

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DAN INVESTOR DALAM PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

**Guspita Daniar Anggraini**

Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya

Jl. Dharmawangsa Dalam Surabaya Universitas Airlangga, Tel.(031) 5023252, Fax.(031) 502045460286, e-mail: [guspitadaniar09@yahoo.com](mailto:guspitadaniar09@yahoo.com)

## Abstrak

Pembiayaan Sekunder Perumahan merupakan suatu alternatif pembiayaan yang dibentuk oleh pemerintah melalui Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Pembiayaan Sekunder Perumahan ini memiliki tujuan untuk memberikan pembiayaan perumahan bagi masyarakat yang rata-rata memiliki penghasilan menengah ke bawah untuk mampu memiliki rumah sendiri. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Bentuk perlindungan hukum terdapat upaya terhadap hak-hak harus dilindungi dan terdapat kewajiban harus dilaksanakan untuk kemudian di bentuk di dalam norma atau hukum itu sendiri dapat berjalan secara efektif, adil, dan bermanfaat.

**Kata kunci :** Perlindungan hukum, nasabah, investor, pembivaan sekunder

## A.Pendahuluan

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok masyarakat sebagai tempat tinggal. Tidak semua masyarakat Indonesia sampai saat ini memiliki rumah sendiri. Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan cara yang banyak ditempuh oleh sebagian besar masyarakat. Dalam hal pemenuhan kebutuhan perumahan, Pemerintah Indonesia telah berupaya mempercepat dan melakukan pembangunan di bidang perumahan untuk penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau oleh masyarakat

utamanya masyarakat yang berpenghasilan rendah / ekonomi lemah.

Terkait dengan kredit pemilikan rumah (KPR) sebagai solusi pemerintah di bidang perumahan dan perlu diupayakan tersedianya dana yang memadai. Pada tahun 2005 pemerintah mengeluarkan Perpres Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian diubah dengan Perpres Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder

Perumahan.<sup>1</sup> Tujuan pembiayaan yang dimaksud adalah untuk memberikan fasilitas pembiayaan perumahan dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat secara berkesinambungan dan terus menerus. Namun dalam pelaksanaannya menimbulkan masalah terkait sumber dana program kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam mendukung program ini perbankan hanya mampu menggunakan pembiayaan jangka pendek sedangkan program yang dibiayai adalah kredit jangka panjang sehingga banyak bank yang harus terlikuidasi.<sup>2</sup>

Solusi pembiayaan KPR oleh pemerintah untuk tersedianya pembiayaan pemilikan perumahan secara lebih efektif dan efisien adalah dengan mendirikan suatu lembaga khusus untuk melakukan penyaluran dana pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang yaitu Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP) dengan nama PT. Sarana Multigriya Finansial (PT. SMF).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Lihat konsideran Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Kemudian peraturan ini dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, Aspek hukum Secondary Mortgage Facility (S MF) Sebagai Sarana Pembiayaan Perumahan, disampaikan pada acara seminar tentang *Secodary Mortgage Facility (SMF)*, Jakarta tanggal 10 Mei 2005

<sup>3</sup> Hutari Hayuning, Pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (S MF) Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Terdapat dua metode yang dalam pemberian Pembiayaan Sekunder Perumahan ini, yaitu dengan melakukan sekuritisasi aset KPR dalam bentuk Efek Beragun Aset (EBA) dan dengan Pemberian Fasilitas Pinjaman.

Pembiayaan Sekunder Perumahan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2015 sebagai pembaharuan atas dua peraturan sebelumnya yaitu Perpres Nomor 19 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 1 Tahun 2008, yang mana terdapat beberapa pihak terlibat dalam keseluruhan proses pembiayaan hingga bentuk Kredit Pemilikan Rumah dapat disalurkan kepada masyarakat (nasabah). KPR disalurkan oleh Kreditor Asal yaitu perbankan kepada nasabah KPR, kemudian kredit yang diambil oleh nasabah tersebut menjadi piutang Bank beserta agunan yang melekat padanya untuk kemudian menjadi kumpulan aset keuangan bank.

Kumpulan Aset Keuangan tersebut kemudian dibeli oleh Penerbit yang berupa perusahaan yang berkegiatan khusus di bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan (*Special Purpose Vehicle*), selanjutnya perusahaan Pembiayaan inilah yang melakukan sekuritisasi aset dan menerbitkan Efek Beragun Aset yang kemudian dibeli oleh Pemodal (investor).

---

Melalui Sekuritisasi Aset. Tesis, Fakultas Hukum Program Magister Universitas Indonesia. 2010. hlm. Viii.

Dalam sistem Pembiayaan Sekunder Perumahan ini muncul beberapa pihak yang memiliki posisi lemah yaitu nasabah sebagai konsumen lembaga keuangan dan juga investor yang membeli Efek Beragun Aset. Nasabah dikatakan sebagai pihak yang memiliki posisi yang lemah sebab keberadaannya sebagai penggerak perekonomian yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang harus tunduk dan mengikuti kontrak baku yang disediakan oleh bank saat melakukan perjanjian kredit, serta seringkali ditemukan bahwa pihak bank sama sekali tidak menjelaskan adanya aturan-aturan atau biaya yang mungkin dapat muncul di kemudian hari seperti halnya kenaikan tingkat suku bunga yang memberatkan nasabah dalam perjalanan pembayaran kreditnya sehingga bermasalah hingga keadaan tidak sanggup membayar dan nasabah meninggalkan kreditnya.

