

ANALISIS HUKUM BAGI NASABAH DALAM MENGAJUKAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN

Ayang Fristia Maulana¹, Diah Purnamasari², Ayu Ameliah³, Ayu Putri Lestari⁴, Muflihah⁵
fristia.maulana@gmail.com¹, diahpnrs@gmail.com², ayuameliah63@gmail.com³,
ayuputril2903@gmail.com⁴, mumufmuflihah6@gmail.com⁵

Universitas Bina Bangsa

Abstrak: Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu instrumen keuangan paling digemari masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impiannya memiliki rumah pribadi. Kemudahan akses dan berbagai program insentif yang ditawarkan bank semakin mendorong minat masyarakat untuk memanfaatkan fasilitas KPR. Namun, dibalik kemudahan tersebut, ada sejumlah aspek hukum yang perlu dipahami oleh setiap calon debitur KPR. Bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang perlindungan hukum bagi nasabah KPR. Analisis mendalam akan dilakukan terhadap hubungan hukum antara nasabah dan bank, mulai dari tahap pengajuan kredit hingga proses pelunasan. Hak-hak konsumen yang diatur dalam undang-undang perlindungan konsumen akan dibahas secara rinci, antara lain hak mengoreksi dan menghapus informasi, hak memilih, dan hak menerima ganti rugi atas kerugian yang dialami. Selain itu, penulis mengidentifikasi berbagai risiko yang dihadapi nasabah KPR, seperti risiko gagal bayar, perubahan suku bunga, dan perselisihan terkait kualitas saat dibeli. Setiap risiko akan dijelaskan secara detail, serta upaya preventif yang dapat dilakukan nasabah untuk meminimalisir potensi kerugian.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Nasabah KPR, Penjaminan Kredit Pemilikan Rumah, Hak Dan Kewajiban Nasabah KPR.

PENDAHULUAN

Keberadaan rumah bagi manusia ibarat akar pohon. Sama seperti akar yang menopang kehidupan pohon, rumah adalah fondasi kehidupan manusia. Rumah bukan hanya bangunan fisik, tetapi juga simbol keamanan, kenyamanan, dan privasi. Hak atas tempat tinggal yang layak telah diakui sebagai salah satu hak asasi manusia yang mendasar. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945¹ secara tegas menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera jasmani dan rohani, termasuk hak untuk memiliki tempat tinggal yang layak dan memiliki lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu, terpenuhinya hak atas suatu tempat tinggal menjadi salah satu indikator penting dalam mengukur tingkat kesejahteraan dan kualitas hidup suatu bangsa.

Maraknya harga properti dan bahan bangunan yang tidak diimbangi dengan daya beli masyarakat membuat banyak masyarakat kesulitan untuk mewujudkan impiannya memiliki rumah sendiri. Meskipun pertumbuhan ekonomi ditandai dengan peningkatan produksi barang dan jasa, namun tidak serta merta berdampak positif bagi kesejahteraan semua lapisan masyarakat.²

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan³ Pemukiman dengan tegas menekankan pentingnya pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak bagi setiap warga negara. Dalam undang-undang, rumah tidak hanya dipandang sebagai bangunan fisik, tetapi juga sebagai ruang yang memiliki makna sosial, budaya, dan ekonomi. Sebuah rumah berfungsi sebagai tempat berteduh, pusat kegiatan keluarga, cerminan status sosial, dan aset berharga bagi pemiliknya. Selain itu, perumahan dan kawasan pemukiman berperan sebagai pendorong pembangunan sumber daya manusia, membentuk tatanan sosial yang harmonis, dan berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri properti yang mampu menciptakan lapangan kerja baru dan mendorong investasi besar.⁴

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah satu instrumen keuangan paling populer di Indonesia, terutama bagi masyarakat yang bercita-cita memiliki rumah sendiri. Fasilitas ini memungkinkan individu untuk memperoleh rumah idamannya secara bertahap melalui pembayaran cicilan. Namun, dibalik kemudahan yang ditawarkan, terdapat kompleksitas hukum yang perlu dipahami, terutama terkait dengan hukum Jaminan.

