

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Akibat hukum bagi debitur atas tidak dipenuhinya prestasi oleh kreditur dalam perjanjian KPR, sebagaimana dalam kasus Bank BTN, mengakibatkan kerugian nyata bagi debitur yang telah memenuhi seluruh kewajibannya, namun tidak memperoleh haknya berupa Sertifikat Hak Milik. Ketidakpatuhan Bank BTN dalam menyerahkan agunan tersebut merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan konsekuensi hukum berupa tanggung jawab untuk mengganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara. Dalam hubungan hukum KPR, pihak debitur memiliki perlindungan hukum, termasuk hak untuk mengajukan gugatan perdata terhadap kreditur apabila kewajiban prestasi tidak dipenuhi.
2. Bentuk tanggung gugat Bank BTN atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi adalah dengan memberikan ganti rugi secara materil dan/atau imateriel kepada debitur. Tanggung jawab ini dapat diwujudkan dalam bentuk pemenuhan perjanjian, pengembalian pembayaran, atau kompensasi atas kerugian akibat tidak diserahkannya hak atas objek yang telah dibayar lunas. Selain itu, debitur dapat menempuh jalur litigasi

berdasarkan gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum (PMH), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Kealpaan bank dalam mengawasi tindakan oknumnya serta keterlibatan pihak developer menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah.

4.2 Saran

1. Bank BTN seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) secara lebih ketat dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR), termasuk dalam pengawasan terhadap karyawan internal dan pihak-pihak yang bekerja sama seperti developer dan notaris. Bank juga harus memastikan bahwa hak-hak debitur, khususnya terkait kepemilikan sertifikat, dilindungi dan dijamin penyelesaiannya tepat waktu sesuai isi perjanjian. Developer sebagai pelaku usaha wajib menaati ketentuan perjanjian dengan debitur dan bertanggung jawab secara hukum atas seluruh kegiatan pengelolaan properti yang berdampak pada kepemilikan dan legalitas rumah konsumen. Developer juga perlu memperjelas sistem pemecahan sertifikat dan bekerja sama secara transparan dengan perbankan untuk mencegah terulangnya kasus seperti dalam perkara a quo.
2. Debitur harus memahami secara menyeluruh isi perjanjian KPR dan memastikan seluruh dokumen hukum serta jaminan hak atas rumah diperoleh secara sah. Jika terjadi penyimpangan, debitur harus segera menempuh jalur hukum atau melapor ke lembaga perlindungan konsumen untuk mendapatkan keadilan. Diperlukan penguatan regulasi dan

pengawasan terhadap praktik KPR, baik dari sisi perbankan maupun developer, guna melindungi hak masyarakat selaku konsumen. Pemerintah juga sebaiknya menyediakan mekanisme pengaduan yang efektif serta sanksi tegas terhadap oknum atau badan hukum yang terbukti lalai atau melanggar hukum.