

Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk)

Andi Aulia Febrianti

Magister Hukum Universitas Indonesia

Article Info	Abstract
<p>Article history: Received 18 Juli 2021 Accepted 01 November 2021</p>	<p><i>Humans need a house as a place to take shelter, perform daily activities, a place to rest, and so on. The house as a basic need is also reflected in Article 28 H paragraph 1 of the 1945 Constitution which guarantees the fulfillment of housing for the people as the fulfillment of basic rights as human beings. The 1945 Constitution mandates the right to live as one of the obligations of the state to fulfill its people. However, as property prices increase. So many people have difficulty in buying a house. Purchasing through mortgages is one option to make it easier for people to get houses, but this mortgage facility needs to be supervised by Bank Indonesia as the central bank in ensuring protection for customers. Based on this, the authors raised the formulation of the problem how to regulate consumer mortgages according to banking regulations in Indonesia? And how is the legal protection of mortgage customers?. The method in this study uses a normative juridical method. The results of the study can be concluded that in granting credit, banks must apply the principle of prudence, meanwhile in the regulation of mortgage loans, banks must set the limits as determined by Bank Indonesia as the issuer of the rules regarding the limits on the loan to value ratio. consumer protection by issuing several regulations regarding consumer protection, namely Bank Indonesia Regulation Number 7/7/PBI 2005 concerning Settlement of Customer Complaints and Bank Indonesia Regulation Number 8/5/PBI 2006 dated 30 January 2006 concerning Banking Mediation which was followed up by Bank Indonesia Circular Letter Number 8/14/DPNP. In this case, Bank Indonesia is positioned as an institution that also functions as a mediator in dispute resolution</i></p>
<p>Keywords: <i>Perlindungan Hukum, Kredit, KPR</i></p>	
Info Artikel	Abstrak
<p>Article history: Diterima: 18 Juli 2021 Publis : 01 November 2021</p>	<p>Manusia membutuhkan rumah sebagai tempat untuk berlindung, melakukan aktivitas sehari-hari, tempat untuk beristirahat, dan sebagainya. Rumah sebagai kebutuhan pokok juga tercermin dalam Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin pemenuhan tempat tinggal bagi rakyat sebagai pemenuhan hak dasar sebagai manusia. UUD 1945 mengamanatkan hak bermukim menjadi salah satu kewajiban negara untuk dipenuhi kepada rakyatnya. Akan tetapi, seiring bertambahnya harga properti. Maka banyak masyarakat yang kesulitan dalam membeli rumah. Pembelian melalui KPR merupakan salah satu pilihan agar memudahkan masyarakat dalam memperoleh rumah, akan tetapi fasilitas KPR ini perlu diawasi oleh Bank Indonesia selaku bank sentral dalam menjamin perlindungan bagi nasabah. Berdasarkan hal tersebut maka penulis mengangkat rumusan masalah bagaimana pengaturan konsumen KPR menurut ketentuan Perbankan di Indonesia? Dan Bagaimana perlindungan hukum nasabah KPR?. Metode dalam penelitian ini menggunakan metodelyuridis normatif. Hasil dari penelitian dapat ditarik kesimpulan Dalam pemberian kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian, sementara itu dalam pengaturan kredit KPR bank harus menetapkan batasan-batasan sesuai yang ditentukan oleh Bank Indonesia selaku yang menerbitkan aturan terkait batasan rasio <i>loan to value</i>.serta Bank Indonesia mengatur perlindungan konsumen dengan menerbitkan beberapa peraturan mengenai perlindungan konsumen yakni Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7/PBI 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI 2006 tertanggal 30 Januari 2006 tentang Mediasi Perbankan yang ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 8/14/DPNP. Dalam hal ini, Bank Indonesia memposisikan sebagai lembaga yang juga berfungsi untuk sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa.</p>
<p>Corresponding Author: Andi Aulia Febrianti Magister Hukum, Universitas Indonesia Email: andiauliafebrianti@gmail.com</p>	<p><small>This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional</small></p> 

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia akan rumah tentu sangat terkait dengan perkembangan peradaban manusia. Sebelum manusia mengenal rumah, manusia hidup dengan berpindah-pindah (nomaden). Seiring dengan semakin berkembangnya modernisasi teknologi dalam pemenuhan pangan dari berburu, meramu, sampai bercocok tanam, manusia mulai menyadari pentingnya rumah sebagai tempat untuk berlindung dan menyimpan stok makanan untuk tetap hidup. Oleh karena itu, rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia agar tetap hidup secara layak dan sejahtera.

