

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI KREDITUR TERKAIT PENYERAHAN
SERTIPIKAT YANG MENJADI JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH*****CONSEQUENCES OF CREDITOR DEFECTS LAWS REGARDING THE
DELIVERY OF CERTIFICATES THAT ARE HOME OWNERSHIP CREDIT
GUARANTEES*****Syiva Puspa Indah¹, Maman Sudirman², Achmad Fitriani³**

Received: December 2024

Accepted: December 2024

Published: January 2025

Abstrak

Penelitian bertujuan menganalisa akibat hukum kreditur atas wanprestasi penyerahan sertipikat jaminan KPR yang sudah dilunasi yang dianalisa menggunakan teori hukum jaminan. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisis, dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis, serta metode konstruksi hukum analogi. Hasil penelitian menyimpulkan akibat hukum atas wanprestasi kreditur dalam penyerahan sertipikat jaminan KPR yang telah dilunasi melanggar Pasal 1238 KUHPerdara dan dapat merugikan debitur. Debitur berhak menuntut bank untuk segera menyerahkan sertipikat dan, jika tidak dipenuhi, dapat menggugat melalui jalur hukum, baik dengan gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara) maupun perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Jika debitur mengalami kerugian akibat keterlambatan penyerahan sertipikat, bank dapat diwajibkan membayar ganti rugi.

Kata kunci: Jaminan, Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian, dan Wanprestasi**Abstract**

The research aims to analyze the legal consequences of creditors for failure to submit mortgage guarantee certificates that have been paid off which are analyzed using collateral law theory. The research method uses normative juridical with a statutory approach, conceptual approach, analytical approach, and case approach. The technique for collecting legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. The analysis technique for legal materials is carried out using grammatical and systematic legal interpretation, as well as the analogous legal construction method. The research results concluded that the legal consequences of a creditor's default in submitting a KPR guarantee certificate that has been paid off violates Article 1238 of the Civil Code and can harm the debtor. The debtor has the right to demand that the bank immediately submit the certificate and, if this is not fulfilled, can sue through legal channels, either through a lawsuit for breach of contract (Article 1243 of the Civil Code) or an unlawful act (Article 1365 of the Civil Code). If the debtor experiences losses due to delays in submitting the certificate, the bank may be required to pay compensation.

Keywords: Guarantees, Home Ownership Credit, Agreements, and Defaults

¹ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: syivapuspa123@gmail.com

² Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: m.sudirman321@gmail.com

³ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: fitriani.achmad@gmail.com

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan rumah bukanlah sesuatu hal yang terjangkau karena harganya yang tinggi, yang relatif tidak sebanding dengan daya beli masyarakat di Indonesia (Hardjono, 2017). Karena itu, ketersediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat menjadi salah satu tanggung jawab negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD RI) Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat (Supramono, 2016)/ Kondisi ini yang menjadi landasan adanya kebijakan kredit untuk pemilikan rumah (KPR) yang mana dalam pembayaran angsuran dilakukan dalam jangka waktu yang panjang, mencapai 10 hingga 20 tahun (Halawa, 2022).

KPR banyak diminati masyarakat sebagai solusi pembiayaan dalam kepemilikan hunian. Nasabah yang melakukan permohonan KPR harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyelenggara KPR, salah satunya jaminan berupa sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek kredit (Maeda et al., 2023). Sertifikat ini akan disimpan oleh bank sebagai agunan hingga debitur melunasi seluruh kewajibannya (Rini, 2017).

Debitur adalah pihak yang menerima fasilitas kredit dari pemberi pinjaman (kreditur) dan memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut beserta bunga sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit (Syahrir, 2018). Praktiknya, tidak jarang terjadi wanprestasi pihak perbankan dalam menyerahkan kembali sertifikat kepada debitur yang telah melunasi kreditnya (Pratama et al., 2023). Hal ini terjadi karena berbagai faktor, antara lain prosedur administrasi perbankan yang kompleks, kurangnya transparansi dalam pengelolaan sertifikat oleh bank, kelalaian pihak bank dalam memenuhi kewajiban atau masalah lain dari pihak ketiga.

