

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Tidak Mampu Membayar Pelunasan Kredit Rumah

Legal Protection for Consumers Who Are Unable to Pay Home Credit Repayments

Sahrul Hadi

Universitas Mataram

Email: sahrulhadi@gmail.com

Nakzim Khalid Siddiq

Universitas Mataram

Email: nakzimkhalid@unram.ac.id

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menjelaskan analisa hukum terhadap tanggung jawab pihak Bank sebagai penyelenggara kredit pemilikan rumah terhadap konsumen dan pengaturan perlindungan konsumen kredit pemilikan rumah di Indonesia. Metode penelitian yang penyusun gunakan dalam penyusunan skripsi menggunakan penelitian Hukum Empiris, yaitu mengkaji data hukum yang bersumber dari data sebagai suatu pertimbangan hukum khususnya pelaksanaan perjanjian KPR di Bank BTN Mataram. Simpulan dari penelitian ini adalah tidak ada pengaturan mengenai kedudukan OJK dalam melakukan pengawasan terhadap BUMDes LKM didalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Bentuk perjanjian kredit antara pihak bank sebagai penyelenggara kredit pemilikan rumah dengan konsumen sama dengan perjanjian pada umumnya. Dan Upaya perlindungan hukum pada konsumen kredit pemilikan rumah yang macet dapat melalui beberapa alternatif upaya antara lain Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui rescheduling, Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui reconditioning dan Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *restructuring*.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum; Kredit Pemilikan Rumah.*

Abstract

The purpose of this study is to explain the legal analysis of the responsibilities of the Bank as the provider of mortgages to consumers and the regulation of consumer protection for mortgages in Indonesia. The research method that the authors use in preparing the thesis uses Empirical Legal research, namely examining legal data sourced from data as a legal consideration, especially the implementation of mortgage agreements at Bank BTN Mataram. The conclusion of this study is that there is no regulation regarding the position of the OJK in supervising BUMDes LKM in Law Number 21 of 2011 concerning the Financial Services Authority. The form of a credit agreement between the bank as the organizer of housing loans and consumers is the same as the agreement in general. And legal protection efforts for consumers of bad mortgage loans can be through several alternative efforts, including alternative handling of problem loans through rescheduling, alternative handling of problem loans through reconditioning and alternative handling of problem loans through restructuring.

Keywords: *Legal Protection; Home Ownership Kredit.*

A. PENDAHULUAN

Salah satu produk dari perbankan yang saat ini menjadi keunggulan adalah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sendiri adalah kredit jangka panjang yang diberikan bank bekerja sama dengan pengembang untuk memberikan kemudahan bagi konsumen agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank. Fasilitas KPR sangat prospektif bagi bank, sehingga hampir semua bank selalu menyediakan fasilitas kredit ini untuk kebutuhan masyarakat.¹

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai. Melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk melakukan pembayaran secara cicilan atau bertahap. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit.² Oleh sebab itu dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan atau kesanggupan debitur dapat membayar.

Tidak lancarnya pembayaran kredit rumah oleh nasabah dapat merugikan pihak Bank. Namun ketidاكلancaran pembayaran tersebut tidak selalu dikarenakan keinginan dari nasabah. Dalam hal ini banyak factor yang mengakibatkan nasabah mengalami kredit macet berupa keadaan finansial ekonomi keluarga yang berkurang, tidak sesuainya fasilitas yang dijanjikan dan keadaan memaksa. Sehingga nasabah yang merupakan konsumen dari jasa keuangan perbankan juga berhak mendapatkan perlindungan secara hukum atas ketidak mampuannya dalam melunasi pembayaran kredit rumah.

Dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) ditegaskan bahwa berbicara tentang perlindungan konsumen berarti mempersoalkan kepastian tentang terpenuhinya hak-hak konsumen. Nasabah adalah konsumen pengguna jasa perbankan, sehingga ketika berbicara tentang perlindungan nasabah, maka yang menjadi pembahasannya adalah kepastian tentang terpenuhinya hak-hak nasabah. Tidak hanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen saja yang menjadi landasan perlindungan konsumen, OJK juga mengeluarkan peraturan tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan yang selanjutnya disebut POJK No.1/POJK 07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang mengantur tentang kewajiban-kewajiban pelaku usaha jasa keuangan

Tidak terpenuhinya hak-hak nasabah merupakan tanggung jawab bank sebagai penyedia produk. Bank merupakan pelaku usaha jasa keuangan yang menyediakan produk KPR dan sudah seharusnya bertanggung jawab atas produk yang disediakan, tetapi tidak semua hal bisa menjadi tanggung jawab bank dalam produk KPR ini ketika tidak terpenuhinya hak-hak nasabah, bank memiliki batasannya sendiri terkait tanggung jawabnya sebagai penyelenggara produk. Atas dasar pertimbangan uraian masalah yang dijelaskan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut yang dituangkan penulis dalam skripsi dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Tidak Mampu Membayar Pelunasan Kredit Rumah.