Manusia membutuhkan rumah sebagai tempat untuk berlindung, melakukan aktivitas sehari-hari, tempat untuk beristirahat, dan sebagainya. Memiliki rumah sama vitalnya dengan pemenuhan pangan dan sandang. Rumah sebagai kebutuhan pokok juga tercermin dalam Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin pemenuhan tempat tinggal bagi rakyat sebagai pemenuhan hak dasar sebagai manusia. Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan hak bermukim menjadi salah satu kewajiban negara untuk dipenuhi kepada rakyatnya. Pasal 28H ayat 1 UUD 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.

Pemenuhan akan tempat tinggal juga dijamin secara spesifik dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Menurut UU tersebut, rumah adalah bangunan tempat yang digunakan sebagai tempat tinggal yang digunakan sebagai tempat tinggal yang layak, sarana bimbingan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perumahan dan pemukiman selain digunakan sebagai tempat pembangunan sumber daya manusia dan penjelmaan dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan sumbangan bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyedia lapangan kerja serta mendorong pembentukan modal yang besar.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu-satu atau beberapa gejala hukum dengan analisis. Kecuali juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu metode penelitian yuridis normatif. Metode ini mengacu pada kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Sifat yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan pustaka, yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

Dari sudut tujuannya, penelitian ini merupakan *problem identification*. Maksudnya, penelitian ini bertujuan untuk mengklasifikasikan permasalahan yang ada sehingga memudahkan dalam proses analisis dan pengambilan kesimpulan. Dari sudut ilmu yang digunakan, penelitian ini merupakan penelitian mono disipliner, yang mana penelitian ini didasarkan pada satu jenis disiplin ilmu, yaitu ilmu hukum. Penelitian ini juga menggunakan penelitian hukum normatif yang menelaah data sekunder, biasanya penyajian data dilakukan dengan analisisnya. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan.

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan di dalam penulisan ini yaitu menggunakan pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan

undang-undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu permasalahan yang ada. Sedangkan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam suatu hukum. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*) yang menggunakan bahan-bahan hukum (primer maupun sekunder)

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam hukum postif Indonesia, mengenai perjanjian pinjam meminjam ada diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama

Dalam praktik perbankan, untuk penyediaan KPR, bank banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang atau developer (atau disebut pengembang). Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasaran.

Di pihak pengembang akan menawarkan kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula di pihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya, untuk membeli rumah.

Dari perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang dalam praktik perbankan, banyak berbagai kelemahan yang merugikan pihak konsumen. Komplain konsumen yang telah menjadi debitur, sering tidak mendapati tanggapan positif dari bank jika menyangkut persoalan yang berkaitan dengan pengembang.

3.1. Pengaturan Hukum Kredit Kepemilikan Rumah

Bank Indonesia selaku bank sentral memberikan persyaratan terhadap batasan Rasio Loan to Value (LTV) untuk kredit properti. LTV merupakan alat yang digunakan untuk membandingkan jumlah pinjaman dengan nilai properti yang dibeli dengan tujuan mengevaluasi risiko suatu pinjaman. Dengan demikian, LTV ini berhubungan dengan rasio pinjaman yang diterima nasabah dan memengaruhi uang muka yang harus dibayar.

Bagaimana kebijakan rasio LTV ini berkembang sebenarnya dapat ditelusuri sejak Juni 2012. Pada saat itu, Bank Indonesia mulai mengimplementasikan penerapan manajemen risiko terhadap bank yang melakukan pemberian kredit pemilikan rumah dan kredit kendaraan bermotor. Dengan adanya kebijakan tersebut, nilai maksimal LTV untuk KPR dengan luas >70 m² adalah sebesar 70, kecuali untuk KPR dalam rangka program perumahan Pemerintah. Akan tetapi, persoalan terjadi karena kebijakan LTV pada saat itu masih belum cukup menekan pertumbuhan KPR yang mencapai lebih dari 40%. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya. Dengan begitu, hal ini dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan *exposure* kredit properti yang besar.

Bank Indonesia kemudian melakukan perancangan ulang terhadap kebijakan tersebut sesuai SE BI No. 15/40/DKMP pada tanggal 24 September 2013. Penyesuaian yang dilakukan bertujuan agar lebih meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit properti, serta sebagai tindak lanjut atas hasil evaluasi kebijakan sebelumnya. Pada bulan Oktober 2015 melalui penerbitan SE BI No. 17/25/DKMP tentang Rasio *Loan to Value* atau Rasio *Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Bank Indonesia memberlakukan penyesuaian kebijakan makroprudensial yang dilakukan secara proporsional dan terukur dengan memberikan kelonggaran dalam ketentuan pemberian kredit, khususnya di sektor properti dan kendaraan bermotor.