Wanprestasi, adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Wanprestasi juga dikenal sebagai cedera janji, yang berarti pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuat antara dua pihak (J, 2019). Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menjelaskan bahwa bank yang tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi jaminan dalam perjanjian KPR setelah pelunasan dapat dianggap melakukan wanprestasi (ingkar janji) (Badruzaman, 2018). Kondisi ini membuat debitur berada dalam posisi yang lemah dan tidak memiliki perlindungan hukum yang jelas (Swastiningrum & Irianto, 2022) yang kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan debitur yang berhak mendapatkan kembali sertifikatnya sebagai bukti sah kepemilikan atas rumah yang telah dibeli (Verianti & Saptanti, 2024).

Dalam perspektif hukum, debitur dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan-peraturan lainnya yang mengatur hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur (Nasution, 2018). Tidak terpenuhinya hak debitur atas sertifikat jaminan KPR yang telah dilunasi dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik dalam ranah perdata, administratif, maupun pidana tergantung kondisi kasusnya. Dengan demikian dilakukan penelitian akibat hukum kreditur atas wanprestasi penyerahan sertipikat jaminan KPR yang sudah dilunasi.

Menurut J Satrio, hukum jaminan adalah suatu aturan hukum yang mengatur mengenai pemberian jaminan sebagai suatu bentuk perlindungan bagi kreditur untuk memastikan pemenuhan kewajiban utang dari debitur (J, 2019). Pemberian jaminan tidak hanya berfokus pada hak kreditur untuk memperoleh pelunasan utang, tetapi pada prinsip yang menjamin hak debitur untuk tidak diberi sanksi terlalu berat apabila mereka mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya (Usman, 2017).

METODOLOGI

Jenis penelitian menggunakan penelitian yuridis normative atau disebut penelitian hukum kepustakaan (Soekanto, 2018). Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Ali, 2018).

Jenis dan sumber bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier (Marzuki, 2018). Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat, yang terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 23 Nomor 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019; Putusan PN Rokan Hilir Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl; Putusan PN Gorontalo Nomor 5 /Pdt.G/2024/PN Gto; Putusan PN Banjarmasin Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Bjm.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Adapun analisa bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum. Penelitian ini

menggunakan metode penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Adapun teknik konstruksi hukum digunakan konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian KPR berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara pemberi KPR dan penerima KPR. Perjanjian ini menguraikan detail mengenai jumlah kredit yang diberikan, tingkat bunga atau bagi hasil, jangka waktu pengembalian, serta syarat-syarat lain yang ditetapkan oleh kedua belah pihak. Penulisan perjanjian kredit yang jelas dan lengkap sangat penting untuk memastikan kejelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak (Saryanti & Sudrajat, 2020).

Fasilitas KPR memperluas nasabah dapat memanfaatkannya tidak hanya untuk membeli rumah baru, tetapi juga untuk melakukan renovasi atau pembangunan pada rumah yang sudah dimiliki (Takalamingan et al., 2018). Agar dapat menjadi calon debitur pada KPR, terdapat beberapa dokumen yang harus dilengkapi sebagai syarat yang umumnya diminta oleh bank yaitu (Verianti & Saptanti, 2024):(Verianti & Saptanti, 2024)

1. Identitas Diri

Calon debitur diminta untuk melampirkan fotokopi identitas diri yang sah, seperti KTP atau paspor. Dokumen ini digunakan untuk memverifikasi identitas calon debitur.

2. Surat Pernyataan

Surat pernyataan ini mencakup pernyataan mengenai pendapatan, pekerjaan, tanggungan keuangan, dan informasi lain yang diperlukan.

3. Surat Keterangan Penghasilan

Dokumen ini digunakan untuk membuktikan pendapatan calon debitur. Calon debitur diminta untuk menyertakan salinan slip gaji, surat keterangan penghasilan dari perusahaan tempat mereka bekerja, atau laporan keuangan jika pengusaha atau wiraswasta.