1 Johannes, Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Bank*, CV. Mandar Maju, Bandung 2004, hlm 5

2 Badriyah Harun, —Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah”, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2010, hlm 2

B. METODE

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji, peraturan Perundang-Undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti. Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu, pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Perjanjian Kredit Antara Pihak Bank Sebagai Penyelenggara Kredit Pemilikan Rumah Dengan Konsumen.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank pemberi kredit dengan debitur penerima kredit. Pemberian kredit sangat beresiko tinggi sehingga harus dilaksanakan dengan asas-asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian yaitu bank / kreditur melakukan penilaian dari segi watak debitur, kemampuan debitur, jaminan (agunan) dan prospek usaha debitur. Bentuk Perjanjian Serta Akibat Hukum dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan melibatkan beberapa pihak baik dari Nasabah selaku debitur, Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang disebut kreditur serta Developer selaku penyedia/pelaku usaha perumahan. Di dalam proses ini tidak terlepas dari adanya hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait berupa perjanjian dan kesepakatan untuk melakukan hak serta kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian yang telah disepakati.³

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit yaitu;⁴

- a. Kepercayaan Yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari.
- b. Waktu Yaitu jangka waktu antara masa pemberi kredit dan masa pengembalian kredit. Disini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit (nilai agio)

³ Lamhot Togu, Bahmid, Irda Pratiwi, Pengaturan Hukum Perjanjian Serta Akibat Hukum Dari Kredit Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Jurnal Tectum Lppm Universitas Asahan Edisi Volume 1, Nomor 1, November 2019, Hlm 55

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas Pemisahan Horisontal* Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 Hlm. 148

adalah lebih tinggi dari pada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.

- c. Degree of risk Yaitu adanya tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari. Makin lama jangka waktu pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat resikonya. Karena ada unsur resiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.
- d. Prestasi Yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang dalam perkembangan perkreditan di alam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

Selanjutnya Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk digunakan membeli / membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Apabila debitur mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank, antara debitur dengan kreditur / bank selain menandatangani perjanjian kredit, debitur menandatangani akta pengakuan utang dan akta pemberian jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Akta pengakuan utang adalah akta yang dibuat oleh debitur yang isinya berupa pengakuan bahwa ia berutang atas sejumlah uang kepada kreditur yang mengacu kepada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Di dalam Kredit Pemilikan Rumah biasanya yang dijadikan jaminan adalah benda objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu. Di dalam istilah perbankan disebut sebagai jaminan pokok Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan salah satu jenis kredit usaha kecil yang diberikan khusus kepada debitur untuk melakukan pembelian rumah.

2. Syarat Dan Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Untuk membuat suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat- syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1320 KUHPER, ada 4 (empat) syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya bahwa pada pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan / kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu : 1) Orang-orang yang belum dewasa Menurut Pasal 330 KUHPER, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Sedangkan menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak di bawah umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan; 2) Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan Menurut Pasal 1330 Jo. Pasal 433 KUHPER, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan adalah orang

yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros;
3) Orang - orang yang dilarang undang- undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas maka syarat kecakapan ini terpenuhi bila personal terbatas tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.

- c. Suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
 - d. Suatu sebab yang halal, artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau diperbolehkan oleh undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang- undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat ke 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat - syarat objektif, karena mengenai objek yang diperjanjikan dalam perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan apabila syarat -syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).
3. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Pihak Bank Dan Debitur.
 4. Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian jaminan ini menurut Kredit Pemilikan Rumah diperlukan jaminan untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan bank. Disini yang dijadikan jaminan adalah rumah rumah yang dibeli dengan fasilitas (KPR) yang akan dibebani dengan hak tanggung. Meskipun adanya kemudahan, jaminan tersebut harus tetap baik karena jaminan mempunyai tugas untuk melancarkan dan menyamakan pemberian kredit yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut.

Jaminan yang ideal (baik) tersebut terdiri dari :

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bila diperlukan jaminan tersebut.

