

**PRINSIP PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP DEBITUR YANG TELAH LUNAS KREDIT**

(Studi Kasus KPR Sudah Lunas Namun Legalitas Belum Selesai Pada Bank BTN Cabang Cawang)

Yasinta Vitra Rahma Dewi

(Magister Ilmu Hukum, Hukum Ekonomi Sore, Universitas Indonesia, Jl. Prof. Mr Djokosoetono, Pondok Cina, Beji, Depok, Jawa Barat, Indonesia)
yasintavrd@gmail.com

ABSTRACT

There is a very big need for an entity, namely a house, a bank and a developer or often called a developer working together to provide houses for the community. In order to accelerate this goal, the Bank often gives concessions to developers, namely they can cooperate even though the legality of the project has not been completed. In the end, it is consumers or debtors who become victims when they have paid off their credit. The legal research used is juridical normative. The results of the analysis show that in general, protection for customers at the bank can be done through implicit protection or explicit protection. The author concludes that the developer's responsibilities have not been specifically regulated in the UUPK or the Housing Law, because the UUPK only regulates the responsibilities of business actors briefly and not very clearly. Meanwhile, the Housing Law does not regulate developers at all, so developers are free from responsibility. Even though there is a responsibility arrangement in UUPK, the developer has not implemented it properly. The developer is obliged to immediately complete the responsibility for the legality of housing that has been credited to the debtor by submitting it to the Bank, so that the bank can legally provide it to the debtor who has paid off the credit, in accordance with the legal protection provided by the government, which has been established in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (UUPK) Article 1.

Kebutuhan yang sangat besar akan suatu entitas yaitu rumah, Bank bersama pengembang atau sering disebut developer bekerjasama untuk menyediakan rumah bagi masyarakat. Guna mempercepat tujuan tersebut, seringkali Bank memberikan kelonggaran kepada pengembang yaitu dapat melakukan kerjasama walaupun legalitas proyek belum selesai. Pada akhirnya konsumen atau debitur lah yang menjadi korban ketika mereka sudah lunas atas kreditnya. Penelitian hukum yang digunakan bersifat yuridis normative. Hasil analisis menunjukkan secara umum Perlindungan bagi nasabah di bank dapat dilakukan melalui perlindungan secara implisit maupun perlindungan secara eksplisit. Penulis menyimpulkan bahwa tanggung jawab pengembang belum diatur secara khusus dalam UUPK maupun Undang-undang Perumahan, karena dalam UUPK hanya mengatur tanggung jawab pelaku usaha secara singkat dan tidak bergitu jelas. Sedangkan dalam Undang-undang Perumahan sama sekali tidak mengatur mengenai pengembang, sehingga pengembang lepas tanggung jawab. Meskipun sudah ada pengaturan tanggung jawab dalam UUPK tetapi pengembang belum menjalankannya dengan baik. Pengembang wajib segera menyelesaikan tanggung jawab atas legalitas perumahan yang telah dikreditkan

kepada debitur dengan menyerahkannya kepada Bank, sehingga bank dapat memberikannya secara sah kepada debitur yang telah melakukan pelunasan kredit, sesuai dalam perlindungan hukum yang diberikan pemerintah yaitu telah dibentuk dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 1.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Debitur Kredit, Lunas Kredit.*

A. PENDAHULUAN

Perlindungan Konsumen adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam upaya memenuhi tuntutan mereka terhadap barang-barang yang merugikan konsumen. Di bidang hukum, frasa ini masih relatif baru, khususnya di Indonesia, meskipun di negara-negara industri mulai ditanggapi seiring dengan pertumbuhan industri dan teknologi dan merupakan komponen fundamental dari ekonomi pasar (*laissez faire*) (Sidabalok, 2010). Di pasar bebas, pelaku usaha menjual barang dan jasa dengan tujuan menghasilkan keuntungan, sekaligus berinteraksi dengan pembeli dan pelanggan yang menginginkan barang dan/atau jasa yang murah dan aman. Namun, di pasar bebas, tidak ada pihak yang memiliki pengaruh yang sama. Kedudukan pelaku korporasi jauh lebih kuat daripada konsumen individu, karena produsen mengendalikan semua informasi terkait produk.

