

**KARYA ILMIAH**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR**  
**KREDIT PEMILIKAN RUMAH BANK YANG**  
**DIMERGER**

**1. LATAR BELAKANG MASALAH**

Kelancaran kegiatan perbankan bergantung pada kondisi perekonomian suatu negara. Kondisi perekonomian Indonesia sempat mengalami krisis ekonomi pada tahun 1997. Hal ini sangat mempengaruhi kegiatan perbankan, sehingga untuk tetap bisa menyelamatkan kondisi bank, banyak cara bisa dilakukan oleh bank-bank yang terkena dampak krisis ekonomi, antara lain dengan melakukan penggabungan atau *merger*, agar kegiatan bank masih tetap bisa berjalan.

Ada beberapa pertimbangan atau alasan dilakukannya merger bank, yakni pertama, untuk pertumbuhan perusahaan atau diversifikasi, sehingga bisa menghadapi persaingan usaha dengan sehat; kedua, menumbuhkan sinergi, sehingga meningkatkan pendapatan yang lebih besar daripada jumlah pendapatan perusahaan ketika tidak merger; ketiga, pertimbangan pajak. Perusahaan yang memiliki kerugian pajak dapat melakukan merger dengan perusahaan yang menghasilkan laba untuk memanfaatkan kerugian pajak.<sup>1</sup>

Berkaitan dengan fungsi bank yang kedua yakni, menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit, bisa kredit usaha kredit mikro, kredit pegawai, maupun kredit pemilikan rumah. Saat ini banyak masyarakat menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat dengan KPR) untuk membeli

---

<sup>1</sup> Sutedi, Adrian, *Hukum Perbankan: Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*. Sinar Grafika: Jakarta 2007.

rumah. Sebagai nasabah bank yang memiliki kredit pemilikan rumah atau debitur, maka hubungan antara debitur dengan kreditur (bank yang memberi fasilitas KPR) terbentuk sejak ditandatanganinya perjanjian KPR. Segala hak dan kewajiban baik debitur maupun kreditur telah diatur dalam klausul-klausul pasal di Perjanjian KPR.

## **2. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pembahasan dalam tesis yang berjudul “**Perlindungan Hukum bagi Debitur Kredit Pemilikan Rumah Bank yang dimerger**”, akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana hubungan hukum yang terjadi antara Developer dengan Pembeli dan antara pembeli dengan bank yang telah dimerger?
- b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi debitur bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah?

## **3. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian ini terdiri dari tujuan akademis dan tujuan praktis.

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis, khususnya mengenai hubungan hukum antara bank yang telah dimerger dengan debitur bank dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi debitur bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

## **4. MANFAAT PENELITIAN**

### **4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Memberikan analisis secara yuridis mengenai pengaturan hukum hak-hak nasabah bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
- b. Memberikan analisis mengenai bentuk perlindungan hukum bagi nasabah bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

#### **4.2 Manfaat Praktis**

- a. Memberikan sumbangan ide atau pemikiran, khususnya mengenai pengaturan hukum tentang hak-hak nasabah bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
- b. Memberikan sumbangan ide atau pemikiran mengenai bentuk perlindungan hukum bagi nasabah bank yang dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

### **5. TINJAUAN PUSTAKA**

#### **5.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

##### **a. Pengertian tentang Perlindungan Hukum**

Pengertian Perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah tempat berlindung, hal atau perbuatan yang melindungi, misalnya member perlindungan pada orang yang lemah.<sup>2</sup> Mengenai pengertian hukum itu sendiri adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus

---

<sup>2</sup> W.J.S Purwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Cetakan IX, Balai Pustaka, Jakarta 1986, h.600

dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan kaedah-kaedah.<sup>3</sup>

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Dengan demikian pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian<sup>4</sup>.

