

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER PADA KONSUMEN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) ATAS KERUGIAN BENCANA¹

Michell Jessica Lalujan²
Wulanmas A.P.G. Frederik³
Sarah D.L. Roeroe⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan tanggung jawab developer pada konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana dan untuk mengetahui pelaksanaan tanggung asuransi pada konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Pengaturan tanggung jawab developer pada konsumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana tidak diatur secara tersurat namun tersirat pada hubungan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit, hubungan antara debitur dengan pengembang adalah hubungan jual beli, hubungan antara debitur dengan bank adalah pinjam meminjam, sedangkan hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (jaminan pembayaran atau *payment guarantee* oleh developer) perjanjian *Payment Guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan penjamin yang obyeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut pasal 1234 KUHP Prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka penjamin mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur. 2. Pelaksanaan tanggung jawab developer pada konsumen perjanjian kredit kepemilikan rumah atas kerugian bencana dilakukan dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut, khususnya Asuransi kerugian atau kebakaran memproteksi rumah dari kebakaran atau bencana seperti banjir, gempa bumi, dan sebagainya.

Kata Kunci : *tanggung jawab developer, KPR*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus segera dipenuhi keberadaannya bagi setiap manusia. Rumah menjadi kebutuhan ketiga setelah pakaian dan makanan. Semua manusia tentunya akan lebih mengutamakan kebutuhan dasar yang lebih mendesak daripada kebutuhan sekundernya. Keberadaan rumah menjadi penting karena kegunaan rumah yang dapat dijadikan sebagai tempat tinggal manusia sekaligus menjadi tempat untuk berkumpul bersama keluarga serta saudara. Namun sering kita jumpai bahwa tidak semua orang memiliki kemampuan untuk memiliki rumah sebagai penunjang kebutuhan primernya. Banyak dari mereka yang berhasrat memiliki rumah pribadi namun terkendala dengan harga beli yang bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran rupiah. Kelompok tersebut ialah masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Berdasarkan hal tersebut, muncullah jenis pembiayaan yang dapat membantu banyak orang untuk dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggalnya. Jenis pembiayaan tersebut biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Mengingat masalah perumahan juga menjadi sebuah masalah bagi beberapa kalangan masyarakat di Indonesia. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat, mendorong para developer dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁵ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif dan solusi untuk membantu mewujudkan memiliki rumah idaman. Berdasarkan data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per Januari 2020, penyaluran kredit industri perbankan mencapai Rp5.502,81 triliun. Menunjukkan pertumbuhan kredit perbankan sebesar 6,09% secara *year on year (yoy)*. Pada Februari 2020 penyaluran kredit industri perbankan tercatat hanya mengalami pertumbuhan 5,93% secara *year on year*.⁶

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, rumah umum tapak adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101458

³ Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Ratnaningrum, Skripsi: Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia, (2009), hal. 1.

⁶ Almira Ega V., Skripsi: Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Non Subsidi (produk KPR BTN Platinum) Melalui Peran Consumer Loan Service Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Uinsa Surabaya, (2020), hal. 2.

rumah bagi MBR yang berbentuk rumah tunggal atau rumah deret yang dibangun oleh developer. Sasaran pembangunan rumah umum tapak adalah MBR. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, MBR didefinisikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Dukungan Pemerintah dimaksud sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Selain itu dalam rangka menjamin keterjangkauan harga jual rumah umum tapak bagi MBR, Pemerintah telah menetapkan batasan harga jual rumah umum tapak yang dapat diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 995/KPTS/M/2021. Sedangkan spesifikasi bangunan rumah umum tapak harus sesuai dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).

Umumnya praktek pembangunan rumah umum tapak oleh developer adalah berupa rumah dengan konstruksi konvensional atau *on-site*. Konstruksi konvensional adalah konstruksi yang sudah biasa dilaksanakan dan sudah banyak tersedia pihak penyedia jasa konstruksi yang mampu merencanakan dan melaksanakannya.⁷ Konstruksi konvensional memiliki kelemahan yaitu diantaranya spesifikasi konstruksi bangunan tidak dapat terukur pasti. Selain itu juga berpotensi terhadap membengkaknya biaya produksi akibat dari terhambatnya pelaksanaan konstruksi oleh cuaca yang tidak menentu.⁸

Salah satu wujud perkembangan pembangunan yang semakin pesat adalah sarana dan prasarana yang layak dan memadai untuk digunakan. Sebab itu kualitas sarana dan prasarana merupakan aspek terpenting dalam kelancaran proses pembangunan. Sehingga terciptalah pembangunan yang berkualitas, serta adanya sumber daya manusia yang handal dan berkompeten dibidangnya. Peran sumber daya manusia yang handal dalam teknologi dan mempunyai inovasi dalam perkembangan

pembangunan menjadi solusi dalam era teknologi ini. Teknologi yang mendukung program pembangunan adalah teknologi konstruksi beton. Teknologi konstruksi beton perlu dikuasai mengingat peranan konstruksi beton yang sangat vital khususnya dalam pembangunan sarana dan fasilitas umum. Penggunaan teknologi konstruksi beton yang tepat merupakan suatu langkah preventif terhadap berbagai resiko yang ada, terutama untuk mencegah atau meminimalisasikan berbagai kerugian seperti kerugian yang diakibatkan bencana.

Bencana merupakan kejadian yang disebabkan oleh alam maupun oleh kelalaian manusia. Tanah longsor, gempa bumi, puting beliung, tsunami, banjir dan tanah longsor, letusan gunung merapi, kekeringan serta gelombang pasang adalah bencana yang disebabkan oleh alam. Sementara itu aksi teror, konflik, kecelakaan industri, kecelakaan transportasi, dan kebakaran hutan merupakan bencana akibat kelalaian manusia. Bencana yang disebabkan oleh alam dan kelalaian manusia sama sama menimbulkan kerugian terhadap lingkungan dan perekonomian.

