

**KEADILAN BERMARTABAT DALAM PENJUALAN ASET JAMINAN KPR MACET: PERSPEKTIF
PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR****Yustiani**

Fakultas Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Indonesia

*Email Korespodensi: aniy64419@gmail.com**ABSTRACT**

This study explores consumer protection in mortgage loan defaults and the sale of collateral. Debtors often face challenges during foreclosure, raising concerns about fairness and legal safeguards. Employing a normative juridical approach, this research examines the legal framework, implementation gaps, and the balance between creditor rights and debtor interests. Findings indicate that although regulations exist, practical enforcement often lacks transparency, threatening the principle of dignified justice. Strengthened regulatory measures and judicial oversight are crucial to uphold debtor rights.

Keywords: Consumer Protection, Mortgage Default, Collateral Sale, Banking Law, Dignified Justice

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi prinsip keadilan bermartabat dalam praktik penjualan aset jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) macet serta upaya perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen. Penelitian menggunakan pendekatan normatif yuridis dengan metode analisis doktrinal, mempelajari regulasi perbankan, undang-undang perlindungan konsumen, serta putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun regulasi perbankan dan perlindungan konsumen memberikan kerangka hukum bagi debitur, praktik penjualan aset jaminan sering menghadapi tantangan implementasi, termasuk ketidakseimbangan informasi, prosedur yang tidak transparan, dan minimnya perlindungan terhadap hak-hak debitur. Penelitian ini menekankan pentingnya penerapan prinsip keadilan bermartabat, baik secara prosedural maupun substantif, untuk memastikan debitur tidak dirugikan secara hukum maupun sosial. Temuan ini diharapkan dapat menjadi dasar rekomendasi bagi penguatan kebijakan perlindungan hukum debitur serta meningkatkan akuntabilitas lembaga keuangan dalam praktik penjualan aset jaminan.

Katakunci: KPR macet, penjualan aset jaminan, perlindungan hukum, debitur, keadilan bermartabat

Article history

Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025

Plagiarism checker no 476

Doi : prefix doi :
10.8734/causa.v1i2.365

Copyright : author**Publish by : causa**

This work is licensed under
a [creative commons
attribution-noncommercial
4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor perbankan dan lembaga pembiayaan di Indonesia memainkan peranan penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi nasional dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu produk keuangan yang memiliki dampak besar terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR memberikan kesempatan kepada masyarakat, khususnya kelas menengah, untuk memiliki tempat tinggal melalui sistem pembiayaan bertahap. Program ini tidak hanya membantu mewujudkan hak dasar warga negara atas hunian yang layak sebagaimana dijamin oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tetapi juga menggerakkan roda perekonomian nasional melalui sektor properti, industri konstruksi, serta menciptakan lapangan kerja baru. Dengan demikian, keberadaan KPR memiliki peran ganda, yaitu sebagai sarana pemenuhan hak sosial-ekonomi dan instrumen penggerak pertumbuhan ekonomi nasional.

Namun, kemudahan akses pembiayaan ini tidak lepas dari risiko kredit bermasalah (Non-Performing Loan/NPL) yang menjadi salah satu isu paling krusial dalam sistem keuangan. NPL terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, baik karena faktor ekonomi, kehilangan pekerjaan, maupun perubahan kondisi sosial setelah pandemi COVID-19. Fenomena meningkatnya rasio NPL pasca pandemi menunjukkan adanya kerentanan struktural dalam hubungan hukum antara debitur dan kreditur, terutama dalam konteks pelaksanaan eksekusi jaminan. Dalam praktik, lembaga keuangan sering kali melakukan penjualan atau pelelangan aset jaminan secara sepihak tanpa keterlibatan aktif debitur. Proses penentuan nilai, jadwal lelang, hingga perhitungan hasil penjualan kerap tidak disampaikan secara transparan. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius terkait keadilan, akuntabilitas, dan perlindungan hukum bagi debitur sebagai pihak yang lemah dalam hubungan kontraktual tersebut (Otoritas Jasa Keuangan, 2022; Harahap, 2021; Suryani, 2020).