Perlindungan hukum terhadap kreditor telah menjadi sorotan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1991, h.38

<sup>4</sup> Zona Prasko, <http://prasxo.wordpress.com/2011/02/17/definisi-perlindungan-hukum/>, *Definisi Perlindungan Hukum*, Minggu, 22 April 2012, 13:10

Utang demi menciptakan kepastian hukum bagi para investor yang telah menanamkan modalnya bagi kegiatan bisnis di Indonesia. Perlindungan hukum tersebut dapat dilihat antara lain, kemudahan untuk kreditor mengajukan permohonan pernyataan pailit, persyaratan pailit yang sederhana, yaitu adanya dua kreditor yang salah satunya telah jatuh tempo dan dapat ditagih, jangka waktu penundaan kewajiban pembayaran utang yang relatif singkat, serta proses pendamaian ditentukan oleh para kreditor<sup>5</sup>.

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila berkewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya yang sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu perlindungan hukum berdasarkan Pancasila adalah perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama. Dalam perlindungan hukum oleh negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan<sup>6</sup>. Asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan menghendaki bahwa upaya-upaya penyelesaian masalah yang berkaitan dengan masyarakat sedapat mungkin ditangani oleh pihak-pihak yang bersengketa.

---

<sup>5</sup> Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam UU Kepailitan: Studi Putusan-Putusan Pengadilan Niaga dan Mahkamah Agung*, Jurnal Hukum, Vol.16 April 2009, hal. 1

<sup>6</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 84

Secara Umum bentuk Perlindungan Hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yaitu : Pertama: Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif; Kedua: Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila.

#### **b. Macam-macam Perlindungan Hukum**

Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa di antaranya yang cukup populer dan telah akrab di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri.

Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.

Baik perorangan atau masyarakat umum memerlukan Perlindungan hukum, yang mana dalam makalah ini perlindungan hukum dikaji dalam dua bentuk/ dibagi menjadi 2 macam yaitu :

#### 1. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Perdata

Kedudukan pemerintah yang serba khusus, terutama karena sifat-sifat istimewa yang melekat padanya, yang tidak dimiliki oleh manusia biasa, telah menyebabkan perbedaan pendapat yang berkepanjangan dalam sejarah pemikiran hukum, yaitu berkenaan dengan apakah negara dapat digugat atau tidak di depan hakim. Pemerintah dalam melaksanakan tugasnya memerlukan kebebasan bertindak dan mempunyai kedudukan istimewa dibandingkan dengan rakyat biasa. Oleh karena itu, persoalan menggugat pemerintah di muka hakim tidaklah dapat dipersamakan dengan menggugat rakyat biasa<sup>7</sup>. Secara teoritis, Kranenburger memaparkan secara kronologis adanya 7 konsep mengenai permasalahan apakah negara dapat digugat di muka hakim perdata. Pertama, konsep negara sebagai lembaga kekuasaan dikaitkan dengan konsep hukum sebagai keputusan kehendak yang diwujudkan oleh kekuasaan menyatakan bahwa tidak ada tanggung gugat negara. Kedua, konsep yang membedakan negara

---

<sup>7</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 284

sebagai penguasa dan negara sebagai fiskus. Sebagai penguasa, negara tidak dapat digugat dan sebaliknya sebagai fiskus dapat saja negara digugat. Ketiga, konsep yang menetengahkan kriteria sifat hak, yakni apakah suatu hak dilindungi oleh hukum publik atautkah hukum perdata. Keempat, konsep yang menetengahkan kriteria kepentingan hukum yang dilanggar. Kelima, konsep yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagai dasar untuk menggugat negara. Konsep ini tidaklah mempermasalahkan apakah yang dilanggar itu peraturan hukum publik atautkah peraturan hukum perdata. Keenam, konsep yang memisahkan antara fungsi dan pelaksanaan fungsi. Fungsi tidak dapat digugat, tetapi pelaksanaannya yang melahirkan kerugian dapat digugat. Ketujuh, konsep yang menetengahkan suatu asumsi dasar bahwa negara dan alat-alatnya berkewajiban dalam tindak-tanduknya, apapun aspeknya (hukum publik maupun hukum perdata), memperhatikan tingkah laku manusiawi yang normal. Para pencari keadilan dapat menuntut negara dan alatnya agar mereka berkelakuan normal. Setiap kelakuan yang mengubah kelakuan yang normal dan melahirkan kerugian-kerugian, dapat digugat<sup>8</sup>.