Permasalahan berdampak pada tidak tercapainya tujuan Pembiayaan Sekunder Perumahan dan masyarakat pun menjadi sangat dirugikan dalam hal finansial serta kebutuhan akan perumahan. Bagi investor sebagai pihak yang menanamkan sejumlah modalnya sebagai sumber dana dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan yang mempercayakan modalnya kepada manajer investasi/ Wali Amanat untuk memilah aset keuangan juga tidak mengetahui

komposisi keuntungan investasinya karena hanya berdasarkan harapan mendapatkan keuntungan dengan membeli Efek Beragun Aset yang notabene aset tersebut berupa properti yang disinyalir harganya akan terus naik.

Realitanya sangat tergantung kepada prospektus dari kumpulan aset yang melekat dalam EBA (Efek Beragun Aset). Investor harus berpasrah bahwa kepemilikannya terdapat EBA partisipasi atau surat utang tidak mengetahui efek mana yang memiliki resiko piutang rendah dan yang beresiko gagal bayar yang tinggi.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 mengamanatkan bahwa Otoritas Jasa Keuangan sebagai lembaga yang berwenang mengawasi pelaksanaan lembaga keuangan di Indonesia memiliki peran yang sangat penting untuk mewujudkan keberadaan pelayanan lembaga keuangan yang baik dan sehat melalui upaya-upaya yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat tentang adanya perlindungan hukum dalam sektor keuangan.

Dalam hal ini, Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, namun masih kurang signifikan dalam memberikan perlindungan kepada nasabah dan juga investor, khususnya

dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan. Hal ini dikarenakan peraturan ini dibuat untuk kepentingan semua sektor jasa keuangan tidak hanya dalam hal pembiayaan sekunder perumahan saja. Hal ini berakibat terjadinya kekaburan hukum yang berdampak ketidakpastian hukum sehingga sangat perlu untuk dikaji mengenai normanya.

Selanjutnya apabila terjadi konflik hukum (hukum perdata) yang menyangkut kepentingan nasabah dan juga investor, bentuk perlindungan hukum ketika suatu pelanggaran baik terhadap nasabah dan juga investor yang diatur dalam peraturan ini tidak disebutkan secara jelas dan terperinci sehingga terjadi yang seharusnya suatu perlindungan hukum harus bersifat mencegah dan juga mengobati dalam peraturan ini.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Peneliti memilih penelitian hukum normatif sebab dalam kajiannya harus mengkaji tentang bentuk perlindungan hukum bagi nasabah dan investor dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan menganalisa dari peraturan perundang-undangan yang telah ada dan terkait permasalahan penelitian tentang Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Nasabah dan Investor dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan dengan Penerbitan Efek Beragun Aset.

Selanjutnya digunakan teknik analisis hukum normatif dengan menggunakan teknik penafsiran terhadap masalah yang terkait yang sesuai, dengan menggunakan penafsiran gramatikal, dan ekstensif untuk mendeskripsikan hasilnya secara sistematis.

Data yang telah diperoleh tersebut, kemudian dianalisis dengan menggunakan pola pikir induktif yang menjabarkan secara khusus untuk kemudian menarik kesimpulan secara umum berdasarkan konsep perlindungan hukum dalam Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

## **C. Pembahasan**

### Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Kredit Pemilikan Rumah memiliki beberapa pengaturan di bidang pembiayaan dan juga tingkat suku bunga

kreditnya. Pemberian tingkat suku bunga ditentukan oleh perbankan sendiri sebagai bentuk peningkatan daya saing lembaga keuangan tanpa harus ditentukan oleh *BI rate* sehingga merupakan suatu bentuk tantangan tersendiri untuk dapat mewujudkan sistem pembiayaan sekunder perumahan yang aman dan juga mampu memberikan pinjaman kepada masyarakat dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah dengan tingkat suku bunga yang wajar untuk menghindari kegagalan bayar oleh debitur.

Dengan demikian regulasi yang dibuat oleh pemerintah untuk mengantisipasi kegagalan dan juga keadaan yang tidak diinginkan adalah dengan melakukan upaya pencegahan dengan membentuk aturan secara khusus.

Dalam kaitannya dengan tingkat suku bunga pemerintah telah mencantumkan pengaturannya ke dalam suatu bentuk Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Secara umum pengertian bunga itu sendiri merupakan bagian dari kredit, sesuai dengan bunyi Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 dimana setiap kredit dalam perbankan selalu diikuti pelunasan utangnya dalam

jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>4</sup>

Bunga bank dapat diartikan sebagai tindakan balas jasa dari bank kepada nasabah dengan menggunakan prinsip konvensional pada saat nasabah membeli maupun menjual produknya. Sedangkan suku bunga merupakan harga yang harus dibayar oleh nasabah (debitur) dari suatu pinjaman. Suku bunga dapat dikatakan sebagai persentase uang pokok per satuan waktu (lama pinjaman).<sup>5</sup>

Bunga yang dibebankan kepada nasabah bank merupakan hal yang sangat penting bagi keberlangsungan perbankan. Penarikan bunga yang didapatkan bank dari adanya kredit adalah sumber pendapatan bank. Lembaga bank memang dikatakan sebagai lembaga *intermediary*, sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan untuk kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit sesuai ketentuan Pasal 3 UU Perbankan.

Dengan semakin banyak nasabah *deposan* maka arus kas bank menjadi *liquid* untuk kemudian dapat dilakukan

---

<sup>4</sup> Baca Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>5</sup> Nerry Olyviolani & Siti Khairani, Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Nilai Angsuran Terhadap Realisasi Kredit Pemilikan rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara Palembang. Program Akuntansi S1. STIE MDP. 2014. hlm. 3.

penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Penyaluran dana dalam bentuk kredit itu sendiri memiliki beberapa macam dan motif. Terdapat kredit yang bermotif sebagai modal yang digunakan oleh debitur untuk melakukan kegiatan usaha dan pengembangan usahanya, terdapat kredit yang digunakan untuk motif transaksi, dan juga kredit yang digunakan untuk motif konsumsi.

