

# ANALISIS YURIDIS KEWAJIBAN BANK DALAM MEMBERIKAN DOKUMEN PELUNASAN KEPADA NASABAH YANG TELAH MELUNASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH<sup>1</sup>

Oleh :

Rayhan Dwirangga Muthalib<sup>2</sup>

Ronny A. Maramis<sup>3</sup>

Grace H. Tampongangoy<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan hukum perjanjian kredit kepemilikan rumah dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap Pihak Bank yang menjalankan kewajiban kepada nasabah yang telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan hukum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengaturan terkait perjanjian kredit pada mulanya dapat dilihat dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang termuat dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769. Selain itu, ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya dapat berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. 2. Hukum bagi pihak bank yang tidak menjalankan kewajiban kepada nasabah yang telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah akibat hukum perdata dengan ancaman membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko. Selain itu, adanya akibat hukum pidana berupa pidana penjara dan pidana denda serta akibat hukum administrasi yang berbentuk peringatan tertulis, pembatasan sebagian atau seluruh produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha, Pembekuan kegiatan usaha sebagian atau seluruhnya, Pemberhentian pengurus, Sanksi administratif maksimum Rp. 15 miliar, dan Pencabutan izin produk dan/atau layanan, dan/atau Pencabutan izin kegiatan usaha.

Kata Kunci : *perjanjian kredit kepemilikan rumah, kewajiban bank kepada nasabah*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkreditan merupakan salah satu produk dari Bank. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Perbankan menyatakan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi uatangnya setelah jangka waktu tertentu.<sup>5</sup> Salah satu jenis kredit yang menjadi produk layanan bank adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Kehadiran program KPR sendiri dilatarbelakangi oleh peningkatan kebutuhan papan seperti rumah oleh masyarakat dimana kondisi tersebut tidak sejalan dengan penghasilan masyarakat yang rendah. Tingginya harga lahan, sulitnya perizinan tak seimbang dengan kemampuan finansial masyarakat.

Pemenuhan akan tempat tinggal juga dijamin secara spesifik dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Menurut UU tersebut, rumah adalah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perumahan dan pemukiman selain digunakan sebagai tempat pembangunan sumber daya manusia dan penjelmaan dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyedia lapangan kerja serta mendorong pembentukan modal yang besar.<sup>6</sup>

Pemerintah memberikan subsidi dengan cara berkerjasama dengan bank dan pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. KPR bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program pendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah berkerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101784

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>7</sup>

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Peraturan yang mengatur tentang program tersebut dituangkan kedalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 42/PRT/M/2015 tentang Bantuan Uang Muka Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk meningkatkan aksesibilitas kredit pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi.<sup>8</sup>

Masyarakat yang telah mengadakan perjanjian KPR dengan Bank otomatis telah menjadi nasabah dari Bank itu sendiri. Dalam dunia perbankan nasabah memiliki posisi penting, hal didasari pada prinsip kepercayaan Bank terhadap nasabah. Dalam menjalankan usahanya Bank sebagai Pelaku Usaha harus bertanggungjawab penuh dan memberikan pelayanan yang baik kepada setiap nasabahnya. Oleh karena itulah, nasabah harus mendapat perlindungan dari Pemerintah dalam menggunakan setiap jasa dari Bank termasuk KPR.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan. Pelaku usaha jasa perbankan oleh karenanya dituntut untuk: 1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; 2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan; 3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; 4. Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku; 5. Dan sebagainya. Tuntutan tersebut merupakan hal yang wajar dalam rangka menjalankan kehati-hatian di bidang jasa perbankan, para pelaku usaha perbankan memang harus mempunyai integritas moral yang tinggi.<sup>9</sup>

Hubungan antara Bank dengan nasabah, khususnya dalam program kredit kepemilikan

rumah (KPR) dapat melahirkan konsekuensi keperdataan. Hal ini didasari pada dituangkannya setiap klausul-klausul kredit kedalam perjanjian kredit diantara kedua belah pihak. Terkait perjanjian, telah diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disingkat KUHPerdata. Menurut Subekti, buku III mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Oleh karena sifat hukum yang termuat dalam Buku III itu selalu berupa suatu tuntutan-menuntut, maka isi Buku III itu juga dinamakan "hukum perhutangan". Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau "kreditur", sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau "debitur".<sup>10</sup>

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilakukan sama sekali. Berdasarkan pasal 1238 KUHPerdata menjelaskan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akte sejenisnya atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini menyebabkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul wanprestasi. didalam kesepakatan ada timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak dengan adanya perjanjian maka diharapkan semua kesepakatan dapat berjalan dengan baik. Dengan adanya perjanjian kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi dari debitur, sedangkan debitur harus berkewajiban melakukan prestasinya.<sup>11</sup>