Rumah, sebagai aset bernilai tinggi, umumnya digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian KPR. Agunan ini berfungsi sebagai perlindungan bagi bank atau lembaga perkreditan jika debitur (nasabah) tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan. Undang-undang agunan mengatur segala aspek yang berkaitan dengan pemberian agunan, hak dan kewajiban para pihak, serta akibat hukum yang timbul jika terjadi wanprestasi.

Analisis hukum terhadap posisi nasabah dalam mengajukan KPR dengan perspektif hukum agunan merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang hak dan kewajiban nasabah, serta perlindungan hukum yang dapat dinikmati. Selain itu, analisis ini juga diharapkan dapat membantu nasabah dalam mengambil keputusan yang tepat dan menghindari risiko hukum yang mungkin timbul dalam transaksi KPR.

Penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan. Pertama, hipotek adalah transaksi yang melibatkan uang dalam jumlah besar dan jangka waktu yang lama. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi nasabah sangat krusial untuk mencegah kerugian yang tidak perlu. Kedua, perkembangan hukum perbankan dan properti di Indonesia terus mengalami dinamika, sehingga perlu dilakukan kajian berkala untuk memastikan perlindungan hukum bagi nasabah tetap relevan

¹ Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945

² Sukarnoto, T. (2020). *Trickle Down Economic, Atribut Produk Bank Syariah Dan Going Concern Usaha Mikro, Kecil dan Menengah*. *Ecobankers: Journal of Economy and Banking*. 1(2), 1-13.

³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

⁴ Andi Aulia Febrianti, *Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk)*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Vol. 5 No. 4 November 2021.

dan memadai. Ketiga, masih banyak masyarakat yang belum memahami aspek hukum dalam transaksi KPR, sehingga rentan terhadap praktik yang tidak adil.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara mendalam posisi perlindungan hukum bagi nasabah dalam mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang ditinjau dari perspektif undang-undang jaminan, khususnya mengenai hak dan kewajiban nasabah serta risiko yang mungkin timbul.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan literatur hukum lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Kredit Kepemilikan Rumah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengamanatkan bahwa salah satu tujuan negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan masyarakat yang berlandaskan keadilan sosial. Untuk itu, salah satu upaya untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan menerapkan pembangunan nasional yang ditujukan kepada seluruh masyarakat Indonesia dengan mengedepankan keseimbangan pembangunan ekonomi dan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, setiap orang berhak untuk hidup sejahtera jasmani dan rohani, memiliki tempat tinggal dan memiliki lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Dengan demikian, pelaksanaan tujuan pembangunan nasional harus sejalan dengan amanat undang-undang. Salah satu upaya yang dilakukan adalah agar setiap keluarga mampu menempati rumah yang layak huni dan memiliki lingkungan yang sehat, aman dan teratur. Maka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah atau perumahan, diperlukan peran lembaga untuk menyediakan dana dan upaya pembangunan rumah tersebut.

Namun dalam pelaksanaannya, masih ada anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, apalagi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, akan sulit untuk memiliki rumah dengan uang tunai. Oleh karena itu, perbankan diperlukan untuk menyediakan dana pembiayaan agar masyarakat bisa mendapatkan rumah. Salah satu bentuk pembiayaan dari perbankan yang keberadaannya telah berkembang adalah KPR.

