pemerintahan Daerah - Kajian Politik dan Hukum,* Ghalia Indonesia, Bogor, 2007, Hlm. 25.

[6] Ridwan H.R., *Hukum AdministrasI Negara,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006. Hlm. 133.

bagi seluruh warga negara Indonesia. Hal ini teriihat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat yang menyatakan, bahwa:

> "... kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum..."

Pembukaan UUD 1945 alinea keempat tersebut menegaskan bahwa pemerintah Indonesia hams berusaha semaksimal mungkin untuk memajukan kesejahteraan umum. Hal ini sejalan dengan prinsip *welfare state* (negara kesejahteraan) yang dianut oleh pemerintah Indonesia.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 - 2025 merupakan kelanjutan dari pembangunan sebelumnya untuk mencapai tujuan pembangunan nasional. Visi pembangunan nasional Indonesia Tahun 2005 - 2025 adalah Indonesia yang mandiri, maju, adil dan makmur.

Pembangunan nasional memiliki 8 (delapan) misi, yaitu :

1. Mewujudkan masyarakat yang berakhlak mulia, bermoral, beretika, berbudi dan beradab berdasarkan falsafah Pancasila.
2. Mewujudkan bangsa yang berdaya saing.
3. Mewujudkan masyarakat demokratis berlandaskan hukum.
4. Mewujudkan Indonesia aman, damai dan bersatu.
5. Mewujudkan pemerataan pembangunan dan berkeadilan.

6. Mewujudkan Indonesia asri dan lestari.
7. Mewujudkan Indonesia menjadi negara kepulauan yang mandiri, maju, kuat dan berbasiskan kepentingan nasional.
8. Mewujudkan Indonesia berperan penting dalam pergaulan dunia internasional.

Strategi untuk melaksanakan visi dan misi tersebut dijabarkan secara bertahap dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Saat ini, Indonesia sudah memasuki RPJMN Tahapan ke-2 (2010 - 2014). Visi Indonesia 2014 adalah terwujudnya Indonesia yang sejahtera, demokrasi dan berkeadilan. Perwujudan visi Indonesia 2014 dijabarkan dalam misi pembangunan 2010 - 2014 sebagai berikut:

1. Melanjutkan pembangunan menuju Indonesia yang sejahtera.
2. Memperkuat pilar-pitar demokrasi.
3. Memperkuat dimensi keadilan dalam semua bidang.

Sistem yang demokratis harus disertai dengan tegaknya *rule of law,* oleh karena itu agenda penegakan hukum masih merupakan agenda yang penting dalam periode 2010 - 2014. Wujud dari penegakan hukum adalah munculnya kepastian hukum bag! seluruh rakyat Indonesia. Kepastian hukum akan memberikan rasa aman, adil dan kepastian berusaha bagi masyarakat yang terkait dengan kepastian usaha. Salah satu persoalan yang dianggap menggangu masuknya Investasi ke Indonesia adalah lemahnya kepastian hukum, oleh karena itu penegakan hukum akan membawa dampak positif bagi perbaikan iklim investasi yang pada gilirannya akan memberi dampak positif bagi perekonomian Indonesia.

Hukum merupakan alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum. Kebutuhan terhadap ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Ketertiban sebagai tujuan utama hukum merupakan suatu fakta objektif yang berlaku bagi segala masyarakat manusia dalam segala bentuknya. Tujuan hukum lainnya selain ketertiban adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya.

Salah satu hal yang diperlukan untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat adalah kepastian dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat, oleh karena itu terdapat lembaga hukum seperti perkawinan, hak milik dan kontrak/perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak yang mengadakannya. Tanpa kepastian hukum dan ketertiban masyarakat yang dijelmakan olehnya, manusia tidak mungkin mengembangkan bakat-bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal di dalam masyarakat[7]. Manusia bersifat dinamis, demikian juga masyarakat, oleh karena itu menurut pendapat Roscoe Pound, hukum harus dapat membantu proses perubahan masyarakat, *law as a tool of social engineering*[8].

Warga Negara Indonesia yang terdiri dari individu-individu memiliki berbagai macam kebutuhan, baik kebutuhan primer maupun sekunder. Masing-masing individu akan berusaha semaksimal mungkin agar kebutuhannya dapat terpenuhi. Salah satu kebutuhan primer individu adalah perumahan. Masing-masing individu akan berusaha agar mampu memiliki rumah yang dapat ditinggali secara layak. Individu yang bersangkutan dapat memiliki rumah dengan membeli rumah yang semula dimiliki oleh

---

[7] Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan,* Alumni, Bandung, 2002, Hlm. 3.

[8] *Ibid.*

individu lain, dalam hal ini individu yang bersangkutan akan melakukan jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut[9].