Akibat dari wanprestasi tentunya menimbulkan kerugian, baik materil maupun immateril. Kerugian yang dapat dituntut haruslah kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Artinya antara kerugian dan wanprestasi harus ada hubungan sebab akibat. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Mengenai kasus yang terjadi antara pihak bank dengan nasabah dimana pihak Bank yang tidak memberikan dokumen pelunasan KPR seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada nasabahnya, padahal nasabah tersebut telah

<sup>7</sup> Musdalifah Dkk, *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)*, Jurnal Najaha Iqtishod, Volume 4 Nomor 1, Hlm. 49-50

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm. 50

<sup>9</sup> Andi Aulia Febrianti, *Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Volume 5, Nomor 4, November 2021, Hlm. 695

<sup>10</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermeda, Hlm. 123

<sup>11</sup> Fabiola V Katiandagho, Ronny Adrie Maramis, Toar Neman Palilingan, *Wanprestasi Akibat Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Koperasi Di Kota Manado*, Jurnal Lex Privatum, Volume IX, Nomor 5, Tahun 2023, Hlm. 3

melunasi cicilan kredit kepemilikan rumahnya. Sebagaimana dikutip dari Kumparan.com, bahwa telah terjadi kasus di Kota Manado terkait salah satu Bank BUMN yang belum juga memberikan dokumen pelunasan yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Rumah kepada nasabah yang telah melunasi cicilannya sejak tahun 2020. Nasabah tersebut membeli 1 (satu) unit rumah melalui program KPR di perumahan *Star Of Singkil*.<sup>12</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian kredit kepemilikan rumah ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Pihak Bank yang tidak menjalankan kewajiban kepada nasabah yang telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah ?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yaitu yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan PPR dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang

diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUHPdata, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Namun dalam penulisan skripsi ini, penulis lebih fokus pada perjanjian kredit dalam lingkup bank konvensional.

### Pengaturan Hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pengaturan hukum mengenai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank menyediakan pembiayaan berupa kredit untuk kepemilikan rumah atau sering kita kenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Keberadaan pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan solusi yang diberikan oleh pemerintah agar rakyat boleh memperoleh tempat tinggal yang layak huni. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pasal tersebut menunjukkan dasar dari Perjanjian Kredit bagi Kepemilikan Rumah (KPR). Perjanjian kredit yang diadakan adalah agar supaya masyarakat (debitur) bisa memiliki rumah, dimana pada akhirnya rumah yang diperoleh melalui perjanjian kredit itulah yang menjadi jaminan kredit yang diajukan oleh debitur (masyarakat).

### Pengaturan Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dalam Pasal 1 disebutkan:

<sup>12</sup> <https://kumparan.com/manadobacirita/nasabah-kpr-lapor-polisi-cicilan-lunas-sertifikat-tak-kunjung-diberi-217Wib6nMAQ/full>, diakses pada tanggal 6 Agustus 2024, Pukul: 22.33 Wita

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perumahan merupakan bagian dari upaya pembangunan bangsa dimana perumahan mempunyai peranan penting dalam membentuk karakter dan kepribadian masyarakat Indonesia. Selanjutnya mengenai hak dan kewajiban bagi setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 129 dan Pasal 130.

Pengaturan lainnya terkait KPR bersubsidi telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2005 yang mengatur tentang perolehan rumah dan permukiman yang didukung fasilitas subsidi perumahan melalui KPR/KPRS subsidi. Selain itu, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Pengadaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

#### **Pengaturan Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menurut Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.**

Proses kredit pemilikan rumah dilakukan melalui akad kredit antara pihak bank dan nasabah. Setelah melalui proses tersebut, maka nasabah sebagai pemilik rumah beserta tanahnya memberikan sebuah jaminan kebendaan berupa hak tanggungan kepada bank atau kreditur. Ketentuan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan

adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hal terpenting bagi nasabah dalam proses kredit pemilikan rumah yakni Roya. Roya merupakan proses yang secara resmi menghapuskan hak tanggungan pada sertifikat dan buku tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia. Dengan menggunakan roya, mereka dianggap telah terlepas dari segala bentuk tanggungan atas properti.

Prosedur pelaksanaan roya sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut: "Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan"

Kantor pertanahan akan melakukan roya atau pencoretan atau pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya dengan syarat-syarat sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Ada permohonan dari pihak yang berkepentingan misalnya Kreditur atau Debitur, dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.
2. Adanya surat tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila Kreditur tidak bersedia memberikan surat keterangan tertulis, maka debitur atau pemberi Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya terletak tanah itu. Setelah Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan atau keputusan yang mengizinkan roya maka debitur dapat mengajukan permohonan roya kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri tersebut. Kantor pertanahan akan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan selambat-

<sup>13</sup> Sutarno, *Op. Cit*, Hlm. 192-193

lambatnya dalam waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan dari pihak yang berkepentingan.<sup>14</sup>

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memperinci alasan-alasan yang menjadi dasar untuk melakukan roya.