Secara sosial-ekonomi, dampak dari kredit macet KPR tidak hanya terbatas pada kehilangan aset atau rumah, tetapi juga menyentuh aspek kemanusiaan. Bagi debitur, kehilangan rumah berarti kehilangan stabilitas hidup keluarga, menurunnya produktivitas, dan munculnya tekanan psikologis yang berujung pada depresi, stres, serta stigma sosial sebagai “gagal bayar”. Pada tingkat makro, meningkatnya angka kredit macet berimplikasi terhadap penurunan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan, menurunnya perputaran sektor properti, serta melemahnya daya beli masyarakat. Dengan demikian, masalah KPR macet bukan sekadar permasalahan hukum privat, tetapi juga merupakan persoalan sosial-ekonomi yang menuntut penanganan dengan perspektif keadilan substantif dan perlindungan terhadap martabat manusia.

Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan terhadap debitur sebagai pengguna jasa keuangan sebenarnya telah dijamin dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menegaskan bahwa konsumen berhak memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak menyesatkan; berhak atas perlakuan yang adil dan tidak diskriminatif; serta berhak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan jasa. Dalam konteks KPR, debitur pada dasarnya merupakan konsumen jasa keuangan, sehingga berhak atas perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam UUPK. Namun, dalam praktik, prinsip-prinsip tersebut sering kali terabaikan karena dominasi posisi kreditur yang memiliki kekuasaan lebih besar dalam menentukan isi perjanjian, mekanisme eksekusi jaminan, serta prosedur penyelesaian sengketa.

Asimetri kekuasaan antara bank dan debitur menyebabkan hubungan hukum yang tidak seimbang. Perjanjian kredit baku yang disusun sepihak oleh bank umumnya tidak memberi ruang negosiasi bagi debitur, sehingga asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPdata)

hanya berlaku secara formalistik. Kondisi ini mengakibatkan banyak debitur berada dalam posisi rentan secara hukum dan ekonomi ketika terjadi wanprestasi. Sementara itu, mekanisme penjualan aset jaminan yang dilakukan tanpa keterlibatan debitur menimbulkan problem keadilan. Padahal, esensi perlindungan hukum dalam konteks perlindungan konsumen adalah memberikan keseimbangan antara kepastian hukum bagi pelaku usaha (bank) dan keadilan bagi konsumen (debitur) (Prasetyo, 2023; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1338; Dewi, 2022; Setiawan, 2022).

Kesenjangan tersebut menunjukkan adanya disparitas antara idealitas hukum dan realitas praktik, di mana perlindungan hukum yang seharusnya melekat pada debitur sering kali tidak terlaksana secara efektif. Di satu sisi, hukum perbankan dan hukum jaminan kebendaan lebih menekankan kepastian hukum bagi kreditur; di sisi lain, hukum perlindungan konsumen menekankan aspek keadilan dan keseimbangan hubungan hukum. Ketegangan antara dua orientasi hukum inilah yang menimbulkan ruang kosong (*legal gap*) dalam sistem perlindungan hukum terhadap debitur sebagai konsumen jasa keuangan.

Penelitian-penelitian terdahulu yang membahas hubungan hukum antara bank dan debitur dalam konteks KPR sebagian besar berfokus pada analisis normatif tentang hak dan kewajiban para pihak atau mekanisme eksekusi hak tanggungan. Misalnya, Andriani (2019) menekankan pentingnya perlindungan hukum dalam eksekusi jaminan berdasarkan asas kepastian hukum, Putra (2021) menyoroti aspek keabsahan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit macet dari perspektif hukum perdata, dan Dewi (2022) membahas mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dari aspek kebijakan perbankan. Namun, penelitian-penelitian tersebut belum mengaitkan permasalahan perlindungan hukum bagi debitur dengan dimensi filosofis keadilan dan martabat manusia sebagaimana dikembangkan dalam konsep Keadilan Bermartabat (*Dignified Justice*) oleh Prof. Teguh Prasetyo (Prasetyo, 2019; Prasetyo, n.d.; Andriani, 2019; Putra, 2021; Dewi, 2022).

Dengan demikian, terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) yang signifikan: belum ada penelitian yang secara **eksplisit mengkaji perlindungan hukum debitur dalam penjualan aset jaminan KPR macet melalui pendekatan integratif antara hukum positif, hukum perlindungan konsumen, dan teori keadilan bermartabat**. Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut, dengan menempatkan persoalan KPR macet tidak hanya sebagai isu kepastian hukum, tetapi juga sebagai permasalahan keadilan substantif dan kemanusiaan dalam praktik perbankan modern.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris, yakni gabungan antara pendekatan normatif terhadap peraturan hukum yang berlaku dan telaah empiris terhadap praktik pelaksanaannya. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang komprehensif terhadap perbedaan antara *das sollen* (apa yang seharusnya) dan *das sein* (apa yang terjadi) dalam penerapan hukum perlindungan konsumen di sektor pembiayaan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, seperti UUPK, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta analisis dokumen hukum dan putusan pengadilan yang relevan. Data empiris diperoleh melalui telaah praktik penjualan aset jaminan KPR macet pada lembaga pembiayaan, sehingga peneliti dapat mengidentifikasi ketidaksesuaian antara ketentuan hukum formal dan implementasinya di lapangan.