Kredit Pemilikan Rumah ini merupakan salah satu bentuk kredit yang bermotif konsumsi notabene merupakan bentuk kredit berjangka panjang, sehingga apabila bank menggunakan kas jangka pendek dengan menggunakan sumber dana yang berasal dari deposito maupun sumber dana lain yang jangka pendek, maka justru akan mengancam keberadaan bank itu sendiri karena rentan terhadap *mismatch funding*.

Peraturan Presiden RI No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden RI No. 1 Tahun 2008 memberikan alternatif pengaturan hukum untuk memecahkan permasalahan *mismatch funding* tersebut dengan menerapkan sistem Pembiayaan Sekunder Perumahan untuk memberikan bantuan dana bagi masyarakat yang memiliki tingkat pendapatan menengah ke bawah

agar dapat memiliki rumah dari program KPR sehingga perbankan dapat menyalurkan KPR tanpa resiko *mismatch funding* dikarenakan jangka waktu pemberian kredit perumahan tergolong lama.

Adanya perbedaan dalam penentuan tingkat suku bunga KPR perbankan dikarenakan selain menggunakan dasar pertimbangan dari BI *rate* juga menggunakan dasar keberadaan pihak ketiga yang mempengaruhi *supply* dana pada perbankan yang apabila *supply* dana tinggi, maka tingkat suku bunga akan rendah, apabila *supply* dana rendah maka tingkat suku bunga akan tinggi.

Apabila dikaitkan dengan Pembiayaan Sekunder Perumahan, maka sumber dana yang digunakan oleh bank untuk memberikan KPR berasal dari dana pihak ketiga sebagai aset keuangan bank yang disekuritisasikan dalam bentuk EBA-SP (Efek Beragun Aset-Surat Partisipasi) yang kemudian dibeli oleh investor melalui *supply* dana dari investor saat dilakukan *public offering* baik dari pasar perdana maupun pasar sekunder dalam bursa.

Nilai harga EBA tersebut dikendalikan dalam bursa sesuai dengan permintaan dan penawaran bursa. Investor selalu menilai efek yang dijual di bursa dengan mempertimbangkan segala

resikonya dan juga melakukan analisis sebelum membelinya melalui analisa prospektus. Prospektus merupakan dokumen penawaran yang berbentuk seperti buku yang memuat semua informasi mengenai emitennya yang kemudian akan dianalisis oleh investor fundamental analisis maupun teknikal analisis.

Penentuan tingkat suku bunga masing-masing jenis Kredit Pemilikan Rumah diatur berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 yang sangat jelas memberikan batasan kepada perbankan untuk tidak menetapkan bunga yang terlampaui tinggi dari batasan yang telah ditetapkan.

Artinya bahwa bank harus menerapkan tingkat suku bunga tetap (*fixed rate*) dan menerapkan penghitungan bunga anuitas (*annuity*) terhadap kredit pemilikan rumah. Dengan demikian, nasabah akan memperoleh perlindungan secara preventif dari adanya kenaikan suku bunga yang terlalu tinggi yang ditetapkan oleh bank penyalur kredit (kreditor asal).

Nasabah debitur KPR meskipun keberadaannya merupakan nasabah peminjam dana, namun hak-haknya haruslah diberikan juga disamakan bentuk perlindungan hukumnya baik antara nasabah penyimpan dana dan juga nasabah peminjam dana. Melalui Undang-Undang

Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan telah diamanatkan oleh untuk memberikan perlindungan Konsumen dan masyarakat utamanya dalam sektor keuangan. Perlindungan yang dimaksud dalam Pasal 29 yaitu:

- a) Memberikan informasi dan edukasi kepada masyarakat atas karakteristik sektor jasa keuangan, layanan, dan produknya;
- b) Meminta Lembaga Jasa Keuangan untuk menghentikan kegiatannya apabila kegiatan tersebut berpotensi merugikan masyarakat; dan
- c) Tindakan lain yang dianggap perlu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Ketentuan tersebut memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai karakteristik lembaga keuangan dan juga informasi terkait dengan pelayanan lembaga keuangan yang harus diberikan, sehingga dalam hal penentuan tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah OJK juga memberikan akses kepada masyarakat agar dapat mengakses informasi mengenai kredit dan juga tingkat suku bunga kredit yang oleh perbankan melalui halaman web resmi yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Untuk mengetahui mengenai informasi kredit dan juga Suku Bunga Dasar Kredit, masyarakat dapat

Perlindungan hukum terhadap konsumen jasa keuangan pada sektor jasa keuangan diatur dalam Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang bertujuan untuk mewujudkan sistem perlindungan Konsumen yang andal, meningkatkan pemberdayaan Konsumen, serta menumbuhkan kesadaran kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan tentang pentingnya perlindungan Konsumen sehingga dapat memberikan peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap sektor jasa keuangan.<sup>7</sup>

Harapannya untuk mewujudkan suatu hasil nyata antara para Pelaku Usaha Keuangan agar tetap memperhatikan aspek kewajaran dalam menetapkan biaya atau harga produk dan/atau layanan sebagai *feebased pricing* minimum yang tidak merugikan konsumen, serta kesesuaian antara produk dan/atau layanan yang ditawarkan dengan memperhatikan segi kebutuhan dan kemampuan Konsumen.

---

mengaksesnya melalui situs <http://www.ojk.go.id/sukubunga-dasar-kredit> yang dikelola oleh OJK. Selain itu, dalam halaman webnya OJK juga mencantumkan *call center* atau kontak informasi yang dapat memberikan layanan kepada masyarakat mengenai hal-hal dalam sektor jasa keuangan. Contohnya dalam letak halaman bawah web OJK akan menemukan Pertanyaan Lebih Lanjut tentang publikasi SBDK ini dapat menghubungi nomor telepon. 2310108, ext. 4798, 4443, dan 6787

<sup>7</sup> Lihat Penjelasan Peraturan OJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Dalam kajian perlindungan hukum, terdapat konsep perlindungan hukum yang sifatnya preventif sebagai upaya pencegahan dan juga perlindungan hukum yang bersifat represif untuk menyelesaikan suatu pelanggaran hak telah terjadi.