### **Pengaturan Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.**

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan, bahwa kewajiban pelaku usaha adalah:

1. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, menyebutkan:

“PUJK wajib beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dan/atau memberikan produk dan/atau layanan kepada calon Konsumen dan/atau Konsumen”.

Ketentuan tersebut, menekankan kepada setiap Pelaku Usaha Jasa Keuangan berkewajiban beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, termasuk oleh Bank yang menyelenggarakan kegiatan perkreditan seperti

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada setiap nasabahnya. Hal ini juga berkaitan dengan kewajiban Bank dalam memberikan Dokumen Pelunasan kepada setiap Nasabah yang telah melunasi cicilan Kredit Pemilikan Rumah.

Perlindungan konsumen sebenarnya dimulai sejak tahap persiapan penawaran produk oleh pelaku usaha kepada calon konsumen, terus berlanjut selama transaksi berlangsung, dan berakhir setelah transaksi selesai. Secara ringkas, perlindungan konsumen berlangsung saat tahap sebelum transaksi dilakukan, proses transaksi, hingga transaksi selesai dilakukan. Pada tahap pra-transaksi, hak-hak calon konsumen muncul yang mendorong pelaku usaha untuk memenuhi kewajiban mereka terhadap konsumen.<sup>15</sup> Mengenai dokumen pelunasan KPR merupakan kegiatan pasca transaksi yang wajib dilakukan oleh Bank sebagai pelaku jasa keuangan untuk kemudian diberikan kepada Nasabah.

Waktu kredit menjadi salah satu hal terpenting dalam urusan perkreditan. Dalam konteks KPR, jika nasabah telah mencicil KPR sesuai waktu yang diperjanjikan atau nasabah telah melunasi cicilan KPR nya, maka nasabah memiliki hak dalam menerima dokumen pelunasan serta kepemilikan. Berikut beberapa dokumen yang harus diterima oleh nasabah yang telah melunasi cicilan KPRnya dari pihak Bank, sebagai berikut:<sup>16</sup>

#### 1. Perjanjian Kredit.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi: Kredit adalah penyedia uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangannya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

#### 2. Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli adalah dokumen resmi yang mencatat proses jual beli antara penjual dan pembeli properti. Dokumen ini disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjadi bukti sah bahwa tanah atau rumah telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> *Ibid*, Hlm. 193

<sup>15</sup> Nina Wulandari, 2024, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Globalisasi Hukum Volume 1 Nomor 1, Tahun 2024, Hlm. 122

<sup>16</sup> <https://pashouses.id/pages/panduan/membeli-rumah/proses-setelah-kpr-lunas/>, diakses pada 25 Maret 2024, Pukul: 22.37 Wita

<sup>17</sup> <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini->

3. Sertifikat Kepemilikan Rumah  
Sertifikat yang harus dimiliki seorang kreditur adalah Sertifikat Hak Milik. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. guna bangunan (“HGB”) di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kemudian dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak.
4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);  
Selanjutnya adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB), atau sekarang lebih dikenal dengan nama Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
5. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan;  
SKMHT adalah dokumen yang dikeluarkan oleh notaris, berkas ini pun akan diterima setelah akad kredit rumah.
6. Surat Roya  
Surat roya merupakan dokumen penting yang menjadi bukti bahwa tanah dan rumah yang awalnya dijaminan untuk proses kredit sudah dicoret. Alias tanah dan rumah sudah bebas hutang.

Tidak ada ketentuan hukum yang secara jelas dan tegas yang mengatur mengenai kewajiban pihak bank dalam memberikan dokumen pelunasan kepada nasabah yang telah melunasi cicilan kredit kepemilikan rumah (KPR)nya. Namun demikian, hal itu dapat diatur dalam Perjanjian Kredit yang dari awal telah diperjanjikan antara nasabah dengan pihak bank. Jika, pihak Bank tidak menyerahkan dokumen pelunasan tersebut, maka pihak bank masuk dalam kategori wanprestasi sebagaimana penulis utarakan sebelumnya. Terdapat empat macam wanprestasi yang salah satunya adalah tidak melakukan apa yang disanggupi atau dilakukannya, sehingga permasalahan bank tidak menyerahkan dokumen pelunasan kepada nasabah termasuk dalam macam wanprestasi tersebut.