Pada tahun 2016, pemberian kredit melalui KPR terus dilakukan dengan pemberlakuan kelonggaran terhadap batasan rasio LTV. Hal ini dilaksanakan secara berjenjang untuk fasilitas kredit pertama, kedua, dan seterusnya. Pelonggaran kredit inden sampai dengan fasilitas kredit kedua, serta pencairan dilakukan secara bertahap.

Dengan demikian, rasio keuangan selalu menjadi indikator keberhasilan suatu industri dalam mengelola situasi keuangan. Rasio ini sangat penting bagi bank sebagai lembaga keuangan. Bank Indonesia selaku Bank Sentral memberikan persyaratan terhadap batasan Rasio LTV yang wajar untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan Kendaraan Bermotor melalui penerbitan Peraturan Bank Indonesia. Kebijakan melalui batasan ini merupakan salah satu upaya dalam menjaga stabilitas keuangan sehingga dapat turut serta dalam pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam kebijakan yang dikeluarkan, Bank Indonesia juga memberi kelonggaran kepada masing-masing bank untuk menentukan ketentuan LTV dengan mengatur rasio LTV kredit properti.

Kebijakan Bank Indonesia terhadap Rasio *Loan to Value* berubah tergantung kondisi perekonomian dan kebijakan pemerintah saat peraturan diberlakukan. Dengan memperhatikan dinamika perekonomian, dampak risiko prosiklikalitas dan kondisi siklus keuangan, kebijakan LTV terus disempurnakan Bank Indonesia dengan mempertimbangkan potensi risiko sistemik yang berkaitan dengan kredit properti.

Baru-baru ini, Bank Indonesia telah mengeluarkan PBI Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Pada tahun 2018, Bank Indonesia menerbitkan PBI No. 20/8/PBI/2018 yang diberlakukan mulai tanggal 1 Agustus 2018. Peraturan ini hadir untuk mengakomodasi industri di sektor properti dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut, yakni: kondisi perekonomian nasional yang meliputi pertumbuhan kredit dan pembiayaan properti yang masih berada pada fase akselerasi dan belum mencapai puncak diikuti dengan penyediaan dan permintaan terhadap produk properti yang mulai meningkat; kemampuan debitur yang masih cukup baik, serta risiko kredit dan pembiayaan yang relatif terjaga; serta karakteristik sektor properti yang memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) cukup besar terhadap perekonomian nasional dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan aspek perlindungan konsumen. Di samping itu, Bank Indonesia juga berupaya melakukan penyesuaian kebijakan apabila terdapat indikasi *overheating* di sektor properti dengan melakukan evaluasi kebijakan minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

3.2. Perlindungan Hukum Kredit Pemilikan Rumah

Perlindungan terhadap nasabah di dalam bidang pelayanan perbankan merupakan suatu ketentuan yang tidak boleh diabaikan begitu saja, dikarenakan nasabah merupakan unsur yang sangat berperan sekali dalam dunia perbankan, artinya perbankan berlandaskan pada kepercayaan dari pihak nasabah. Dalam rangka pemberdayaan nasabah jasa perbankan, Bank Indonesia yang merupakan bank sentral, mereka yang bertanggung jawab untuk menegakkan otoritas moneter sangat diinginkan mempunyai kepeduliannya.

Lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat oleh karena bank sangat membutuhkan masyarakat dalam melakukan kegiatan usahanya guna tetap mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap bank maka pemerintah harus melindungi masyarakat dari tindakan lembaga ataupun oknum pegawai bank yang tidak bertanggung jawab. Perlindungan terhadap nasabah dalam bidang perbankan merupakan suatu ketentuan yang tidak boleh diabaikan begitu saja oleh karena nasabah merupakan unsur yang sangat berperan sekali dalam dunia perbankan, dalam arti kata mati hidupnya perbankan berdasarkan pada kepercayaan dari pihak masyarakat/nasabah. Dalam rangka pemberdayaan nasabah jasa perbankan, maka Bank Indonesia sebagai bank sentral yang

bertanggung jawab sebagai pelaksana otoritas moneter sangat diharapkan sekali mempunyai kepeduliannya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan. Pelaku usaha jasa perbankan oleh karenanya dituntut untuk:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku;
5. Dan sebagainya.

Tuntutan diatas merupakan hal yang wajar dalam rangka menjalankan kehati-hatian di bidang jasa perbankan, para pelaku usaha perbankan memang harus mempunyai integritas moral yang tinggi.