KPR diberikan oleh bank sebagai pemberi pinjaman atau kreditur kepada nasabah atau debitur, yang diikuti dengan penetapan hak gadai atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Pemberian KPR oleh bank sebagai pemberi pinjaman kepada nasabah sebagai peminjam disertai dengan beberapa pengecualian, salah satunya adalah larangan pengalihan tanggung jawab sewa atau pengalihan rumah kecuali nasabah / debitur meninggal dunia, atau telah ditempati lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah kesejahteraan tanah, atau telah ditempati selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk unit rumah susun kesejahteraan, atau pindah rumah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁵

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumen lainnya dengan agunan berupa rumah. Meski penggunaannya serupa, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah perseorangan yang akan membeli atau merenovasi rumah. Di Indonesia saat ini diketahui ada 2 jenis KPR yang berlaku di dunia perbankan, yaitu:

⁵ Manurung, E. N., Pujiwati, Y., Afriana, A. (2023), *Keabsahan Perjanjian Dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan*, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariataan. Vol. 6. No. 2.

KPR bersubsidi, yaitu kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang sudah dimilikinya. Kredit bersubsidi ini diatur secara terpisah oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap orang yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Dan KPR non subsidi, yaitu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besaran kredit dan suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁶

Rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR, seringkali membutuhkan pemberian KPR oleh kreditur. Pemberian agunan seperti hak gadai atas tanah karena agunan ini dinilai sangat aman oleh bank sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai atas Tanah dan Benda⁷-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa jika terjadi pelanggaran janji oleh debitur, maka tanah yang pertama pemegang hak memiliki hak untuk menjual objek hak hipotek. Kuasa itu sendiri melalui pelelangan umum dan menerima pembayaran piutang dari hasil penjualan parate eksekusi.⁸

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak hanya memberikan manfaat langsung kepada masyarakat dalam bentuk peningkatan kesejahteraan, tetapi juga memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Sejak diluncurkan pada tahun 1974, KPR telah menjadi salah satu penggerak utama sektor properti di Indonesia. Meningkatnya permintaan akan perumahan mendorong pertumbuhan industri konstruksi, menciptakan lapangan kerja baru, dan meningkatkan aktivitas ekonomi di berbagai sektor terkait. Selain itu, KPR juga berperan penting dalam kestabilan sistem keuangan dengan meningkatkan aset produktif perbankan. Dengan demikian, KPR tidak hanya menjadi solusi permasalahan perumahan, tetapi juga instrumen kebijakan strategis untuk mencapai tujuan pembangunan nasional.⁹

Perlindungan Hukum bagi Nasabah

Definisi konsumen sebagai Indonesianisasi dari istilah asing, Konsumen Inggris, dan konsumen Belanda, secara harfiah diartikan sebagai orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu "atau" sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Ada juga yang menafsirkannya sebagai "setiap orang yang menggunakan barang atau jasa. Dari pengertian di atas dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan antara konsumen sebagai perseorangan atau perseorangan dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum. Perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).¹⁰

Prinsip perlindungan konsumen dalam penyaluran KPR seringkali terabaikan, terutama dalam hal transparansi informasi mengenai suku bunga. Ketidaktahuan konsumen tentang perhitungan bunga, ditambah dengan praktik pengambilalihan KPR yang tidak melibatkan bank, menimbulkan ketidakseimbangan dalam hubungan antara konsumen dan penyedia jasa keuangan.

Ada kebutuhan untuk meningkatkan perlindungan konsumen dalam transaksi hipotek, terutama mengenai kompleksitas perhitungan bunga dan praktik pengambilalihan. Konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas dan transparan mengenai segala aspek KPR, termasuk perubahan suku bunga yang mungkin terjadi.

Sebelum melakukan transaksi KPR, konsumen seringkali hanya diberikan informasi yang sangat terbatas oleh petugas. Informasi tersebut umumnya lebih terfokus pada kewajiban konsumen,

⁶ Muhammad Ridwan, Farida Eka R, dkk. (2021). *Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Negara Syariah Cirebon*, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol 2, No. 1.

⁷ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda

⁸ R. Juli Moertiono, (2021). *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Jurnal Penelitian Availabel Online :<http://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFOSJ-LAS>, Vol 1 No. 3 September 2021.

⁹ Ridwan, M., Triwulan, A. (2020). *The Implementation of Zakat Profession By Employees Income in Public Health Center (PHC) Sitopeng Cirebon City*. Journal Of Social Science, 1 (4), 142-146.