## **B. Akibat Hukum Bagi Pihak Bank Yang Tidak Menjalankan Kewajiban Kepada Nasabah Yang Telah Melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

### **1. Akibat Hukum Perdata**

Sebagaimana disebutkan dalam bahagian sebelumnya bahwa Kredit Perumahan Rakyat antara kreditur (pihak bank) dan debitur (nasabah)

didasari pada perjanjian. Perjanjian merupakan pemenuhan prestasi diantara kedua belah pihak, sehingga segala sesuatu yang tidak dipenuhi dalam perjanjian tersebut merupakan suatu tindakan *wanprestasi*. Prodjudikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari surat perjanjian. Erawaty dan Badudu menjelaskan bahwa wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Sedangkan menurut Saliman bahwa wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memnuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>18</sup>

Wanprestasi dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi: penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan isi Pasal tersebut, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi yaitu:<sup>19</sup>

- a. Adanya perjanjian;
- b. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- c. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Terhadap wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak diancamkan sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi pihak yang lalai ada empat macam, yakni:<sup>20</sup>

- a. Kewajiban membayar ganti rugi  
Pasal 1246 KUHPerdata menyebutkan bahwa terdapat tiga macam ganti rugi yaitu biaya, rugi, dan bunga.
- b. Pembatalan Perjanjian  
Menurut KUHPerdata pasal 1266. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
- c. Peralihan Resiko  
Akibat wanprestasi yang berupa peralihan resiko berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, misalnya perjanjian pembiayaan leasing. Dalam pasal 1237 KUHPerdata ayat

penjelasanlengkap158.html#:~:text=Surat%20tanah%20AJ B%20atau%20Akta,tangan%20dari%20penjual%20kepada %20pembeli., diakses pada 11 November 2023

<sup>18</sup> <https://www.gamedia.com/literasi/pengertian-wanprestasi/>, diakses pada 31 Agustus 2024

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>20</sup> *Ibid*

(2) menyatakan, jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

Akibat hukum perdata juga erat kaitannya dengan pertanggungjawaban perdata. Mengenai pertanggungjawaban perdata oleh bank telah dikemukakan oleh Clariella L.Z. Lekahena, Grace H. Tampongongoy dan Susan Lawotjo, bahwasanya pihak perbankan perlu untuk melakukan ganti rugi terhadap nasabah yang telah dirugikan akibat dari kesalahan ataupun kelalaian yang ditimbulkan oleh pihak perbankan itu sendiri.<sup>21</sup>

## 2. Akibat Hukum Pidana

Kasus antara pihak bank dengan nasabah dimana pihak Bank yang tidak memberikan dokumen pelunasan KPR seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada nasabahnya, padahal nasabah tersebut telah melunasi cicilan kredit kepemilikan rumahnya. Sebagaimana dikutip dari Kumparan.com, bahwa telah terjadi kasus di Kota Manado terkait salah satu Bank BUMN yang belum juga memberikan dokumen pelunasan yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Rumah kepada nasabah yang telah melunasi cicilannya sejak tahun 2020. Nasabah tersebut membeli 1 (satu) unit rumah melalui program KPR di perumahan *Star Of Singkil*. Oleh karena itu, salah satu nasabah bank tersebut membuat laporan kepada Kepolisian Daerah Sulawesi Utara, bernomor: STLTLP/B/445/VII/2023/SPKT/POLDASULAWESIUTARA dengan dugaan tindak pidana kejahatan perlindungan konsumen.

Tindak pidana adalah suatu perbuatan manusia yang bertentangan dengan hukum, diancam dengan pidana oleh Undang-Undang perbuatan mana dilakukan oleh orang yang dapat dipertanggungjawabkan dan dapat dipersalahkan pada si pembuat. Dalam pandangan Pompe bahwa tindak pidana ialah perbuatan yang dalam suatu ketentuan undang-undang dirumuskan dapat dipidana. Sedangkan Moeljatno merumuskan bahwa tindak pidana itu sebagai sebaga perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana barang siapa yang melanggar larangan itu.<sup>22</sup>

Terdapat beberapa syarat untuk menentukan perbuatan itu sebagai tindak pidana adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

- a. Harus ada perbuatan manusia;
- b. Perbuatan manusia itu dilarang oleh Undang-Undang dan diancam dengan pidana;
- c. Perbuatan itu dilakukan oleh orang yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
- d. Perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepada si pembuat.

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman memberikan pengertian yang berbeda untuk kedua Tindak pidana perbankan dan tindak pidana di bidang perbankan, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Tindak pidana perbankan adalah:
  - 1) Setiap perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 (Undang-Undang Perbankan).<sup>14</sup>
  - 2) Tindak pidana yang dilakukan dalam menjalankan fungsi dan usahanya sebagai bank berdasarkan Undang-Undang Perbankan.
- b. Tindak pidana di bidang perbankan adalah:
  - 1) Segala jenis perbuatan melanggar hukum yang berhubungan dengan kegiatan dalam menjalankan usaha bank, baik bank sebagai sasaran maupun sebagai sarana.
  - 2) Tindak pidana yang tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap Undang-Undang Perbankan saja, melainkan mencakup pula tindak pidana penipuan, penggelapan, pemalsuan dan tindak pidana lain sepanjang berkaitan dengan lembaga perbankan.