Menurut pasal 1504 KUHPerdara menyatakan penjual harus menjamin bahwa barang yang dijual harus bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai penjualannya. Apabila pembeli mengetahui cacat tersebut dia tidak akan membeli benda tersebut.

Menurut pasal tersebut menyatakan bahwa kewajiban utama penjualan adalah mengenai penjamin yaitu menjamin bebas tuntutan dari pihak ketiga dan menjamin bebas dari pembebanan ha, serta menjamin bebas dari cacat yang tersembunyi.

5. Prosedur Permohonan Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam memberikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), bank memberikan solusi untuk meringankan beban masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah. Dalam hal ini, produk KPR pada perbankan konvensional akadnya didasarkan pada prinsip

pinjam-meminjam dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Hubungan yang terjalin antara pihak bank dan nasabah yang mengambil produk KPR ini hubungan antara kreditur dan debitur. Pihak bank mengucurkan pinjaman bagi nasabah yang dimanfaatkan untuk keperluan KPR.⁵

Adapun prosedur Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada Bank oleh Pemohon baik itu Bank-Bank Swasta ataupun Bank Pemerintah memiliki tahapan-tahapan yang hampir sama dalam menentukan pemberian kreditnya kepada calon debitur tahapantahapan tersebut meliputi ;

- a. Tahap Permohonan Kredit. Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur (orang perseorangan, atau Badan Hukum) secara tertulis, yaitu dengan mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh Bank yang bersangkutan yang isinya : identitas calondebitur,pekerjaan/bidangusahacalondebitur,jumlahkredit yangdimohonkan, tujuan pemakaian kredit dan agunan yang diberikan guna jaminan pelunasan kreditnya.
- b. Tahap Analisis Kredit. Analisis kredit merupakan proses yang sangat penting dalam pengambilan keputusan, apakah permohonan kredit layak diberikan atau tidak, oleh karena itu dalam setiap analisis kredit hendaknya tetap memperhatikan persyaratan-persyaratan sebagai berikut: 1) Analisis tersebut hendaknya lengkap meliputi semua aspek dari permohonan kredit; 2) Semua aspek tersebut harus dianalisis secara objektif dalam arti aspek yang dianalisis dapat menunjukkan baik kelebihan maupun kekurangan permohonan kredit; 3) Analisis tersebut hendaknya mengandung penilaian yang tegas dan jelas sehingga mempermudah pengambilan keputusan; dan 4) Analisis yang digunakan hendaknya memahami metode analisis yang baik serta mengusahakan penggunaan standar pembandingan yang normal.

Meskipun disadari bahwa suatu analisis kredit memerlukan persyaratan-persyaratan lain, namun satu hal pokok yang perlu mendapat perhatian sebelum analisis dimulai adalah tersedianya data yang lengkap, relevan dan benar. Apabila semua keterangan secara umum datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian data tersebut dan melakukan penilaian secara umum atau terhadap jaminan atau agunan dengan melakukan appraisal oleh pihak Bank atau perusahaan penilai yang telah bekerja sama dengan Bank tersebut, yang kemudian dilakukan pemeriksaan langsung di lapangan (*Inspection on the spot*) baik terhadap calon debitur itu sendiri maupun terhadap agunan ataupun proyek perumahan yang dibeli yaitu taman rajeg oleh calon debitur yang akan dibiayai dengan kredit.

6. Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 (tiga) pihak yang terkait dan tiap-tiap pihak tersebut memiliki hak dan tanggung jawabnya masing-masing, yaitu meliputi:

a. Pihak Pengembang (Developer).

Pihak pembangun (*developer*) proyek- proyek perumahan, dimana rumah-rumah tersebut akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai ataupun kredit.

Kewajiban pengembang jarang dimuat dalam PPJB. Namun merupakan suatu pengecualian di dalam prakteknya, apabila konsumen kritis, maka pengembang

⁵ Ira Apriyanti, Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Dalam Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Islam, *Journal Of Islamic Law Studies*, Volume 3, Nomor 1, April 2020, Hlm 4

akan diminta untuk mencantumkan hal-hal apa saja yang diperjanjikan untuk dipenuhi. Hal ini dilakukan agar pengembang tidak ingkar janji dan menjadi bukti komitmen pengembang dalam memenuhi apa yang telah diiklankan dalam brosur maupun pameran. Sebenarnya pengembang memiliki dua kewajiban pokok, yaitu menyerahkan rumah yang telah dibayar harganya dan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki rumah tersebut dengan tentram dan bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Hak pengembang adalah menerima pembayaran atas harga jualbeli rumah yang telah disepakati bersama. Untuk hal KPR, biasanya akan dicantumkan bahwa pihak pengembang berhak mengalihkan perjanjian kepada pihak ketiga (dalam hal ini pihak bank), sehingga nantinya untuk hal pembayaran, konsumen langsung berhubungan dengan pihak bank penyalur KPR.

b. Pihak Pembeli (Debitur).