Sebuah contoh kasus pada PT. Asuransi Mega Pratama Cabang Padang periode 2008-2011 tercatat sebanyak 259 orang tertanggung, yang mengajukan klaim setelah terjadinya gempa bumi pada 30 september 2009 kemarin di Sumatera Barat sebanyak 33 orang nasabah dan klaim yang dibayarkan sebanyak 31 orang nasabah dengan total nilai bayar/ total klaim sebesar Rp. 1.076.312.355,80. Proses pelaksanaan pembayaran ganti rugi ini dimulai dari terjadinya peristiwa gempa bumi yang menimbulkan kerugian terhadap objek yang dipertanggungjawabkan, nasabah melaporkan dan mengajukan surat tuntutan ganti rugi. Pihak penanggung menerima laporan dan melakukan penilaian mengenai jumlah ganti rugi yang layak dan harus dibayarkan. Pembayaran dilakukan via transfer langsung dari kantor pusat ke rekening nasabah dalam jangka waktu maksimal 30 hari setelah adanya persetujuan tertulis dari nasabah dan penanggung mengenai jumlah nilai klaim yang akan dibayar.⁹

Pemerintah Negara Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bertujuan melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Tujuan tersebut sudah

⁷ Supriyatna, Yaya. (2017). Pemanfaatan Teknologi dalam Penyelenggaraan Konstruksi Masa Depan di Indonesia

⁸ *Ibid.*

⁹ Sekfa Yanti, 2011, *Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Atas Risiko Gempa Bumi*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang.

melingkupi Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 4 huruf a yang mengatur hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.

Selain itu juga Undang-undang penanggulangan bencana nomor 24 Tahun 2007 (UU PB) memang tidak secara eksplisit mengatur keterlibatan asuransi dalam penanggulangan bencana. Namun ini tidak berarti asuransi tidak dapat terlibat. Paradigma yang hendak dibangun pemerintah terkait penanggulangan bencana adalah, dari semula tanggung jawab pemerintah, menjadi tanggung jawab bersama¹⁰ dari semula responsif menjadi preventif.

Pemerintah mengakui bahwa penerapan sistem asuransi penting dalam upaya penanggulangan bencana dan akan mengkaji format asuransi atau sistem jaminan sosial yang tepat bagi masyarakat yang tinggal di daerah rawan bencana. Secara eksplisit Undang-undang Penanggulangan Bencana (UUPB) memberikan peluang bagi keterlibatan asuransi dalam upaya pencegahan dan penanggulangan bencana. Asuransi bisa berperan pada masa pra-bencana, pada kondisi darurat dan pasca-bencana dan harapannya peraturan pemerintah yang nantinya akan diterbitkan bisa menstimulasi penerapan sistem asuransi bagi masyarakat di daerah rawan.¹¹ Pada kondisi prabencana asuransi bisa melakukan edukasi kepada masyarakat mengenai cara meminimalkan resiko dan menghitung resiko kerugian akibat bencana. Sedangkan pada keadaan darurat dan pascabencana, asuransi berpeluang membantu pemerintah dalam pendanaan upaya penanggulangan bencana. Terkait dengan hal itu, asuransi seharusnya memang terlibat secara profesional sebagai mitra pemerintah dan masyarakat dalam memberikan perlindungan keamanan dan pelayanan kesehatan bagi masyarakat di daerah rawan bencana.

Skema asuransi untuk penanggulangan bencana nasional bisa dikelola seluruhnya oleh asuransi atau dilakukan bersama dengan pemerintah dengan terintegrasinya skema asuransi tersebut maka beban penanggungan menjadi lebih murah. Saat ini, asuransi bencana masih dikelola secara sendiri-sendiri dan tidak terkoordinasi sehingga menjadi lebih mahal. Selain itu pemerintah juga menanggung beban penanggungan pasca bencana yang besar karena tidak memiliki asuransi.¹²

Kalangan praktisi asuransi menilai masyarakat belum terlalu mengenal asuransi bencana. Padahal asuransi ini sangat penting, apalagi Indonesia rawan bencana. Selain karena belum banyak perusahaan asuransi yang tidak menyediakan produk ini, masyarakat juga kurang sadar, dan minimnya informasi tentang asuransi jenis ini. Selain bermanfaat bagi masyarakat sendiri, asuransi ini juga bisa mengurangi beban pemerintah untuk menanggulangi bencana.

Penanggulangan bencana merupakan sebuah tantangan serius yang dihadapi oleh masyarakat di berbagai belahan dunia. Bencana alam seperti gempa bumi, banjir, badai tropis, kebakaran hutan, dan tsunami dapat menyebabkan kerugian material dan non-material yang besar, termasuk kerugian ekonomi, kerugian jiwa, dan dampak sosial yang meluas. Untuk mengatasi risiko ini, asuransi memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan dan pemulihan pasca-bencana. Dalam konteks ini, aspek hukum asuransi terkait penanggulangan bencana menjadi sangat relevan.

Dalam rangka penanggulangan bencana, terdapat regulasi hukum yang mengatur aspek-aspek tertentu dalam asuransi. Di Indonesia, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Asuransi merupakan dasar hukum yang mengatur prinsip-prinsip umum asuransi, termasuk perlindungan terhadap risiko bencana. Pasal 1 angka 3 dalam Undang-Undang tersebut mengatur bahwa asuransi adalah kesepakatan antara penanggung dengan tertanggung, di mana penanggung menanggung risiko tertentu yang mungkin dialami oleh tertanggung.

Produk asuransi bencana secara umum memiliki persamaan dengan produk asuransi lainnya, yaitu memberikan jaminan perlindungan terhadap nasabahnya dari risiko kerugian yang rentan terjadi atas nasabah. Jaminan perlindungan bagi nasabah asuransi meliputi banyak hal, mulai dari jaminan dalam bentuk pemberian ganti rugi, santunan kematian, hingga jaminan perlindungan hukum bagi nasabahnya.

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap nasabah asuransi dijelaskan dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, yang berbunyi : “Usaha asuransi, yaitu usaha jasa keuangan yang dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui pengumpulan premi asuransi memberikan perlindungan kepada anggota masyarakat pemakai jasa asuransi terhadap kemungkinan timbulnya kerugian karena suatu peristiwa yang tidak pasti

¹⁰ Sunarsip dan Muhaimin Iqbal, *Asuransi Dalam Penanggulangan Bencana*, (Jakarta: Republika) Kamis, 19 April 2007, hal.9

¹¹ Bachtiar, *Pemerintah Kaji Format Asuransi Bencana*, (Jakarta: Antara News) Selasa, 10 April 2007, hal.10

¹² Muhaimin Iqbal, Seminar: Mengupas UU Penanggulangan Bencana dari Perspektif Asuransi.

atau terhadap hidup atau meninggalnya seseorang.”