## 2. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Publik

Perlindungan hukum terhadap rakyat dalam ranah publik di mana, Tindakan hukum publik yang dilakukan oleh penguasa dalam menjalankan fungsinya sebagai pemerintahan bisa dalam bentuk keputusan maupun ketetapan dalam instrumen pemerintah<sup>9</sup>. Keputusan dan ketetapan sebagai instrumen hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak dapat menjadi penyebab

---

<sup>8</sup> *Op. cit.*, h. 108

<sup>9</sup> Marbun, S.H., & M. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006, h. 71



terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara, apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah untuk mencampuri kehidupan warga negara. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah. Menurut Sjachran Basah, perlindungan terhadap warga negara diberikan bila sikap tindak administrasi negara itu menimbulkan dampak terhadapnya, sedangkan perlindungan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis. Hukum administrasi tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang layak, seperti disebutkan pada bab sebelumnya, memang dimaksudkan sebagai *verhoogderechtsbescherming* atau peningkatan perlindungan hukum bagi rakyat dari tindakan administrasi negara yang menyimpang<sup>10</sup>. Dalam rangka perlindungan hukum, keberadaan asas-asas umum pemerintahan yang layak ini memiliki peranan penting sehubungan dengan adanya *terugred van de wetgever* atau langkah mundur pembuat undang-undang, yang memberikan kewenangan kepada administrasi negara untuk membuat peraturan perundangan-undangan, dan adanya pemberian *freis ermessen* pada pemerintah<sup>11</sup>.

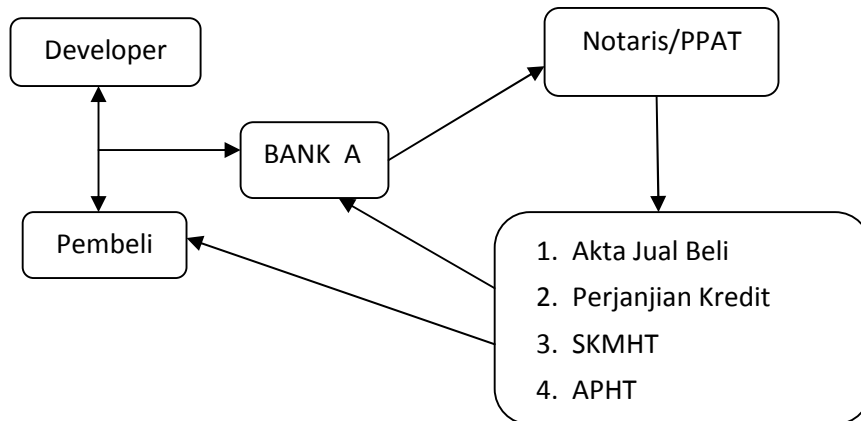
---

<sup>10</sup> *Loc.cit*, h. 290

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 290

## 2.1 Hak-hak Debitur bank yang telah dimerger dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

### a. Alur prosedur Pembelian rumah dengan melalui Kredit Pemilikan Rumah



Berdasar alur di atas Pembeli melakukan pembelian rumah melalui Developer. Karena jumlah dana terbatas, maka pembeli menggunakan dana pinjaman dari Bank dengan menjaminkan sertipikat hak milik rumah tersebut atau biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR). Proses pengajuan KPR debitur oleh Bank diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) untuk dibuatkan Akta Jual Beli, Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat dengan SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat dengan APHT).

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan Peraturan PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat oleh PPAT disebut dengan Akta PPAT. Pengertian Akta PPAT diatur dalam ketentuan pasal 1 angka (4) Peraturan PPAT. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Pada ketentuan Pasal 6 Peraturan PPAT, untuk bisa diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut yakni :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional

Berdasar pada uraian ketentuan Pasal 6 tersebut di atas, maka untuk bisa diangkat sebagai PPAT, syarat khususnya adalah telah mendapat pendidikan khusus spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi, serta harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Kantor Pertanahan Nasional.

#### **b. Syarat sahnya perjanjian dan akibat hukum tidak dipenuhinya syarat perjanjian**

Di dalam praktik ada yang menyebut kontrak identik dengan perjanjian, hanya saja pada kontrak dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dan dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan

dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”<sup>12</sup>. Jadi dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas, dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Sepakat dalam perjanjian tersebut tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian.