4. Rekening Bank

Calon debitur diminta untuk menunjukkan salinan buku tabungan atau rekening bank mereka. Dokumen ini digunakan untuk memverifikasi riwayat keuangan, aktivitas perbankan, dan kemampuan calon debitur untuk membayar cicilan KPR.

5. Surat Pernyataan Harta

Calon debitur diminta untuk mengisi surat pernyataan harta kekayaan pribadi mencakup kepemilikan properti, kendaraan, investasi, dan aset lainnya untuk membantu penilaian kapasitas keuangan calon debitur.

6. Bukti Kepemilikan Rumah

Jika calon debitur sudah memiliki rumah sebagai jaminan atau agunan, mereka perlu menyertakan dokumen yang membuktikan kepemilikan rumah tersebut, seperti SHM atau bukti kepemilikan lainnya.

Bank juga menetapkan kriteria agunan dalam proses pengajuan KPR yang mengacu pada jenis dan nilai aset yang dapat digunakan sebagai jaminan untuk KPR. Kriteria tersebut adalah (Risa, 2017):

1. Jenis Agunan

Bank biasanya menerima beberapa jenis agunan, seperti rumah, apartemen, tanah, atau properti komersial. Jenis agunan yang diterima dapat berbeda-beda antara bank satu dengan yang lain.

2. Status Kepemilikan

Agunan yang diajukan harus memiliki status kepemilikan yang jelas. Biasanya, bank membutuhkan sertifikat hak milik atau dokumen resmi lainnya yang membuktikan kepemilikan agunan.

3. Nilai Agunan

Bank akan mengevaluasi nilai agunan untuk menentukan sejauh mana agunan tersebut dapat menutupi nilai pinjaman yang diminta. Biasanya, bank akan melakukan penilaian properti atau menggunakan penilaian independen untuk menentukan nilai agunan.

Setelah calon debitur mengajukan permohonan fasilitas kredit, bank akan melakukan penilaian lebih lanjut untuk menentukan apakah calon debitur layak diberikan kredit. Setelah proses analisis dan perhitungan, jika calon debitur memenuhi kriteria bank, pengajuan mereka akan diterima. Namun, jika tidak memenuhi kriteria, pengajuan tersebut akan ditolak. Setelah pengajuan diterima oleh bank, bank akan mengeluarkan Surat Penawaran Persetujuan Pemberian Kredit kepada calon nasabah. Surat ini berisi informasi tentang jumlah plafon kredit, tingkat bunga, jangka waktu kredit, serta persyaratan dan ketentuan lain yang diberlakukan oleh bank dalam proses penyaluran kredit. Calon debitur biasanya diberikan waktu untuk

mempelajari surat penawaran tersebut. Jika mereka setuju dengan ketentuan yang tertera, calon debitur dapat menandatangani surat penawaran tersebut. Namun, jika mereka tidak setuju atau perlu melakukan negosiasi, kemungkinan itu dapat dilakukan, meskipun jarang terjadi (Maghfira, 2023).

Setelah calon debitur menandatangani surat penawaran, bank akan menjadwalkan penandatanganan perjanjian kredit bersamaan dengan penandatanganan pengikatan jaminan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang. Notaris/PPAT kemudian akan memberikan *Covernote* kepada debitur. *Covernote* tersebut berisi informasi bahwa Notaris/PPAT akan menyerahkan Perjanjian Kredit dan/atau Sertifikat Jaminan dalam kurun waktu tertentu, biasanya tiga bulan. *Covernote* juga mencantumkan keterangan bahwa objek KPR sedang dalam proses balik nama, artinya kepemilikan rumah sedang dialihkan ke debitur, serta dalam proses pengikatan hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat.

Debitur yang mengajukan KPR di bank diminta menyediakan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijamin. Bank mensyaratkan bukti pembayaran ini dalam bentuk kwitansi dengan jumlah uang muka minimal yang telah ditentukan berdasarkan harga jual beli yang telah disepakati. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa debitur memiliki komitmen finansial dalam transaksi pembelian properti. Setelah debitur memenuhi persyaratan pembayaran uang muka, pihak bank akan melanjutkan proses dengan penandatanganan akad KPR dan pencairan kredit. Pencairan kredit dilakukan oleh bank, dan dana yang dicairkan akan ditransfer kepada pihak ketiga, yaitu penjual properti. Debitur memberikan surat kuasa kepada bank untuk melakukan transfer dana tersebut.

Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur atas Penyerahan Sertipikat Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Yang Sudah Dilunasi

Sebagai salah satu produk perbankan, pembiayaan KPR bertujuan untuk membantu masyarakat memiliki hunian dengan sistem pembayaran cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial debitur. Proses pemberian KPR melibatkan berbagai aspek hukum, terutama hukum perjanjian, karena hubungan antara bank dan debitur didasarkan pada perjanjian kredit yang memiliki kekuatan hukum mengikat.

Dalam konsep hukum perjanjian, KPR termasuk dalam perjanjian kredit yang mengacu pada Pasal 1313 KUHPerdara yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Perjanjian kredit dalam KPR mengandung unsur-unsur perjanjian yang sah, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam

Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan adanya kesepakatan ini, bank berkewajiban memberikan pinjaman kepada debitur, sedangkan debitur wajib mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disetujui.

Selain sebagai bentuk perjanjian kredit, KPR juga memiliki karakteristik sebagai perjanjian baku, di mana isi perjanjian sebagian besar ditentukan oleh bank sebagai kreditur. Perjanjian ini sering kali bersifat standar dengan klausul yang telah ditetapkan, sehingga debitur hanya dapat menerima atau menolak tanpa banyak ruang untuk negosiasi. Meskipun demikian, hukum perjanjian tetap mengatur bahwa perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dan tidak boleh mengandung klausul yang merugikan salah satu pihak secara sepihak. Oleh karena itu, bank sebagai lembaga keuangan wajib menjelaskan isi perjanjian secara transparan kepada calon debitur agar tidak terjadi ketidakseimbangan informasi yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian KPR juga melibatkan jaminan berupa hak tanggungan atas rumah yang dibeli. Jaminan sertipikat dalam pembiayaan KPR merupakan bentuk agunan yang diberikan oleh debitur kepada bank sebagai jaminan atas pelunasan kredit. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur bahwa rumah atau properti yang dibiayai melalui KPR akan dijadikan sebagai jaminan kredit hingga pelunasan utang oleh debitur. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut melalui prosedur lelang guna melunasi sisa utang. Aspek ini menunjukkan bahwa perjanjian KPR tidak hanya menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak, tetapi juga mengandung konsekuensi hukum yang dapat ditegakkan jika terjadi wanprestasi atau cidera janji.

Hubungan antara KPR dan hukum perjanjian sangat erat, karena keseluruhan proses KPR berlandaskan pada kesepakatan hukum antara bank dan debitur. Perjanjian KPR tidak hanya berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam menjalankan kewajibannya. Pemahaman yang baik mengenai hukum perjanjian dalam konteks KPR sangat penting bagi masyarakat agar dapat memahami hak dan kewajibannya sebelum menandatangani kontrak kredit, sehingga dapat menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam perspektif hukum perjanjian, penggunaan sertipikat rumah sebagai jaminan memiliki kaitan erat dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat sahnya perjanjian terdiri dari empat unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan dalam perjanjian KPR terjadi ketika debitur dan bank menyetujui syarat dan ketentuan kredit, termasuk jaminan berupa sertipikat rumah. Kecakapan hukum mengacu pada kemampuan kedua belah pihak untuk

bertindak secara hukum, yang berarti debitur harus memiliki kapasitas hukum untuk mengikat diri dalam perjanjian, sementara bank sebagai lembaga keuangan harus memiliki izin dan kewenangan untuk memberikan pinjaman.