Pemberlakuan undang-undang perlindungan konsumen dapat dipandang sebagai upaya untuk melindungi konsumen dalam rangka penyelesaian masalah konsumen Indonesia. Undang-undang perlindungan konsumen melarang, secara umum, setiap perusahaan yang menimbulkan risiko kerugian bagi pelanggan saat mengonsumsi produk atau layanan (Budianto, 2012). Pemberlakuan undang-undang perlindungan konsumen dapat dipandang sebagai upaya untuk melindungi konsumen dalam rangka penyelesaian masalah konsumen Indonesia. Undang-undang perlindungan konsumen melarang, secara umum, setiap perusahaan yang menimbulkan risiko kerugian bagi pelanggan saat mengonsumsi produk atau layanan (Mertokusumo, 2009).

Masyarakat sebagai nasabah yang menitipkan dananya kepada bank memberikan kepercayaan tinggi kepada Bank untuk mengelola dananya agar tujuan dari nasabah juga tercapai (Suwandono, 2016). Sehingga bank harus memegang dan mengelola kepercayaan nasabah dengan bijaksana dan rasa penuh tanggung jawab. Keberadaan perlindungan hukum bagi nasabah sebagai konsumen di industri perbankan sangat penting, karena posisi para pihak seringkali tidak seimbang (Usman, 2001).

Menurut pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999, hak-hak yang diberikan kepada konsumen sebagai berikut (UU No 8, 1999):

“(1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa; (2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; (3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur

mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; (4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan; (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut; (6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen; (7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; (8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; (9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Dengan kata lain, menurut hukum perbankan, hubungan antara bank dan klien tidak hanya diatur oleh aturan dasar hukum kontrak, tetapi juga prinsip kepercayaan. tidak ingin diminta untuk tunduk dan menerima persyaratan klausul. Karena pihak yang diberikan perjanjian baku tidak memiliki kemampuan untuk mengubah isinya, secara hukum dipertanyakan apakah kontrak baku mengandung unsur kondisional yang asli (Miru, 2004).

Pak Y melakukan perjanjian KPR dengan Bank BTN Cawang cabang Jakarta Timur dengan jangka waktu pelunasan 15 tahun pada bulan April 2011. Nomor KPR beliau adalah 0024101010012118. Pak Y mengetahui pada tahun 2016 dari tetangga bahwa sertifikat rumahnya belum sudah selesai, tapi dia tidak percaya pada tetangga karena tidak mungkin BTN tidak mengetahui suatu masalah.

Bpk Y berkunjung ke kantor BTN Cawang pada tanggal 16 Agustus 2019 dan meminta copy sertifikat rumahnya untuk peminatan. Memang benar akta rumah Pak Y belum ada, pihak bank mengatakan ada masalah penyelesaian legalitas di notaris. Dengan kualifikasi tertentu. Pak Y didorong oleh Bank BTN untuk mengajukan surat pengaduan. Namun, hingga saat ini BTN belum memberikan tanggapan atas surat tersebut.

Bpk Y melunasi kredit lebih awal dari rencana kredit 15 tahun pada tanggal 10 September 2020, namun sampai saat ini sertifikat belum diterima. Sejak mengetahui bahwa sampai saat ini sertifikat Pak Y belum juga diterbitkan. Pada tanggal 26 Januari 2021, BTN akhirnya mengundang Bapak Y dan beberapa tetangganya yang mengalami masalah yang sama ke Zoom Meeting untuk mencari solusi, dan tercapai kesepakatan dan janji, dengan poin utama pengurusan sertifikat akan segera dilakukan dan biaya pengelolaan akan ditanggung bersama secara proporsional, dengan BTN menanggung biayanya terlebih dahulu. Sebelum surat pembaca ini ditulis, berkas dan dana pengurusan belum diserahkan kepada notaris, sehingga notaris yang bersangkutan belum melaksanakan kewajibannya.

B. METODE

Penelitian hukum yang digunakan bersifat yuridis normatif dan merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metodologi, sistematika, dan pemikiran tertentu yang mencoba menganalisis satu atau lebih fenomena hukum untuk diteliti. Selain itu,

kajian fakta hukum secara komprehensif dilakukan untuk memberikan solusi atas tantangan yang muncul dari fenomena yang bersangkutan (Soekanto & Mamudji, 2010);(Nurbani, 2013);(Ikhwan, 2021).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Perbankan

Perlindungan hukum merupakan salah satu aspek terpenting dari suatu negara hukum. Hal ini dianggap penting karena selama berdirinya suatu bangsa, standar hukum juga akan dibentuk oleh peraturan dan perundang-undangan yang mengatur setiap individu. Akan ada interaksi timbal balik antara warga negara di dalam negara. Dalam hal ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bersama. Setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum (Widyantini & Diantha, 2013). Di sisi lain, perlindungan hukum juga dapat dipandang sebagai tanggung jawab pemerintah; akibatnya, negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada penduduknya (Shofie, 2009).