¹⁰ Abdul Halim Barkatulah, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandung:Nusa Media,2008), hlm. 7

sedangkan penjelasan mengenai hak-hak konsumen, terutama mengenai mekanisme perhitungan bunga, proses penyelesaian sengketa, dan risiko wanprestasi, cenderung kurang detail. Kondisi ini mengakibatkan ketidakseimbangan informasi yang signifikan, sehingga posisi tawar konsumen menjadi lebih lemah saat menghadapi masalah hukum di kemudian hari, seperti perubahan suku bunga atau proses pengambilalihan kredit.¹¹ Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen sebagai "setiap orang yang menggunakan barang dan / atau jasa yang tersedia di masyarakat, baik untuk kepentingannya sendiri, keluarganya, orang lain atau makhluk hidup lainnya dan bukan untuk diperdagangkan".¹²

Objek hukum dalam perjanjian kredit adalah uang, dianggap sebagai objek yang dapat digunakan hingga habis. Oleh karena itu, perjanjian kredit dikategorikan sebagai perjanjian pinjaman untuk benda-benda yang dapat digunakan atau diganti. Perjanjian pinjaman adalah perjanjian faktual, yang berarti bahwa kewajiban mulai dianggap ada ketika objek hukum telah diserahkan secara fisik. Sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual, artinya kewajiban tersebut sudah ada meskipun uang belum diserahkan. Dalam konteks ini, perjanjian kredit atau inisiasi fasilitas kredit hanya merupakan komitmen untuk menyediakan uang, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian bersyarat dengan penundaan atau penundaan sampai debitur mengambil atau menerima uangnya.¹³

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah, atau Perjanjian KPR, adalah dokumen yang dibuat antara pemberi pinjaman (biasanya bank atau lembaga keuangan lainnya) dan peminjam untuk menetapkan persyaratan pinjaman yang diberikan untuk membeli rumah atau properti. Perjanjian ini mencakup berbagai ketentuan, antara lain jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu pinjaman, pembayaran bulanan, biaya terkait, serta hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. KPR terbagi menjadi dua, yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. KPR bersubsidi adalah KPR yang khusus disediakan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah oleh pemerintah. Sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang tersedia untuk semua lapisan masyarakat tanpa campur tangan pemerintah. Penetapan aturan dan suku bunga KPR non subsidi sepenuhnya ditentukan oleh bank tanpa campur tangan pemerintah.¹⁴

Sebagai nasabah, perlindungan terhadap debitur sangat penting dalam menjaga keseimbangan dan keadilan dalam sistem keuangan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP)¹⁵ tidak secara implisit menjelaskan tentang perlindungan hak-hak nasabah dalam bertransaksi dengan bank mulai dari sebelum proses transaksi dilakukan, hingga proses setelah transaksi. Dalam kondisi seperti ini, masyarakat harus berhati-hati dan teliti dalam menentukan bank yang dapat memberikan informasi yang jelas tentang produk bank.

Bank Indonesia secara aktif menjalankan fungsi pengawasannya dengan menerbitkan berbagai peraturan yang bertujuan untuk melindungi hak-hak konsumen di sektor-sektor yang berada di bawah pengawasannya. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7 / PBI 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5 / PBI 2006 tanggal 30 Januari 2006 tentang Mediasi Perbankan yang ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 8/14 / DPNP.¹⁶

Sebagai otoritas moneter dan perbankan, Bank Indonesia memiliki peran ganda yaitu sebagai

¹¹ OkeFinance, <http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362845/bank-harus-tanggung-jawab-atas-kerugian-konsumenproperti>.