Masyarakat pemakai jasa asuransi yang selanjutnya disebut sebagai nasabah asuransi, dalam hal ini berkedudukan sebagai konsumen pemakai jasa asuransi yang dalam melakukan aktivitasnya berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari segala sesuatu yang akan merugikan diri konsumen. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi : “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.”

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan tanggung jawab developer pada konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana?
2. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab asuransi pada konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana ?

C. Metode Penelitian

Penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Tanggung Jawab Developer Pada Konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah atas Kerugian Bencana.

Dalam kehidupan sehari-hari jual beli tanah dan bangunan biasa dikenal dengan istilah jual beli rumah. Jual beli rumah dalam hal ini artinya sudah beserta hak atas tanahnya, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Jual beli rumah biasanya diadakan oleh perusahaan pembangunan perumahan. Dalam praktek jual beli rumah, biasanya rumah yang sedang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan sudah dapat dipasarkan. Perusahaan pembangunan perumahan biasanya membuat perikatan sementara dengan pembeli, sebagai tanda jadi yang biasanya diawali dengan pembayaran sejumlah uang tertentu yang biasanya disebut dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dibuatnya tanda jadi tersebut bertujuan untuk melakukan pengikatan sementara antara perusahaan pembangunan perumahan dengan pembeli, sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT). Menurut pendapat R. Subekti yaitu, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.¹³

Mengenai pembelian rumah dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau pengikatan jual beli (PPJB) diatur dalam ketentuan Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011. Ketentuan Pasal 42 Ayat (1) UU No 1 Tahun 2011 menentukan, “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Penjelasan Pasal 42 Ayat (1) UU No 1 Tahun 2011 menjelaskan “perjanjian pendahuluan jual-beli” adalah kesepakatan melakukan jual-beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Dalam perjanjian jual beli rumah dapat dilakukan dengan beberapa sistem pembayaran, yaitu dengan sistem pembayaran lunas (tunai) dan/atau sistem pembayaran kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembelian rumah dengan sistem lunas yaitu pembelian rumah beserta hak atas tanahnya dengan membayar harga secara lunas kepada perusahaan pembangunan perumahan. Biasanya pembelian rumah dengan sistem lunas tidak melalui perjanjian pendahuluan jual beli rumah atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan notaris, melainkan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu untuk membuat Akta Jual Beli. Lebih lanjut menurut pendapat Dyara Radhite Oryza Fea yaitu, “Akta jual beli merupakan bukti autentik secara hukum bahwa anda sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas dan berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru”.¹⁴

Pembelian rumah dengan sistem kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) biasanya diawali dengan perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pembelian rumah dengan sistem kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu pembelian rumah beserta hak atas tanahnya secara kredit yang diawali dengan pembayaran sejumlah uang dengan nilai tertentu. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

¹³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 80.

¹⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, PT Suka Buku, Yogyakarta, 2016, hal. 235.

(KPR) diatur dalam Pasal 1 angka (1) Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat Bank Tabungan Negara yang menentukan bahwa “Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri”.

Diawali dengan pembayaran uang muka dari konsumen kepada pengembang, selanjutnya konsumen mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah kepada bank yang ditunjuk oleh pengembang. Kemudian setelah bank menyetujui permohonan dari konsumen/debitur, maka antara konsumen dengan pengembang menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), secara bersamaan bank dan konsumen/debitur melaksanakan akad kredit, yaitu penandatanganan perjanjian kredit/pengakuan hutang dengan kuasa atas hak perjanjian pengikatan jual beli dimaksud. Cara tersebut dilakukan mengingat rumah yang menjadi objek jual beli belum selesai dibangun (pembeli dengan cara indent) dan sertifikat masih berstatus sertifikat induk (belum dipecah per kavling).

Selanjutnya hubungan hukum antara debitur dengan developer dapat ditingkatkan dengan penandatanganan AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila rumah sudah selesai didirikan dan siap diserahkan terimakan oleh pengembang kepada konsumen dan sertipikat atas nama debitur sudah terbit. Proses tersebut juga diikuti dengan penandatanganan surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) dan/atau akta pemberian hak tanggungan (APHT) atas obyek jaminan (rumah) antara debitur dengan bank. Selanjutnya dana pinjaman yang diberikan bank kepada debitur disalurkan langsung kepada pengembang, Sedangkan penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen dilaksanakan setelah akad kredit dilakukan dan pengembang telah menerima dana kredit dari bank.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penting untuk kita ketahui bahwa para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah adalah konsumen, pengembang/developer dan bank pemberi kredit, maka secara garis besar hubungan hukum/perjanjian seperti yang di maksud di atas dapat dikategorikan ke dalam bentuk sebagai berikut:

1) Hubungan antara debitur dengan pengembang adalah hubungan jual beli.

- 2) Hubungan antara debitur dengan bank adalah pinjam meminjam.
- 3) Hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (jaminan pembayaran atau *Payment Guarantee* oleh developer).

Payment Guarantee menurut Dona Budi Kharisma¹⁵ adalah perjanjian penjaminan, berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam pasal 1519 KUHP, sebenarnya dalam perjanjian *Payment Guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan penjamin yang obyeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut pasal 1234 KUHP Prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka penjamin mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur yaitu membayar angsuran atau membeli kembali obyek jaminan bila debitur wanprestasi.

Perjanjian *Payment Guarantee* adalah perjanjian penanggungan berbeda dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Buku ketiga tentang perikatan Bab V Jual Beli bagian 4. Perbedaan yang dapat kita simpulkan antara *buy back guarantee* dengan hak membeli kembali sebagaimana kembali obyek jaminan bila debitur wanprestasi.