Pihak pembeli (Debitur) , yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.

Kewajiban konsumen adalah memenuhi kewajiban atas pembayaran sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara pembayaran yang telah ditentukan dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) tepat waktu. Konsekuensi dari keterlambatan adalah dikenakannya denda dan teguran, dan bahkan apabila dalam jangka waktu tertentu kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pengikatan jual-beli dapat dibatalkan dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan setelah dikurangi biaya ganti rugi bagi pengembang dan pihak bank. Selain itu, konsumen juga wajib memenuhi kewajiban dalam hal pembebanan biaya yang akan timbul kemudian di dalam perjanjian jual-beli yang dilaksanakan.

Hak konsumen adalah hak yang pada prinsipnya mengacu dan merujuk pada aturan di dalam Pasal 4 UUPK.

c. Pihak Bank Selaku Pemberi Kredit (Kreditur).

Pihak Bank (kreditur), yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.

Kewajiban utama dalam hal KPR adalah memberikan kredit sesuai dengan porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit. Dalam praktek, kredit diberikan maksimal 70% dari jumlah harga objek keseluruhan. Dalam hal KPR, biasanya pihak bank telah melakukan pelunasan dan membayarkan harga objek rumah kepada pihak pengembang, sehingga nantinya konsumen KPR yang langsung berhubungan dengan pihak Bank. Namun hal ini tergantung kesepakatan yang sebelumnya dilakukan diantara para pihak.

Hak bank selaku kreditur adalah memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan dari konsumen sebagai debitur. Selain itu kreditur berhak atas pembayaran angsuran ditambah dengan beban bunga ataupun denda. Kreditur berhak pula atas angunan/jaminan terhadap dana yang telah dikeluarkannya tersebut guna menjaga risiko yang mungkin timbul.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jika Tidak Mampu Melunasi Kredit.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan

kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum. Philipus M Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁶

Masalah yang sering timbul dalam pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sering terjadi keterlambatan dalam penerimaan sertifikat oleh pembeli meskipun kredit telah mereka lunasi. Biasanya hal ini disebabkan beberapa hal antara lain : sertifikat tanah belum dipecah ke atas nama pembeli dikarenakan sertifikat induknya oleh developer dijaminakan untuk mendapatkan dana kredit pembangunan rumah tersebut.

Masalah lain yang juga sering terjadi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu masalah kredit macet menurut ketentuan pihak Bank apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan beratur-turut nasabah tidak membayar angsuran kredit rumahnya, maka dikategorikan kepada kredit macet sehingga Bank berhak mengambil tindakan terhadap aset atau agunan tersebut.

1. Faktor-Faktor Penyebab Kredit Macet.

Bermasalahnya suatu kredit, dari sudut pandang pihak debitur mempunyai faktor-faktor penyebab, baik karena halangan- halangan secara intern atau ekstern. Halangan secara intern misalnya adalah gagalnya manajemen usaha, atau bisa jadi karena faktor kesengajaan dari debitur yang nakal yang menyalahgunakan uang kredit tersebut untuk keperluan yang tidak produktif. Faktor ekstern misalnya adalah adanya resesi ekonomi nasional atau global, atau bahkan bisa disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah dibidang ekonomi; misalnya adanya regulasi baru pungutan pajak yang terlalu tinggi yang semuanya itu mengakibatkan gagalnya usaha yang dibiayai kredit.

Menurut Kasmir, praktisi perbankan dan akademis perbankan, kemacetan suatu fasilitas disebabkan oleh 2 faktor yaitu :⁷

- a. Faktor pihak perbankan yang kurang teliti dalam analisis kredit atau karena adanya kolusi antara analisis kredit dengan debitur.
- b. Faktor pihak nasabah yang secara sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya atau adanya kendala (tidak sengaja), karena suatu musibah. Sedangkan menurut Frans Hendra Winarta menyebutkan sebab-sebab kredit macet selama ini di Indonesia juga berkaitan dengan pratik kolusi, korupsi dan nepotisme (KKN) dan oleh sebab- sebab sebagai berikut:
 - 1) Ulah debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan sengaja akal busuknya menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum luar biasa.
 - 2) Kepala bagian kredit yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih.