Ketika kita memikirkan sebuah bank, kita membayangkan sebuah fasilitas di mana kita dapat menyimpan atau meminjam uang dengan tingkat bunga. Sederhananya, ini adalah kasusnya. Sebagai salah satu lembaga keuangan, bank memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat, khususnya dalam pemberian kredit. Kredit diberikan baik dengan modal bank sendiri atau dengan uang yang dipercayakan kepadanya oleh kliennya.

Nasabah dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 17 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah “Pihak yang menggunakan jasa bank”. Ketentuan Undang-undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan Nasabah ini dibagi menjadi 2 yaitu:

“(1) Nasabah penyimpan adalah nasabah yang mendapatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan; (2) Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.”

Menurut praktik perbankan, ada tiga jenis nasabah:

1. Nasabah depositan adalah nasabah yang menyimpan uang di bank, seperti melalui deposito berjangka atau tabungan lainnya
2. Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit bank
3. Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak ketiga melalui bank (*walk in customer*).

Misalnya, transaksi antara importir sebagai pembeli dan eksportir asing dengan menggunakan fasilitas *letter of credit*. Dalam ketentuan “Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen” merumuskan bahwa:

“Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.”

Dalam “Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen maupun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

Permukiman Konsumen” yang menjadi tujuan hak perlindungan terhadap konsumen, yaitu menjamin terpenuhinya (UU No 1, 2011):

“(1) Kelayakan untuk kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa; (2) Kelayakan untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; (3) Kelayakan mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa; (4) Kelayakan untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang dipakai; (5) Kelayakan untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara benar; (6) Kelayakan untuk mendapat edukasi dan sosialisasi konsumen; (7) Kelayakan untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak dirugikan; (8) Kelayakan untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; (9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Aturan yang mengatur tentang tata cara pemberlakuan ketentuan standar adalah peraturan UUPK yang berhubungan langsung dengan perlindungan konsumen perbankan. Klausula baku adalah setiap norma atau ketentuan yang telah dikembangkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku korporasi, yang dituangkan dalam dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat secara hukum, dan wajib dipatuhi oleh pelanggan. Secara teknis, payung hukum yang melindungi nasabah antara lain memuat ketentuan Peraturan Bank Indonesia tentang Penanganan Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan (PBI).

"Pasal 1 ayat 2 UUPK menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang yang memanfaatkan produk dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat untuk kepentingan pribadi, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lainnya, tetapi bukan untuk tujuan komersial." Jika dilihat dari Pasal tersebut, konsumen adalah setiap orang yang memanfaatkan produk dan/atau jasa untuk tujuan nonkomersial; karenanya, pelanggan juga dianggap sebagai konsumen.

Pengertian Perlindungan Konsumen terdapat dalam “Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”

Secara khusus, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengamanatkan hak-hak konsumen, khususnya kepentingan hukumnya, sebagai kepentingan yang mutlak dan sah bagi masyarakat Indonesia sebagai konsumen. Tidak adil bagi konsumen jika kepentingan mereka tidak seimbang dan rasa hormat mereka tidak setinggi pengusaha. Dalam kerangka ini, klien memiliki hak-hak berikut:

1. Nasabah berhak mendapatkan informasi yang lengkap mengenai produk perbankan. Ini adalah hak konsumen yang paling penting, karena tanpa penjelasan yang menyeluruh dari customer care bank, sangat tidak mungkin bagi nasabah untuk memilih produk keuangan yang paling sesuai dengan kebutuhannya. Hak apa yang

akan diperoleh konsumen jika memilih untuk menyerahkan uangnya kepada manajemen bank.

2. Nasabah berhak menerima bunga atas produk tabungan dan deposito berjangka yang telah disepakati. Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen melarang pencantuman Klausula Baku pada setiap dokumen dan/atau penyampaian yang bertujuan merugikan nasabah. Ayat 3 pasal yang sama menegaskan bahwa:
“Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.”