Perikatan yang timbul dalam *Payment Guarantee* adalah kewajiban bagi developer sebagai penjual untuk menjamin pembayaran atas barang/objek yang dibeli debitur apabila debitur wanprestasi/kabur. Sedangkan dalam Pasal 1519 KUHPerdata tujuan perikatan hanya untuk melindungi hak penjual untuk membeli kembali barang yang sudah dijualnya. Artinya bahwa dalam *Payment Guarantee* adanya unsur kewajiban hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan penjual (*developer*) dan pembeli (debitur) tapi juga kreditur (bank). Kemudian, dalam hak membeli kembali perikatan itu hanya menimbulkan akibat hukum bagi penjual dan pembeli saja. Hal ini berbeda dengan perjanjian *Payment Guarantee*, dimana perikatan yang timbulkan tidak hanya menimbulkan akibat hukum antara pihak ketiga dengan kreditur akan tetapi juga bagi debitur.

Perjanjian penjaminan pembayaran ini tidak diatur dalam KUHPerdata namun hanya sebagai kebiasaan yang sering dilakukan antara pihak bank dan pengembang dan selalu dilakukan dalam perjanjian di bawah tangan dan memiliki kelemahan untuk pelaksanaan serta pembuktiannya. Bahwa meskipun telah dilengkapi dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT), Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual oleh

¹⁵ Dona Budi Karisma, “*Buy Back Guarantee* Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia,” *Privat Law* 3, no. 2 (2016): 75–83.

Debitur, pada saat AKAD KREDIT, Karena Dalam pasal 15 ayat 1 UUHT telah dituliskan Bahwa SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebaskan Hak tanggungan serta tidak memuat kuasa substitusi.

Pengembang sebagai produsen yang menjual produk rumah sesuai kebutuhan masyarakat harus memenuhi minimal ketentuan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 14 ayat 2 yakni ; Aspek keselamatan bangunan,kebutuhan minimum ruang,,Aspek kesehatan bangunan.

Dalam kasus yang sering terjadi manakala developer telah menyatakan memenuhi ketentuan tersebut namun bangunan tiba tiba mengalami kerusakan, kerusakan yang diluar dugaan/perkiraan dan tidak dapat dimintai pertanggung jawaban dari pihak manapun hal seperti ini menjadi penghalang bagi salah satu pihak untuk memenuhi prestasinya. dalam klausula perjanjian akad kredit pun yang sangat dirugikan adalah debitur, karena biaya asuransi adalah dari pembayaran uang debitur pula. Debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko karena diluar dari kehendak debitur.

Untuk menjembatani kepentingan antara developer selaku produsen dan masyarakat yang belum memiliki rumah selaku calon pembeli sehingga sistem kredit tersebut bisa diperoleh maka diperlukan pihak ketiga yakni Bank selaku pembiayaan kedit rumah setelah adanya pengajuan permohonan pinjaman kredit rumah oleh debitur rumah yang telah disetujui bank. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (“UU 2/2017”) yang tidak memberikan definisi *force majeure*, melainkan hanya mensyaratkan setiap kontrak kerja konstruksi harus mencakup uraian mengenai keadaan memaksa atau *force majeure* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) huruf j UU 2/2017. Menurut ketentuan pasal tersebut dan penjelasannya, *force majeure* diartikan sebagai kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak contohnya seperti bencana. Keadaan memaksa mencakup keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yakni bahwa para pihak tidak, mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya; dan keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak (relatif), yakni bahwa para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Risiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat

diperjanjikan oleh para pihak, antara lain melalui lembaga pertanggungan (asuransi). Begitu pula dalam Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tidak diatur secara khusus terkait *force majeure*, hal ini bisa menyebabkan kerugian bagi kreditur maupun debitur, perlindungan hukum perlu tertuang dalam perjanjian untuk melindungi hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Guna menjamin pelunasan hutang debitur kepada debitur,biasanya debitur meminta jaminan berupa agunan.Objek agunan dalam perjanjian kredit ini adalah tanah beserta rumah KPR yang menjadi satu kesatuan. Untuk menjaga *collateral* atau barang agunan tidak mengalami kehilangan nilai akibat rusak atau musnah oleh peristiwa yang tidak dikehendaki maka dalam perjanjian kredit KPR biasanya terdapat pasal yang mengatur asuransi objek atau barang agunan dimana premi asuransinya menjadi beban debitur. Jenis asuransi yang diterbitkan biasanya berupa asuransi kebakaran (*fire insurance*) yang dapat diperluas dengan dengan jaminan lain jika dipandang perlu seperti gempa bumi, banjir dan lain – lain.¹⁶

Demikian pula dalam Pasal 23 ayat (1) huruf j Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang hanya menyatakan bahwa klausula *force majeure* misalnya bencana dalam kontrak kerja konstruksi mencakup kesepakatan mengenai risiko khusus, macam keadaan memaksa, dan hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa. Baik itu dinyatakan secara tegas atau tidak tegas dalam perjanjian, yang harus diperhatikan adalah prestasinya, bukan semata peristiwanya serta peristiwa tersebut pun merupakan kejadian yang tidak dapat diduga sebelum dibuat perjanjian. Keadaan *force majeure* jika sifatnya sementara, hanyalah menunda kewajiban kreditur, tidak mengakhiri perjanjian kecuali ditegaskan dalam perjanjian atau adanya kesepakatan para pihak.

Ketika terjadi kasus pada keretakan bangunan rumah akibat gempa bumi sehingga tidak dapat lagi dihuni tentunya hal ini menjadi kekhawatiran dan kerugian debitur, rumah yang diharapkan bisa menjadi tempat naungan yang aman dan nyaman menjadi mengkhawatirkan untuk dihuni, apabila diperbaikipun tentunya akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk perbaikan rumah.

¹⁶ Fajar Nindy, “Asuransi Objek Jaminan Berwujud Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR),” Pojokasuransi.com, accessed December 28, 2022,

Bagi debitur yang sudah terikat perjanjian kredit rumah maka pembayaran angsuran rumah yang sudah disetorkan ke Bank tentunya tidak bisa ditarik kembali ataupun apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran maka akan berpengaruh pada catatan buruk riwayat keuangan debitur di Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, hal ini tentunya akan berpengaruh di masa yang akan datang debitur mendapatkan penolakan fasilitas pinjaman kredit dari Bank.