⁶ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara..* PT Bina Ilmu. Surabaya 1987, Hal, 25.

⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta 2003, hlm 45

- 3) Kredit sengaja dibiarkan yang bersangkutan kurang cermat oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik pada waktunya nanti diperkirakan tertutup dan bunganya akan masuk.
- 4) Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat -syarat sahnya perjanjian. Juga dalam suami / istri debitur tidak menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit / surat kuasa untuk memasang hipotik.
- 5) Lembaga putusan serta merta (univervbaar bij vooraad) yang sejak tahun 1964 tidak diterapkan lagi, juga untuk gugatan kredit bank.
- 6) Penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti menandai perusahaan grub sendiri yang dilarang oleh UU Perbankan, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet, seperti evaluasi dan lain-lain.

2. Faktor-Faktor Kredit Macet Menurut Konsumen.

Dampak yang ditimbulkan Covid-19 terhadap konsumen/debitur Bank BTN Cabang Mataram dapat berupa kredit macet KPR. Salah satu debitur mengalami macet terhadap kredit pemilikan rumah. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan *“Terutama ketika covid-19 ada istilah penundaan, namun bunga 10 kali lipat lebih besar dari tahun sebelumnya, pembayaran/pelunasan dengan waktu yang belum jatuh tempo itu dikenakan (flat) bunga dan denda bagi nasabah yang meminjam”*. Menurut konsumen, penundaan pembayaran seharusnya juga dapat menunda bunga, namun justru bunga jadi membengkak dan tetap berjalan. Padahal dalam perjanjiannya dapat dilakukan penundaan pembayaran pokok namun tidak berlaku untuk bunga yang tetap harus disetor kepada pihak Bank.

*“Problem kredit pemilikan rumah, konsumen tidak menerima informasi yang jelas dari pihak Bank, dalam perjanjian kredit rumah pihak bank tidak memaparkan keseluruhan perjanjian, bahwa 5 tahun pertama akan menerima bunga yang semakin besar. Itu yang membuat konsumen kaget karna tiba-tiba bunga pertahun semakin banyak.”*⁸ Salah satu penyebab macetnya kredit pemilikan rumah menurut konsumen Bank BTN, dalam hal ini konsumen tidak menerima informasi yang jelas dan tidak dipaparkannya keseluruhan perjanjian oleh pihak Bank sehingga konsumen tidak tahu adanya perbedaan nominal bunga yang harus dibayar antara 5 tahun pertama dan setelahnya.

Selanjutnya konsumen menjelaskan bahwa *“Karna kaget dengan bunga yang begitu banyak konsumen tidak ingin melanjutkan pembayaran, karna itu meminta mengembalikan lagi pada pihak bank, dengan harapan uang yang sudah di setorkan kembali lagi, walaupun tidak semua uangnya kembali minimal 70 % bisa diterima lagi, namun hanya 10 juta yang di kembalikan oeh pihak bank. Sedangkan konsumenn sudah menyerahkan uang selama 4 tahun 5 bulan sebanyak 5jt perbulannya, yang sudah distorkan 40 jt ke pihak devloper”*. Pihak konsumen meminta adanya pengembalian pembayaran kepada pihak Bank minimal 70 % dari pembayaran yang sudah disetor. Namun faktanya, Pihak Bank hanya memberikan nominal Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) kepada konsumen. Hal tersebut tidak sesuai dengan nominal yang sudah konsumen setor selama 4 tahun lebih kepada Bank.

3. Faktor-Faktor Kredit Macet Menurut Bank.

Pihak Bank memiliki kebijakan dalam memberikan alternatif solusi bagi konsumen/debitur yang mengalami macet dalam kredit pemilikan rumah salah satunya pada saat

8 Wawancara dengan Shofa, debitur Bank BTN Cabang Mataram, 11 Mei 2023

covid-19 dapat dilakukan penundaan pembayaran. “Kebijakan dari bank memberikan diskon ketika pelunasan, semisal sisa pokok 50 juta dan sebelumnya pernah mengajukan penundaan dan bunga berjalan muncul 50 juta kalau di lansi 100 juta sisa pokok dan bunga berjalan nasabah boleh mengajukan diskon pelunasan 60 juta. Pihak bank tetap memberikan pemahaman kepada konsumen, tapi sering terjadi lebih sering dari pihak ke2 (developer) karna pihak developer juga kebanyakan yang masih awam dan yang di tahu hanya angsuran tanpa peduli dengan isi perjanjian”. Menurut pihak Bank, pihak developer masih awam dan kurang memahami isi perjanjian yang seharusnya dijelaskan kepada konsumen dan tidak hanya peduli pada angsuran. Sehingga persoalan bunga dan pembayaran pokok tidak terlalu dipahami oleh pihak konsumen dan saat terjadi kredit macet timbul banyak masalah.