¹² Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2)

¹³ Dewi Zakariah Putri, Syamsuddin, dkk. *Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Dalam Penggunaan Fasilitas Kredit Perbankan*, Journal Of Lex Generalis (JLS) Vol. 5. No 1. (2023)

¹⁴ Fifi Haryani Siregrar, Henny Andriyani Wirananda, *Amalisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan)*. Management Studies and Entrepreneurship Journal, Vol. 4, No. 1. (2023)

¹⁵ Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP)

¹⁶ Djumhana, Muhammad. (2012). *Hukum Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti)

pengawas dan mediator. Dalam rangka penyelesaian sengketa, Bank Indonesia memfasilitasi mediasi dengan tujuan utama menjaga reputasi sistem perbankan dan memberikan akses keadilan bagi seluruh nasabah, khususnya bagi nasabah perseorangan dan UMKM yang seringkali kesulitan dalam mengajukan pengaduan.¹⁷

Perlindungan konsumen sebenarnya dimulai pada tahap persiapan penawaran produk oleh pelaku usaha kepada calon konsumen, berlanjut pada saat transaksi, dan berakhir setelah transaksi selesai. Singkatnya, perlindungan konsumen berlangsung pada tahap sebelum transaksi dilakukan, proses transaksi hingga transaksi selesai. Pada tahap pra-transaksi, muncul hak-hak calon konsumen yang mendorong pelaku usaha untuk memenuhi kewajibannya kepada konsumen.¹⁸

Perlindungan konsumen adalah konsep penting dalam menciptakan iklim bisnis yang sehat dan dapat dipercaya. Proses perlindungan konsumen dimulai dari awal suatu produk atau jasa diciptakan, yaitu pada tahap perencanaan dan pengembangan produk. Pada tahap ini, pelaku usaha wajib memastikan bahwa produk yang dihasilkan aman, berkualitas tinggi, dan memenuhi kebutuhan konsumen. Ketika produk atau layanan ditawarkan kepada konsumen, perlindungan konsumen berlanjut melalui penyampaian informasi yang akurat dan transparan. Setelah transaksi terjadi, perlindungan konsumen tetap menjadi perhatian utama, terutama dalam hal pemenuhan jaminan, penanganan pengaduan, dan penyelesaian sengketa konsumen. Dengan demikian, perlindungan konsumen tidak hanya menjadi kewajiban hukum, tetapi juga investasi jangka panjang bagi pelaku usaha untuk membangun reputasi yang baik dan menjaga loyalitas konsumen.¹⁹

Hak dan Kewajiban Nasabah

Hak konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan jaminan kepada konsumen atas berbagai hak mulai dari hak untuk memperoleh informasi yang akurat dan jelas tentang produk atau jasa yang dikonsumsinya, hingga hak untuk memperoleh perlindungan hukum jika terjadi perselisihan dengan produsen atau penyedia jasa. Selain itu, undang-undang ini juga menjamin hak konsumen untuk mendapatkan produk atau jasa yang sesuai dengan kualitas dan harga yang disepakati serta hak untuk merasa aman dan nyaman saat mengkonsumsi produk atau jasa tersebut.²⁰

Kemudian kewajiban nasabah adalah Selama masa perjanjian pembiayaan. Nasabah wajib memenuhi sejumlah ketentuan Diantaranya, nasabah wajib melunasi seluruh tagihan termasuk harga jual rumah beserta keuntungan yang disepakati sesuai dengan prinsip murabahah Selain itu, nasabah wajib membayar denda jika terjadi keterlambatan pembayaran dan bertanggung jawab atas pemeliharaan rumah yang dibiayai Sebagai jaminan pelunasan hutang, nasabah wajib menyerahkan rumah tersebut Nasabah juga diwajibkan untuk memberikan informasi yang benar kepada bank dan menutup asuransi atas rumah atau agunan tersebut selama masa pembiayaan Jika terjadi suatu kondisi dimana nasabah tidak mampu lagi melunasi hutangnya, pelanggan wajib melunasinya sekaligus.²¹

Berdampak pada Pelanggan jika mereka Gagal dalam Perjanjian Kredit Pembelian Kepemilikan Rumah. Perjanjian antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kpr membentuk hubungan hukum yang mengikat. Dokumen perjanjian KPR menjadi bukti otentik dari perjanjian

¹⁷ Andi Aulia Febrianti, Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk), Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Vol. 5 No. 4 November 2021.