Setiap kredit yang telah disetujui antara kreditur dan debitur wajib dimuat dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, hal ini guna menjamin terpenuhinya yang menjadi hak dan kewajiban masing masing pihak dalam perjanjian.

Perjanjian kredit isinya tidaklah baku karena baik itu bentuk ataupun format dari perjanjian kredit tersebut diserahkan sepenuhnya kepada pihak bank untuk menyesuaikan pada kebutuhan masing masing dengan masih menegakkan berprinsip pada asas umum dalam perjanjian serta adanya keseimbangan hak dan kewajiban untuk masing masing pihak dengan catatan bahwa perjanjian tersebut tetaplah berlandaskan pada Peraturan dan Perundang Undangan yang berlaku di Indonesia.

Lazimnya perjanjian kredit harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum dan memuat besaran jumlah nilai pinjaman kredit, jangka waktu, dan tata cara pembayaran kredit serta syarat lain yang lazim diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Tentunya hal tersebut berguna untuk mencegah daripada kebatalan perjanjian yang dibuat (*invalidity*). Sehingga Konsekuensi yang muncul dari keadaan *force majeure* ini bisa mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan ataupun dapat batal demi hukum. Berkaitan dengan ketidaktercapaiannya maksud dan tujuan perjanjian yang disebabkan oleh *force majeure* atau keadaan memaksa pada lazimnya ditujukan terhadap suatu peristiwa yang berada di luar jangkauan manusia untuk menghindar dari peristiwa tersebut, tidak dapat diantisipasi ataupun dikendalikan.

Undang undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menetapkan isi perjanjian. Harapannya ialah agar melalui dan didalam perjanjian para pihak saling memperjanjikan hal hal sebaik dan selengkap mungkin. Sebagaimana telah disebutkan diatas, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan,

kebiasan, atau Undang-Undang (Pasal 1339 KUHPerrdata). Ketentuan Pasal 1347 KUHPerrdata menyebutkan pula bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan, dianggap secara diam diam dimasukkan di dalam perjanjian meskipun tidak dinyatakan dengan tegas. Tentu saja yang paling menentukan adalah substansi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Akan tetapi jika perjanjian tidak lengkap atau dibuat dengan tidak sempurna, isi atau substansi perjanjian harus “ditambah” dengan Undang – Undang, kebiasaan, serta kepatutan dan kelayakan (*redelijkheid en billijkheid*). Oleh karena itu, Undang Undang, kebiasaan, serta kepatutandan kelayakan dapat dikatakan merupakan sumber penambah atau pelengkap dari perikatan yang terjadi karena perjanjian (*aanyullende bronnen van contractuele verbintenissen*).¹⁷

Dalam perspektif sebuah kontrak, klausul *force majeure* dimaksudkan untuk memberikan penangguhan hukuman yang sifatnya sementara kepada pihak debitur untuk menunaikan kewajibannya ketika terjadinya peristiwa *force majeure* yang memuat kategori peristiwa *force majeure* seperti apa saja yang dapat diperjanjikan dalam perjanjian. Peristiwa tersebut haruslah di luar kendali para pihak dan sangat bergantung pada bahasa klausul yang memuat tentang *force majeure*. Namun jarang sekali kita temui perjanjian kredit yang memuat tentang ketentuan *force majeure* tersebut baik itu penangguhan pembayaran angsuran kredit untuk sementara waktu atau jangka waktu yang lama, para pihak dapat diizinkan untuk mengakhiri kontrak. Klausul yang dibuat hendaklah jelas dan mudah dimengerti, hal tersebut sesuai dengan larangan yang tercantum dalam Pasal 18 ayat (2) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, yakni Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti.

Apabila hal tersebut terjadi maka perjanjian tersebut tidak mempunyai daya mengikat, bahkan besar kemungkinan perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Melihat pada perjanjian perjanjian kredit, dari segi bentuknya perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank cenderung lebih memuat kepentingan Bank, tidak berimbang dengan kepentingan debitur. Klausula demikian adalah suatu upaya preventif bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debitur. Meminimalisir kemungkinan terjadinya kerugian

¹⁷ Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hal 134

akibat debitur yang tidak mampu melunasi hutangnya.

Untuk menciptakan keadilan yang berimbang perlu adanya format klausula klausula baku yang memberikan keadilan pada kepentingan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak baik itu kreditur maupun debitur tidak terkecuali pula memuat *force majeure* yang memang sangat penting dimuat dalam perjanjian kredit.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban.

Force majeure merupakan klausa yang umumnya ada dalam perjanjian, dikatakan salah satu klausa karena kedudukan *force majeure* dalam suatu perjanjian berada di dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*. *Force majeure* atau diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sedangkan si debitur tersebut tidak beritikad buruk untuk menghindari prestasinya.

Untuk menghindari kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan agunan akibat bencana atau kesengajaan dari pihak debitur, maka pihak bank selaku kreditor mengantisipasinya dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut. Perjanjian untuk mengasuransikan barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dilakukan saat pengikatan atau penandatanganan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak yakni pelaku usaha sebagai debitur dan bank sebagai kreditur.¹⁸

Pihak bank sebagai kreditur menyerahkan sepenuhnya terhadap debitur untuk memilih perusahaan asuransi yang akan digunakan dalam mengasuransikan barang agunan yang akan dijamin pada perjanjian kredit tersebut. Namun ada kalanya pihak bank sebagai kreditur telah menetapkan perusahaan asuransi sebagai tempat

pengasuransikan barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut.