Dari sudut pandang normanya, Peraturan OJK No. 1/POJK. 07/2013 ini merupakan bentuk peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan dengan tiga kewenangan yang melekat yaitu atribusi, mandat dan delegasi. Kewenangan *atribusi*, yaitu pemberian kewenangan pengaturan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup>

Jika dikaitkan dengan bentuk perlindungan hukum, nasabah peminjam dana dari nasabah Kredit Pemilikan Rumah mampu mendapatkan perlindungan hukum yang tegas dan jelas dari adanya indikasi kesewenang-wenangan Pelaku Usaha Sektor Jasa Keuangan dalam hal ini adalah Bank.

Dalam Pasal 4 Peraturan OJK tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan telah menyebutkan bahwa pelaku usaha wajib menyediakan dan menyampaikan informasi secara akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan tentang

---

<sup>8</sup> Ridwan HR, (2003), *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 73

produk layanan dan atau jasa keuangan yang ditawarkan kepada nasabah. Nasabah juga berhak untuk memperoleh informasi yang *update* tentang segala sesuatu yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah sesuai dengan Pasal 5. Apabila terdapat peraturan-peraturan baru tentang kebijakan tingkat suku bunga maupun penundaan ataupun penolakan permohonan yang diajukan oleh Nasabah, Pasal 6 menjelaskan bahwa bank berkewajiban untuk menyampaikan informasi kepada nasabah tanpa terkecuali.

Dalam Pasal 7, penyampaian informasi kepada nasabah haruslah menggunakan bahasa yang mudah dipahami dan dimengerti oleh nasabah yaitu menggunakan bahasa Indonesia dan juga memberikan istilah-istilah yang mudah dimengerti oleh nasabah tentang manfaat, resiko, syarat ketentuan dan juga setiap biaya yang harus ditanggung oleh calon debitur atas masing-masing produk atau layanan yang ditawarkan secara ringkas berupa brosur atau informasi lain yang digunakan.

Ketentuan Pasal 8 Peraturan OJK, perlindungan konsumen sektor jasa keuangan memberikan akses kemudahan bagi debitur untuk memilih KPR mana yang diinginkan sesuai dengan kondisi serta kebutuhannya. Dalam Pasal 9, bank wajib memberikan pemahaman kepada

debitur mengenai hak dan kewajibannya itu. Dengan diberikan pemahaman awal kepada debitur maka debitur dapat mempertimbangkan kemampuannya menyesuaikan produk KPR yang ditawarkan oleh Bank dan juga Debitur.

Masalah transparansi biaya yang harus ditanggung oleh nasabah KPR menjadi hal yang sangat penting dan sensitif, sehingga dalam pasal 10 ayat (1) Peraturan OJK menyatakan bahwa “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memberikan informasi mengenai biaya yang harus ditanggung konsumen untuk setiap produk dan/atau layanan yang disediakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan” dan dalam Pasal 10 ayat (2) menegaskan bahwa “Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang memberikan fasilitas secara otomatis yang mengakibatkan tambahan biaya tanpa persetujuan tertulis dari Konsumen”.

Dalih dan alasan apapun dari pihak bank untuk memberlakukan tambahan biaya dilarang apabila hal tersebut dilakukan secara tidak terduga atau tanpa persetujuan dari Debitur terlebih dahulu, dan merupakan suatu bentuk pelanggaran dan merugikan Debitur.

Dalam pasal 12 ayat (1) ini berupa kewajiban yang dibebankan kepada pelaku usaha yang harus menyampaikan segala informasi tentang perubahan-perubahan yang terjadi. Apabila dianalisis

menggunakan pendekatan logika berfikir secara runtut Bank yang dengan sengaja memberlakukan kenaikan biaya tambahan atau suku bunga yang berlipat dengan tujuan mencari keuntungan tidak akan memberikan informasi transparan kepada nasabahnya karena bagi bank adanya bunga dan juga biaya-biaya menjadi tambahan pemasukan bagi Bank.

Perhitungan bunga kredit sangat penting keberadaannya, karena perhitungan tersebut digunakan oleh bank untuk menentukan tingkat besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar oleh debitur atas kredit yang diterimanya dari Bank.

Dengan adanya pemahaman dari nasabah debitur tentang penghitungan bunga kredit tersebut akan menjadi dasar pertimbangan nasabah debitur apakah ia akan mengambil kredit yang ditawarkan oleh bank ataukah tidak. Selain dari adanya penghitungan suku bunga, bank juga haruslah menyampaikan tentang suku bunga yang digunakan, dimana bentuk suku bunga yang biasa diterapkan yaitu suku bunga tetap (*fixed rate*) maupun suku bunga mengambang (*floating rate*).

Debitur haruslah diberikan edukasi dan pemahaman tentang kelebihan dan kelemahan dari masing-masing tingkat suku bunga tersebut. Meskipun sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan

Rakyat telah menentukan dalam bahasan sebelumnya bahwa untuk Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, bank pengusul haruslah menerapkan suku bunga tetap (*fixed rate*) dan menggunakan metode penghitungan bunga tahunan (*annuity*)<sup>9</sup>.