Jika klausula baku telah diatur dalam UUPK, maka Pasal 8 sampai dengan 17 UUPK memuat pembatasan tambahan yang tidak boleh dilanggar oleh pelaku usaha. Pelanggaran tersebut harus diberi kompensasi (Pasal 7 huruf F), kecuali pelaku usaha dapat menunjukkan bahwa pelanggan bersalah (Pasal 19). Karena pelaku korporasi telah ditugaskan untuk membuktikan tidak bersalah atas kerugian yang ditimbulkan, mereka menanggung beban untuk melakukannya (Pasal 28). Juga ada hukuman (dalam bab XIII mulai dari Pasal 60 sampai dengan Pasal 63 UUPK). Administrasi, pidana, dan konsekuensi lainnya disertakan. Pasal 62 UUPK juga mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha. Disebutkan, “Pelaku usaha yang melanggar ketentuan Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat 2, Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, dan ayat (2)) serta Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00” (dua miliar rupiah).

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UU PKP), disebutkan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat hidup dan bertempat tinggal secara layak. dan perumahan terjangkau yang juga sehat, aman, dan harmonis. Selain itu, menyikapi pembatasan barang terlarang yang termasuk dalam Bab XIII Pasal 134 sampai dengan 146, Pasal 134 UU PKP mengatur:

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan”.

Dalam Pasal 140 UU PKP menyebutkan bahwa:

“Setiap orang dilarang membangun perumahan, dan/atau pemukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”

Dalam rangka perlindungan konsumen dalam transaksi hipotek, UU PKP mengatur tentang sanksi administratif, meskipun belum ada Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang jenis, jumlah, cara, dan mekanisme penerapan sanksi administratif.

Prinsip Perlindungan Konsumen Kredit Konsumer dalam Kaitannya dengan Kasus Antara PT.Bank Tabungan Negara Cabang Cawang dengan Tuan Y

Sebagai bank dengan julukan “Bank Perumahan Rakyat Indonesia” PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk memiliki visi, “*The Best Mortgage in South East Asia 2025*”, Bank BTN mengalami pertumbuhan bisnis yang signifikan di bulan keempat 2022, dengan posisi pertumbuhan laba bersih sebesar 52,22% *year-over-year* dibandingkan April 2021. Hingga April 2022, BTN mampu menghasilkan laba bersih sebesar Rp 1 triliun. Keuntungan ini tumbuh dari laba bersih Rp658,52 miliar pada April 2022.

Kenaikan laba bersih Bank BTN didorong oleh kenaikan pendapatan bunga bersih yang dibarengi dengan penurunan beban bunga yang cukup baik. Selain itu, Bank BTN terus membangun lingkungan digital untuk perumahan dan rantai pasokannya, serta mempercepat operasi bisnis dan transaksi asset (Santoso, 2014).

Dalam kasus ini Tuan Y (nasabah Bank BTN Cabang Cawang) terlibat perjanjian kredit dengan Bank BTN sebagai penyedia jasa kredit pemilikan rumah, dimana Tuan Y sebagai debitur dan Bank BTN sebagai kreditur. Tuan Y melakukan akad kredit pada Tahun 2011 dengan jangka waktu 15 tahun yang berarti angsurannya akan selesai pada Tahun 2026. Selama jangka waktu kredit, Tuan Y sudah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar angsuran tepat waktu. Pada tahun 2019 Tuan Y membutuhkan legalitas rumah yang ia cicil guna suatu kepentingan, namun ternyata legalitas rumah tersebut belum berada di bank. Akhirnya pada tahun 2020 Tuan Y melakukan pelunasan atas rumah tersebut, dan legalitas rumah tersebut masih belum selesai. Padahal legalitas tersebut menjadi hak debitur Ketika sudah lunas kredit dan diserahkan kepada debitur.

Bank BTN sebagai pihak yang melakukan penyaluran kredit menyarankan untuk membuat surat complain atas nama Tuan Y (debitur) kepada pihak bank dan akan ditindaklanjuti oleh bank. Atas hal tersebut Tuan Y sangat dirugikan dalam halnya haknya sebagai debitur dan sudah melakukan pembayaran yang tepat waktu serta melakukan pelunasan.