Dalam hal pihak bank telah menetapkan sendiri perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan dari pihak debitur sebagai jaminan kredit, maka pihak bank memiliki kerjasama atau memiliki perusahaan lain sebagai korporasi di bidang asuransi. Dalam penelitian ini pihak bank menyerahkan sepenuhnya kepada debitur perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan yang dijamin dalam perjanjian kredit tersebut. Dalam klausul perjanjian kredit yang dibuat oleh bank secara standart (dalam bentuk formulir), dicantumkan kewajiban bagi calon debitur untuk mengasuransikan harta benda tidak bergerak yang akan dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit dengan cara membebaninya dengan hak tanggungan. Hal ini bertujuan agar barang-barang tidak bergerak yang dijamin tersebut apabila mengalami kerusakan/musnah karena bencana maka risiko dari kemusnahan barang-barang tersebut beralih kepada perusahaan asuransi, sehingga pihak bank tetap dapat mengklaim nilai barang tidak bergerak yang dijamin tersebut kepada pihak perusahaan asuransi. Dengan ditandatanganinya polis asuransi oleh debitur dan perusahaan asuransi dalam perjanjian asuransi, maka pihak debitur telah terikat untuk membayar sejumlah premi sedangkan pihak perusahaan asuransi terikat untuk bertanggung jawab melakukan ganti rugi terhadap barang tidak bergerak yang diasuransikan apabila mengalami kerusakan atau musnah akibat bencana atau hal-hal yang di luar kekuasaan manusia (*force majeure*).

B. Pelaksanaan Tanggung Jawab Developer Pada Konsumen Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Atas Kerugian Bencana.

Konsumen perumahan adalah setiap orang pemakai rumah yang disediakan atau ditawarkan oleh perusahaan pengembang perumahan (developer), baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1 angka 2 UUPK. Telah dijelaskan juga diatas bahwa jual beli secara hukum terjadi sejak adanya kata sepakat tentang barang (rumah) dan harga antara penjual dan pembeli walaupun penyerahan dan pelunasan pembayaran terhadap objek jual beli tersebut belum dilakukan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1458 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak

¹⁸ HMN Purwo Sujipto, *Pengantar Pokok Hukum Dagang Indonesia*, VIII (Asur (Jakarta: Djambatan, 2003), hal 27.

yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Jual beli rumah melalui KPR dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa pembayaran dilakukan oleh pihak bank kepada developer, namun pembayaran ini adalah untuk dan atas nama konsumen KPR. Dalam hukum perjanjian, jual beli yang terjadi hanya mencakup hak dan kewajiban dari developer dan konsumen. Berdasarkan pada pasal 1466 KUH Perdata, biaya akta-akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan ditanggung oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya. Dalam pelaksanaannya biaya ini menjadi kewajiban dari konsumen, namun terkadang ada developer yang memakai trik bahwa biaya-biaya tersebut sudah menjadi harga jual rumah atau bahkan seolah-olah ditanggung oleh developer.

Dalam penjualan rumah oleh developer melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), konsumen merupakan sasaran atau target penjualan rumah tersebut dari developer maupun bank. Namun demikian, produk yang dijual adalah rumah yang dibangun oleh developer, maka developer memiliki andil dan tanggung jawabnya yang paling signifikan terhadap konsumen. Hal ini berkaitan erat dengan upaya-upaya untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen.

Baik ketiga pihak diatas yakni debitur, kreditur dan developer (pengembang) ketiganya tentu tidak mau mengalami kerugian atas perikatan tersebut. *Force Majeur* atau keadaan diluar kekuasaan manusia yang mengakibatkan objek suatu perikatan mengalami kerusakan atau musnah. Selain kerugian akibat rusaknya rumah sebagai objek dari perikatan suatu kredit pemilikan rumah, bisa menjadi penyebab juga debitur untuk tidak melanjutkan pembayaran dari kredit pemilikan rumah karena rumah tersebut rusak, hancur ataupun hilang.

Untuk mengantisipasi kerugian akibat adanya kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan agunan akibat bencana, maka pihak bank selaku kreditor mengantisipasinya dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut. Perjanjian untuk mengasuransikan barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dilakukan saat pengikatan atau menandatangani perjanjian kredit yang telah

disepakati oleh para pihak yakni pelaku usaha sebagai debitur dan bank sebagai kreditur.

Dalam KPR sendiri ada beberapa asuransi yang harus ditanggung si pengambil kredit, dalam hal ini konsumen yang menggunakan jasa KPR dari suatu bank. Umumnya, asuransi yang ada dalam KPR adalah asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.¹⁹

1. Asuransi jiwa memproteksi resiko kegagalan dalam membayar akibat kematian selama masa angsuran. Nilai pertanggungan yang dibayarkan sesuai dengan nilai total sisa angsuran.
2. Asuransi kerugian atau kebakaran memproteksi rumah dari kebakaran atau bencana seperti banjir, gempa bumi, dan sebagainya. Pertanggungan berupa ganti rugi biaya pembangunan ulang. Biasanya, besaran premi sekitar 1%-2% dari plafon kredit.
3. Untuk menetapkan besaran premi, ada beberapa hal yang dianalisis perusahaan asuransi, contohnya usia nasabah dan jangka waktu kredit.
4. Umumnya juga bank penyedia KPR telah menetapkan perusahaan asuransi rekanannya. Perusahaan rekanan asuransi bisa jadi merupakan anak perusahaan dari bank pemberi kredit.
5. Jika tidak terjadi resiko, nilai premi biasanya dianggap hangus alias tidak dikembalikan. Pun begitu, saat ini sudah ada beberapa perusahaan asuransi yang menawarkan pengembalian nilai premi jika tidak terjadi klaim

Dalam KPR ini, nasabah (konsumen) tidak berhubungan langsung dengan lembaga asuransi, hanya sekedar tahu bahwa kreditnya dibawahtangani oleh asuransi, dan nasabah harus membayar biaya (premi asuransi) karena yang dinyatakan sebagai pengguna asuransi disini adalah pihak bank. Pada asuransi KPR ini, karena pihak bank hanya sebagai pengguna, maka pihak bankpun tidak mendapat keuntungan dari lembaga asuransi dalam asuransi KPR ini, hanya saja dana yang dimiliki lembaga asuransi untuk dikelola dimasukkan ke rekening bank sebagai DPK (Dana Pihak Ketiga) yaitu dana yang dihimpun dari masyarakat maupun lembaga yang merupakan sumber dana andalan bank yang akan disalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit.²⁰

Pada asuransi KPR ini, nasabah diharapkan mengetahui atau memahami hal mengenai asuransi KPRnya, nasabah juga harus mengetahui hak dan kewajibannya dalam asuransi ini, yaitu kewajiban membayar premi dan mendapatkan hak dari klaim

