



ISSN Print:
e-ISSN: 2657-0343



Kantor Editor: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.
Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179
E-mail : lexlata@fh.unsri.ac.id
Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR KPR LUNAS YANG BELUM MENDAPATKAN SERTIPIKAT

Oleh:

Suwintha Rizkika Maghfira*

DOI: 10.28946/lexl.v5i3.2389

Abstrak : Kebijakan pemerintah dalam memberikan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat membantu rakyat hal ini dengan didelegasikannya kepada Bank BTN KC Palembang untuk menyalurkan Pembiayaan kredit subsidi perumahan yang bertujuan untuk membantu masyarakat mendapatkan rumah murah, akan tetapi didalam prakteknya terdapat suatu fakta bahwa pada saat beberapa debitur-debitur tersebut yang telah melakukan pelunasan KPR Subsidi Pemerintah di Bank BTN Cabang Palembang Debitur belum bisa mendapatkan sertifikat yang menjadi agunan kreditnya yang seharusnya sertipikat yang merupakan barang agunan wajib diserahkan kepada debitur yang sudah lunas. Pokok bahasan dalam jurnal ini mendeskripsikan pertanggung jawaban bank terhadap Debitur KPR Lunas. Untuk membahasnya digunakan metode penelitian normatif. Berdasarkan hasil penelitian pertanggung jawaban Bank sendiri mengacu pada Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan SE Direksi No 58 Tahun 2016 yang mana Bank dapat mengambil alih tanggung jawab penyelesaian dari developer/pengembang dengan syarat-syarat seperti pengembang/developer pailit atau tidak diketahui keberadaanya (raib).

Kata Kunci: Debitur KPR Lunas, Perlindungan Hukum, Sertifikat.

***Abstract :** The government's policy in providing subsidies for low-income people really helps the people, this is by delegating it to Bank BTN KC Palembang to distribute housing subsidy credit financing which aims to help people get cheap houses, but in practice there is a fact that at the moment some debtors those who have paid off the Government Subsidized KPR at Bank BTN Palembang Branch. The debtor has not been able to get the certificate which is collateral for his credit. The certificate which is the collateral item must be handed over to the debtor who has already paid it off. The subject of discussion in this journal describes the bank's responsibility towards KPR Debtors in Full. To discuss this, normative research methods are used. Based on the research results, the Bank's own responsibility refers to Law No. 8 of 1999 concerning consumer protection and Directors' SE No. 58 of 2016, where the Bank can take over the*

responsibility for settlement from the developer/developer with conditions such as whether the developer/developer is bankrupt or not. its whereabouts are known (missing).

Keywords: *KPR Debtors Paid Off, Legal Protection, Certificate.*

Riwayat Artikel:

Diterima : 07 November 2022

Revisi : 26 Oktober 2023

Disetujui : 29 Oktober 2023

DOI:

* Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Email: suwintharizkika1@gmail.com.

LATAR BELAKANG

Terminologi bank dapat telusuri dari kata *banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia, yang dapat berarti peti/lemari atau bangku. Makna kedua kata ini menjelaskan dua fungsi dasar yang dijelaskan oleh bank komersial. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi dasar tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti emas, peti berlian, peti dan sebagainya. Bank merupakan lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang jasa keuangan, khususnya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (*financial intermediary*). Bank merupakan lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang jasa keuangan, khususnya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (*financial intermediary*)¹. Secara Yuridis pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk - bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²

Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi utamanya yakni:

1. Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk simpanan, masyarakat mempercayai bank sebagai tempat yang aman untuk menyimpan uang kemudian bank akan membayar sejumlah tertentu atas penghimpunan dana masyarakat yang besarnya tergantung pada jenis simpanan. Jenis simpanan tersebut antara lain,

¹ Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 137.

² Fahrial, "Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional," *Ensiklopedia of Journal* 1, no. 1 (2018): 179-184.

simpanan giro, tabungan dan deposito. Penghimpunan dana pihak ketiga dalam bentuk simpanan merupakan sumber dana bank yang terbesar. Sesuai dengan fungsi bank sebagai lembaga intermediasi, bank dapat menghimpun dana secara langsung dari masyarakat. Masyarakat dapat menempatkan dananya kapanpun dan juga dapat menarik dananya kapanpun, sesuai jenis simpanan yang dimilikinya;³

2. Menyalurkan dan kepada masyarakat (*lending*), bank dalam hal ini memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai-nilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pinjaman yang disalurkan bank dengan berbagai sebab. Jenis kredit yang biasa diberikan oleh hampir semua bank adalah kredit investasi, kredit modal kerja, atau kredit kepemilikan rumah;
3. Memberikan pelayanan dalam bentuk jasa-jasa perbankan (*services*), jasa-jasa seperti pengiriman uang (transfer), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (clearing), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan dalam negeri (inkaso), *letter of credit (L/C)*, *safe deposit box*, bank garansi, bank *notes*, *traveller cheque* dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.⁴

Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank. Kegiatan menghimpun dana berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti bunga, dan hadiah untuk menarik perhatian masyarakat sedangkan kegiatan menyalurkan dana berupa memberikan pinjaman kepada masyarakat. Menurut jenisnya bank dibagi menjadi dua, ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1 Undang-undang No.10/1998 yg selanjutnya dalam penulisan ini akan disingkat penulis menjadi UU, yaitu:

- 1) Bank Umum, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. (Pasal 1 angka 3 UU NO.10/1998);

³ Ismail. 2010. *Akuntansi Bank, Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Jakarta: Kencana. hlm 12.

⁴ Kasmir. 2008. *Pemasaran Bank*. Jakarta: Kencana. hlm 9-10.

- 2) Bank Perkreditan Rakyat, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. (Pasal 1 angka 4 UU No.10/1998).

Pemerintah melalui Bank Indonesia berusaha menyediakan fasilitas kredit melalui lembaga perbankan untuk membantu golongan ekonomi lemah dengan persyaratan ringan.⁵ Perkreditan ikut berperan dalam menentukan keberhasilan garis-garis kebijakan moneter dan perdagangan. Salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat yakni kredit perumahan rakyat subsidi yang peruntukan dana subsidi dari pemerintah dengan target sasaran masyarakat berpenghasilan rendah yang bertujuan untuk membantu masyarakat mendapatkan rumah murah dan hal itu diwujudkan dengan program pemerintah yaitu program satu juta rumah hingga tahun 2024.

Berkaitan dengan kredit perumahan rakyat Bank Tabungan Negara merupakan BUMN yang didelegasikan oleh pemerintah untuk menyalurkan kredit tersebut, dalam sejarahnya Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjukkan oleh Pemerintahan Indonesia pada Tanggal 29 Januari 1974 melalui surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/1/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut. Maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank Btn di negeri ini, waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN selama 47 tahun sampai dengan tahun 2021 ini. Instrumen hukum yang digunakan ialah perjanjian kredit yang disertai dengan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah dari rumah yang dibeli oleh debitur dari developer melalui fasilitas kredit dari Bank BTN.

Fungsi sertipikat tersebut bagi Bank BTN adalah sebagai pemegang hak tanggungan dari barang jaminan atas uang yang dipinjam, hal ini merujuk ke KHPerdata Pasal 1134 KUHPdata mengatur tentang adanya hak istimewa yang dimiliki oleh kreditur tertentu, adapun pengaturannya adalah: *“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa,*

⁵ Firza Ayu Dwitari dan Mada Apriandi Zuhir, “Restrukturisasi Kredit Perbankan Berdasarkan POJK NO.11/POJK.03/2020 Dalam Penyelesaian Kewajiban Debitur Terdampak Pandemi Covid-19,” *Lex Lata* 3, no. 3 (2021): 398-410.

kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya”. Sedangkan Pasal 1135 KUHPerdara menyatakan, “Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai sifat hak-hak istimewanya”. Pemegang jaminan kebendaan diatur dalam beberapa peraturan perundangundangan, yaitu:⁶

- 1) Gadai berdasarkan Pasal 1134 KUHPerdara;
- 2) Fidusia berdasarkan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 3) Hak tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 4) Hipotik kapal diatur dalam Pasal 1162-1232 KUHPerdara;
- 5) Resi gudang diatur dalam UU No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas UU No. 2 Tahun 2006 tentang Resi Gudang.

Setelah transaksi jual beli dari developer ke debitur melalui fasilitas kredit KPR Subsidi Pemerintah melalui Bank BTN Cabang Palembang, terdapat suatu fakta bahwa pada saat beberapa debitur-debitur tersebut yang telah melakukan pelunasan KPR Subsidi Pemerintah di Bank BTN Cabang Palembang Debitur belum bisa mendapatkan sertifikat yang menjadi agunan kreditnya. Sedangkan diketahui bahwa sertipikat yang merupakan satu diantara dari bagian surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan **wajib** diserahkan kepada debitur yang sudah lunas, sebagaimana yang terdapat di dalam ketentuan perjanjian kredit pada pasal 21 ayat 2 & 3 :

Pasal 21 ayat (2) :

“Dalam hal Debitur telah melunasi seluruh utangnya, Bank akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk keperluan roy hak tanggungan. Biaya roy hak tanggungan tersebut menjadi beban debitur”

Pasal 21 ayat (3) :

“Selanjutnya Bank wajib menyerahkan kembali kepada Debitur semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai bank”

Berdasarkan frasa tersebut diatas dalam perjanjian kredit, pada saat pelunasan debitur menerima dokumen sertipikat namun senyatanya seperti halnya yang terjadi pada warga perumahan kompleks Graha Asri Sukajadi. Warga perumahan sudah banyak yang sudah melakukan

⁶ Lutvhia Febryka Nola, “Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan,” *Jurnal Negara Hukum*, 8, no.2 (2017): hlm 255-270.

pelunasan kredit bahkan ada yang sudah banyak yang melunasi dengan akad kredit ditahun 2005 s/d 2011 namun sampai dengan sekarang sertifikat yang menjadi agunan kredit tersebut belum diterima. Dilihat dari jangka waktu realisasi kredit perumahan subsidi dari Pemerintah yang memakan waktu 10 sampai dengan 20 tahun seharusnya permasalahan terhadap sertipikat itu bisa diminimalisir, namun faktanya tidak demikian, dengan adanya penundaan penyelesaian agunan menyebabkan kerugian bagi debitur. Dengan adanya fakta dan data diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : Bagaimana tanggung jawab korporasi (bank btn palembang) terhadap hak sertifikat debitur kpr lunas.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Jenis dan sumber bahan penelitian diperoleh dari data primer dan data sekunder, dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi kasus, dianalisis secara kualitatif, dengan teknik penarikan kesimpulan menggunakan logika berpikir deduktif.

ANALISIS DAN DISKUSI

Tanggung Jawab Korporasi (Bank BTN Kantor Cabang Palembang) terhadap Hak Sertifikat Debitur KPR Lunas

Berdasarkan data yang diterima dari Bank BTN Kantor Cabang Palembang ialah debitur perumahan Graha Asri Sukajadi terletak di Jalan Mega Asri 2 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan yang dibangun oleh pengembang yakni PT. Sarana Karya Mandiri dari jumlah akad sebanyak 71 debitur, terdapat 44 debitur yang belum selesai balik nama sertifikat dengan realisasi akad tahun 2005 sd 2011. Kasus ini bermula dari debitur-debitur yang akan membeli rumah di Perumahan Griya Asri Sukajadi dalam rentan waktu periode pembelian pada tahun 2005 sd 2011 yang oleh pengembang yakni PT Sarana Karya Mandiri dalam hal ini diwakili oleh direktur perusahaan an Slamet membawa konsumen untuk mengajukan permohonan Kredit yakni Kredit Kepemilikan Rumah kepada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palembang disingkat (BTN) yang perjanjian kredit antara Bank dengan debitur dilegalisasi/disahkan tanda tangan oleh Notaris PPAT Haryoto Bakri yang kemudian untuk jaminan kredit debitur tersebut masing-masing debitur diikat dengan akta Pengikatan Jual Beli karena pada saat akad kredit kondisi sertipikat perumahan tersebut masih dalam keadaan induk

dengan nomor Sertipikat Hak Milik No 8059/Sukajadi Surat Ukur Nomor 19/Sukajadi/2008 tanggal 09 Juni 2008 atas nama Slamet.

Setelah terjadi penjualan dari pengembang kepada orang-orang pribadi dengan mekanisme KPR melalui bank BTN hal yang terjadi ialah, pengembang tidak menjalankan kewajiban pengembang dalam hal pembayaran biaya-biaya yang dibutuhkan oleh notaris baik untuk biaya pemecahan sertipikat, pajak BPHTB PPH sampai dengan balik nama bahkan setelah seluruh rumah yang berada diperumahan tersebut terjual melalui KPR Bank BTN pengembang menghilang dan tidak dapat untuk ditemui, sehingga tidak ada progress penyelesaian jaminan sama sekali dari sejak akad kredit di tahun 2009 sampai dengan tahun 2021, sedangkan para debitur sudah banyak yang melakukan pelunasan sejak tahun 2015.

Ditinjau dari ketentuan KUHPerdata “Perjanjian”, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan : “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Didalam perjanjian kredit itu sendiri menjelaskan terkait kedudukan para pihak didalam penyelesaian sertipikat yakni terdapat didalam ketentuan Pasal 17 ayat 1 jo ayat 2 jo ayat 3.

Pasal 17 ayat (1) menjabarkan:

“Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi risiko dan tanggung jawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai perjanjian kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya”.

Pasal 17 ayat (2) menjelaskan :

“Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat tanah, IMB dan lain-lain, BANK tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang.

Pasal 17 ayat (3) menjelaskan:

“Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, Jual beli

mana sebagaimana dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum terpenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam Perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban ataupun menuntuk pihak BANK”.

Didalam ketentuan pasal perjanjian kredit diatas maka kedudukan bank sebagai kreditur atau yang meminjamkan uang kepada debitur, developer ialah badan hukum yang membangun, menjual rumah kepada nasabah yang merupakan debitur bank, dan debitur ialah perseorangan yang membeli rumah dari developer/pengembang dengan meminjam dana dari bank. Ditinjau dari perjanjian tersebut maka kedudukan pihak yang berkewajiban menyelesaikan sertifikat ialah developer / pengembang selaku badan hukum yang menjual rumah tersebut, hal ini dilandasi didalam konsep hukum perjanjian yakni segala tindakan yang meliputi hak dan kewajiban harus dimasukan semua kedalam kontrak/perjanjian pada saat dibuat apabila terdapat kewajiban yang tidak masuk kedalam perjanjian hal tersebut dapat dipaksakan untuk dilakukan oleh salah satu pihak dan hukum tidak dapat memaksa kewajiban yang tidak dijelaskan didalam perjanjian, hal ini sejalan dengan Pasal 1338 ayat 1 Kuhperdata menjelaskan : “semua perjanjian dibuat sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya” hal ini menunjukkan bahwa system hukum perjanjian di Indonesia menganut system terbuka (*open system*). System terbuka artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, maupun bentuknya tertulis atau lisan dan akibat dari perjanjian para pihak terikat untuk mematuhi isi dari perjanjian yang telah dibuat⁷ sehingga terkait dengan penyelesaian sertifikat menjadi tanggung jawab bank itu tidak dapat dilakukan karena tidak dicantumkan didalam perjanjian.

Akan tetapi tanggungjawab hukum secara perdata ini bukan hanya karena adanya perikatan tetapi terdapat juga pertanggung jawaban yang timbul akibat dari adanya suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata yang disebut sebagai adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang didalamnya

⁷ Ifada Qurrata A`yun Amalia, “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 61-72.

terdapat unsur kesalahan ini yang menimbulkan adanya pertanggungjawaban perdata atau disebut juga dengan *civil liability*.⁸ Berikut adalah tahapan munculnya tanggung jawab :

- a. Perikatan merupakan awal mula timbulnya suatu pertanggungjawaban. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam hal hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi ini mendapat kritik dari Prof. R. Subekti, karena hanya meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan sebagainya. Sedangkan perikatan yang lahir dari UU terdiri atas perikatan yang lahir dari UU saja dan perikatan yang lahir dari UU yang berhubungan dengan perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari UU yang berhubungan dengan perbuatan manusia dapat dibagi atas perikatan yang halal dan perikatan yang tidak halal, yaitu perbuatan melawan hukum;⁹
- b. Jika perikatan tidak dilaksanakan sebagaimana mestiknya maka disebut dengan wanprestasi, wanprestasi itu sendiri adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Menurut Abdul R Saliman¹⁰, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian atau perikatan yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi sendiri diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), menjelaskan: “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”. Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:
 1. Ada perjanjian oleh para pihak.
 2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksakan isi perjanjian yang sudah disepakati.
 3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

⁸ Togi Pangaribuan, “Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 2 (2019): 443-454.

⁹ R. Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermassa. hlm 42.

¹⁰ *Ibid.* hlm 49.

- c. Kemudian adanya PMH (Perbuatan Melawan Hukum). PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, menjelaskan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Unsur-unsur PMH sendiri yaitu :
- a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan pihak pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹² Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹³ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹⁴

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain.¹⁵ Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut

¹¹ *Ibid.*, hlm. 51.

¹² Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm 10.

¹³ Soekidjo Notoatmojo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta. hlm 35.

¹⁴ Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Pretasi Pustaka. hlm 48.

¹⁵ Clara Yunita Ina Ola, Khoirul Huda, dan Andika Persada Putera, “Tanggung Jawab Pidana, Perdata dan Administrasi Asisten Perawat Dalam Pelayanan Kesehatan Desa Swadaya,” *LEGALITY: Jurnal Ilmiah Hukum* 25, no. 2 (2017): 134–146.

pasal 1365 KUHPerdota, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 katagori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Tanggungjawab dalam hukum perdata sendiri meliputi :

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdota, yaitu: “tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdota yaitu: “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hatihatinya;
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerdota yaitu: (1) seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya; (2) orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua dan wali; (3) majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya; (4) guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka; (5) tanggung jawab yang disebutkan diatas berkahir, jika orangtua, wali, guru

sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Maka dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdara melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.

Jika dilihat didalam ketentuan perjanjian kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara bank dengan debitur khusus keterkaitan mengenai pertanggung jawaban penyelesaian sertifikat yakni didalam ketentuan pasal 17 mengenai “Tanggung Jawab Pihak-Pihak” yang menjelaskan :

Pasal 17 Ayat (1) :

“Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya”.

Pasal 17 Ayat (2) :

“Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat tanah, IMB, dan lain-lain, BANK tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual/pengembang”.

Pasal 17 Ayat (3) :

“Dalam hak BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah dan

dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan barang agunan kredit yang bersangkutan”.

Pasal 17 Ayat (4) :

“Untuk pembayaran lunas harga rumah tersebut berikut tanahnya sebagaimana tersebut pada pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan perjanjian ini DEBITUR sekaligus memberi kuasa kepada BANK untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan pada saat dianggap baik oleh BANK jumlah uang yang diperoleh dari kredit kepada penjual”.

Pasal 17 Ayat (5) :

“Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum terpenuhi, adanya keterlambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam Perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawab ataupun menuntut pihak Bank”.

Pasal 17 Ayat (6) :

“Apabila dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (4) pasal ini, BANK kemudian mengambil tindakan-tindakan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha BANK untuk mengamankan kredit yang telah diberikan dan/atau mengamankan nilai barang agunan kredit”.

Dari ketentuan pasal perjanjian kredit tersebut dapat dilihat bahwa meskipun didalam perjanjian yang menjadi hukum bagi pihak yang membuatnya tidak menyebutkan secara eksplisit penyelesaian tersebut menjadi tanggung jawab BANK, BANK dapat mengambil alih penyelesaian tersebut dalam bingkai penyelamatan kredit yang berhubungan dengan menjaga reputasi nama baik BANK hal ini juga diatur oleh ketentuan internal BANK yakni dengan surat edaran direksi nomor 58 tahun 2016 namun dengan beberapa ketentuan seperti pengembangannya pailit atau tidak diketahui keberadaanya (raib), ketentuan BANK ini juga sejalan dengan amanat dari UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yakni dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (1) yang secara tersirat juga melarang terhadap pemberian kredit dengan kondisi debitur lunas namun belum memiliki sertifikat yang menjelaskan :

Pasal 19 Ayat (1) :

“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”.

Dengan diambilnya langkah-langkah penyelamatan tersebut menyebabkan terciptanya rasa keadilan bagi masyarakat diperumahan tersebut hal ini juga sejalan dengan konsep keadilan yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Pound sendiri mengatakan, bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya social engineering semakin efektif”.

Memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Berdasarkan perjanjian kredit tersebut kedudukan bank sebagai kreditur atau yang meminjamkan uang kepada debitur, developer ialah badan hukum yang membangun, menjual rumah kepada nasabah yang merupakan debitur bank, dan debitur ialah perseorangan yang membeli rumah dari developer/pengembang dengan meminjam dana dari bank yang didalam perjanjian kredit yang berkewajiban dalam menyelesaikan sertifikat debitur tersebut ialah penjual/developer/pengembang. Terkait dengan tanggung jawab Bank BTN Kantor Cabang

Palembang terhadap hak sertifikat debitur KPR lunas yakni berdasarkan perjanjian kredit antara debitur dan BANK dapat diketahui bahwa BANK tidak memiliki keharusan dalam bentuk tanggung jawab terhadap penyelesaian sertifikat, namun BANK dapat (fakultatif) mengambil kebijakan untuk menyelesaikan sertifikat debitur Lunas yang belum selesai dengan pertimbangan penyelamatan kredit serta memenuhi syarat-syarat yang diisyaratkan oleh BANK melalui peraturan internal BANK yakni Surat Edaran Direksi Nomor 58 Tahun 2016, hal ini juga sejalan dengan UU perlindungan konsumen. Perihal Perlindungan hukum terhadap sertipikat debitur KPR lunas yakni Perlindungan preventif, didalam aturan SE 58 Tahun 2016 yang dikeluarkan oleh BANK BTN terdapat suatu aturan yang mengharuskan dilakukannya penahanan 5% dana dari toal pencarian kredit hasil dari penjualan pengembang yang peruntukannya sebagai jaminan atas debitur bahwa sertifikat tersebut akan diselesaikan oleh pengembang & Dilakukan monitoring serta pembinaan penyelesaian sertifikat seperti mengirimkan (surat peringatan, somasi, undangan rapat) oleh unit kerja Loan Document BANK BTN secara langsung ke notaris dan developer/pengembang sejak tanggal akad sampai dengan sertifikat selesai balik nama.

Perlindungan hukum refrensif dengan cara Litigasi, yakni dengan dilakukannya gugatan ke pengadilan oleh debitur terkait dengan gugatan ganti rugi dan pembatalan perjanjian kredit, dihubungkan dari ketentuan pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian syarat objektif dan subjektif tidak dipenuhi dan 1365 Kuhperdata yang menjelaskan setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut, serta Pasal 29 ayat (3) Uu Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana yang diubah dengan Uu Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan: Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank & Nonlitigasi, Perlindungan hukum refresif bagi debitur di BANK BTN yakni dengan dilakukannya pencairan dari dana yang ditahan pada saat realisasi kredit dahulu yang sebesar 5% bagi nasabah yang sudah lunas namun sertifikat belum selesai, namun jika dana tersebut tidak mencukupi dari biaya penyelesaian maka dilakukan opsi lain dengan cara menagih langsung kekurangan biaya ke developer &/ menggunakan mekanisme penyelesaian dengan menggunakan dana dari bank namun harus dengan sesuai ketentuan BANK yakni dengan syarat-syarat khusus seperti adanya pengajuan dari kantor cabang, terdapat bukti developer sudah raib,

developer tidak memiliki kemampuan finansial, sertifikat dikuasai, dan adanya notaris yang membantu penyelesaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Clara Yunita Ina Ola, Khoirul Huda, dan Andika Persada Putera. 2017. “**Tanggung Jawab Pidana, Perdata dan Administrasi Asisten Perawat Dalam Pelayanan Kesehatan Desa Swadaya,**” *LEGALITY: Jurnal Ilmiah Hukum* 25(2).
- Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fahrial. 2018. “**Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional,**” *Ensiklopedia of Journal* 1(1).
- Firza Ayu Dwitari dan Mada Apriandi Zuhir. 2021. “**Restrukturisasi Kredit Perbankan Berdasarkan POJK NO.11/POJK.03/2020 Dalam Penyelesaian Kewajiban Debitur Terdampak Pandemi Covid-19,**” *Lex Lata* 3(3).
- Ifada Qurrata A`yun Amalia. 2018. “**Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata,**” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1(1).
- Ismail. 2010. *Akuntansi Bank, Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2008. *Pemasaran Bank*. Jakarta: Kencana.
- Lutvhia Febryka Nola. 2017. “**Kedudukan Konsumen Dalam Kepailitan,**” *Jurnal Negara Hukum*, 8(2).
- R. Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermassa.
- Soekidjo Notoatmojo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Togi Pangaribuan. 2019. “**Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban Dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi,**” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49(2).