Adapun pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada Bank yaitu Bank sebagai pengelola simpan pinjam dan kredit bertanggung jawab kepada nasabah termasuk kredit perumahan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Bank kepada perorangan yang akan membeli atau merestorasi tempat tinggal. Keuntungan membeli rumah melalui KPR di bank adalah konsumen tidak perlu menyediakan uang tunai untuk menyelesaikan transaksi (Indriani, 2015). Konsumen hanya diminta untuk memberikan deposit. Hipotek memiliki jangka waktu yang panjang, dan prospek kenaikan pendapatan mungkin menyertai pembayaran bulanan. Yang penting semua persyaratan sudah dipenuhi baik administrasi maupun sisi ketentuan kreditnya (cicilan) (Adam & Anwar, 2021). Tentu pembelian rumah melalui KPR di Bank itu didasarkan pada kesepakatan atau perjanjian/kontrak tertulis antara kedua belah pihak, yaitu yang sudah ditentukan bank standar dan syaratnya, yang memuat hak dan kewajiban masing-masing. Dari sisi hukum perdata, perjanjian/kontrak merupakan hukum perikatan dimana kedua belah pihak terikat satu sama lain untuk

menunikan hak dan kewajiban masing-masing (Fuady, 2003). Maka kesepakatan/perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam (Peraturan Pemerintah RI, 2016):

- (1) Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi: "...Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik..."
- (2) Pasal 1339 KUHPerdara: "...Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang..."

Mengacu pada ketentuan tersebut, maka berarti apabila Anda telah menunaikan kewajiban Anda yaitu melunasi pembayaran cicilan KPR di Bank, maka seyogyanya Bank juga menunaikan kewajibannya/janjinya yaitu menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah sebagaimana yang telah dijanjikan kepada Anda. Namun sayang apa yang dijanjikan tidak sesuai dengan kenyataan. Dalam hukum perikatan, apabila seseorang (perorangan atau badan hukum) tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan, maka dapat dikatakan telah terjadi ingkar janji atau wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara). Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.

Wanprestasi diatur oleh Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau perbuatan yang serupa, atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri, yaitu jika lewat jangka waktu yang ditentukan mengakibatkan debitur dianggap lalai. Kreditur atau juru sita telah mengeluarkan surat panggilan sekurang-kurangnya tiga kali karena masing-masing alasan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Jalankan tetapi tidak seperti yang dijanjikan; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut kesepakatan tidak boleh dilakukan. Jika panggilan pengadilan diabaikan, kreditur berhak untuk membawa kasus itu ke hadapan hakim. Selain itu, pengadilan akan menentukan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Surat panggilan adalah teguran dari kreditur kepada debitur agar debitur memenuhi prestasinya sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara mengatur tentang panggilan ini. Terjadinya wanprestasi dapat menjadi sebab adanya tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian sebagaimana Pasal 1236 KUHPerdara:

“...Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaikbaiknya untuk menyelamatkannya...”

Bank dan Developer dapat di Hukum sehubungan dengan belum diserahkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah KPR di Bank tersebut, maka mengacu pada ketentuan hukum tersebut pihak yang ingkar janji (wanprestasi) dapat dihukum sesuai perundang-undangan yang berlaku. Maka baik developer ataupun bank dapat di hukum baik perdata atau pidana baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Karena keduanya wajib bertanggung jawab. Harusnya pihak bank sudah siaga, kapanpun nasabah pelunasan, sertifikat siap dan bisa diambil. Karena hal itu merugikan konsumen. Karena perikatan pembelian rumah melalui KPR di Bank didasarkan pada perjanjian/kontrak antara Bank dan konsumen. Ini berarti ada pelanggaran Undang-Undang Konsumen. Ketika pelunasan sudah dilakukan nasabah, maka pihak developer atau bank harus menyerahkan sertifikat ke nasabah. Tetapi, disayangkan nasabah yang sudah bayar justru di oper sana-sini sehingga dibuat bingung. Dalam konteks pemberian pelayan prima kepada masyarakat, seharusnya ini tidak dibolehkan terjadi.