Lebih lanjut, adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian KPR merujuk pada objek yang diperjanjikan, yakni pemberian pinjaman dan pengikatan jaminan berupa sertifikat rumah. Sertifikat ini harus memiliki status hukum yang jelas, seperti telah terdaftar atas nama debitur dan tidak dalam sengketa, agar dapat digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini, bank akan melakukan analisis dan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat melalui Kantor Pertanahan guna memastikan bahwa properti tersebut layak dijadikan jaminan. Proses ini penting untuk menghindari potensi permasalahan hukum di kemudian hari, misalnya jika terdapat sengketa kepemilikan atau tumpang tindih hak atas tanah.

Sementara itu, syarat sebab yang halal dalam perjanjian KPR berkaitan dengan tujuan penggunaan kredit yang harus sesuai dengan ketentuan hukum dan kebijakan perbankan. Dalam konteks ini, perjanjian KPR yang mengikat jaminan sertifikat rumah harus dibuat berdasarkan tujuan yang sah, yaitu pembiayaan kepemilikan rumah. Bank tidak diperkenankan memberikan KPR jika properti yang dijaminan diperoleh secara melawan hukum atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, sertifikat rumah sebagai jaminan tidak hanya memenuhi unsur keabsahan perjanjian, tetapi juga memastikan bahwa kredit yang diberikan digunakan untuk kepentingan yang sesuai dengan ketentuan hukum.

Jaminan sertifikat rumah yang dibebani hak tanggungan ini seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas pelunasan kredit, namun sering kali timbul permasalahan ketika debitur telah melunasi kewajibannya tetapi mengalami wanprestasi dari pihak bank dalam pengembalian sertifikat. Praktikanya sering terjadi permasalahan di mana kreditur lalai dalam menyerahkan sertifikat jaminan tersebut, sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi. Ketentuan mengenai wanprestasi diatur Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa debitur atau kreditur yang lalai dapat diberikan somasi atau peringatan terlebih dahulu untuk memenuhi kewajibannya. Dalam kasus ini, debitur yang telah melunasi utangnya berhak untuk menuntut kreditur agar menyerahkan sertifikat jaminan.

Dalam perjanjian kredit, akibat hukum wanprestasi pihak perbankan untuk menyerahkan sertifikat yang menjadi jaminan setelah debitur melunasi KPR merupakan isu penting dalam hukum perjanjian, khususnya terkait dengan perjanjian kredit dan jaminan kebendaan. Ketentuan hukum yang mengatur kewajiban bank dalam menyerahkan sertifikat jaminan setelah

kredit lunas di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, serta kebijakan internal perbankan, diantaranya:

1. KUHPerdata

a. Pasal 1381 KUHPerdata:

“Perikatan hapus:

- 1) karena pembayaran;
- 2) karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) karena pembaruan utang;
- 4) karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) karena percampuran utang;
- 6) karena pembebasan utang;
- 7) karena musnahnya barang yang terutang;
- 8) karena kebatalan atau pembatalan;
- 9) karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
- 10) karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.”

Pasal ini menyebutkan bahwa suatu perikatan berakhir dengan pembayaran atau pelunasan utang. Dalam perjanjian KPR, ketika debitur telah melunasi seluruh kewajiban kreditnya, maka perikatan antara debitur dan bank berakhir.

b. Pasal 1238 KUHPerdata:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Pasal tersebut menegaskan bahwa kedua belah pihak dalam perjanjian kredit, yang dalam hal ini adalah kreditur wajib memenuhi perikatan setelah prestasi dari debitur dipenuhi. Dengan demikian, bank selaku kreditur wajib mengembalikan sertipikat jaminan kepada debitur setelah pelunasan kredit.

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-undang ini mengatur tentang jaminan kebendaan yang diberikan kepada kreditur sebagai bentuk agunan kredit.

a. Pasal 2 ayat (2):

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

Pasal ini menyatakan bahwa Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan bagi kreditur atas utang debitur. Dengan demikian, setelah utang lunas, jaminan tersebut harus dikembalikan.

b. Pasal 18 ayat (1):

“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

Dengan demikian, apabila utang yang dijamin telah lunas, maka kreditur wajib melepaskan hak tanggungan dan wajib mengembalikan sertipikat yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut.

c. Pasal 22 ayat (1)

“Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.”