Desain penelitian ini bersifat studi kasus yuridis-empiris, dengan fokus pada beberapa lembaga pembiayaan yang melaksanakan KPR macet. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis secara rinci mekanisme eksekusi jaminan, transparansi prosedur, serta posisi tawar debitur dalam praktik nyata. Selain itu, penelitian ini juga menilai sejauh mana

lembaga keuangan mematuhi ketentuan perundang-undangan dan prinsip keadilan bermartabat, serta mengidentifikasi potensi perbaikan regulasi untuk memperkuat perlindungan debitur.

Dari hasil telaah awal, ditemukan adanya ketimpangan informasi, lemahnya mekanisme pengawasan, dan posisi tawar yang tidak seimbang antara bank dan debitur. Fakta ini memperkuat urgensi penerapan paradigma Keadilan Bermartabat, yang menekankan bahwa debitur bukan sekadar subjek hukum formal, tetapi manusia bermartabat yang harus dihormati hak dan keseimbangannya dalam setiap tindakan hukum. Pendekatan ini menyediakan kerangka filosofis dan praktis untuk mengevaluasi kebijakan perbankan yang selama ini berorientasi pada kepastian hukum semata.

Secara akademik, penelitian ini memiliki kebaruan (novelty) dalam tiga aspek:

1. Aspek konseptual: mengintegrasikan teori Keadilan Bermartabat ke dalam kajian perlindungan hukum di sektor perbankan dan pembiayaan;
2. Aspek metodologis: menggabungkan analisis normatif dan empiris untuk mengukur efektivitas perlindungan hukum terhadap debitur;
3. Aspek praktis: memberikan rekomendasi kebijakan untuk memperkuat regulasi dan pengawasan terhadap praktik penjualan aset jaminan agar sejalan dengan prinsip keadilan dan kemanusiaan

Implikasi dari penelitian ini, jika dilakukan, adalah terciptanya mekanisme perlindungan hukum yang lebih adil dan transparan, memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan, serta memberikan pedoman implementasi prinsip keadilan bermartabat dalam hukum perbankan. Sebaliknya, jika penelitian ini tidak dilakukan, disparitas hukum dan praktik akan terus berlangsung, berpotensi menimbulkan kerugian finansial, sosial, dan psikologis bagi debitur, serta mengurangi legitimasi sistem perbankan di mata publik. Kesimpulan awal dari pendahuluan ini adalah bahwa persoalan KPR macet bukan hanya masalah teknis perbankan, tetapi juga isu multidimensional yang menyentuh aspek hukum, sosial, dan kemanusiaan. Penelitian ini menekankan perlunya harmonisasi hukum perlindungan konsumen, hukum perbankan, dan hukum jaminan kebendaan, serta penerapan prinsip Keadilan Bermartabat sebagai dasar rekonstruksi sistem perlindungan hukum bagi debitur, untuk mewujudkan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan sosial (Bank Indonesia, 2020; Zahra, 2024; Buana, 2023; Otoritas Jasa Keuangan, 2013; Prasetyo, 2019).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris, yakni gabungan antara pendekatan normatif terhadap peraturan hukum yang berlaku dan telaah empiris terhadap praktik pelaksanaannya. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang komprehensif terhadap perbedaan antara *das sollen* (apa yang seharusnya) dan *das sein* (apa yang terjadi) dalam penerapan hukum perlindungan konsumen di sektor pembiayaan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, seperti UUPK, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta analisis dokumen hukum dan putusan pengadilan yang relevan. Data empiris diperoleh melalui telaah praktik penjualan aset jaminan KPR macet pada lembaga pembiayaan, sehingga peneliti dapat mengidentifikasi ketidaksesuaian antara ketentuan hukum formal dan implementasinya di lapangan.