¹⁹ Gustavie, Moehammad. (2012). *Mengenal biaya asuransi dalam KPR*. Diperoleh tanggal 30 September 2014 dari

<http://ekonomi.kompasiana.com/moneter/2012/01/25/mengenal-biaya-asuransi-dalam-kpr-433421.html>

²⁰ *Ibid*

asuransi bagi nasabah yang tertimpa musibah maupun tidak. Pembayaran premi hanya dilakukan pada satu kali pembayaran, dan itu dilakukan pada awal atau sebelum kredit berjalan akan ada biaya-biaya yang harus dilunasi sebelum kredit berjalan termasuk biaya asuransi. Jika dari biaya-biaya tersebut ada yang belum lunas maka pihak bank belum bisa merealisasikan KPR nya, karena akan sangat berisiko bagi pihak bank jika terjadi musibah yang akan terjadi. Sedang nilai premi yang ditanggung nasabah bisa ditetapkan sesuai dari umur nasabah, semakin tua umur nasabah maka akan semakin tinggi pula nilai preminya. Hal ini sesuai dengan teori²¹ bahwasanya untuk menetapkan besaran premi, ada beberapa hal yang dianalisis perusahaan asuransi, contohnya usia nasabah dan jangka waktu kredit. Selain itu, untuk menentukan besaran nilainya yang harus dibayar, dihitung menggunakan kalkulator asuransi yang telah disediakan oleh pihak asuransi/takaful untuk mempermudah perhitungannya.

Untuk klaim bencana pada KPR sampai sejauh ini belum ada, tetapi jika terjadi bencana mengganti kerugian dengan cara perhitungan membandingkan seharga kerugian bencana, tergantung perhitungan sesuai survei dari pihak asuransi dan kredit tetap berjalan sesuai akad yang telah disepakati.

Terdapat beberapa aspek hukum asuransi terkait penanggulangan bencana yang perlu diperhatikan baik oleh konsumen (nasabah), bank, developer.

1. **Penyusunan Polis Asuransi Bencana:** Penting bagi perusahaan asuransi untuk merancang polis asuransi yang sesuai dengan risiko bencana yang dihadapi oleh tertanggung. Polis tersebut harus mencakup ketentuan yang jelas mengenai risiko bencana yang dijamin, batasan perlindungan, dan prosedur klaim yang diperlukan. Sumber yang tepat untuk mengetahui persyaratan hukum terkait adalah undang-undang.
2. **Kewajiban Perusahaan Asuransi:** Dalam konteks bencana, perusahaan asuransi memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam polis. Mereka harus mengklaim kerugian yang diakibatkan oleh bencana sesuai dengan prosedur yang ditentukan. Dalam hal ini, penting bagi perusahaan asuransi untuk beroperasi secara transparan, adil, dan efisien dalam menangani klaim.
3. **Tanggung Jawab Tertanggung:** Tertanggung juga memiliki tanggung jawab dalam konteks

penanggulangan bencana. Mereka harus memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam polis asuransi, seperti membayar premi tepat waktu dan menjaga keamanan properti mereka untuk mengurangi risiko bencana. Pelanggaran kewajiban tersebut dapat berdampak pada ketidakmampuan untuk mendapatkan manfaat perlindungan asuransi yang diharapkan.

4. **Peran Pemerintah:** Dalam penanggulangan bencana, pemerintah memiliki peran penting dalam mengatur dan memfasilitasi asuransi bencana. Mereka dapat memberikan insentif bagi perusahaan asuransi untuk menawarkan polis bencana kepada masyarakat, serta mengeluarkan kebijakan dan regulasi yang memfasilitasi perlindungan asuransi dalam konteks bencana. Pemerintah juga dapat berperan dalam memberikan perlindungan asuransi bagi sektor-sektor yang rentan terhadap risiko bencana.

Dalam konteks hukum asuransi terkait penanggulangan bencana, penting untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan yang memadai bagi tertanggung dan kelangsungan operasional perusahaan asuransi. Selain itu, mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan adil juga harus tersedia bagi para pihak yang terlibat dalam situasi klaim pasca-bencana. Dalam kesimpulan, aspek hukum asuransi terkait penanggulangan bencana memainkan peran yang penting dalam melindungi masyarakat dan bisnis dari risiko bencana. Penyusunan polis yang tepat, kewajiban yang jelas, peran pemerintah, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif adalah beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam konteks ini. Dengan pemahaman yang baik tentang hukum asuransi terkait penanggulangan bencana, kita dapat membangun sistem asuransi yang efisien dan efektif dalam menghadapi risiko bencana yang tidak dapat dihindari dalam perikatan Kredi Pemilikan Rumah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. **Pengaturan tanggung jawab developer pada konsumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas kerugian bencana tidak diatur secara tersurat namun tersirat pada hubungan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit, hubungan antara debitur dengan pengembang adalah hubungan jual beli, hubungan antara debitur dengan bank adalah pinjam meminjam, sedangkan**

²¹ *Ibid*

hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (jaminan pembayaran atau *payment guarantee* oleh developer) perjanjian *Payment Guarantee* menimbulkan akibat hukum bagi pihak debitur, kreditur dan penjamin yang obyeknya adalah pemenuhan prestasi yang menurut pasal 1234 KUHP Prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka penjamin mempunyai tanggung gugat yang sama dengan debitur. Artinya bahwa dalam *Payment Guarantee* adanya unsur kewajiban hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan penjual (developer) dan pembeli (debitur) tapi juga kreditur (bank). Perjanjian *Payment Guarantee*, dimana perikatan yang timbulkan tidak hanya menimbulkan akibat hukum antara pihak ketiga dengan kreditur akan tetapi juga bagi debitur. Baik ketiga pihak diatas yakni debitur, kreditur dan developer (pengembang) ketiganya tentu tidak mau mengalami kerugian atas perikatan tersebut. Untuk mengantisipasi kerugian tersebut akibat adanya kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan agunan akibat bencana, maka pihak bank selaku kreditor mengantisipasinya dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut.