Selanjutnya pihak Bank menjelaskan terkait pengembalian uang yang sudah disetor tidak semuanya “Bank dalam kasus ini hanya memberikan 10 jt kepada konsumen. Kebijakan dari OJK kepada pihak bank, yang terdampak covid-19 boleh mengajukan penundaan 1 tahun, selama penundaan bebas angsuran tapi tetap dia ada bunga berjalan stiapbuannya, walaupun tidak terstur, 12 bulan bunga berjalan dikalkulasikan dan kelihatan besar, di bank btn lebih besar bunga, nama suku bunganya anuitas, lebih besar bunga di awal atau setengah kredit, semisal 10 tahun pinjaman 5 tahun pertama lebih besar bunga daripada angsuran.” Menurut pihak Bank, konsumen yang terdampak covid-19 dapat mengajukan penundaan pembayaran selama satu tahun sebagaimana kebijakan OJK namun bunga angsuran tetap berjalan. Sehingga apabila bunga 12 bulan dikalkulasikan maka akan menjadi besar ketika dilakukan pembayaran nantinya.

4. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Kredit Macet.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan keadilan, ketertiban, kemanfaatan serta kepastian hukum bagi masyarakat.

Perlindungan hukum kepada konsumen diarahkan untuk mencapai tujuan:⁹

- a. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses informasi serta menjamin kepastian hukum;
- b. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan seluruh pelaku dunia usaha;
- c. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
- d. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan.

Bahwa antara pihak konsumen dan pihak Bank BTN cabang mataram dalam menyelesaikan masalah kredit macet seperti yang dijelaskan sebelum tidak melalui penyelesaian hukum pada umumnya, dalam hal ini pihak konsumen hanya meminta pengembalian uang yang sudah disetor. Padahal banyak upaya yang dapat ditempuh pihak konsumen ketika terkena masalah kredit macet khususnya kredit kepemilikan rumah. Penyelamatan kredit macet, dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit macet sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui

9 Erman Rajagukguk, Nurmardjito, H. E. Saefullah, Tini Hadad, Toto Tohir dan Romli Atmasasmita, Hukum Perlindungan Konsumen, cet. 1.; Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2000 hlm. 93.

alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

D. KESIMPULAN

Bentuk perjanjian kredit antara pihak bank sebagai penyelenggara kredit pemilikan rumah dengan konsumen sama dengan perjanjian pada umumnya. Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu: jumlah hutang/setoran, besarnya bunga, waktu pelunasan, cara-cara pembayaran, klausula opeisbaarheid, barang jaminan. Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut : jumlah kredit (platform) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya, cara/media penarikan kredit, baik mengenai pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit, jangka waktu dan cara pembayaran (diangsur atau sekaligus), mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank, pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda, klausula opeisbaarheid, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan - ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas, jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya, syarat- syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak pengawasan/pembinaan kredit bank, biaya akta dan biaya penagihan hutang yang harus dibayar oleh debitur.

Upaya perlindungan hukum pada konsumen kredit pemilikan rumah yang macet dapat melalui beberapa alternatif upaya antara lain Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), dan Alternatif penanganan kredit bermasalah melalui *restructuring* (penataan kembali). Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit kepemilikan rumah menjadi macet antara lain faktor pihak perbankan yang kurang teliti dalam analisis kredit atau karena adanya kolusi antara analisis kredit dengan debitur. Kemudian aktor pihak nasabah yang secara sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya atau adanya kendala (tidak sengaja), karena suatu musibah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badriyah, Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Djuhaendah, Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Erman Rajagukguk, Nurwardjito, H. E. Saefullah, Tini Hadad, Toto Tohir, dan Romli Atmasasmita. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 2000.

- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.
- Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Bank*. Bandung: CV Mandar Maju, 2004.
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Apriyanti, Ira. "Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Islam." *Journal of Islamic Law Studies* 3, no. 1 (April 2020).
- Lamhot Togu, Bahmid, dan Irda Pratiwi. "Pengaturan Hukum Perjanjian serta Akibat Hukum dari Kredit Rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)." *Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan* 1, no. 1 (November 2019).