Desain penelitian ini bersifat studi kasus yuridis-empiris, dengan fokus pada beberapa

lembaga pembiayaan yang melaksanakan KPR macet. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis secara rinci mekanisme eksekusi jaminan, transparansi prosedur, serta posisi tawar debitur dalam praktik nyata. Selain itu, penelitian ini juga menilai sejauh mana lembaga keuangan mematuhi ketentuan perundang-undangan dan prinsip keadilan bermartabat, serta mengidentifikasi potensi perbaikan regulasi untuk memperkuat perlindungan debitur.

Dari hasil telaah awal, ditemukan adanya ketimpangan informasi, lemahnya mekanisme pengawasan, dan posisi tawar yang tidak seimbang antara bank dan debitur. Fakta ini memperkuat urgensi penerapan paradigma Keadilan Bermartabat, yang menekankan bahwa debitur bukan sekadar subjek hukum formal, tetapi manusia bermartabat yang harus dihormati hak dan keseimbangannya dalam setiap tindakan hukum. Pendekatan ini menyediakan kerangka filosofis dan praktis untuk mengevaluasi kebijakan perbankan yang selama ini berorientasi pada kepastian hukum semata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Penjualan Aset Jaminan KPR Macet dalam Perspektif Hukum Positif

Penjualan aset jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) macet merupakan salah satu mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang diatur secara hukum di Indonesia. Secara formal, mekanisme ini diatur oleh hukum perbankan, hukum jaminan kebendaan, serta prinsip-prinsip hukum perdata yang berlaku. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank sebagai lembaga keuangan memiliki hak untuk menagih kredit bermasalah dan mengeksekusi jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Eksekusi jaminan ini tidak hanya dimaksudkan untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur, tetapi juga sebagai sarana menegakkan kepastian hukum dalam hubungan kredit (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998; BPHN, 1998; Kurniawan, 2008).

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kerangka hukum yang lebih rinci mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan. Hak tanggungan yang melekat pada properti debitur memberikan landasan bagi bank untuk melakukan pelelangan atau penjualan aset sebagai upaya pemulihan kredit. Pasal 6 UU Hak Tanggungan menegaskan bahwa eksekusi jaminan dapat dilakukan melalui perjanjian eksekusi yang disepakati bersama atau melalui prosedur hukum melalui pengadilan, sehingga terdapat dua mekanisme utama: eksekusi sukarela dan eksekusi melalui lelang publik.

Dalam praktiknya, mekanisme ini mencakup beberapa tahap. Pertama, penentuan nilai aset jaminan. Nilai ini biasanya ditentukan berdasarkan penilaian bank atau pihak independen. Penilaian ini penting untuk memastikan bahwa hasil penjualan dapat menutupi sisa kewajiban debitur. Kedua, pengumuman jadwal pelelangan. Secara normatif, pengumuman ini harus dilakukan secara terbuka agar debitur, pihak ketiga, atau calon pembeli memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi. Ketiga, pelaksanaan pelelangan dan distribusi hasil penjualan. Hasil dari penjualan aset digunakan untuk melunasi sisa kewajiban debitur sesuai urutan prioritas yang diatur dalam Pasal 21 UU Hak Tanggungan.

Meski secara hukum prosedur ini jelas, praktik di lapangan menunjukkan beberapa penyimpangan yang signifikan. Seringkali, penentuan harga aset dilakukan secara sepihak oleh bank, tanpa transparansi atau keterlibatan pihak ketiga. Hal ini menimbulkan risiko bahwa nilai lelang tidak mencerminkan harga pasar yang sebenarnya, sehingga debitur berpotensi dirugikan secara finansial. Selain itu, jadwal eksekusi sering diumumkan terbatas, bahkan hanya melalui

pemberitahuan internal bank, sehingga debitur tidak memiliki kesempatan untuk menyiapkan keberatan, membayar tunggakan, atau mencari solusi alternatif seperti restrukturisasi kredit.

Distribusi hasil penjualan juga menjadi persoalan kritis. Walaupun secara hukum seluruh hasil lelang harus digunakan untuk menutup kewajiban debitur, dalam praktiknya terdapat kasus di mana sisa hasil penjualan tidak disampaikan secara jelas kepada debitur. Situasi ini mengindikasikan lemahnya mekanisme pengawasan internal dan eksternal terhadap eksekusi aset jaminan. Ketidakjelasan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik sosial, mengingat debitur sering merasa dirugikan dan tidak memiliki saluran yang efektif untuk menuntut haknya.