Secara hukum perikatan perdata, karena pembelian rumah melalui KPR di Bank sudah ada perjanjian/kontraknya. Maka secara hukum konsumen dapat menuntut baik bank maupun developer baik secara perdata maupun pidana. Perdata karena telah terkadi wanprestasi, pidana karena terjadi pelanggaran Undang-undang Perlindungan Konsumen. Penyelesaiannya dapat dilakukan didalam pengadilan ataupun diluar pengadilan. Mungkin untuk langkah pertama konsumen dapat melakukan pendekatan kekeluargaan, atau mediasi. Jika langkah tersebut gagal maka dapat membuat laporan ke lembaga yang terkait permasalahan. Konsumen dapat mengajukan keluhan terhadap pengembang dan bank. Mengenai siapa yang lalai, hasil penyelidikan bisa dibuktikan. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Ombusman, atau Badan Peradilan Sengketa Konsumen dapat menerima pengaduan (BPSK). Jika sudah dilaporkan, YLKI nantinya akan meminta klarifikasi dari banyak pihak terkait. Jika pengembang bersalah, maka pengembang harus bertanggung jawab. Bahkan jika bank bersalah, bank harus bertanggung jawab. Karena hal ini melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 (“UU Konsumen”).

Tentang Penyelesaian Sengketa Pasal 45 UU Konsumen menyebutkan bahwa nasabah yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang dipercayakan untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pelaku perusahaan atau melalui pengadilan dalam sistem peradilan umum. Para pihak yang bersengketa memiliki pilihan untuk menyelesaikan masalah konsumen di pengadilan atau di luar pengadilan, tergantung pada kehendak bebas mereka sendiri. (3) Menurut Undang-undang, penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mengurangi pertanggungjawaban pidana. (4) Apabila telah ditempuh penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan hanya dapat diajukan melalui pengadilan jika salah satu pihak atau pihak yang bersengketa menyatakan

usahanya gagal. Gugatan, Pasal 46: (1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

“(a) Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan; (b) Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama; (c) Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu yang berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya; (d) Pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.”

Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen non pemerintah, atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, c, atau d diajukan ke pengadilan umum. Tindakan tambahan atas kerugian materiil yang cukup besar dan/atau korban dalam jumlah besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengatur bahwa pengembang/pengembang menjamin kepada konsumen bahwa sebidang tanah beserta bangunan dan segala isinya tidak dapat disita, merupakan milik pengembang/properti/hak dan hanya dapat dijual/dialihkan oleh pengembang/pengembang dan belum dijual kepada pihak lain dan konsumen tidak akan menerima klaim dari pihak lain di masa sekarang atau di masa yang akan datang. Untuk suatu utang, apabila ketentuan di atas tidak dipenuhi oleh pengembang/pengembang, maka ikatan jual beli dengan sendirinya batal, dan kedua belah pihak harus melepaskan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, sedangkan dalam hal ini pengembang/pengembang diw harus membayar kembali sejumlah uang yang diterima dari konsumen dan memberikan ganti rugi kepada konsumen atas kerugian yang timbul sebagai akibatnya.

Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani konsumen dan pengembang/pengembang di hadapan Notaris, maka pengembang/pengembang harus mematuhi ketentuan perjanjian; namun, pengembang/pengembang memiliki niat buruk dan telah melanggar perjanjian sesuai dengan unsur wanprestasi. Konsumen telah memenuhi kewajibannya berdasarkan Pasal 15 huruf b dan c UUPK, yaitu wajib berperilaku dengan itikad baik dalam memperoleh produk dan jasa serta membayar harga yang disepakati. Dalam hal ini, pelanggan telah membayar tempat tinggal sesuai dengan ketentuan kontrak. Konsumen telah menggunakan hak pelaku usaha berdasarkan Pasal 6 huruf a UUPK, yaitu hak untuk memperoleh pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai syarat dan harga barang dan jasa yang diperdagangkan. Sedangkan pelaku usaha tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a dan b UUPK, yaitu harus beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dan memberikan informasi yang akurat, jelas, dan benar mengenai syarat dan

jaminan barang dan jasa, serta petunjuk penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. Karena sertifikat hak milik harus diserahkan kepada pelanggan setelah pembayaran selesai, pelaku usaha tidak beritikad baik dalam menjalankan kegiatan komersialnya. Perilaku tersebut menunjukkan ketidakjujuran dan kekejaman pelaku korporasi (Salim, 2005).