¹⁸ Nina Wulandari, (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah (KPR)*, Jurnal Globalisasi Hukum, Vol. 1, No. 1. hal 114-127

¹⁹ Suparji, Akbar Pandu, P. (2020). *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Vol. 5. No. 1. Hlm 6.

²⁰ Ratmi Susiani Sagala, (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli KPR Melalui Bank Menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Keadilan Vol. 1, No. 1.

²¹ Fajrul Ilmi, (2020). *Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada KPR-BTN IB DI BTN Syariah Cabang Banjarmasin*, Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah, Vol. 6, No. 2. hal 53-68.

tersebut. Kedudukan hukum perjanjian gadai janji sebagai perjanjian dengan akibat hukum berarti setiap pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat mengakibatkan akibat hukum bagi pihak yang melanggar.²²

Tujuan ideal dari perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) adalah untuk dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan kesepakatan bersama para pihak. Namun dalam prakteknya seringkali muncul berbagai kendala yang menghambat terlaksananya perjanjian tersebut, seperti ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajiban membayar cicilan sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.²³ Keterlambatan kegagalan debitur dalam membayar cicilan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.²⁴

Kredit macet adalah pembayaran kredit pokok dan bunga yang belum dibayarkan hingga 180 hari berlalu. Debitur kredit macet dalam hal ini dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Kredit macet sangat mempengaruhi kesehatan bank. Jika ada nasabah yang wanprestasi, bank harus segera melakukan upaya penyelamatan agar kondisi peredaran uang di bank tetap berjalan dengan baik. Bentuk upaya bank menjaga kesehatan bank dari wanprestasi debitur dengan menyita agunan atau mengeksekusi agunan secara langsung. Undang-undang eksekusi dijamin dan dilindungi oleh UUHT.²⁵

Penanganan kredit macet di bank belum tentu dilakukan dengan tindakan hukum untuk mengeksekusi agunan, sebisa mungkin bank akan menyelesaikannya melalui jalur non litigasi karena toh debitur merupakan mitra bisnis yang sangat penting. Penyelesaian piutang tak tertagih melalui jalur non litigasi lebih menguntungkan baik bagi debitur maupun kreditur. Penyelesaian dapat dilakukan oleh para pihak jika dilandasi itikad baik. Namun, jika jalur non litigasi tidak dapat menyelesaikan kredit tersebut. Kemudian upaya selanjutnya yang harus ditempuh oleh bank adalah melalui prosedur hukum dengan menyerahkannya kepada Komite Urusan Piutang Negara (PUPN), Pengadilan Negeri dan bantuan hukum dari kejaksaan.²⁶

KESIMPULAN

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi keuangan yang populer bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Namun, penting bagi nasabah untuk memahami bahwa KPR melibatkan sejumlah aturan hukum yang rumit. Nasabah memiliki hak-hak tertentu yang harus dilindungi, seperti hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan tentang produk KPR, serta hak untuk mendapatkan perlakuan yang adil dari bank. Di sisi lain, nasabah juga memiliki kewajiban, seperti membayar cicilan tepat waktu. Jika nasabah gagal memenuhi kewajibannya, bank berhak mengambil tindakan hukum untuk melindungi kepentingannya. Untuk melindungi hak-hak mereka, pelanggan disarankan untuk membaca dengan cermat semua dokumen perjanjian hipotek sebelum menandatangani. Jika ada sesuatu yang tidak dipahami, nasabah dapat meminta penjelasan kepada pihak bank. Selain itu, nasabah juga perlu mengetahui prosedur penyelesaian sengketa jika terjadi masalah dalam proses KPR. Dengan pemahaman hukum KPR yang baik, nasabah dapat lebih siap menghadapi berbagai kemungkinan yang terjadi selama masa kredit. Hal ini akan memberikan rasa aman dan nyaman bagi pelanggan dalam mewujudkan impiannya memiliki rumah sendiri.