#### **a. Unsur-Unsur Merger**

Pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut “UUPT”) tidak menggunakan istilah merger, melainkan menggunakan istilah penggabungan. Pasal 1 angka 9 UUPT :

“Penggabungan (Merger) adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum”.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat unsur-unsur dalam merger, yaitu:

---

<sup>12</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1998. hal. 214.

1. Penggabungan perusahaan setidaknya melibatkan dua pihak/perusahaan, yaitu yang menerima penggabungan (*absorbing company/acquiring company/surviving company*) dan yang digabungkan atau menggabungkan diri (*absorbed company/acquired company/ target company*).
2. Perusahaan yang menerima penggabungan (*surviving company*) akan menerima atau mengambil alih seluruh hak dan kewajiban, aktiva dan pasiva dari *target company*.
3. Perusahaan yang digabungkan (*target company*) akan hilang statusnya sebagai perusahaan karena hukum.

Definsi penggabungan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1998 Tentang Penggabungan, Peleburan, dan Pengambilalihan Perseroan Terbatas :

“Penggabungan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perseroan lain yang telah ada dan selanjutnya perseroan yang menggabungkan diri menjadi bubar”.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 tentang Merger, Konsolidasi dan Akuisisi Bank, memberikan pengertian otentik yang dimaksud dengan merger, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 adalah :

“Merger adalah penggabungan dari dua (2) Bank atau lebih, dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Bank dan membubarkan Bank-bank lainnya tanpa melikuidasi terlebih dahulu”.

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 2010 Tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat :

“Merger dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu atau lebih badan usaha untuk menggabungkan diri dengan badan usaha lainnya yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari badan usaha yang menggabungkan diri menjadi beralih karena hukum kepada badan usaha yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan usaha yang melakukan penggabungan menjadi berakhir karena hukum”.

Perjanjian KPR yang telah ditandatangani debitur dan pihak bank selaku pemberi pinjaman dana merupakan bukti telah terjadinya suatu hubungan hukum, di mana hubungan hukum yang terjadi didasarkan atas kepercayaan dan hukum yang terkait. Karena adanya kepercayaan masyarakat, maka bank bisa menghimpun dana dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman.

#### **b. Terjadinya Hubungan Hukum antara Bank dengan Nasabah**

Pengertian hubungan hukum adalah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan hak pada salah satu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lainnya. Jika salah satu pihak tidak mengindahkan atau melanggar hubungan tadi, maka hukum dapat memaksakan agar hubungan hukum tadi dipenuhi atau dipulihkan kembali.<sup>13</sup>

Apabila terjadi salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka hukum memaksakan aturannya kepada pihak yang melakukan pengingkaran atau wanprestasi.

Berdasarkan 2 (dua) fungsi utama bank yakni pengalihan dana dari masyarakat dan penyaluran dana ke masyarakat maka terdapat 2 (dua) hubungan hukum antara bank dengan nasabah, yakni :<sup>14</sup>

1. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah penyimpan dana

Pada hubungan ini bank menempatkan dirinya sebagai peminjam dana milik masyarakat sebagai penanam dana. Bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana dapat terlihat dari hubungan hukum yang muncul dari produk-produk perbankan, seperti deposito, tabungan, giro dan yang dipersamakan dengan itu. Bentuk hubungan hukum ini tertuang dalam peraturan bank yang bersangkutan dan syarat-syarat umum yang harus dipatuhi oleh setiap nasabah penyimpan dana. Syarat-syarat tersebut pastinya disesuaikan dengan produk perbankan yang ditawarkan. Apabila produk perbankan seperti tabungan dan deposito, maka ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum rekening deposito dan rekening tabungan.

2. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah debitur

Dalam hal ini bank sebagai lembaga penyedia dana bagi para debiturnya, bentuknya dapat berupa kredit, seperti kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit usaha kecil.