Perlindungan hukum nasabah KPR terhadap kenaikan tingkat suku bunga yang tidak terduga dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dengan adanya ketentuan hukum ini, maka kuatlah setiap perjanjian yang dibuat itu untuk mengikat para pihaknya, dan bahkan kekuatan hukumnya dipersamakan dengan undang-undang. Demikian pula perjanjian yang terjadi di dalam industri perbankan khususnya perkreditan, dimana banyak diketahui bentuknya berupa perjanjian kredit tertulis.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Lihat Pasal 6, 7, 8, 9 ayat (4) huruf d Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui kredit/Pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

<sup>10</sup> Didit Saltriwiguna, (Tanpa Tahun), *Perlindungan Hukum Terhadap pihak Debitur Akibat Kenaikan Suku Bunga Kredit Bank (Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen*, Kalimantan Timur: Legal Officer departemen Kesekretariatan Kantor Pusat BPD, hlm. 5.

Dengan adanya standar perjanjian yang telah disiapkan oleh bank tersebut dalam Perjanjian Kredit maka akan menimbulkan keadaan posisi para pihak yang tidak seimbang dalam isi perjanjiannya. Dalam hal perjanjian KPR serta ketentuan syarat, biaya, dan juga aturan-aturan lain seperti halnya bunga kredit menimbulkan masalah di kemudian hari ketika penetapan suku bunga kredit pada awal kredit memang sudah disepakati oleh debitur kemudian dalam perjalanan kredit tersebut berubah dan penetapannya ditentukan secara sepihak oleh pihak Bank di luar ketentuan yang tercantum dalam klausula perjanjian pada awal. Hal ini tentunya menimbulkan kerugian bagi Nasabah.<sup>11</sup>

## 2. Perlindungan Hukum Represif Terhadap Nasabah KPR

Dalam skema hukum Indonesia untuk perlindungan yang sifatnya represif, dalam keadaan yang telah menimbulkan kerugian dalam hal ini telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti

kerugian tersebut”. Sehingga adanya perlindungan hukum dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dalam hal pengenaan suku bunga yang terus ditingkatkan oleh Bank tanpa persetujuan dari nasabah sebagai debitur dan tidak pula tercantum dalam klausula perjanjian kredit awal dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi debitur yang harus membayar tagihan KPR beserta bunga yang lebih tinggi dari yang diperjanjikan.

Kerugian yang disebabkan dari kenaikan suku bunga tersebut menyebabkan kerugian materiil bagi debitur, sebab harus mengeluarkan biaya tambahan untuk dibayarkan ke Bank penyedia jasa KPR. Harusnya apabila salah satu pihak melakukan penyimpangan atau melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dikatakan melakukan *wanprestasi*.

Namun *wanprestasi* dalam perjanjian ini seolah-olah yang selalu salah adalah debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, padahal seharusnya kenaikan suku bunga oleh kreditur tanpa persetujuan debitur juga harus dikatakan *wanprestasi* sehingga menyebabkan

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 12

kerugian yang ditanggung oleh Nasabah sebagai debitur.

Konsep pertanggung jawaban atas suatu kerugian selanjutnya juga diatur dalam Pasal 1366 KUH perdata yang mengatakan bahwa “setiap orang bertanggungjawab tidak saja hanya untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatiannya”.

Konsep pengaturan tanggungjawab kerugian dari Pasal 1366 KUHPerduta ini dapat pula diinterpretasikan sama untuk hal yang lebih khusus dalam Pasal 29 dan Pasal 34 ayat (1) Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, dimana menyatakan bahwa “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib melaporkan secara berkala adanya pengaduan konsumen dan tindak lanjut pelayanan dan penyelesaian pengaduan konsumen dimaksud kepada Otoritas Jasa Keuangan, dalam hal ini kepala Eksekutif yang melakukan pengawasan atas kegiatan Pelaku Usaha Jasa Keuangan”.

Peraturan ini menjelaskan bahwa OJK melakukan pengawasan terhadap kegiatan usaha sektor jasa keuangan sehingga apabila dalam pelaksanaan usahanya menimbulkan suatu kerugian bagi konsumen, maka hal tersebut juga

menjadi tanggungjawab dari OJK karena bertindak di bawah pengawasannya.

Analisis bentuk perlindungan hukum nasabah KPR secara represif terhadap kenaikan tingkat suku bunga yang tidak terduga dalam Peraturan OJK tentang perlindungan konsumen tertuang di dalam Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 meliputi pasal 34, 35 dan 37. Dalam Pasal 35 Peraturan OJK tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan telah memberikan batas waktu kepada pelaku usaha jasa keuangan (bank) untuk melakukan tindak lanjut terhadap adanya pengaduan dalam jangka waktu 20 hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan dimana pihak bank wajib melayani dan menyelesaikan adanya pengaduan dari nasabah sebelum pengaduan tersebut disampaikan kepada pihak lain.

Bank wajib untuk segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan. Dimana dalam keadaan tertentu dalam melakukan perpanjangan jangka waktu sampai paling lama 20 (dua puluh) hari kerja berikutnya. Pasal 38 Peraturan OJK terkait Perlindungan Konsumen sektor Jasa Keuangan telah menegaskan apabila pengaduan yang disampaikan oleh nasabah debitur terkait

adanya keluhan yang menimbulkan kerugian adalah benar, maka bank harus menyampaikan maaf dan juga menawarkan ganti kerugian (*redress/remedy*) atau berupa perbaikan pelayanan.

Prosedur pengajuan ganti rugi harus dilakukan oleh debitur secara tertulis dengan menjelaskan kronologis yang terjadi terhadap perjanjian dan juga kesesuaian produk/layanan yang diberikan. Jangka waktu pengajuan permohonan paling lama 30 hari setelah diketahui adanya ketidak sesuaian tersebut. Penyampaian permohonannya dapat diwakilkan dengan surat kuasa. Dan jumlah ganti kerugian dapat diberikan hanya sebesar nilai kerugian yang ditimbulkan saja.<sup>12</sup>

OJK secara khusus juga telah mengeluarkan Peraturan OJK No.1/POJK.07/ 2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di sektor Jasa Keuangan yang menjelaskan bahwa pengaduan haruslah diselesaikan terlebih dahulu oleh lembaga keuangan. Apabila memang tidak terjadi kesepakatan dan tidak ditemukan solusinya maka penyelesaian sengketa menggunakan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa

apabila dilakukan di luar Pengadilan.<sup>13</sup> Lembaga alternatif penyelesaian sengketa ini haruslah pula menerapkan prinsip aksesibilitas, independensi, keadilan, efisiensi dan efektifitas. Pengaduan dapat pula diajukan oleh konsumen kepada OJK secara tertulis dan OJK harus menindaklanjutinya dengan memberikan fasilitasi.<sup>14</sup>

Dari hasil fasilitasi tersebut para pihak akan membuat suatu kesepakatan untuk memilih penyelesaian pengaduan yang difasilitasi oleh OJK yang ditandatangani oleh keduanya. Dimana isinya adalah persetujuan untuk patuh dan tunduk terhadap segala peraturan fasilitas yang ditetapkan oleh OJK.

Analisa penulis menyatakan bahwa terdapat pertentangan mengenai Pasal 41 huruf a Peraturan OJK tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa

<sup>13</sup> Lihat Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Keuangan.

<sup>14</sup> Otoritas Jasa Keuangan juga telah mengeluarkan Press Release No. SP97/DKNS/OJK/12/2015 "*OJK Formulates Standards For Financial Consumer Complain Management*". Dimana dalam seminarnya disampaikan bahwa "*there are five important aspects required for complain management standards in financial services institution, namely complain identification, complain documentation/ database, internal reporting on complain, handling and fixing, and another mater which is not less important is that financial services institutions and perform root and cause analysis*". Jakarta, December 3, 2015. For more information: Anto Prabowo Head of Consumer Protection Departement, Financial Service Authority. Email: anto.prabowo@ojk.go.id. Phone: (021)1500655

<sup>12</sup> Lihat mekanis me pemberian ganti rugi menurut Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

Keuangan dengan adanya asas Keterbukaan yang menyatakan tidak adanya sikap diskriminatif oleh OJK.

Dimana dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa “pemberian fasilitas penyelenggaraan pengaduan Konsumen oleh OJK dilakukan terhadap pengaduan yang berindikasi sengketa di sektor jasa keuangan.” Sedangkan dalam Pasal 40 huruf a mempertegas bahwa fasilitas pengaduan tersebut hanya diperuntukkan bagi konsumen yang mengalami kerugian finansial yang ditimbulkan oleh pengusaha dengan batasan nilai kerugian tertentu.<sup>15</sup>

Bentuk perlindungan lain yang dilakukan sebagai upaya represif atas pelanggaran peraturan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain adalah berupa sanksi yang diatur dalam Pasal 53. Dimana bentuk sanksi yang dikenakan terhadap Pelaku Usaha Sektor Keuangan dan/atau pihak yang melanggar ketentuan adalah berupa sanksi administratif, meliputi Peringatan tertulis;

- 1) Denda, yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
- 2) Pembatasan kegiatan usaha; Pembekuan kegiatan usaha; dan
- 3) Pencabutan izin kegiatan usaha. Jenis sanksi yang dikenakan tergantung dari jenis pelanggaran yang dilakukan, dan

<sup>15</sup> Lihat pasal 41 Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

sebagai bentuk keterbukaan kepada masyarakat, OJK harus mengumumkan pengenaan sanksi administratif kepada masyarakat.

Dengan demikian, perjanjian kredit tidak hanya melindungi nasabah Debitur secara represif terhadap kenaikan tingkat suku bunga yang tidak terduga yang dilakukan oleh Bank tetapi perlu diperhatikan perlindungan hukum terhadap Nasabah Debitur di luar perjanjian, yaitu dari peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku.

Perlindungan Hukum Bagi Investor Pembiayaan Sekunder Perumahan Terhadap Resiko Kredit atas Kumpulan Piutang Portofolio EBA.

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Secara umum, perlindungan hukum preventif terhadap investor sebagai konsumen sektor jasa keuangan diperoleh melalui ketentuan Peraturan OJK tentang perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan melalui kewajiban dan larangan yang harus dilakukan oleh Penyedia jasa Keuangan dalam hal ini adalah Manajer Investasi atau Wali Amanat dalam mengelola portofolio efek bagi investor.

Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan OJK Nomor 21 tahun 2011, meliputi: Pencegahan kerugian (Pasal 28 UU OJK), Pelayanan pengaduan

konsumen (Pasal 29 UU OJK), dan Pembelaan hukum (Pasal 30 UU OJK).

Perlindungan hukum bagi investor pembiayaan sekunder perumahan secara preventif terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA dalam Peraturan OJK meliputi:

- 1) pengawasan terhadap kinerja manajer investasi terkait wewenang dan kewajibannya dalam pengelolaan portofolio efek EBA sebagai bentuk pelaksanaan peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- 2) pemeringkatan efek beragun aset sesuai dengan ketentuan dari Pasal 8 Peraturan OJK Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan menyatakan bahwa “EBA-SP yang ditawarkan melalui Penawaran Umum wajib diperingkat oleh Perusahaan Pemeringkat Efek.<sup>16</sup>;
- 3) Jual beli putus efek untuk kepentingan investor proses penjualan piutang itu harus

dilaksanakan sebagai suatu transaksi jual putus untuk menghindari kembalinya piutang yang telah dijual tersebut ke dalam boedel pailit *originator*, ketika *originator* dinyatakan pailit;

- 4) Peranan wali amanat (*Trustee*) untuk kepentingan investor, Secara khusus pengaturan Wali Amanat dalam EBA-SP diatur sendiri dalam Peraturan OJK Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan yang menegaskan bahwa Wali Amanat adalah “pihak yang telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan sebagai Wali Amanat dan mewakili kepentingan pemegang EBA-SP.”<sup>17</sup>;

- 5) Kebenaran prospektus, menurut Undang-Undang Pasar Modal, prospektus adalah “setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran umum dengan tujuan agar pihak lain membeli efek”.<sup>18</sup>

Sedangkan prospektus EBA-SP adalah “setiap informasi tertulis yang memuat informasi atau Fakta Material EBA-SP dalam rangka penerbitan EBA-SP

---

<sup>16</sup> Lihat Pasal 8 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan.