²² Shidqi Archievevia, M. (2022). *Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*, Jurnal Faculty Law, Jambi University: <http://online-journal.unja.ac.id/zaken>. Vol. 3, No. 3. Hal 378-379.

²³ Clarissa Vania Verianti, (2024). *Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo*, Jurnal Ilmu Hukum dan Politik, Vol. 2, No. 1. hal 398-414.

²⁴ Kartini, Markoni. (2023). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jaminan Kredit*, Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik Volume 12 Nomor 3

²⁵ Via Aprilia, (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan*, Vol. 12, No. 1.

²⁶ Syahrani Mutiara Alifah, (2021). *Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol. 4, No. 2.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim Barkatulah, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandung: Nusa Media, 2008), hlm. 7
- Andi Aulia Febrianti, *Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk), *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 5 No. 4 November 2021.
- Andi Aulia Febrianti, *Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk), *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 5 No. 4 November 2021.
- Aprilia, Vira. 2024. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pendidikan dan Pembangunan* 12 (1): 80-84.
- Clarissa Vania Verianti, (2024). *Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo*, *Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, Vol. 2, No. 1. hal 398-414.
- Dewi Zakariah Putri, Syamsuddin, dkk. *Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Dalam Penggunaan Fasilitas Kredit Perbankan*, *Journal Of Lex Generalis (JLS)* Vol. 5. No 1. (2023)
- Djumhana, Muhammad. (2012). *Hukum Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Fajrul Ilmi, (2020). *Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada KPR-BTN IB DI BTN Syariah Cabang Banjarmasin*, *Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah*, Vol. 6, No. 2. hal 53-68.
- Fifi Haryani Siregrar, Henny Andriyani Wirananda, *Menganalisis sistem Pembayaran KPR pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan)*. *Jurnal Studi Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol. 4, No. 1. (2023)
- Kartini, Markoni. (2023). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jaminan Kredit*, *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* Volume 12 Nomor 3
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., Afriana, A. (2023), *Keabsahan Perjanjian Dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan*, *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 6. No. 2.
- Melalui Aprilia, (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan*, Vol. 12, No. 1.
- Nina Wulandari, (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah (KPR)*, *Jurnal Globalisasi Hukum*, Vol. 1, No. 1. hal 114-127
- OkeFinance, <http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362845/bank-harus-tanggung-jawab-atas-kerugian-konsumenproperti>.
- Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945
- Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda
- R. Juli Moertiono, (2021). *Pinjaman Kredit Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, *Jurnal Penelitian Tersedia secara Online*: [http // j-las. lemkomindo. org / index. php / AFOSJ-LAS](http://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFOSJ-LAS), Jilid 1 No. 3 September 2021.
- Ratmi Susiani Sagala, (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli KPR Melalui Bank Menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Keadilan* Vol. 1, No. 1.
- Ridwan, M., Triwulan, A. (2020). *Pelaksanaan Profesi Zakat Berdasarkan Pendapatan Pegawai di Puskesmas Sitopeng Kota Cirebon*. *Jurnal Ilmu Sosial*, 1 (4), 142-146.
- Shidqi Archieyevia, M. (2022). *Kredit Macet Dalam Perjalanan Kredit Pemilikan Rumah*, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Jambi*: <http://online-journal.unja.ac.id/zaken>. Vol. 3, No. 3. Hal 378-379.
- Sukarnoto, T. (2020). *Menetes Ke Bawah Ekonomi, Atribut Produk Bank Syariah Dan Going Concern Usaha Mikro, Kecil dan Menengah*. *Ecobankers: Jurnal Ekonomi dan Perbankan*. 1(2), 1-13.
- Suparji, Akbar Pandu, Hlm. (2020). *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Vol. 5. No. 1. Hlm 6.
- Syahrani Mutiara Alifah, (2021). *Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Atas Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 250/PDT.G / 2020 / PT.JKT.BRT)*, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, No. 2.
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UUP)
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2)