Bank Indonesia sebagai pengawas tidak dapat mencampuri secara langsung urusan intern dari bank yang diawasinya tersebut, sebab pengendalian bank tersebut tetap menjadi kewenangan penuh pengurus bank tersebut. Oleh karena itu, harus jelas batas-batas campur tangannya Bank Indonesia sehingga tidak mengambil porsi kewenangan dari pengurusan bank tersebut. Akan tetapi, Bank Indonesia tetap mengawasi bank-bank agar tetap memberikan pelayanan yang baik untuk nasabah dan melindungi kepentingan nasabah. Hubungan hukum yang terjadi antara nasabah dengan bank dapat terwujud dari suatu perjanjian.

Mekanisme yang digunakan dalam rangka perlindungan nasabah oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Memperketat izin bank
Memperketat pemberian izin untuk suatu pendirian bank baru adalah salah satu cara agar bank tersebut kuat dan berkualitas sehingga dapat memberikan keamanan bagi nasabahnya. Undang-Undang Perbankan menetapkan persyaratan yang harus dipenuhi apabila suatu bank akan didirikan berupa persyaratan sebagai berikut:
 - a. Susunan organisasi
 - b. Permodalan
 - c. Kepemilikan
 - d. Keahlian di bidang perbankan
 - e. Kelayakan rencana kerja
2. Memperketat pengaturan di bidang perbankan
Pengaturan ini meliputi ketentuan mengenai permodalan, manajemen, kualitas aktiva produktif, likuiditas, rentabilitas, dan lain-lainya. Ketentuan pengaturan tersebut baik secara langsung maupun tak langsung bertujuan untuk melindungi pihak nasabah.
3. Memperketat pengawasan bank
Dalam rangka meminimalkan resiko yang ada dalam bisnis bank, maka pihak otoritas, khususnya Bank Indonesia harus melakukan tindakan pengawasan dan pembinaan terhadap bank-bank yang ada terhadap bank-bank pemerintah maupun bank swasta.

Sisi lain yang menjadi fokus perlindungan konsumen dalam sektor jasa perbankan yaitu pelayanan dibidang perkreditan. Hal yang menjadi perhatian untuk perlindungan konsumen, yaitu pada proses yang harus ditempuh, dan warkat-warkat yang digunakan dalam pemberian kredit. Hal penting juga yaitu saat pengikatan hukum antara bank dengan nasabah di mana secara hukum biasanya menyangkut dua macam pengikatan berupa: perjanjian pokok yakni perjanjian kredit, dan perjanjian tambahan yakni perjanjian mengikuti perjanjian pokok berupa suatu perjanjian pinjaman.

Dari banyaknya pelayanan jasa perbankan sering menimbulkan permasalahan bagi nasabah apabila terjadi masalah yang berkaitan dengan tindakan dari bank itu sendiri maupun tindakan dari pihak ketiga yang terkait.

Permasalahan perlindungan konsumen dalam perbankan juga merupakan salah satu yang menjadi pilar dalam Arsitektur Perbankan, yaitu pilar “mewujudkan pemberdayaan dan perlindungan konsumen jasa perbankan.” Salah satu upaya yang dilakukan melalui penciptaan standar-standar yang jelas dan mudah dipahami dalam membentuk mekanisme pengaduan nasabah dan transparansi informasi produk perbankan.

Menyangkut usaha untuk melindungi konsumen tidak bergantung kepada penerapan hukum perdata saja sebagaimana yang diharapkan melalui sanksi dan mekanisme gugatan ganti rugi. Ketentuan hukum lainnya seperti hukum pidana maupun hukum administrasi juga memuat ketentuan aturan yang dapat melindungi konsumen.

Bank Indonesia, selaku bank sentral dan juga sebagai lembaga pengawas perbankan di Indonesia, mempunyai peran yang sangat penting dalam melindungi dan menjamin agar nasabah tidak mengalami kerugian akibat tindakan bank yang salah, Bank Indonesia diharapkan bisa lebih aktif dalam melakukan tugas dan kewenangannya untuk mengawasi pelaksanaan peraturan perundang-undangan oleh seluruh bank yang beroperasi di Indonesia. Pengawasan yang efektif dan baik yaitu langkah preventif dalam membendung atau setidaknya mengurangi kasus kerugian nasabah karena tindakan bank atau lembaga keuangan lainnya yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Saat ini Bank Indonesia mengatur perlindungan konsumen dengan menerbitkan beberapa peraturan mengenai perlindungan konsumen di antaranya:

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7/PBI 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah
2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI 2006 tertanggal 30 Januari 2006 tentang Mediasi Perbankan yang ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 8/14/DPNP.