---

<sup>14</sup> Ronny Sautma Hotma Bako, *Hubungan Bank dan Nasabah Bank terhadap Produk Tabungan dan Deposito (Suatu Tinjauan Hukum Terhadap Perlindungan Depositor di Indonesia Dewasa ini)*, Citra Aditya Bhakti, Bandung. 1995 hal.34

Pada hubungan hukum antara bank dengan nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitur didasarkan pada literatur hukum perbankan (*Banking Law*) yang dikemukakan oleh S. Tuwm :

*“The relationship between banker and his customer is also one of contract. Its consist of general contract and special contract (such as giving advise on investment to the customer) and other duties, e.g. the banker duty of secrecy”<sup>15</sup>*

Dengan demikian dapat dijelaskan, bahwa dilihat dari sisi hukum, hubungan hukum yang terbentuk adalah didasarkan pada hubungan kontraktual. Hal ini berlaku hampir pada semua nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitur.

Pada nasabah debitur, hubungan kontraktual tersebut berdasarkan atas suatu kontrak atau perjanjian KPR yang dibuat antara bank sebagai kreditur (pemberi dana) dengan pihak debitur (peminjam dana).

Dasar hukum kontrak yang melandasi hubungan bank dengan nasabah debitur adalah pada Buku III KUH Perdata, khususnya pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dikenal sebagai *Azas Pacta Sunt Servanda*, menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berkekuatan sama dengan undang-undang bagi kedua belah pihak.

### **c. Dampak Merger bank terhadap nasabah bank**

Dalam kegiatan perbankan, nasabah bank dapat dikatakan sebagai konsumen. Menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa :

---

<sup>15</sup> S.Tuwm, *Banking Law*, Publisher :Seet & Maxwell, London,1970, page 1



“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Sementara konsumen sebagai nasabah bank dapat dibedakan sebagai kreditur

(dalam hal penyimpanan uang melalui tabungan atau deposito) dan sebagai debitur

(dalam hal nasabah melakukan pinjaman uang kepada bank).

### **3.1 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank yang dimerges dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat *preventif*, maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

Suatu proses merger mengakibatkan seluruh aktiva dan pasiva beralih kepada bank hasil merger. Dampak merger juga mengakibatkan kebijakan operasional bank beralih pada bank hasil merger. Apabila dalam kebijakan bank hasil merger ternyata mengakibatkan debitur bank mengalami kerugian, dalam artian haknya menjadi berkurang, kewajibannya bertambah tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang sudah ditandatangani maka debitur bank berhak mendapatkan perlindungan Hukum represif, karena terjadi sedikit perubahan dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Perlindungan Hukum Represif yang dilakukan tersebut di atas merupakan bentuk Non Litigasi, yang artinya diselesaikan terlebih dahulu melalui internal pihak bank dengan cara negosiasi dan mediasi. Jika memang penyelesaian secara non litigasi, baik secara negosiasi maupun mediasi tidak tercapai, maka bisa dilanjutkan dengan penyelesaian litigasi, yakni melalui peradilan.

Selain perlindungan hukum secara represif, UU Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan hukum terhadap debitur bank yang juga merupakan nasabah bank hasil merger. Sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat pihak bank, maka perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan penyelesaian melalui pengaduan nasabah dan mediasi perbankan; hal ini telah diatur secara khusus dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/7/PBI/2005 tentang Pengaduan Nasabah dan Peraturan Bank Indonesia No.10/10/PBI/2008 tentang Mediasi Perbankan.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, yang telah ditandatangani debitur bank dengan pihak bank (di mana pihak bank telah mempersiapkan terlebih dahulu klausul-klausul dalam Perjanjian), Tindakan secara sepihak ini dapat memberikan tanggung jawab yang menjadi beban debitur lebih berat. Umumnya debitur kurang dapat memahami klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Oleh karena itu klausula ini disebut sebagai klausula *Eksemsi*.

Pada saat terjadi merger, meskipun telah disosialisasikan oleh pihak bank, tetapi tidak semua nasabah atau debitur paham dan mengetahui mengenai hal tersebut. Begitu ada pemberlakuan kebijakan bank hasil merger, debitur terkena dampak yang merugikan, misal bagi debitur bank Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terkena biaya administrasi akibat pembaharuan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan adanya perubahan nama bank hasil merger. Apabila pihak debitur meminta penjelasan, maka pihak bank akan menjelaskan bahwa ini merupakan kondisi *Force Majeur* atas klausula *Eksemsi* di atas.