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah sumber perikatan[10].

Berdasarkan ketentuan dalam Pasat 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

3. Mengenai suatu hal tertentu.

4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu[11].

---

[9] Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh,* Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, Hlm. 1.

[10] *Ibid.*

[11] *Ibid,* Hlm. 17.

Unsur-unsur pokok *(essentialia)* perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian *Burgerlijk Wetboek* (BW), perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Perjanjian jfual beli yang sah lahir pada saat kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga[12]. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

> "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belumdibayar".

Perbankan merupakan suatu bidang yang sangat kompleks, oleh karena itu diperlukan suatu hukum yang khusus mengatur masalah perbankan, yaitu Hukum Perbankan. Hukum Perbankan merupakan sekumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi esensi dan eksistensinya serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pengaturan di bidang perbankan akan menyangkut beberapa hal, diantaranya adalah[13]:

1. Dasar-dasar perbankan, yaitu menyangkut asas-asas kegiatan perbankan, seperti norma efesiensi, keefektifan, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan lembaga perbankan serta hubungan hak dan kewajiban.

---

[12] *Ibid.*
[13] *Ibid,* Hlm. 2.

2. Kedudukan hukum pelaku di bidang perbankan, misalnya kaidah-kaidah mengenai pengelolanya, seperti dewan komisaris, dewan direksi ataupun pihakyang terafiliasi.
3. Kaidah-kaidah perbankan yang secara khusus memperlihatkan kepentingan umum, seperti kaidah-kaidah yang mencegah terjadinya persaingan yang tidak wajar, *antitrust,* perlindungan terhadap konsumen (nasabah) dan lain-lain.
4. Kaidah-kaidah yang menyangkut struktur organisasi, yang mendukung kebijaksanaan ekonomi dan moneter pemerintah, seperti dewan moneter dan bank sentral.
5. Kaidah-kaidah yang mengarahkan kehidupan perekonomian berupa kemampuannya untuk mewujudkan tujuan-tujuan yang hendak dicapainya melaiui organisasi dan personal yang tersusun baik, diantaranya penegakan hukum.
6. Peraturan-peraturan hukum tersebut satu sarna lain saling berhubungan, keterkaitannya merupakan hubungan logis dari bagian-bagian lainnya.

Indonesia saat ini telah mengundangkan Undang-Undang Perbankan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perbankan menyatakan, bahwa:

"Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya".

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan menyatakan, bahwa:

"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perbankan menyatakan, bahwa:

"Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip *Syariah* yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran".

Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Perbankan menyatakan, bahwa:

"Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank".

Nasabah sebagai pihak yang menggunakan jasa bank dapat menyimpan kelebihan dana yang dimilikinya pada bank yang bersangkutan, atau sebaliknya jika nasabah tersebut kekurangan dana maka nasabah yang bersangkutan dapat meminjam dana pada bank.

Nasabah suatu bank, baik bank konvensional maupun bank dapat mendapatkan fasilitas pinjaman dari bank jika ingin membeli rumah. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah dalam hal ini adalah perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Pihak bank juga akan melakukan perjanjian dengan pihak pengembang yang membangunkan rumah untuk nasabah bank yang bersangkutan. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak pengembang merupakan perjanjian penyediaan rumah bagi nasabah. Suatu perjanjian tentu harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak, masing-masing pihak harus melakukan prestasi yang telah

ditentukan dalam perjanjian, jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi maka hal tersebut akan menimbulkan wanprestasi.

Pengertian wanprestasi, lalai, ingkar janji, sering disebut juga deogan istilah cidera janji, adalah kebalikan dari pengertian prestasi, yaitu idak dilaksanakannya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama. Wanprestasi antara lain dapat berupa[14]:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tapi terlambat

3. Memenuhi prestasi tapi keliru.

Akibat hukum dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut kepada pihak yang merugikan, antara lain[15]:

1. Ganti rugi (biaya, rugi, bunga).
2. Pemenuhan prestasi.
3. Pemenuhan prestasi dan ganti rugi.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

Bank dalam perjanjian penyediaan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan pihak ketiga telah sepakat, jika pihak ketiga melakukan wanprestasi maka pihak ketiga harus melakukan *buy back* (pembelian kembali). *Buy back* adalah suatu klausul dalam perjanjian jual beli yang menyatakan bahwa penjual mempunyai kewajiban untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya tersebut dalam hal-hal

[14] Nina Nurani, *Hukum Bisnis- Suatu Pengantar,* Insan Mandiri, Bandung, 2006, Hlm.13.
[15] *Ibid*

tertentu sebagaimana tercantum dalam perjanjian kedua belah pihak[16]. Klausul *buy back* dalam perjanjian antara bank dengan pihak ketiga didasarkan pada Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan, bahwa:

> " Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip *Syariah* dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank".