D. SIMPULAN

Secara umum Perlindungan bagi nasabah di bank dapat dilakukan melalui perlindungan secara implisit maupun perlindungan secara eksplisit. Perlindungan secara implisit adalah perlindungan yang dihasilkan dari adanya pengawasan dan pembinaan bank secara efektif. Sebagai salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sudah banyak *developer/* pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Perumahan merupakan kumpulan atau komplek rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni atau layak tinggal. Developer/pengembang saat ini sudah mulai melakukan Teknik pemasaran produknya sebelum barang (rumah) tersebut terbangun. Dengan menggunakan gimmick-gimmick diskon agar menarik pembeli maka nasabah tertarik sehingga melakukan akad menggunakan skema PPJB dengan pihak pengembang meskipun rumahnya belum terbangun, hal ini disebabkan agar supaya nasabah terikat terlebih dahulu dengan pengembang. Namun, masalah sering muncul dikemudian hari adalah banyaknya pengembang yang beritikad buruk dengan berbagai hal sehingga merugikan konsumen. Dalam kasus ini pengembang telah beritikad buruk dengan tidak menyelesaikan tanggung jawab atas legalitas perumahan yang seharusnya sudah diserahkan kepada Bank kurang lebih 1 (satu) tahun setelah akad kredit dengan Bank.

Disimpulkan bahwa pengembang telah melanggar Pasal 4 UUPK yaitu melanggar hak-hak atas konsumen, dan tidak bertanggung jawab atas penyelesaian legalitas pasca akad kredit. Penulis menyimpulkan bahwa tanggung jawab pengembang belum diatur secara khusus dalam UUPK maupun Undang-undang Perumahan, karena dalam UUPK hanya mengatur tanggung jawab pelaku usaha secara singkat dan tidak bergitu jelas. Sedangkan dalam Undang-undang Perumahan sama sekali tidak mengatur mengenai pengembang, sehingga pengembang lepas tanggung jawab. Meskipun sudah ada pengaturan tanggung jawab dalam UUPK tetapi pengembang belum menjalankannya dengan baik. Pengembang wajib segera menyelesaikan tanggung jawab atas legalitas perumahan yang telah dikreditkan kepada debitur dengan menyerahkannya kepada Bank, sehingga bank dapat memberikannya secara sah kepada debitur yang telah melakukan pelunasan kredit, sesuai dalam perlindungan hukum yang diberikan pemerintah yaitu telah dibentuk dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 1.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk sebagai penyedia jasa KPR sebaiknya sebelum melakukan perjanjian kerja sama dengan pengembang, hendaknya melihat bibit dan bobot dari pengembang tersebut, terutama dalam hal legalitas proyek harus diteliti lebih dahulu sehingga tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Pasal 45 ayat (1) sampai dengan (4) UU Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui pengadilan di lingkungan peradilan umum; penyelesaian sengketa dapat ditempuh di pengadilan atau di luar pengadilan atas kebijaksanaan para pihak.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Adam, R., & Anwar, S. (2021). Kedudukan Tertanggung dalam Asuransi Jiwa Kredit. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 84–94.
- Budianto, A. (2012). Implementasi Hak Konsumen Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen: A Breach Of Social Justice. *Jurnal Media Hukum*, 19(2).
- Fuady, M. (2003). *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Aditya Bakti.
- Ikhwan, A. (2021). *Metode Penelitian Dasar (Menenal Model Penelitian dan Sistematikanya)*. Tulungagung: STAI Muhammadiyah Tulungagung.
- Indriani. (2015). Pengaruh Kebijakan Loan To Value (LTV) Dan Repayment Capacity Terhadap Kualitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Pt Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Palu. *Katalogis*, 3(3).
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, M. A. (2004). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Alumnus.
- Nurbani, E. S. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Pemerintah RI. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) (2016).
- Salim, H. H. (2005). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Shofie, Y. (2009). *Perlindungan Hukum dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sidabalok, J. (2010). *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suwandono, A. (2016). Implikasi Pemberlakuan Undang-Undang Otoritas Jasa

- Keuangan Terhadap Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan Dikaitkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Perspektif*, 21(1), 1–10.
- Usman, R. (2001). *Asepek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- UU No 1. Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (2011).
- UU No 8. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Tentang Perlindungan Konsumen (1999).
- Widyantini, N. L. P., & Diantha, I. M. P. (2013). Perlindungan Hukum Bagi Debitur (Nasabah) Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perbankan Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Kertha Wicara : Journal Ilmu Hukum*, 2(1), 1–5.