Pemberlakuan Klausula *Eksemsi* berdasarkan Yuridis Teknis, syarat *Eksemsi* dalam suatu perjanjian biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode yaitu :

1. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak.
2. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar.
3. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak dalam kontrak.<sup>16</sup>

### **3.2. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank yang telah dimerger yang mengalami kerugian akibat Merger**

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Perseroan Terbatas”, syarat-syarat penggabungan (*merger*) menurut penjelasan pasal 126 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) adalah bahwa penggabungan tidak dapat dilaksanakan apabila merugikan kepentingan pihak-pihak tertentu. Kepentingan pihak-pihak tertentu adalah (pasal 126 ayat [1] UU PT) :

1. kepentingan Perseroan, pemegang saham minoritas, karyawan Perseroan;
2. kepentingan kreditor dan mitra usaha lainnya dari Perseroan; dan
3. kepentingan masyarakat dan persaingan sehat dalam melakukan usaha.

### **3.3 Perlindungan Hukum yang diberikan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) kepada Debitur Bank**

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 15 Undang undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disingkat dengan UU OJK) menyebutkan bahwa konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan

---

<sup>16</sup> Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.98-99

pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan, antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Pada tesis ini pengertian konsumen dibatasi pada lingkup konsumen perbankan, yakni setiap orang yang terikat dengan penyedia jasa perbankan. Pihak bank dalam memberikan pelayanan kepada nasabah selaku konsumen perbankan harus menggunakan prinsip kehati-hatian.<sup>17</sup>

UU Perlindungan Konsumen maupun UUOJK telah memberikan dasar hukum bagi debitur selaku nasabah bank untuk melakukan perlindungan hukum secara represif, sebagai akibat atau dampak dari hasil merger yang baru bisa dirasakan oleh debitur ketika terkena langsung dari kebijakan baru bank hasil merger.

Jika merugikan secara ekonomi maka telah diberikan hak kepada debitur untuk mengajukan gugatan pada kreditur, berdasarkan ketentuan pasal 30 UUOJK. Bahkan OJK bisa memberikan pendampingan sampai dengan proses hukum yang akan dijalani oleh debitur, sedang pada UU Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan pada segi privatnya, yakni atas perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh debitur dalam bentuk klausula baku.

#### **4.1. KESIMPULAN**

---

<sup>17</sup> Yusuf Shafi, *Perlindungan Konsumen dan instrument-instrumen hukumnya*, Citra Aditya Bhakti, Bandung 2003, Hal.41-42

1. Hubungan hukum yang terjadi antara Pihak Developer dengan Pembeli merupakan hubungan hukum Jual Beli, dimana kedua belah pihak sepakat untuk melakukan Jual Beli atas sebuah rumah, sedang hubungan hukum yang terjadi antara Pihak Pembeli dengan Pihak Bank hasil merger merupakan hubungan hukum yang melahirkan Perjanjian Kredit, dimana pembeli yang merupakan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan yang sebelumnya antara pembeli selaku debitur dengan Pihak Bank menandatangani Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebelum terjadinya merger.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi debitur bank yang dimerger terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah dalam bentuk Perlindungan Hukum Represif yakni bentuk Perlindungan yang terjadi setelah terjadi adanya merger bank yang membawa akibat debitur harus menanggung biaya-biaya administrasi yang timbul

#### **4.2. SARAN**

1. Bagi Pihak Bank yang melakukan merger hendaknya selalu memperhatikan hak-hak nasabah, khususnya nasabah peminjam uang untuk tidak terkena kebijakan administrasi baru bank hasil merger, serta biaya-biaya pembaharuan perjanjian kredit dengan logo atau nama bank hasil merger, menjadi tanggungan pihak bank hasil merger.
2. Bagi nasabah atau debitur bank hendaknya meminta waktu khusus pada pihak bank dalam membaca klausul-klausul dalam perjanjian kredit, sehingga apabila ada yang tidak jelas dalam klausul-klausul tersebut bisa ditanyakan pada pihak Bank serta meminta salinan akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.