Dalam hal ini Bank Indonesia memosisikan sebagai lembaga juga berfungsi untuk sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa. Ketentuan mediasi perbankan selain dimaksudkan untuk membantu menjaga reputasi bank sebagai lembaga intermediasi, juga dimaksudkan memberikan alternatif penyelesaian sengketa kepada nasabah-khususnya bagi nasabah kecil dan usaha mikro (UMKM) dalam hal pengaduan yang mereka ajukan kepada bank.

4. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa

- 4.1. Pengaturan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diatur di dalam PBI Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia selaku Bank Sentral. Risiko keuangan selalu menjadi indikator keberhasilan suatu industri dalam mengelola situasi keuangan. *Loan to Value* merupakan alat yang digunakan untuk membandingkan jumlah pinjaman dengan nilai properti yang dibeli dengan tujuan mengevaluasi risiko suatu pinjaman. Bank Indonesia melalui peraturan ini berupaya untuk mendorong sektor perbankan dalam mendukung upaya pemulihan di sektor finansial. Dengan begitu, banyak perubahan batasan rasio LTV yang dilakukan setiap tahunnya. Perubahan ini terjadi didasari oleh kondisi ekonomi nasional dan perubahan tingkat suku bunga. PBI Nomor 23/2/PBI/2021 merupakan manifestasi dari perubahan peraturan LTV sebelumnya. Perubahan ini berupaya mendorong daya beli masyarakat terhadap properti tanpa adanya hambatan pembiayaan sehingga sektor perbankan dapat terus menjalankan fungsi intermediasi yang seimbang dan berkualitas, yang salah satunya melalui KP (Kredit Properti) tersebut. Maka, dalam pemberian kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-

hatian, sementara itu dalam pengaturan kredit KPR bank harus menetapkan batasan-batasan sesuai yang ditentukan oleh Bank Indonesia selaku yang menerbitkan aturan terkait batasan rasio *loan to value*.

4.2. Perlindungan hukum dalam praktik perjanjian KPR merupakan hal yang penting dalam melindungi konsumen atau nasabah. Negara telah memberikan jaminan hukum bagi konsumen atau nasabah melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha jasa perbankan dituntut untuk menjalankan hal-hal berikut ini: Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikan; Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku; dan sebagainya. Bank Indonesia selaku bank sentral memang tidak dapat mengintervensi atau ikut campur dengan urusan internal dari masing-masing bank. Akan tetapi, Bank Indonesia menjalankan fungsi pengawasan demi terlindunginya kepentingan nasabah. Beberapa mekanisme dalam rangka perlindungan nasabah oleh Bank Indonesia adalah yakni memperketat izin bank, memperketat pengaturan di bidang perbankan, serta memperketat pengawasan bank. Sisi lain yang menjadi fokus perlindungan konsumen dalam sektor jasa perbankan yaitu pelayanan dibidang perkreditan, yaitu pada proses yang harus ditempuh, dan warkat-warkat yang digunakan dalam pemberian kredit. Hal penting juga yaitu saat pengikatan hukum antara bank dengan nasabah di mana secara hukum biasanya menyangkut dua macam pengikatan berupa: perjanjian pokok yakni perjanjian kredit, dan perjanjian tambahan yakni perjanjian mengikuti perjanjian pokok berupa suatu perjanjian pinjaman. Bank Indonesia mengatur perlindungan konsumen dengan menerbitkan beberapa peraturan mengenai perlindungan konsumen yakni Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/7/PBI 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI 2006 tertanggal 30 Januari 2006 tentang Mediasi Perbankan yang ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 8/14/DPNP. Dalam hal ini, Bank Indonesia memposisikan sebagai lembaga yang juga berfungsi untuk sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa. Ketentuan mediasi perbankan selain dimaksudkan untuk membantu menjaga reputasi bank sebagai lembaga intermediasi, juga dimaksudkan memberikan alternatif penyelesaian sengketa kepada nasabah-khususnya bagi nasabah kecil dan usaha mikro (UMKM) dalam hal pengaduan yang mereka ajukan kepada bank.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012)
- Djumhana, Muhammad. *RUU Perbankan Tidak Mengatur Perlindungan Bagi Nasabah*, (Bandung:Suara Pembaruan, 1991)
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, Bina Ilmu, 1987)
- J.L.K., Valerine. *Modul Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009)
- Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta: Yayasan REI-Rakasindo, 1997)
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011)