Dengan demikian, setelah Hak Tanggungan hapus, pihak bank (kreditur) wajib memberikan pernyataan tertulis untuk menghapus Hak Tanggungan pada sertipikat tanah dan menyerahkan sertipikat tersebut kepada debitur.

3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-undang ini menegaskan bank wajib menjalankan prinsip kehati-hatian dan transparansi dalam bertransaksi dengan nasabah.

- a. Pasal 29 ayat (4) yang menyebutkan bahwa bank wajib menerapkan manajemen risiko yang baik, termasuk dalam pengelolaan jaminan kredit yang telah lunas.

- b. Pasal 35A yang mengatur mengenai perlindungan terhadap nasabah, termasuk hak-hak nasabah dalam memperoleh kembali agunan yang telah selesai dijaminkan.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Penghapusan Hak Tanggungan
 - a. Pasal 16 ayat (1) menyatakan bahwa setelah utang lunas, pemegang hak tanggungan (dalam hal ini bank) wajib mengeluarkan surat pernyataan lunas dan melakukan roya di Kantor Pertanahan.
 - b. Pasal 22 ayat (3) menyebutkan bahwa pemilik sertifikat berhak menerima kembali sertifikatnya setelah roya dilakukan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum bagi debitur sebagai konsumen layanan perbankan. Pasal 4 huruf (h) menyebutkan konsumen berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar, jujur, dan tidak diskriminatif. Debitur yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan kembali sertifikat hak miliknya dapat mengajukan pengaduan ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi.

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, dapat diuraikan yang menjadi prosedur standar yang harus dilakukan bank dalam menyerahkan sertifikat jaminan setelah kredit lunas adalah:

1. Pelunasan Kredit oleh Debitur

Debitur harus melunasi seluruh kewajiban kreditnya, termasuk bunga dan denda (jika ada). Setelah hal ini dilakukan, maka Bank akan menerbitkan surat keterangan lunas sebagai bukti debitur menyelesaikan kewajibannya.

2. Pembuatan Surat Roya

Setelah kredit lunas, bank wajib mengeluarkan surat pernyataan hapusnya hak tanggungan (surat roya) di Kantor Pertanahan.

3. Penyerahan Sertifikat Jaminan kepada Debitur

Setelah proses roya selesai, bank harus menyerahkan sertifikat tanah kepada pemiliknya (debitur). Adapun waktu penyelesaian pengembalian sertifikat umumnya berkisar antara 7-14 hari kerja setelah roya dilakukan.

Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian KPR berfungsi sebagai alat pengaman kredit hingga kewajiban pembayaran lunas. Keterlambatan penyerahan

sertifikat jaminan oleh kreditur dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti kendala administratif, prosedur internal bank, atau bahkan kelalaian pihak kreditur sendiri. Dalam beberapa kasus, keterlambatan ini dapat mengakibatkan kerugian bagi debitur, terutama jika sertifikat tersebut diperlukan untuk keperluan tertentu, seperti proses jual beli atau agunan kembali. Namun, terlepas dari penyebabnya, bank memiliki kewajiban hukum untuk segera mengembalikan sertifikat setelah kredit lunas guna melindungi hak kepemilikan debitur.

Jika kreditur tetap tidak mengembalikan sertifikat meskipun telah diminta oleh debitur, debitur dapat menempuh jalur hukum. Debitur dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara yang mengatur tentang ganti rugi akibat kelalaian dalam memenuhi perjanjian. Ganti rugi tersebut dapat meliputi kerugian nyata (*actual loss*) yang dialami debitur akibat tertundanya hak kepemilikan atas sertifikat serta kerugian imateriil (*immaterial loss*) yang berkaitan dengan ketidakpastian hukum yang dialami debitur. Selain itu, debitur dapat mengajukan gugatan perdata melalui jalur pengadilan untuk memaksa kreditur menyerahkan sertifikat jaminan. Gugatan ini dapat didasarkan pada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

OJK sebagai lembaga pengawas sektor keuangan memiliki peran penting dalam memastikan kepatuhan bank terhadap ketentuan perlindungan konsumen. OJK dapat memberikan sanksi administratif terhadap bank yang terbukti melakukan pelanggaran, termasuk keterlambatan dalam pengembalian sertifikat kepada debitur yang telah melunasi kreditnya (Winanda, 2024). Debitur juga dapat mengajukan keluhan ke lembaga perlindungan konsumen jika merasa dirugikan akibat wanprestasi kreditur. Lembaga seperti Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) dapat membantu dalam memberikan advokasi serta solusi alternatif terhadap permasalahan ini.

