

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KERJASAMA KOPERASI DENGAN BANK DI DENPASAR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh :

Diah Wijana Putri
Ni Ketut Supasti Dharmawan
Desak Putu Dewi Kasih
Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstrak

Akibat hukum perjanjian kerjasama Koperasi dengan Bank di Denpasar dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Permasalahan yang timbul terkait dengan bagaimana kedudukan Koperasi dalam perjanjian kerjasama pemberian kredit pemilikan rumah oleh Bank? Dan Apa akibat hukum terhadap Koperasi apabila terjadi kredit macet dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Bank? Metode penulisan menggunakan metode yuridis empiris yang bersifat deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian berkaitan dengan kedudukan Koperasi dalam perjanjian kerjasama pemberian KPR adalah sebagai fasilitator dan penjamin anggota Koperasi. dan Apabila terjadi kredit macet dalam pengembalian KPR oleh anggota Koperasi, maka sesuai dengan perjanjian kerjasama akan berakibat Koperasi wajib membeli kembali rumah yang dijual dan dibiayai KPR tersebut. Jadi kesimpulannya dalam perjanjian kerjasama antara Koperasi dengan Bank dalam pemberian KPR ini kedudukan antara Koperasi dengan Bank tidak seimbang karena, sebagai fasilitator dan penjamin seharusnya Koperasi tidak mempunyai kewajiban membeli kembali rumah yang dijual tersebut, dan di dalam perjanjian kredit pinjam-meminjam uang hanya terjadi antara Bank dengan anggota Koperasi sesuai ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Kata Kunci : Kepadatan penduduk, Kebutuhan Rumah, KPR, Perjanjian Kerjasama.

Abstract

The law consequence of joint agreement beetwen Koperasi and Bank at Denpasar in order to give KPR. Problem shown up in related matter on placement of Koperasi on the joint agreement on KPR from Bank? And what is the law consequence related to the jammed KPR in given KPR from Bank? Writing method using empiris yuridis method which is descriptive. Based on the research the result of the placement of Koperasi in joint agreement to facilitate KPR are as a facilitator and guarantor the member of Koperasi. If the credit jammed in order to return the KPR from the member of koperasi then as the joint agreement regulation as a result Koperasi have to buyback the house which is funded by the KPR itself. Then the conclusion in joint agreement between Koperasi and Bank in order to give the KPR plecement between Koperasi and Bank is not balance because as a facilitator and guarantor Koperasi should not having responsibility to buy back the house which has been sold and on the credit agreement of money loaning is only happen between the Bank and the member of Koperasi as the regulation article 1340 point (1) KUHPerdara, the agreement is just valid between both sides that make the agreement.

Key Words : High Population, House Needs, KPR, Joint Agreement.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan meningkat pula akan kebutuhan dasar, seperti kebutuhan akan rumah. Sebagian masyarakat ekonomi menengah di Denpasar yang tergabung dalam suatu bentuk usaha bersama yaitu Koperasi, banyak yang ingin membeli rumah dari Koperasi untuk meningkatkan taraf hidupnya. Guna melayani tingginya permintaan anggota akan pinjaman kepemilikan rumah, maka Koperasi mengadakan kerjasama dengan bank di Denpasar dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang dituangkan dalam suatu perjanjian kerjasama.

1.2 Tujuan

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan Koperasi di dalam perjanjian kerjasama pemberian KPR oleh Bank di Denpasar mengingat kerjasama ini dilakukan untuk merealisasikan KPR yang dimohonkan oleh anggota Koperasi, serta bagaimana akibat hukum terhadap Koperasi apabila terjadi kredit macet dalam pengembalian KPR oleh anggota Koperasi.

1.3 Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam membahas masalah ini adalah dengan metode pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan yuridis artinya mendekati permasalahan dari segi hukum. Sedangkan pendekatan empiris yaitu mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam masyarakat¹, dalam hal ini masyarakat Bali.

Sifat penelitian dalam tulisan ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif, untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

Data dan sumber data dalam penulisan ini diperoleh dari data hukum primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan dalam hal ini penelitian dilakukan di Bank ICB Bumiputera Cabang Denpasar, Bank Mutiara Cabang Denpasar, Bank BPD Bali Cabang Utama Denpasar, dan beberapa Koperasi. Selain data hukum primer tulisan ini juga menggunakan data hukum sekunder, yaitu bersumber dari penelitian kepustakaan.

¹Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 3.

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini dengan melakukan studi dokumen atas bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian, dan menggunakan teknik wawancara langsung dengan narasumber.

Teknik penentuan sampel penelitian dalam penulisan ini menggunakan teknik *non probability sampling* dengan bentuk *purposive sampling*, yakni peneliti memiliki peran sangat besar untuk menentukan dan mengambil sampelnya.

Pengolahan dan analisis data dalam tulisan ini secara kualitatif, yakni menghubungkan antara satu data dengan data yang lain secara deskriptif kualitatif dan sistematis.