Mengenai permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi ini lebih dikenal dengan tindak pidana yang berkaitan dengan sikap dan/atau tindakan yang dilakukan oleh pengurus bank, pegawai bank, pihak terafiliasi dan pemegang saham bank. Akibat hukum pidananya sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 49 ayat (2) b Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi: Anggota Dewan Komisaris, Direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan

<sup>21</sup> Clariella L.Z. Lekahena, Grace H. Tampongongoy dan Susan Lawotjo, *Tanggungjawab Hukum Perdata Pihak Perbankan Terhadap Nasabah Akibat Tindakan Kejahatan Skimming*, Jurnal Lex Administratum, Volume XI, Nomor 04, 2023, Hlm. 4

<sup>22</sup> H.M. Rasyid Ariman dan Fahmi Raghieb, *Hukum Pidana*, Malang: Setara Pers, Hlm. 60-62

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm. 60

<sup>24</sup> BPHN, Departemen Kehakiman, *Laporan Akhir Penelitian Masalah-Masalah Hukum Kejahatan Perbankan*, BPHN, Jakarta, 1992, hlm. 68.

dalam undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa pihak bank dapat dikenai sanksi pidana jika dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam undang-undang perbankan dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank. Hal ini menunjukkan pihak bank dibebani kewajiban hukum. Sebagaimana dijelaskan oleh Rasyid Ariman dan Fahmi Ghaib<sup>25</sup> bahwa untuk mengetahui seseorang dibebani kewajiban hukum harus didasari pada sumber kewajiban hukum yang disebutkan dalam hukum pidana ada 3 (tiga), yakni: undang-undang, jabatan dan perjanjian. Dengan demikian, pihak Bank telah melakukan tindakan melanggar ketentuan dalam terhadap ketentuan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (2) b Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tersebut diatas, dapat dilihat bahwa ketentuan sanksi jenis pidananya adalah pidana penjara dan pidana denda. Dalam ketentuan tersebut terlihat mencoba menggabungkan dua jenis pidana pokok, padahal dalam sistem KUHP pidana pokok itu hanya dapat dijatuhkan satu jenis saja. Artinya KUHP tidak mengenal sistem kumulasi daripada pidana pokok. Walaupun demikian, Barda Nawawi Arief berpendapat bahwa terdapat kelemahan dalam sistem kumulasi yang disebabkan hal-hal sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Perumusan kumulasi bersifat imperatif, sehingga sangat kaku/rigit untuk diterapkan karena hakim tidak diberikan kesempatan untuk memilih;
- b. Kumulasi pidana penjara dan denda sulit untuk diterapkan kepada korporasi;
- c. Dikumulasikannya denda yang tinggi dengan pidana penjara dikhawatirkan denda tidak akan dibayar apabila tidak ada ketentuan khusus yang menyimpang dari sistem KUHP Pasal 30 yaitu apabila denda tidak dibayar diganti dengan kurungan pengganti 6 (enam)

bulan atau maksimum 8 (delapan) bulan apabila ada pemberatan.

Pada akhirnya dalam suatu peristiwa pidana sanksi sangatlah dibutuhkan, sebagaimana diucapkan H.L. Packer bahwa terlepas dari berbagai perdebatan mengenai sanksi pidana, Ia sampai pada kesimpulan, bahwa:<sup>27</sup>

- a. Sanksi pidana sangatlah diperlukan; kita tidak dapat hidup, sekarang maupun di masa yang akan datang tanpa pidana;
- b. Sanksi pidana merupakan alat atau sarana terbaik yang tersedia, yang kita miliki untuk menghadapi kejahatan-kejahatan atau bahaya besar dan segera serta untuk menghadapi ancaman-ancaman dari bahaya;
- c. Sanksi pidana suatu ketika merupakan "penjamin yang utama terbaik" dan suatu ketika merupakan "pengancam yang utama dari kebebasan manusia. Ia merupakan penjamin apabila digunakan secara hemat-cermat dan secara manusiawi; dan ia merupakan pengancam apabila digunakan secara sembarang dan secara paksa.

### 3. Akibat Hukum Administrasi

Penerapan sanksi administrasi tidak dapat dilepaskan dari kebijakan secara umum yang bertujuan untuk mewujudkan ketertiban, memberi kepastian hukum dan jaminan perlindungan terhadap hak setiap orang dari suatu gangguan. Penegakan norma hukum administrasi merupakan kewenangan administrasi negara untuk meluruskan terjadinya pelanggaran dengan melakukan suatu tindakan dengan cara memberikan sanksi administrasi.