---

<sup>17</sup> Lihat Pasal 1 angka 24 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan

<sup>18</sup> Lihat pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

dengan tujuan agar Pihak lain membeli EBA-SP”.<sup>19</sup>

OJK memberikan perhatian khusus untuk pengaturan prospektus dalam bagian kelima Peraturan OJK No 23./POJK.04/2014. Ditegaskan bahwa penerbit harus memastikan setiap prospektus harus dibaca dan dipahami oleh pemodal. Karena kesempatan pemodal untuk membaca dan memahami prospektus ini nantinya juga wajib disebutkan dalam formulir pembelian EBA-SP sehingga keberadaan prospektus ini dapat digunakan sebagai penentu perlindungan hukum yang akan didapatkan oleh investor terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang dalam portofolio EBA.

Dalam perlindungan hukum bagi investor pembiayaan sekunder perumahan terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA dalam kontrak baku pembukaan rekening efek maka untuk dapat menjadi investor dan melakukan pembelian atas sejumlah efek, seseorang harus melakukan pendaftaran dan membuka rekening efek pada Perusahaan Efek, karena order untuk beli maupun jual Efek harus disampaikan melalui Perusahaan Efek Anggota Bursa, dan

kemudian Anggota Bursa menginput order tersebut ke sistem perdagangan Bursa. Selanjutnya bukti pendaftaran tersebut di dalamnya juga telah dilampirkan suatu perjanjian antara Perusahaan Efek dengan nasabah Investor.

Peraturan OJK tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pada Pasal 22 telah mengatur ketentuan tentang pembuatan perjanjian baku yang harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan sebagai suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen sektor jasa keuangan, dalam hal ini adalah investor.

Seharusnya di dalam perjanjian baku tersebut tidak boleh terdapat klausula yang menyatakan bahwa penyedia jasa keuangan melepaskan tanggungjawab dan mengalihkannya kepada konsumen. Keberadaan perjanjian seharusnya dapat menjadi kesesuaian kehendak dan menampung kepentingan masing-masing pihak sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perlindungan hukum bagi investor terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA termuat di dalam perjanjian baku.

---

<sup>19</sup> Lihat Pasal 1 angka 13 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan

2. Perlindungan hukum bagi investor pembiayaan sekunder perumahan secara represif terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA dalam peraturan OJK

Analisis bentuk perlindungan hukum represif bagi investor pembiayaan sekunder perumahan terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA dalam peraturan OJK meliputi beberapa hal yaitu:

- 1) Pelaporan dan tindak lanjut pengaduan Investor secara berkala;
- 2) Permohonan maaf dan ganti rugi;
- 3) Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 4) Fasilitas Penyelesaian Pengaduan Oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- 5) Sanksi administratif.

#### **D. Penutup**

##### Kesimpulan

1. Bentuk perlindungan hukum bagi Nasabah KPR dalam pembiayaan sekunder perumahan atas kenaikan tingkat suku bunga yang dilakukan secara sepihak oleh Bank dapat dilakukan melalui dua bentuk perlindungan yaitu preventif dan represif yaitu sebagai berikut:
  - a. Perlindungan Preventif, meliputi:
    - 1) Adanya pengaturan batasan tingkat suku bunga untuk Kredit Pemilikan

Rumah, maka Bank harus mengikuti aturan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Liquidasi Pembiayaan Perumahan, yaitu rata-rata tingkat suku bunga berkisar 7,25% hingga paling tinggi 9,95% yang bersifat *fix rate* dengan penghitungan anuitas.

- 2) Adanya ketentuan kewajiban dan larangan yang harus dipenuhi oleh Bank sebagai penyedia jasa sektor keuangan demi kepentingan konsumen atau nasabah.

Bank harus melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Sehingga Bank tidak menaikkan tingkat suku bunga secara sepihak adalah dengan memberikan keterbukaan informasi, adanya edukasi literasi kepada masyarakat, pemberian akses yang setara dan kesesuaian produk, menerapkan strategi pemasaran yang baik, adanya keseimbangan perjanjian antara Nasabah dengan Bank, memberikan

pelayanan yang memberikan rasa aman, menyediakan mekanisme penyelesaian pengaduan bagi nasabah, dan adanya mekanisme pengawasan dari OJK.

b. Perlindungan Represif

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memberikan perlindungan yang sifatnya represif terhadap Nasabah KPR yang dapat membuktikan bahwa tindakan menaikkan tingkat suku bunga secara sepihak oleh Bank merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Sehingga Nasabah dapat menuntut adanya ganti kerugian.
- 2) Adanya Perlindungan represif yang diatur dalam Peraturan OJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Bahwa tindakan Bank untuk menaikkan tingkat suku bunga secara sepihak dapat dilakukan upaya pengaduan oleh Nasabah dan harus ditindak lanjuti untuk kemudian dilaporkan kepada OJK secara berkala, jika terbukti maka Bank harus menyampaikan permohonan maaf dan memberikan ganti kerugian. Jika masih belum ditemukan solusi, Nasabah dan Bank dapat menggunakan Lembaga

Alternatif Penyelesaian Sengketa di sektor Perbankan. OJK memberikan fasilitasi kepada kedua belah pihak untuk menemukan solusi. Dan pihak Bank yang terbukti bersalah serta melakukan pelanggaran maka dapat dikenakan sanksi administratif oleh OJK.