II. PEMBAHASAN

2.1 Kedudukan Koperasi dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank

Suatu perjanjian kerjasama mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara (yang memiliki makna bahwa adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri)², Pasal 1338 KUHPerdara, dan Pasal 1320 KUHPerdara. Berpedoman pada ketentuan tersebut, maka perjanjian apa saja yang dibuat menurut persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang telah mengadakannya.

Dalam praktek, seperti pada perjanjian kerjasama pemberian KPR yang dilakukan antara Koperasi Pasar Srinadi dengan Bank ICB Bumiputera terdapat hubungan hukum para pihak, yaitu antara bank dengan debitur terdapat hubungan pinjam-meminjam yang didasari dengan persetujuan hal ini dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit. Sedangkan antara bank dengan koperasi terdapat hubungan hukum kemitraan yang didasari dengan perjanjian kerjasama, dan diantara koperasi dengan anggotanya terdapat hubungan hukum keanggotaan yang didasari Pasal 17 UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Dapat dikatakan bahwa kedudukan koperasi dalam perjanjian kerjasama pemberian KPR oleh bank adalah sebagai fasilitator sekaligus sebagai penjamin anggota koperasi yang ingin memperoleh fasilitas KPR dari bank untuk membeli rumah dari koperasi. Dalam hal ini tidak ada

²Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 63.

perjanjian penjaminan selain perjanjian kerjasama yang dibuat antara koperasi dengan bank, aturan mengenai penjaminan sudah termasuk dalam perjanjian kerjasama. Sesuai Pasal 1831 KUHPerdara bahwa “si penanggung tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang, selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya”.

2.2 Akibat Hukum Terhadap Koperasi Apabila Terjadi Kredit Macet Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank

Dalam suatu perjanjian terdapat hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Konsep dari akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.³ Secara umum dalam suatu perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338-1341 KUHPerdara.

Sebagaimana dalam perjanjian kerjasama pemberian KPR antara Koperasi Pasar Srinadi dan Bank ICB Bumiputera Cabang Denpasar, pihak debitur memiliki kewajiban sesuai persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank dan sebagai haknya debitur berhak memperoleh pinjaman KPR yang dimohonkan. Sedangkan pihak bank berkewajiban memberikan pinjaman KPR kepada debitur dan sebagai haknya berhak memperoleh pelunasan hutang dari debitur atas KPR yang telah diberikan. Kemudian, pihak koperasi sebagai pihak yang memfasilitasi dan terikat sebagai penjamin debitur dalam realisasi KPR ini, salah satunya berkewajiban melakukan pembelian kembali (*buy back*) terhadap obyek KPR apabila pembeli rumah tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran pinjaman pada bank selama 3 (tiga) kali angsuran pokok dan bunga secara berturut-turut sesuai dengan klausula yang dimuat dalam perjanjian kerjasama.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, maka apabila terjadi kredit macet dalam pengembalian KPR oleh debitur kepada bank, mengakibatkan koperasi wajib membeli kembali, obyek KPR. Disini nampak kurang dikedepankannya asas keseimbangan karena dalam hal terjadi kredit macet, seharusnya pihak bank dapat mengambil tindakan penyelamatan kredit terlebih dahulu sebelum melimpahkan pada pihak koperasi seperti menjual/lelang rumah debitur yang dibiayai KPR dan telah menjadi jaminan/agunan pada bank untuk mendapatkan pelunasan utang debitur.

³H. Salim HS., H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9.

III KESIMPULAN

- 3.1 Kedudukan Koperasi dalam perjanjian kerjasama pemberian KPR oleh Bank di Denpasar adalah sebagai fasilitator sekaligus terikat sebagai penjamin debitur dalam merealisasi KPR yang dimohonkan anggota koperasi. Melihat kedudukan tersebut, seharusnya koperasi tidak memiliki kewajiban penuh terkait pelaksanaan perjanjian kredit antara bank dengan debitur selain jika debitur lalai, dengan terlebih dahulu benda-benda milik si berutang disita dan dijual. Jadi, dalam perjanjian kerjasama tersebut dapat dikatakan bahwa kedudukan antara bank dengan koperasi tidak seimbang.
- 3.2 Akibat hukum terhadap Koperasi apabila terjadi kredit macet dalam pemberian KPR oleh Bank berdasarkan perjanjian kerjasama adalah koperasi wajib membeli kembali (*buy back*) obyek KPR. Sedangkan, menurut Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara bahwa perjanjian, dalam konteks ini perjanjian kredit hanya mengikat para pihak yang tercantum dalam perjanjian yakni bank dengan debitur. Jadi, seharusnya koperasi tidak berkewajiban untuk menanggung akibat kegagalan kredit debitur.

IV DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Johan Nasution, Bahder, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Salim HS. H, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dilengkapi dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2008, Cet. Ke-30, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.