Kesimpulannya, wanprestasi kreditur dalam penyerahan sertifikat jaminan KPR yang telah lunas merupakan permasalahan serius yang dapat menimbulkan dampak hukum dan finansial bagi debitur. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak, baik kreditur maupun debitur, untuk memahami hak dan kewajiban masing-masing serta mengambil langkah-langkah yang diperlukan guna mencegah terjadinya sengketa.

SIMPULAN

Wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur melanggar ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang mengatur tentang kelalaian dalam perjanjian. Debitur yang telah melunasi kreditnya berhak untuk menuntut bank agar segera menyerahkan sertifikat jaminan. Jika kreditur tetap tidak memenuhi kewajiban tersebut, debitur dapat menempuh jalur hukum melalui gugatan

wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta. Gugatan ini dapat mencakup tuntutan ganti rugi atas keterlambatan penyerahan sertifikat, terutama jika debitur mengalami kerugian akibat tidak dapat menggunakan sertifikat tersebut untuk transaksi lain. Selain gugatan wanprestasi, debitur juga dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta jika kelalaian kreditur dalam menyerahkan sertifikat jaminan menyebabkan kerugian yang nyata.

Debitur sebaiknya proaktif mengajukan permohonan resmi untuk penyerahan sertifikat serta memastikan bahwa Roya telah diproses di Kantor Pertanahan. Jika terjadi keterlambatan atau kendala dalam pengambilan sertifikat, debitur harus segera mengajukan komplain secara tertulis kepada bank, dilengkapi dengan bukti pelunasan. Jika tidak mendapatkan tanggapan yang memadai dalam waktu yang wajar, debitur harus segera melibatkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk memperoleh mediasi dan penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Badruzaman, M. D. (2018). *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni.
- Halawa, A. N. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019). *Recital Review*, 4(1).
- Hardjono. (2017). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Pusaka Grahatama.
- J, S. (2019). *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan. *Pancasakti Law Journal*.
- Maghfira, S. R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Kpr Lunas Yang Belum Mendapatkan Sertipikat. *Lex LATA*, 5(3), 302–317.
- Marzuki, P. M. (2018). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Nasution, A. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Diadit Mediam.
- Pratama, A. P., Istighfarin, S., & Iksir, aathira salsabila. (2023). Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan. *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, 19(2), 99–109.
- Rini. (2017). *Kredit Perbankan: Teori dan Praktik di Indonesia*. Universitas Indonesia.
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Normative*, 5(2), 78–93.
- Saryanti, S., & Sudrajat, Y. (2020). Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Kantor Cabang Subang. *The World of Financial Administration Journal*, 1(2), 85–100.
- Soekanto, S. (2018). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.

- Supramono, G. (2016). *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Djambatan.
- Swastaningrum, R., & Irianto, S. (2022). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Penjual dalam Jual Beli Rumah KPR di bawah Tangan (Studi Kasus Putusan PN Cirebon No 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn). *Notary Law Research*, 3(2), 41.
- Syahrir, M. (2018). *Kredit Bermasalah dan Penyelesaian Sengketa dalam Perbankan*. Alfabeta.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 830–840.
- Usman, R. (2017). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.
- Verianti, C. V., & Saptanti, N. (2024). Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik*, 2(1).
- Winanda, D. A. E. (2024). Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Putusan No 55/Pdt.G/2022/PN Jmr jo Putusan Kasasi No 809/PDT/2022/PT SBY jo Putusan Kasasi No 2048 K/PDT/2023). *Jurnal Plaza Hukum Indonesia*, 2(1).