2. Pelaksanaan tanggung jawab developer pada konsumen perjanjian kredit kepemilikan rumah atas kerugian bencana dilakukan dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut, khususnya Asuransi kerugian atau kebakaran memproteksi rumah dari kebakaran atau bencana seperti banjir, gempa bumi, dan sebagainya. Pertanggungan berupa ganti rugi biaya pembangunan ulang. Biasanya, besaran premi sekitar 1%-2% dari plafon kredit. Dalam prakteknya untuk klaim bencana pada KPR dapat diklaim jika terjadi bencana, perusahaan asuransi mengganti kerugian dengan cara perhitungan membandingkan seharga kerugian bencana, tergantung perhitungan sesuai survei dari pihak asuransi dan kredit tetap berjalan sesuai akad yang telah disepakati.

B. Saran

1. Diharapkan kedepannya dapat mengkaji secara akademis dengan melibatkan para pakar dalam bidang hukum, ekonomi khususnya bidang perbankan, perasuransi dan perusahaan-

perusahaan pengembang perumahan ataupun anggota-anggota Real Estate Indonesia untuk dapat memberikan ide-ide dan usaha agar bisa dibentuk suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang tanggung jawab developer pada konsumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah atas kerugian Bencana.

2. Diharapkan kedepannya ada peraturan perundang-undangan secara khusus tentang asuransi resiko terutama bencana yang membebaskan premi asuransi tersebut menjadi tanggung jawab developer (pengembang) sebagai *product liability* dari developer sehingga asuransi bencana tersebut bukan lagi menjadi beban dari konsumen kredit pemilikan rumah tetapi benar-benar merupakan tanggung jawab dari developer.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruldzaman Mariam Darus, 1986, Perlindungan terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Pandang Perjanjian Baku (Standar), dalam BPHN. Simposium Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen, Binacipta, Bandung.
- Budiono Herlien, 2011, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Djumhana Muhamad, 2003, Hukum Perbankan di Indonesia, cet. IV, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti)
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya, PT Suka Buku, Yogyakarta
- Hermon, Dedi , 2014, Geografi Bencana. Jakarta: Radja Grafindo Persada Press.
- Huda Muhammad Khoirul, 2016, Prinsip Iktikad Baik Dalam Perjanjian Asuransi Jiwa, FH UII Press, Yogyakarta,
- Ibrahim Johannes, 2004, Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi), (Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Irwansyah, 2020, Penelitian Hukum, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Karisma Dona Budi, 2016, "Buy Back Guarantee Dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Di Indonesia," Privat Law 3, no. 2.
- Muhammad Abdulkadir, 1980, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung

- Nasution Az, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta.
- Nitisusastro H. Mulyadi, 2013, *Asuransi dan Usaha Perasuransian di Indonesia*, (Bandung : Alfabeta)
- Pujianto. 2007. *Bahan Kuliah Perencanaan Struktur Tahan Gempa*. Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Santoso Urip, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta.
- Sasongko Wahyu, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen (Bandar Lampung: Universitas Lampung)*
- Siahaan N.H.T. 2005, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Cet. ke-1, Grafika Mardi Yuana, Bogor.
- Subekti R, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT. Asdi Mahasatya)
- Supriyatna, Yaya. 2017. *Pemanfaatan Teknologi dalam Penyelenggaraan Konstruksi Masa Depan di Indonesia*.
- Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-undang Hukum Dagang
- Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Asuransi
- Undang-undang No, 40 Tahun 2014 Tentang Asuransi
- Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian.
- Undang-undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana
- Jurnal / Artikel /Penulisan Ilmiah**
- Almira Ega V.2020, Skripsi: Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Non Subsidi (produk KPR BTN Platinum) Melalui Peran Consumer Loan Service Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Uinsa Surabaya.
- Bachtiar, Pemerintah Kaji Format Asuransi Bencana, (Jakarta: Antara News) Selasa, 10 April 2007
- Mastutie, F. (2013). Model Penataan Jalan Di Perumahan, Subsidi” Bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah Ke Bawah Pada Area Berkontur Melalui Pendekatan Arsitektur Lingkungan Dan Perilaku. Sabua. Vol.5, No.2: 103-110.
- Muhaimin Iqbal, 2020 Seminar: Mengupas UU Penanggulangan Bencana dari Perspektif Asuransi.
- Purwanto Harry, 2011, “Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional,” *Mimbar Hukum*, 115, <https://www.jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16160>
- Purwo Sujipto HMN, *Pengantar Pokok Hukum Dagang Indonesia*, VIII (Asur (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Ratnaningrum, Skripsi: 2009, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia*.
- Website**
- “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri,”<<http://www.bi.go.id>>, diakses 3 Juli 2009.
- Bachtiar, Pemerintah Kaji Format Asuransi Bencana, (Jakarta: Antara News) Selasa, 10 April 2007.
- Fajar Nindy, “Asuransi Objek Jaminan Berwujud Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR),” *Pojokasuransi.com*, accessed December 28, 2022, <https://www.pojokasuransi.com/asuransi-objek-jaminan-berwujud-pada-kreditpemilikan-rumah-kpr/>
- Gustavie, Moehammad. (2012). Mengenal biaya asuransi dalam KPR. Diperoleh tanggal 30 September 2014 dari <http://ekonomi.kompasiana.com/moneter/2012/01/25/mengenal-biaya-asuransi-dalam-kpr-433421.html>
- <https://dataindonesia.id/varia/detail/indonesia-punya-17001-pulau-pada-2022-paling-banyak-di-mana>
- <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>
- Newsdetik.com. (2019). <https://news.detik.com/berita/4247077/dikriti-k-fahri-indatapenanganan-gempa-lombok-daribnpb>. Diunduh tanggal 28 April 2019
- Newsdetik.com. (2019). <https://news.detik.com/berita/d4265923/updata-data-bnpb-2113orang-meninggal-akibat-gempasulteng>. Diunduh tanggal 28 April 2019.
- Reza Yunanto, Komisi VIII & BNPB Usulkan Asuransi Bencana, (Jakarta: DetikNews) Senin, 16 November 2009.
- Sunarsip dan Muhaimin Iqbal, *Asuransi Dalam Penanggulangan Bencana*, (Jakarta: Republika) Kamis, 19 April 2007
- tribunnews.com edisi 4 Februari 2022