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada dasamya klausul *buy tack* dalam perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak ketiga merupakan upaya yang dilakukan oleh bank dalam memberikan perlindungan kepada nasabahnya.

llmu hukum mengenai beberapa asas hukum dalam suatu perjanjian atau kontrak, diantaranya adalah[17]:

1. Asas Kebebasan Berkontrak *(Freedom of Contract)*

   Adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak. Bebas untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

   Adalah suatu yang menyatakan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sari oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai dengan isi kontrak tersebut. Kekuatan mengikat secara penuh tersebut

[16] Normin S. Pakpahan, *Kamus Hukum Ekonomi Elips*, Elips, Jakarta, 1997, Hlm. 17.
[17] Nina Nurani, Op. *Cit.,* Hlm. 9.

dianggap sama dengan kekuatan mengikatnya undang-undang, oleh karena itu jika salah satu pihak tidak memenuhinya maka akan dikenakan sanksi.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran secermat mungkin mengenai fakta-fakta yang ada, baik berupa data sekunder bahan hukum primer seperti, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perbankan dan data sekunder bahan sekunder berupa pendapat para ahli, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum serta bahan hukum tersier berupa data yang didapat dari majalah dan internet yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tinjauan hukum atas perjanjian kerjasama antara bank *syariah* dengan pihak ketiga dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah secara yuridis normatif, yaitu suatu metode di mana hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma. Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berkenaan dengan perlindungan hukum terhadap nasabah dalam perjanjian kepemilikan rumah antara bank dengan pihak ketiga di hubungkan dengan undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang

perbankan sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 (lebih lanjut disebut dengan undang-undang perbankan).

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan *(Library Research)*

Langkah ini dilakukan untuk memperoleh bahan hukum primer berupa bahan hukum yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perbankan, bahan hukum sekunder yang meliputi referensi hukum dan non hukum berupa hasil penelitian, karya tulis dan bahan-bahan hukum tersier berupa berbagai artikel dari mass media, ensiklopedia, kamus dan lain-lain.

b. Data Lapangan

Data lapangan dimaksud untuk mendukung data kepustakaan. Penelitian lapangan dilakukan dengan melakukan wawancara dengan berbagai pihak yang berkompeten berkaitan dengan penelitan ini

4.Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. Studi Dokumen

Pengumpulan data melalui studi dokumen digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Cara ini merupakan konsekuensi dari penelitian normatif/kepustakaan yang berdasarkan data sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari.

a) Norma/kaidah dasar yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea keempat.

b) Peraturan Dasar, yaitu Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 23 dan Pasa! 33 Undang-Undang Dasar 1945.

c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

e). Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang.

2). Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hokum primer dan memberikan penjelasan mengenai hukum primer, misalnya:

a) Buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap nasabah dalam perjanjian kepemilikan rumah antara bank dengan pihak ketiga di hubungkan dengan undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

b) Hasil penelitian yang berkaitan perlindungan hukum terhadap nasabah dalam perjanjian kepemilikan rumah antara bank dengan pihak ketiga di hubungkan dengan undang-undang nomor 10

Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

c) Makalah dari berbagai seminar yang berkaitan perlindungan hukum terhadap nasabah dalam perjanjian kepemilikan rumah antara bank dengan pihak ketiga di hubungkan dengan undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

3). Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan temadap bahan hukum primier dan sekunder, misalnya :

a) Kamus hukum.

b) Ensiklopedia.

c) Majalah, surat kabar, jumal, *website.*

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data secara langsung dari lapangan untuk mendapatkan data primer sebagai data pendukung. Wawancara juga merupakan cara utama untuk mengumpulkan data atau informasi[18].

Peneliti dalam penelitian ini mengadakan wawancara dengan para pihak yang mampu dan memiliki wewenang serta kompeten untuk menjawab pertanyaan yang diajukan yang berkaitan dengan tinjauan hukum atas perjanjian jual beli rumah untuk kepentingan nasabah dengan pengembang.

[18] Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif - Dasar- dasar dan Aplikasi,* YA3, Malang, 1999, Hlm. 61.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu metode penelitian yang bertitik tolak dari norma-norma, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian untuk memperoleh data dalam penulisan ini adalah :

a. Perpustakaan, yaitu Perpustakaan Universitas Padjadjaran – Bandung.

b. Instansi yang bersangkutan dengan penelitian ini, diantaranya adalah:

1) Bank Cimb Niaga

2) PT. Jaringan Selera Asia atau disebut juga dengan Pihak Ketiga