Unsur-unsur dari sanksi hukum administrasi berdasarkan pendapat van Wijk/Konijnenbelt di atas, apabila diurai terdiri dari : Alat kekuasaan (*machtmiddelen*); Bersifat hukum publik (*publiekrechtelijke*); Badan pemerintahan/penguasa (*overheid*); Reaksi terhadap ketidakpatuhan (*reactie op niet naleving*); Norma-norma hukum administrasi (*administratiefrechtelijke normen*). Dengan demikian sanksi administrasi sebagai reaksi yang dilakukan oleh badan administrasi, merupakan dimensi dari kekuasaan pengambilan keputusan administrasi secara sepihak. Kekuasaan ini adalah kekuasaan untuk memutuskan, menerapkan dan menegakkan sanksi terhadap individu yang melanggar norma hukum administrasi (ketertiban umum).<sup>28</sup>

Tujuan penerapan sanksi administrasi terhadap suatu pelanggaran yang terjadi dimak-

<sup>25</sup> H.M. Rasyid Ariman dan Fahmi Ghaib, *Op.Cit*, Hlm. 63

<sup>26</sup> Barda Nawawai Arief, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm. 147-148

<sup>27</sup> H.M. Rasyid Ariman dan Fahmi Ghaib, *Op.Cit*, Hlm. 289

<sup>28</sup> *Ibid*, Hlm. 133

sudkan sebagai upaya badan administrasi untuk mempertahankan norma-norma hukum administrasi yang telah ditetapkan dalam wujud peraturan perundang-undangan. Mempertahankan norma hukum administrasi pada dasarnya menjadi konsekuensi logis dari wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada badan pemerintahan untuk :<sup>29</sup>

- a. Menjamin penegakan norma hukum administrasi;
- b. Sebagai pelaksanaan dari wewenang pemerintahan yang berasal dari aturan hukum administrasi itu sendiri; dan
- c. Tanpa melalui perantara pihak ketiga (peradilan).

Ketentuan Pasal 60 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan mengenai sanksi administratif, yaitu:

Ayat (1) Badan penyelesaian sengketa konsumen berwenang menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26.

Ayat (2) Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Ayat (3) Tata cara penetapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan.

Pengaturan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk menjatuhkan sanksi administratif sesungguhnya bermasalah. Selama ini pemahaman terhadap sanksi administratif tertuju pada sanksi yang berupa pencabutan izin usaha atau sejenisnya. Melalui pemahaman seperti ini, praktik di lingkungan peradilan umum dalam hal menemukan adanya pelanggaran yang memerlukan dijatuhkannya sanksi administratif kepada si pelaku, maka dalam putusnya memerintahkan instansi penerbit izin usaha untuk melakukan pencabutan izin usaha pihak pelaku yang bersangkutan. Demikian pula misalnya adanya dokumen yang bermasalah seperti sertifikat tanah, hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan putusan yang berisi perintah kepada Badan Pertanahan untuk mencabut atau membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Jadi dalam hal ini pihak pengadilan tidak punya kewenangan menjatuhkan sanksi administratif, tetapi memiliki kewenangan memerintahkan instansi yang berwenang untuk melakukan pencabutan izin usaha atau pembatalan

dokumen yang telah diterbitkan oleh instansi bersangkutan.

Mengenai kewajiban bank dalam memberikan dokumen pelunasan kepada nasabah memang tidak disebutkan secara tegas mengenai pemberian sanksi administratif yang disebabkan, namun demikian dapat didasarkan pada Pasal 26 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi:<sup>30</sup>

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

Diantara dokumen pelunasan yang harus dimiliki oleh nasabah ketika telah melunasi cicilannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Hak Tanggungan atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>31</sup> Adapun salah satu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik yang dibuktikan dengan SHM.

Ketentuan tersebut berkaitan pula dengan hapus atau berakhirnya hak tanggungan sebagai diatur dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yakni:<sup>32</sup>

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang tak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Pasal tersebut menunjukkan bahwa jika nasabah sudah melunasi utangnya maka hak tanggungan dinyatakan telah hapus. Setelah hak tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya

<sup>29</sup> *Ibid*, Hlm. 134

<sup>30</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>31</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>32</sup> *Ibid*

hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Aturan turunan yang menjelaskan mengenai akibat hukum administrasi terhadap bank yang tidak menjalankan kewajibannya dalam memberikan dokumen pelunasan padahal nasabah sudah melunasi cicilannya, adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Dalam Pasal 53 ayat (1) disebutkan:<sup>33</sup>

Pelaku Usaha Jasa Keuangan dan/atau pihak yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dikenakan sanksi administratif, antara lain berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pembatasan sebagian atau seluruh produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha;
- c. Pembekuan kegiatan usaha sebagian atau seluruhnya;
- d. Pemberhentian pengurus;
- e. Sanksi administratif maksimum Rp. 15 miliar;
- f. Pencabutan izin produk dan/atau layanan; dan/atau
- g. Pencabutan izin kegiatan usaha

Sanksi yang terangkum pada poin (2) sampai dengan (7) di atas dapat dikenakan tanpa adanya peringatan tertulis terlebih dahulu. Sanksi dikenakan sesuai dengan tingkat ketidakpatuhan terkait dan dalam batas kepatuhan tertentu. Selain itu, OJK juga berwenang mengumumkan kepada masyarakat pengenaan sanksi apa pun yang disebutkan di atas.<sup>34</sup>

Pelaku Usaha Jasa Keuangan yang dikenai sanksi administratif dapat mengajukan keberatan kepada Otoritas Jasa Keuangan. Secara rinci, keberatan diajukan secara tertulis dengan menyampaikan alasan mengenai keberatan atas sanksi administratif yang dikenakan dan disertai dengan bukti yang mendukung. Adapun keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lambat 10 hari kerja sejak tanggal surat penetapan sanksi administratif. Dalam aturan itu, disebutkan keberatan harus disampaikan kepada pejabat Otoritas Jasa Keuangan yang menetapkan sanksi administratif.<sup>35</sup>

Atas pengajuan keberatan itu, OJK bisa mengabulkan seluruhnya, mengabulkan sebagian, atau menolak keberatan paling lambat 10 hari kerja sejak diterimanya keberatan atas sanksi administratif. Dalam hal keberatan dikabulkan seluruhnya, Otoritas Jasa Keuangan akan menerbitkan surat pembatalan pengenaan sanksi administratif. Sementara itu, jika dikabulkan sebagian, Otoritas Jasa Keuangan akan menerbitkan surat penyesuaian pengenaan sanksi administratif. Dalam hal keberatan ditolak, Otoritas Jasa Keuangan menerbitkan surat penolakan atas keberatan yang diajukan yang disertai dengan alasan penolakan dan penegasan bahwa sanksi administratif tetap berlaku.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 114 ayat (9), dalam hal PUJK yang dikenai sanksi administratif berupa denda administratif dapat mengajukan permohonan keberatan kepada OJK. Kewajiban pembayaran sanksi administratif akan ditangguhkan sementara sampai dengan ditetapkannya keputusan terhadap permohonan keberatan tersebut. Adapun penggantian aturan baru pengenaan sanksi dan pengajuan keberatan itu disesuaikan dengan berlakunya UU P2SK serta sebagai respons terhadap perkembangan sektor jasa keuangan.<sup>37</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dapat dilihat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengaturan terkait perjanjian kredit pada mulanya dapat dilihat dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang termuat dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769. Selain itu, ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya dapat berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Hukum bagi pihak bank yang tidak menjalankan kewajiban kepada nasabah yang telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah akibat hukum perdata dengan ancaman membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko. Selain itu, adanya akibat hukum pidana berupa pidana penjara dan pidana denda serta akibat hukum

<sup>33</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan

<sup>34</sup> <https://kadin.id/analisa/peraturan-ojk-dorong-integrasi-aspek-pelindungan-konsumen-dan-masyarakat-ke-dalam-alur-bisnis-pujk/>, diakses pada tanggal 3 September 2024, Pukul: 00.14 Wita

<sup>35</sup> <https://keuangan.kontan.co.id/news/pojk-nomor-22-tahun-2023-terbit-pujk-bisa-ajukan-keberatan-atas-sanksi-dari-ojk>, diakses pada tanggal 3 September 2024, Pukul: 00.31 WITA

<sup>36</sup> *Ibid*

<sup>37</sup> *Ibid*

administrasi yang berbentuk peringatan tertulis, pembatasan sebagian atau seluruh produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha, Pembekuan kegiatan usaha sebagian atau seluruhnya, Pemberhentian pengurus, Sanksi administratif maksimum Rp. 15 miliar, dan Pencabutan izin produk dan/atau layanan, dan/atau Pencabutan izin kegiatan usaha.

## B. Saran

1. Melihat aturan yang mendasari pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) belum adanya aturan yang tegas dan khusus mengatur mengenai kewajiban bank dalam melakukan penyerahan dokumen pelunasan kepada nasabah yang telah melunasi cicilan Kredit Pemilikan Rumahnya, sehingga penulis menyarankan agar adanya aturan yang tegas, jelas dan khusus yang mengatur mengenai hal tersebut.
2. Ketentuan mengenai itikad baik oleh bank dalam melakukan kegiatan usahanya telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga pihak bank harus menerapkan ketentuan tersebut. Mengingat pencantuman klausula dalam perjanjian kredit oleh bank merupakan klausula baku perlu kiranya mencantumkan mengenai klausula pasal penyerahan dokumen pelunasan setelah nasabah melakukan pelunasan terhadap cicilan KPR nya. Perlu juga adanya ketegasan lembaga pengawas yang diberikan kewenangan untuk kemudian menjatuhkan sanksi secara jelas pihak bank melakukan kesalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Arief Nawawi Barda, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti;
- Ariman Rasyid H.M. dan Raghil Fahmi, *Hukum Pidana*, Malang: Setara Pers;
- Asyahdie Zaeni dan Kusumawati Rahma, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Depok: Rajawali Pers
- Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996;
- HS. Salim, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hernoko Yudha Agus, 2011, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*

*Komersial*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta

- Kasmir, 2003, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada;
- Kristian & Gunawan, 2013, *Tindak Pidana Perbankan*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- Manan Bagir, 1995, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Bandung: Mandar Maju;
- Mamudji Sri, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- Miru Ahmadi dan Yodo Sutarman, 2019, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok: Rajawali Pers;
- Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti;
- Sembiring Sentosa, 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung: CV. Mandar Maju;
- Sinungan M., 2011, *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: Bumi Aksara;
- Soekanto Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta, UI Press;
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia;
- Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta
- Tim Pengajar, 2007, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Manado :Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.
- Tobing Rudyanti Dorotea, 2019, *Hukum Perbankan Pengertian, Asas, dan Pengaturan*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

### Undang - Undang :

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan

**Jurnal :**

Andi Aulia Febrianti, *Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah*

(KPR) )Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk), Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Volume 5, Nomor 4, November 2021;

BPHN, Departemen Kehakiman, *Laporan Akhir Penelitian Masalah-Masalah Hukum Kejahatan Perbankan*, BPHN, Jakarta, 1992.

Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta;

Katiandagho Fabiola, Dkk, *Wanprestasi Akibat Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Koperasi Di Kota Manado*, Jurnal Lex Privatum, Volume IX, Nomor 5, Tahun 2023

Lekahena Clariella, Dkk, *Tanggungjawab Hukum Perdata Pihak Perbankan Terhadap Nasabah Akibat Tindakan Kejahatan Skimming*, Jurnal Lex Administratum, Volume XI, Nomor 04, 2023

Musdalifah Dkk, *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah)*, Jurnal Najaha Iqtishod, Volume 4 Nomor 1; Tahun 2019

Hibatullah Fauzan Takalamingan Dkk, *Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, tahun 2019;

Sanusi, *Peran Hukum Dalam Percepatan Pembangunan Ekonomi*, Jurnal Diktum, Volume 9 Nomor 2, November 2021;

Susanto Nur Hari Sri, *Karakter Yuridis Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi*, Jurnal Administrative Law dan Governance, Volume 2 Nomor 1, Maret 2019;

Vijayetta Sriratih Viswari dkk, *Penyelesaian Wanprestasi Antara Bank dan Nasabah Melalui Mediasi di BPR Werdhi Sedana Gianyar*, Jurnal Analogi Hukum, Volume 3 Nomor 2, Tahun 2021;

Wulandari Nina, 2024, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Globalisasi Hukum Volume 1 Nomor 1, Tahun 2024;

<https://kumparan.com/manadobacirita/nasabah-kpr-lapor-polisi-cicilan-lunas-sertifikat-tak-kunjung-diberi-217Wib6nMAQ/full>

<https://repository.uir.ac.id/15335/1/171010679.pdf>

[https://repository.bsi.ac.id/repo/files/245235/download/File\\_10-Bab-II-Landasan-Teori.pdf](https://repository.bsi.ac.id/repo/files/245235/download/File_10-Bab-II-Landasan-Teori.pdf)

<http://repository.upbatam.ac.id/1152/1/cover%20s.d%20bab%20III.pdf>

<https://www.idntimes.com/business/finance/kiki-amalia-6/bukti-pelunasan>

[https://repository.bsi.ac.id/repo/files/245235/download/File\\_10-Bab-II-Landasan-Teori.pdf](https://repository.bsi.ac.id/repo/files/245235/download/File_10-Bab-II-Landasan-Teori.pdf)

<https://www.idntimes.com/business/finance/kiki-amalia-6/bukti-pelunasan>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-sanksi-lt4be012381c490/>,

<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-wanprestasi/>,

<https://kadin.id/analisa/peraturan-ojk-dorong-integrasi-aspek-pelindungan-konsumen-dan-masyarakat-ke-dalam-alur-bisnis-pujk/>

<https://keuangan.kontan.co.id/news/pojk-nomor-22-tahun-2023-terbit-pujk-bisa-ajukan-keberatan-atas-sanksi-dari-ojk>

<https://mortgagemaster.co.id/blog/ini-8-berkas-yang-wajib-diterima-setelah-akad-kredit-rumah>

<https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini-penjelasan-lengkap-158.html#:~:text=Surat%20tanah%20AJB%20atau%20akta,tangan%20dari%20penjual%20kepada%20pembeli>

<https://www.rri.co.id/manado/kriminalitas/117495/kerugian-rp-688-juta-kejahatan-phising-polda-sulut-tangani-9-perkara>

**Website :**

<https://pashouses.id/pages/panduan/membeli-rumah/proses-setelah-kpr-lunas/>,