2. Bentuk perlindungan hukum bagi Investor dalam pembiayaan sekunder perumahan terhadap resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA juga dapat dilakukan baik melalui perlindungan yang sifatnya preventif maupun represif yaitu antara lain:
  - a. Adanya upaya tindak lanjut atas pengaduan Investor terhadap potensi kerugian maupun penyalahgunaan yang berhubungan dengan resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA.
  - b. Adanya permohonan maaf dan ganti kerugian kepada Investor baik yang diberikan oleh Originator, Penerbit, Wali Amanat, Maupun Manajer Investasi yang disebabkan oleh resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA yang terbukti terdapat penyelewengan atau informasi yang tidak benar di dalamnya.
  - c. Adanya Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam sektor Pasar Modal dan Pembiayaan yang

dapat membantu menyelesaikan masalah.

- d. Adanya fasilitasi pertemuan Investor dan pihak yang bersengketa oleh OJK sebagai pengawas.
- e. Pemberian Sanksi Administrasi terhadap pihak-pihak tertentu atau Oknum yang berpotensi melakukan penyelewengan atas resiko kredit atas kumpulan piutang portofolio EBA dan merugikan Investor

#### Saran

1. Dalam sistem Pembiayaan Sekunder Perumahan, bukan hanya sektor perbankan saja yang bermain, tetapi juga terdapat sektor Pasar Modal yang berbaaur saling berintegrasi mewujudkan sebuah sistem Pembiayaan Sekunder Perumahan. Sementara dalam struktur lembaga Otoritas Jasa Keuangan, terdapat pembagian sektor kerja ke dalam tiga bidang, yaitu sektor Lembaga Keuangan Bank. Sektor Pasar Modal, dan juga Sektor Lembaga Keuangan Lain. Dengan adanya pemisahan sektor kerja tersebut, diharapkan agar tidak terjadi pemisahan kesatuan dalam mewujudkan pengawasan dan juga perlindungan hukum.
2. Peran Lembaga OJK dalam Perlindungan Hukum bagi Nasabah dan

juga Investor dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan sangat strategis dan amat sangat penting sehingga harus mampu mewujudkan rasa adil bagi semua pihak.

3. Adanya bentuk perlindungan hukum baik bagi Nasabah maupun Investor dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan yang tercantum di dalam kontrak baku masih sangat kurang untuk melindungi. Sehingga lebih perlu untuk banyak melakukan pengawasan lagi terhadap isi dari kontrak baku yang disediakan oleh Lembaga Keuangan agar kontrak tersebut tidak merugikan pihak-pihak yang lemah seperti Nasabah maupun Investor.
4. Peranan Kementerian Perumahan Rakyat sebagai suatu lembaga penggagas adanya Pembiayaan Sekunder Perumahan harus lebih efektif lagi dalam pelaksanaannya. Sehingga perjalanan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang diterapkan di Indonesia mampu mencapai keberhasilan yang nyata.

Perlu untuk dibuat Undang-Undang tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang di dalamnya juga mencantumkan tentang perlindungan hukum bagi Nasabah dan Investor agar lebih dapat memiliki payung hukum yang lebih kuat. Karena hingga saat ini pengaturan tentang

Pembiayaan Sekunder Perumahan masih sebatas Peraturan Presiden dan juga peraturan pelaksana atribusi yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan saja.

### E. Daftar Pustaka

Djuhaendah Hasan, (2005), *Aspek hukum Secondary Mortgage Facility (SMF) Sebagai Sarana Pembiayaan Perumahan*, disampaikan pada acara seminar tentang *Secondary Mortgage Facility (SMF)*, Jakarta tanggal 10 Mei 2005.

Hutari Hayuning, (Tesis), (2010), *Pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (SMF) Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Sekuritisasi Aset*, Depok: Fakultas Hukum Program Magister Universitas Indonesia.

Palembang. Program Akuntansi S1. STIE MDP.

Otoritas Jasa Keuangan. 2015. *Informasi Kredit dan Suku Bunga Dasar Kredit*, (online), (<http://www.ojk.go.id/sukubunga-dasar-kredit>) diakses 28 Otober 2015.

Ridwan HR. 2003. *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press.

Data Jurnal dan Makalah

Didit Saltriwiguna, (Tanpa Tahun), *Perlindungan Hukum Terhadap pihak Debitur Akibat Kenaikan Suku Bunga Kredit Bank (Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen)*, Kalimantan Timur: Legal Officer departemen Kesekretariatan Kantor Pusat BPD.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Nerry Olyviolani & Siti Khairani. 2014. *Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Nilai Angsuran Terhadap Realisasi Kredit Pemilikan rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara*

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Pasar Modal

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan

- Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 2011 dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 99 Tahun 2014 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan PT. Sarana Multigriya Finansial.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Serta Dengan Dukungan Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Serta Dengan Dukungan Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.04/2014 tentang Tata Cara Penagihan Sanksi Administratif Berupa Denda di Sektor Jasa Keuangan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2014 tentang Laporan Bulanan Kontrak Investasi Kolektif efek Beragun Aset.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24/POJK.04/2014 tentang Pedoman Pelaksanaan Fungsi-Fungsi Manager Investasi
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan rumah

- Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1990 tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Keputusan Menteri Keuangan No. 132/KMK/014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Presiden Nomor. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-
- Hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum.
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 19/18/Bkr tanggal 29 Agustus 2007 perihal Perubahan atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/13/UK tanggal 9 September 1998 perihal Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana
- Penjelasan Peraturan OJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/SEOJK.07/2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan