

TANGGUNG GUGAT NASABAH SELAKU KONSUMEN JASA PERBANKAN TERHADAP DEVELOPER DAN BANK SYARIAH DALAM KREDIT PEMILIKAN PROPERTI¹

Oleh:

Prayse Iompoliu²
Ronny A. Maramis³
Djefry W. Lumintang⁴

ABSTRAK

Meningkatnya permintaan masyarakat terhadap hunian mengakibatkan perkembangan mekanisme pembiayaan kepemilikan property melalui lembaga keuangan berbasis prinsip islam. Dalam implementasinya, interaksi hukum antar debitur sebagai pengguna layanan perbankan, pelaku usaha property, dan lembaga keuangan islam kerap menimbulkan sengketa, terutama ketika pelaku usaha property gagal melaksanakan kewajiban pembangunan sesuai kontrak. Situasi tersebut menempatkan debitur dalam posisi rentan akibat minimnya pemahaman terhadap kontrak pembiayaan dan ruang lingkup kewajiban masing-masing pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum perjanjian antara debitur sebagai pengguna layanan perbankan dengan pelaku usaha property dan lembaga keuangan islam dalam pembiayaan kepemilikan properti serta mengkaji bentuk pertanggungjawaban debitur terhadap pelaku usaha property dan lembaga keuangan islam berdasarkan kerangka perlindungan konsumen. Pendekatan metodologis yang diterapkan adalah penelitian hukum normative dengan sudut pandang yuridis normatif melalui kajian pustaka terhadap regulasi perundang undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum para pihak dalam perjanjian kredit kepemilikan properti syariah didasarkan pada hubungan kontak yang mengikat antara nasabah, developer, dan bank syariah sesuai dengan ketentuan undang-undang Hukum Perdata

dan prinsip syariah. Tanggung jawab utama developer terletak pada penyediaan dan penyerahan objek properti sesuai spesifikasi dan waktu yang dijanjikan, sedangkan bank syariah bertanggung jawab pada aspek pembiayaan dan pelaksanaan akad sesuai prinsip kehati-hatian. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai batas tanggung jawab masing-masing pihak dalam pembiayaan kepemilikan properti syariah serta menjadi kontribusi bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen di bidang perbankan syariah.

Kata kunci: tanggung gugat, konsumen jasa perbankan, developer, bank syariah, kredit kepemilikan properti.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan sektor perumahan merupakan bagian penting dari pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Seiring meningkatnya jumlah penduduk dan urbanisasi, kebutuhan akan hunian layak semakin meningkat, sementara kemampuan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai relative terbatas. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya skema pembiayaan kepemilikan properti melalui lembaga perbankan, termasuk perbankan syariah.⁵

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah itu mempunyai dua fungsi, yakni sebagai tempat tinggal sehari-hari dan juga sebagai alat untuk membangun keluarga yang lebih baik. Oleh karena itu, menyediakan rumah yang layak dan terjangkau itu jadi tanggung jawab bersama antara pemerintah, masyarakat, dan para pelaku usaha.

pemerintah bersama pihak swasta mengembangkan berbagai skema pembiayaan kepemilikan rumah yang melibatkan lembaga perbankan termasuk bank syariah. Bank Syariah muncul sebagai pilihan lembaga keuangan yang menawarkan pembiayaan

¹ Artikel Jurnal

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Nim. 220711010331

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian: Asas

Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 3

berdasarkan prinsip syariah Islam, seperti akad murabahah, istishna', atau musyarakah mutanaqisah guna membantu masyarakat mempunyai rumah dimana pembiayaan rumah syariah ini membuat hidup masyarakat lebih mudah karena dianggap lebih sesuai dengan nilai keadilan, transparansi, dan tidak ada riba. Namun nyatanya pembiayaan seperti ini juga sering terjadi masalah hukum terutama soal hubungan antara nasabah selaku konsumen jasa perbankan syariah, developer atau pengembang, dengan bank syariah itu sendiri.

Salah satu masalah hukum yang sering terjadi dalam transaksi pembelian rumah melalui pembiayaan bank syariah yakni nasabah selaku konsumen jasa perbankan syariah sering kali berada pada posisi yang lemah. Umumnya nasabah hanya menerima kontrak yang sudah disiapkan sepihak dari bank atau developer, tanpa ada kesepakatan negosiasi akibatnya posisi kedua belah pihak menjadi tidak seimbang padahal banyak kasus dimana developer tidak memenuhi memenuhi janji, seperti terlambat membangun rumah, kualitas tidak sesuai spesifikasi, fasilitas umum tidak ada, sampai akhirnya rumah tidak diperoleh sesuai dengan isi perjanjian sehingga mengakibatkan nasabah selaku konsumen jasa perbankan syariah mengalami kerugian dari segi keuangan maupun non keuangan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian antara nasabah selaku konsumen jasa perbankan dengan developer dan bank syariah dalam kredit pemilikan properti?
2. Bagaimana bentuk tanggung gugat nasabah selaku konsumen jasa perbankan terhadap developer dan bank syariah berdasarkan perlindungan konsumen?

C. Metode penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan hukum antara nasabah selaku konsumen jasa perbankan terhadap developer dan bank syariah dalam perjanjian kredit kepemilikan properti

Dalam pembiayaan kepemilikan properti syariah terdapat tiga subjek hukum, yaitu nasabah sebagai konsumen jasa perbankan, developer sebagai pengembang properti, dan bank syariah sebagai lembaga pembiayaan.⁶ Hubungan hukum ketiga pihak tersebut didasarkan pada perjanjian atau akad yang sah sesuai Pasal 1320 KUHPerduta dan prinsip syariah.⁷

Pembiayaan kepemilikan properti terdiri dari nasabah selaku konsumen jasa perbankan syariah, developer dan bank syariah memiliki hubungan yang saling berkaitan dan hubungan hukum atas dasar perjanjian atau akad yang dibuat secara sah oleh masing-masing pihak. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320, perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat:⁸

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kesesuaian kehendak antara para pihak tanpa adanya paksaan.
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan, para pihak yang terkait dianggap pantas dan mampu melakukan perbuatan hukum.
- c. Suatu hal tertentu, dalam perjanjian objek perjanjian harus jelas sesuai dengan Pasal 1333 KUHPerduta.
- d. Sebab yang halal, isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Pasal 1338 ayat (1), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 3

Dalam kredit pemilikan properti berbasis syariah atau dikenal dengan pembiayaan pemilikan properti, ketiga pihak tersebut memiliki kedudukan hukum masing-masing:

1. Nasabah

Dalam perjanjian pembiayaan pemilikan properti, nasabah berada dalam dua tata aturan hukum sekaligus yaitu hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen, serta tetap tunduk pada prinsip-prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Secara hukum perdata, nasabah sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pembiayaan dengan bank syariah dalam hal ini selaku penerima fasilitas pembiayaan dan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi berupa pembayaran angsuran sesuai akad (jual beli, kerja sama kepemilikan, pemesanan pembuatan bangunan). Kedudukan ini didasari pada ketentuan umum perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tentang Perjanjian yang menyatakan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan syarat sahnya perjanjian sehingga setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.⁹

Nasabah tidak hanya terikat dalam perjanjian tetapi juga nasabah selaku konsumen jasa perbankan berkedudukan sebagai konsumen karena menggunakan jasa yang disediakan oleh perbankan syariah sebagaimana yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mendefinisikan bahwa konsumen yaitu setiap orang yang menggunakan barang atau jasa untuk kepentingan diri sendiri sehingga sebagai konsumen jasa perbankan, nasabah memiliki hak hukum seperti hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam penggunaan

jasa, hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan skema pembiayaan serta hak memperoleh ganti rugi apabila nasabah (konsumen) mengalami kerugian akibat kelalaian atau kesalahan pelaku usaha.¹⁰

2. Bank Syariah

Dalam perjanjian pembiayaan pemilikan properti bank syariah berkedudukan ganda yaitu sebagai kreditur yang tidak berbasis bunga dalam hubungan perdata perjanjian yang berhak atas pemenuhan prestasi dari nasabah berupa pembayaran angsuran, sekaligus sebagai pelaku usaha lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Adanya perjanjian yang mengikat berlandaskan pada ketentuan umum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terlebih khusus Pasal 1313 yang mengatur tentang pengertian perjanjian, Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, dan Pasal 1338 ayat (1) menegaskan bahwa setiap perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Bank syariah berkedudukan sebagai pelaku usaha juga tunduk pada ketentuan perlindungan konsumen yang diatur dalam Pasal 7 huruf (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mewajibkan pelaku usaha beritikad baik dalam menjalankan usahanya serta memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan jasa yang ditawarkan dalam hal ini mengenai pembiayaan properti artinya bank syariah berkewajiban memberikan penjelasan secara transparan mengenai skema akad, keuntungan, jangka waktu, risiko pembiayaan, serta status hukum properti.¹¹

3. Developer

Dalam pembiayaan properti syariah, posisi hukum pengembang (developer) mencakup dua aspek utama yaitu sebagai pengembang yang bertindak sebagai pihak yang menyediakan atau

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

¹¹ Pasal 7 huruf (b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

menjual objek properti yang menjadi dasar akad pembiayaan dan pengembang sebagai pelaku usaha yang memiliki tanggung jawab perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 yang mengatur tentang pengertian perjanjian, Pasal 1320 mengenai persyaratan sahnya perjanjian serta Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa perjanjian memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yang mewajibkan pengembang memenuhi kewajibannya dan beritikad baik dalam menjalankan usahanya sebagaimana yang diatur dalam Undan-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

B. Tanggung gugat nasabah selaku konsumen jasa perbankan terhadap developer dan bank syariah dalam kredit pemilikan properti

Nasabah dalam pembiayaan kepemilikan properti tidak hanya berkedudukan sebagai pihak penerima fasilitas pembiayaan, tetapi juga sebagai konsumen jasa perbankan yang memiliki hak-hak hukum sebagaimana dijamin dalam peraturan perundang-undangan. Perlindungan terhadap nasabah sebagai konsumen ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/atau jasa yang digunakan, termasuk hak untuk memperoleh ganti rugi apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau akad yang disepakati.

Sebagai pihak yang terikat dalam hubungan perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, nasabah yang mengalami kerugian memiliki kedudukan hukum untuk menuntut pertanggungjawaban kepada pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian. Bentuk tanggung gugat nasabah dalam pembiayaan pemilikan properti dapat diarahkan

kepada developer maupun bank syariah sesuai dengan lingkup kewajiban masing-masing pihak.

a. Developer

kewajiban hukum timbul dari perikatan untuk melakukan suatu prestasi berupa pembangunan dan penyerahan objek properti sesuai dengan perjanjian. Pasal 1239 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu yang tidak dipenuhi menimbulkan kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1243 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kelalaian debitur sebagai dasar tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu, apabila developer tidak memenuhi kewajibannya, seperti keterlambatan penyelesaian bangunan atau ketidaksesuaian spesifikasi, maka developer dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa pemenuhan prestasi, pemberian ganti rugi, atau pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata.

b. Bank Syariah

prinsip kehati-hatian dalam kegiatan pembiayaan ditegaskan dalam Undang-Undang tentang Perbankan Syariah. Dalam pembiayaan pemilikan properti, apabila akad mengatur bahwa pencairan dana dilakukan berdasarkan progres pembangunan, maka bank wajib melaksanakan ketentuan tersebut sesuai asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Apabila bank melakukan pencairan dana tidak sesuai dengan mekanisme yang telah diperjanjikan dan tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi nasabah, maka bank dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata serta pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah.

Dengan demikian, tanggung gugat dalam pembiayaan pemilikan properti syariah bersifat proporsional sesuai dengan peran dan kewajiban masing-masing pihak, di mana developer bertanggung jawab atas aspek fisik dan

penyerahan objek properti, sedangkan bank syariah bertanggung jawab atas aspek pembiayaan dan pelaksanaan akad secara hati-hati dan sesuai perjanjian.

2. Bagi nasabah selaku konsumen jasa perbankan hendaknya lebih cermat dan proaktif sebelum memakai barang atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha dalam hal ini pembiayaan pemilikan properti. Nasabah perlu untuk memastikan dan memanfaatkan haknya sebagai konsumen jasa perbankan untuk tetap meminta penjelasan tertulis apabila tidak dimengerti.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum antara nasabah selaku konsumen jasa perbankan, developer dan bank syariah dalam perjanjian kredit pemilikan properti memiliki hubungan yang saling berkaitan dan menimbulkan hak serta kewajiban hukum sesuai isi perjanjian atau akad. Isi perjanjian mengikat ketiga pihak selama memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan apabila terjadi pelanggaran maka isi perjanjian atau akad merupakan dasar yang kuat untuk dimintakan pertanggungjawaban.
2. Tanggung gugat nasabah selaku konsumen jasa perbankan dalam pembiayaan pemilikan properti bergantung pada sumber kesalahan dan bentuk pelanggaran yang terjadi dengan didasari isi perjanjian atau akad. Tanggung gugat nasabah selaku konsumen jasa perbankan juga melihat kembali batas hak dan kewajiban nasabah (konsumen) berdasarkan isi perjanjian atau akad.

B. Saran

1. Bagi pelaku usaha dalam hal ini developer dan bank syariah selaku pihak pembiayaan hendaknya menjalankan kegiatan usaha lebih mengedepankan prinsip sebagaimana yang sudah diatur dalam undang-undang sehingga meminimalisir risik-risiko wanprestasi dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Hernoko, Agus Yudha Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 3
- Pasal 1338 ayat (1), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Pasal 7 huruf (b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen