



Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Dilihat Dari Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Siti Mirta Liyani Halid

Universitas Negeri Gorontalo

E-mail : mitahalid8428@gmail.com

Nirwan Junus

Universitas Negeri Gorontalo

E-mail : nirwan.junus@ung.ac.id

Moh Taufiq Zulfikar Sarson

Universitas Negeri Gorontalo

E-mail : taufiqsarsonlaw@ung.ac.id

Abstract: *This study aims to determine and analyze how the legal protection of consumers due to default in the housing loan agreement in the perspective of Consumer Protection Law No.8 of 1999. The type of research used in this study is normative juridical approach to legislation (statute approach) and case approach (case approach). The results of this study indicate that the case of default in the housing loan agreement, which occurred in the city of Gorontalo. Create legal protection against consumers (customers) who are harmed by Bank BTN who do not carry out their obligations in accordance with existing rules or regulations, where the bank does not issue housing certificates even though the consumer (customer) has paid the installments*

Keywords: *Wanprestasi, credit agreement, consumer protection*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan dalam Prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah Normatif Yuridis dengan pendekatan Undang-Undang (*statuta approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kasus wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan, yang terjadi di Kota Gorontalo. Menimbulkan perlindungan hukum terhadap konsumen (nasabah) yang dirugikan oleh pihak Bank BTN yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan peraturan atau regulasi yang ada, di mana pihak bank tidak mengeluarkan sertifikat perumahan padahal konsumen (nasabah) telah melunasi angsurannya

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian kredit, Perlindungan konsumen

LATAR BELAKANG

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah adalah tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan keluarga, serta aset bagi pemiliknya. Perumahan/komplek dan permukiman selain digunakan sebagai tempat pembangunan sumber daya manusia dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri sebagai penyedia lapangan kerja serta mendorong pertumbuhan modal yang besar.

Permasalahan yang sering kali muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan/komplek ialah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen berada pada posisi yang dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terus meningkat total pengaduan konsumen BPKN (2017-24 FEBRUARI 2023

Received: Februari 29, 2024; Accepted: Maret 23, 2024; Published: April 30, 2024

* Siti Mirta Liyani Halid, mitahalid8428@gmail.com

mencapai 8.286 pengaduan.¹ Berbagai cara pembelian rumah dilakukan oleh konsumen yaitu pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/*cash* lunak dan pembelian kredit *in-house*. Pembelian secara kredit *in-house* adalah suatu masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadi transaksi, konsumen sudah memberikan dana, waktu, tenaga, dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian. Keputusan dari konsumen untuk melakukan pembelian melalui skema kredit *in-house* memiliki risiko yang sangat besar.²

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan.

Perjanjian dibuat para pihak sebagai dasar hubungan hukum tentang kesepakatan-kesepakatan yang telah disetujui, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dengan adanya perjanjian diharapkan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu perjanjian prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.

Wanprestasi adalah: “Suatu keadaan dimana satu orang atau lebih tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian”.

Salah satu contoh yang ditemukan dalam masyarakat yaitu mengenai wanprestasi terhadap perjanjian jual beli perumahan yang bertempat di Perumnas pulubala Kota.Gorontalo. Dimana pada Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 87/Pdt.G/2022/PN.Gtlo, secara umum seharusnya tergugat selaku Kreditur yang seharusnya memenuhi prestasinya kepada penggugat sebagai debitur untuk menyerahkan sertifikat perumahan namun tergugat tidak melaksanakan prestasinya, dalam hal ini menyerahkan sertifikat rumah. penggugat sudah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen, yaitu melunasi angsuran sesuai perjanjian. Sebagaimana Pada pasal jenis perjanjian jual beli rumah berdasarkan undang-undang hukum perdata pasal 1357 dinyatakan bahwa "jual beli

¹ Bpkn.go.id/statistik_panduan, diakses pada 19 mei 2023, pukul 17.06

² Rani Shafira & Jeane Neltje Saly. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Jurnal Hukum Adigama. “Jurnal Hukum Adigama”.Hlm 3

adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah di janjikan”.

Kreditur dan Debitur telah membuat perjanjian terhadap pembelian satu unit perumahan secara tertulis dalam hal ini KPR dan konsumen. Surat perjanjian jual beli antara konsumen dan bank lebih cenderung mencakup ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan antara kedua belah pihak dan menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Surat perjanjian jual beli antara konsumen dan bank biasanya akan mencakup beberapa Pasal yang mengacu pada peraturan perbankan yang berlaku dan peraturan hukum terkait transaksi jual beli, salah satunya yaitu KUHPerdato.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis merumuskan suatu permasalahan yang akan dijawab dan diuraikan dalam tulisan ini, masalah tersebut yaitu Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan dalam Prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu dengan menggunakan beberapa pendekatan hukum, diantaranya: pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Secara khusus, dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang dalam pendekatan penelitian.

Penelitian ini terdiri atas 3 (tiga) bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier .Adapun bahan hukum primer yang digunakan yaitu, Undang-undang no.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdato), Undang-undang no.10 Tahun 1998 tentang kredit perbankan, dan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 21 Ayat (1), Pasal 27, dan Pasal 33 undang-undang dasar 1945. Sedangkan Bahan hukum sekunder terdiri dari , Buku hukum, Jurnal hukum, Hasil penelitian hukum, dan Studi Putusan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN.Gtlo. Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder: contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³ Perjanjian adalah kesepakatan di mana seseorang berkomitmen pada para pihak yang terlibat dalam bentuk tertulis atau lisan.

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perjanjian dapat dibagi sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat konkret.
2. Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang mengatur jual beli antara penjual dan pembeli.
3. Perjanjian kerjasama adalah Sebuah perjanjian yang mengatur kerjasama antara dua pihak dalam mencapai tujuan yang sama.

Perjanjian kredit berisi kesepakatan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak yang akan menjadi Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Isi surat perjanjian kredit antara bank dan konsumen dapat bervariasi tergantung pada ketentuan dan persyaratan masing-masing lembaga keuangan. Namun, umumnya, surat perjanjian kredit mencakup beberapa poin kunci:

1. Identifikasi Pihak
2. Rincian Kredit
3. Suku bunga dan jenis suku bunga (tetap atau variabel).
4. Jangka waktu kredit.
5. Pembayaran
6. Prosedur pembayaran dan lokasi pembayaran.
7. Biaya dan Sanksi
8. Sanksi atau denda jika terjadi keterlambatan pembayaran.
9. Jaminan
10. Hak dan Kewajiban
11. Ketentuan Pengakhiran

Secara hukum, bank menggunakan 2 (dua) jenis perjanjian atau batasan kredit dalam menyerahkan kredit, yaitu dengan perjanjian atau batasan kredit swasta atau penggunaan akta di bawah tangan dan perjanjian atau batasan kredit yang dibuat oleh notaris atau akta nyata.

³ Lihat Pasal 1313 KUHPerdara

Akta perjanjian kredit di bawah tangan merupakan suatu perjanjian dimana suatu bank memberikan kredit kepada nasabah, perjanjian itu dibuat semata-mata antara kreditur dan debitur dan tidak memerlukan notaris.⁴ yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan merupakan perjanjian anugerah kredit sang bank kepada nasabahnya yang dirancang hanya diantara kreditur dan debitur tanpa adanya notaris. Akta di bawah tangan bentuknya bebas serta pembuatannya cukup dengan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta ini mempunyai kekuatan verifikasi mirip akta autentik apabila para pihak mengakui isi serta indikasi tangan yg tercantum di pada akta (Pasal 1875 KUH Perdata). Sementara itu, akta perjanjian notaris (autentik) merupakan perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat atau hadir di hadapan seorang notaris.

Kredit yang disediakan oleh bank umum atau bank perkreditan rakyat tersedia dalam berbagai jenis. Salah satu jenis kredit yang sering digunakan masyarakat pada umumnya yaitu Kredit perumahan, atau lebih dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit kepemilikan rumah adalah bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk membantu individu atau keluarga membeli atau membangun rumah. Yang bertujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah tanpa harus membayar sekaligus. Ini memberikan kesempatan kepada individu atau keluarga untuk memiliki tempat tinggal sendiri.

Kredit Pemilikan Rumah atau KPR merupakan salah satu cara untuk mencicil rumah dalam jangka waktu dan bunga tertentu. Melalui KPR, masyarakat bisa membeli rumah tanpa uang tunai sejumlah harga bangunan tersebut. Regulasi tentang kredit kepemilikan rumah (KPR) diatur oleh beberapa peraturan Perundang-Undangan, diantaranya adalah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan. Kredit kepemilikan rumah dibagi menjadi 2 yaitu:⁵

1. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Kredit kepemilikan rumah ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang telah melewati proses verifikasi untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Jenis kredit ini diatur oleh pemerintah dengan pembatasan tertentu, termasuk syarat penghasilan pemohon dan batas maksimum kredit yang diberikan, sehingga tidak semua individu memenuhi syarat untuk mendapatkan kredit subsidi ini. Produk ini tidak tersedia di semua bank, melainkan hanya di bank yang bermitra dengan Kementerian Perumahan Rakyat untuk

⁴ H. Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000, hlm. 31.

⁵ <https://mh.uma.ac.id/apa-it-ukredit-pemilikan-rumah/> di akses pada, 2022

mengimplementasikan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui kesepakatan dan perjanjian kerjasama operasional.

2. Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi

Kredit KPR yang tersedia untuk semua lapisan masyarakat. Setiap bank yang memberikan kredit memiliki kebijakan sendiri mengenai jenis KPR, termasuk batasan jumlah kredit dan suku bunga yang berlaku. Kredit memegang makna penting dalam hal kepercayaan, di mana kreditor percaya bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan mampu untuk mengembalikan kewajiban tersebut dalam jangka waktu tertentu di masa mendatang.

Secara umum, hak dan kewajiban yang timbul dari kesepakatan biasanya dipatuhi oleh kedua belah pihak, baik debitur maupun kreditor. Namun, dalam praktiknya, terkadang kreditor tidak memenuhi kewajibannya, yang dikenal sebagai "wanprestasi". Selain itu, istilah wanprestasi juga sering digunakan untuk menyebut ketidakpatuhan seperti lalai, ingkar janji, atau pelanggaran perjanjian dari pihak debitur.

Wanprestasi dijelaskan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat ketidakpenuhan suatu perjanjian menjadi wajib, jika debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah dianggap lalai, atau jika barang atau layanan yang harus diserahkan atau dilaksanakan hanya dapat dilakukan setelah batas waktu yang telah ditetapkan. Sedangkan menurut Pasal 1267 KUHPerdata, gugatan wanprestasi dapat diajukan jika pihak yang terikat tidak memenuhi kewajibannya, di mana pihak tersebut dapat meminta pihak lain untuk memenuhi perjanjian jika masih memungkinkan. Sebaliknya, jika pihak yang terikat tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Salah satu contoh dari wanprestasi yang peneliti temui dalam masyarakat yaitu pemenuhan prestasi tetapi tidak pada waktunya, dalam hal ini seperti pada perkara No.87/Pdt.G/2022/PN.Gtlo dalam perkara ini kreditor yang harus memenuhi kewajibannya kepada konsumen sebagai debitur untuk menyerahkan sertifikat perumahan namun pihak kreditor tidak melaksanakan kewajibannya, padahal pihak debitur telah memenuhi semua kewajibannya sebagai konsumen.

Konsumen memiliki hak yang telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 4, yang di mana konsumen berhak mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan penjual, pelaku usaha ataupun penyedia jasa. Konsumen atau pihak yang terkait dalam perjanjiannya melakukan perbuatan yang tidak

sesuai dengan perjanjian maka dapat di kenakan sanksi hukum atau akibat hukum dari apa yang sudah ia langgar.

Dampak hukum merujuk pada hasil dari segala tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, atau konsekuensi lain yang timbul karena peristiwa-peristiwa tertentu. Dampak atau sanksi dari wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwasannya setiap perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu harus dipenuhi dengan membayar ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.⁶ Adapun perlindungan hukum terhadap konsumen diatur dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan pihak konsumen, bahwa konsumen hanya mendapatkan ganti rugi berupa sertifikat rumah dan tidak mendapatkan ganti rugi secara materil. Seperti yang ada dalam Pasal 4 undang-undang perlindungan konsumen No.8 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa konsumen berhak mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau pengganti, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Dapat disimpulkan dalam hal ini konsumen hanya mendapatkan sebagian hak mutlakny sebagai bentuk dari perlindungan hukum yang sesuai dengan regulasi atau peraturan yang ada.

Penjelasan mengenai Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang ditemukan dalam berbagai literatur dan dikemukakan oleh para ahli hukum menegaskan pandangan yang serupa. Mochtar Kusumaatmadja, misalnya, mendefinisikan Perlindungan Konsumen sebagai serangkaian prinsip dan peraturan hukum yang mengatur hubungan serta isu-isu yang muncul di antara berbagai pihak terkait dengan barang atau jasa yang dikonsumsi dalam kehidupan sehari-hari. Secara serupa, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 tentang Perlindungan Konsumen Tahun 1999 memberikan pengertian konsumen sebagai seseorang yang menggunakan barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat untuk kepentingan diri sendiri, keluarganya, atau orang lain. Hukum Konsumen, kemudian, merupakan serangkaian hukum yang mengatur relasi antara berbagai pihak terkait dengan barang atau jasa yang dikonsumsi. Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia didasarkan pada landasan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah

⁶ Lihat Pasal undang-undang Pasal 1239 KUHPerdara

Tujuan penyelenggaraan dan pengembangan pengaturan perlindungan konsumen yang diusulkan adalah untuk meningkatkan harga diri dan kesadaran konsumen, serta memberi dorongan tak langsung kepada penyedia layanan untuk menjalankan usahanya dengan tanggung jawab penuh. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan langkah-langkah berikut ini:⁷

1. Memastikan perlindungan konsumen yang mencakup akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum.
2. Mengamankan kepentingan konsumen secara khusus dan kepentingan seluruh pelaku usaha secara umum.
3. Meningkatkan mutu barang dan layanan jasa.
4. Menyediakan perlindungan bagi konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
5. Mengintegrasikan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan lainnya.

KESIMPULAN

Dalam kasus ini konsumen hanya mendapatkan pengembalian sertifikat tanpa ganti rugi secara materil sepeserpun. Hal ini yang menjadi salah satu indikasi diperlukan peran negara untuk ambil andil dalam upaya perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan terhadap konsumen. Salah satu upaya untuk menciptakan perlindungan hak-hak konsumen yaitu melalui upaya peraturan hukum tentang hak, kewajiban, larangan dan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).

⁷ Zulham, Hukum Perlindungan Konsumen. (Jakarta: Kencana, 2013), 32.

DAFTAR PUSTAKA

bpkn.go.id/statistik_panduan, diakses pada 19 mei 2023, pukul 17.06

Budi Untung, 2000. Kredit Perbankan di Indonesia, (Yogyakarta).

<https://mh.uma.ac.id/apa-it-ukredit-pemilikan-rumah/> di akses pada, 2022

Pasal 1313 KUHPperdata

Pasal undang-undang Pasal 1239 KUHPperdata

Rani Shafira & Jeane Neltje Saly. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Adigama*. “*Jurnal Hukum Adigama*”.

Zulham, 2013. Hukum Perlindungan Konsumen. (Jakarta: Kencana).