Dari perspektif hukum positif, fenomena ini menunjukkan adanya ketegangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Di satu sisi, bank membutuhkan kepastian hukum untuk melindungi aset dan kepentingan finansialnya, yang dijamin oleh UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan. Di sisi lain, debitur sebagai konsumen jasa keuangan memiliki hak atas perlindungan hukum, informasi yang transparan, dan perlakuan yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Kesenjangan ini menimbulkan potensi konflik, baik di ranah hukum maupun sosial, karena debitur menghadapi risiko kehilangan aset secara mendadak tanpa perlindungan yang memadai.

Sejarah praktik eksekusi jaminan di Indonesia juga menunjukkan adanya pergeseran paradigma. Pada era awal penerapan KPR, bank cenderung memprioritaskan kepastian hukum bagi kreditur tanpa mempertimbangkan dampak sosial-ekonomi bagi debitur. Hal ini sejalan dengan orientasi hukum klasik yang lebih menekankan pada “das sollen” atau apa yang seharusnya menurut norma formal, tanpa melihat “das sein”, yaitu realitas di lapangan. Fenomena NPL pasca pandemi COVID-19 memperkuat urgensi revisi paradigma ini, karena tingginya angka kredit macet memicu risiko sosial-ekonomi yang luas, termasuk kerentanan finansial dan psikologis debitur.

Selain itu, penjualan aset jaminan yang tidak transparan dapat menimbulkan implikasi hukum tambahan. Beberapa debitur telah melaporkan praktik-praktik yang menyalahi prosedur lelang formal, seperti pelelangan tertutup, penentuan harga di bawah nilai wajar, atau distribusi hasil yang tidak proporsional. Kondisi ini dapat menimbulkan gugatan hukum atau sengketa perdata di pengadilan, sekaligus menurunkan legitimasi lembaga perbankan di mata publik. Studi oleh Putra (2021) menekankan bahwa keabsahan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit macet sering menjadi sumber sengketa hukum karena tidak selaras dengan prosedur yang diatur oleh UU Hak Tanggungan.

Dalam konteks harmonisasi hukum, penjualan aset jaminan seharusnya mempertimbangkan integrasi antara tiga prinsip utama:

1. Kepastian hukum bagi kreditur, agar hak-hak bank dalam penagihan dan eksekusi dapat terlaksana sesuai regulasi.
2. Perlindungan hukum bagi debitur sebagai konsumen, yang mencakup hak atas informasi, hak untuk didengar, dan hak atas sisa hasil penjualan.
3. Keadilan substantif atau Keadilan Bermartabat, yang menekankan perlakuan adil terhadap debitur sebagai manusia bermartabat, bukan sekadar subjek hukum formal.

Implementasi prinsip-prinsip ini dapat diwujudkan melalui beberapa langkah praktis. Pertama, penilaian aset harus dilakukan oleh pihak independen dan diumumkan secara transparan. Kedua, debitur harus diberikan kesempatan untuk konsultasi atau menanggapi rencana eksekusi sebelum lelang dilakukan. Ketiga, pengawasan eksternal oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan lembaga peradilan perlu ditingkatkan untuk memastikan mekanisme

eksekusi berjalan sesuai ketentuan hukum dan prinsip keadilan (Tingehe, 2023; Herlina & Idris, 2020; Otoritas Jasa Keuangan, 2013).

Analisis hukum positif ini menegaskan bahwa mekanisme penjualan aset jaminan KPR macet tidak bisa dilihat semata-mata dari sisi kepastian hukum formal, melainkan juga harus memasukkan aspek perlindungan konsumen dan dampak sosial-ekonomi. Kegagalan mengintegrasikan ketiga aspek ini dapat menimbulkan konsekuensi luas, termasuk ketidakpercayaan publik terhadap sistem perbankan, konflik sosial, dan potensi gugatan hukum yang memperlama penyelesaian kredit bermasalah.

Dengan demikian, sub-bab ini menunjukkan bahwa mekanisme penjualan aset jaminan KPR macet dalam perspektif hukum positif bersifat kompleks. Perlu adanya reformasi praktik, harmonisasi antara UU Perbankan, UU Hak Tanggungan, dan UUPK, serta penerapan prinsip keadilan bermartabat untuk mencapai keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan debitur. Penerapan prinsip ini tidak hanya memperkuat posisi hukum debitur, tetapi juga meningkatkan legitimasi dan keberlanjutan sistem perbankan secara keseluruhan.

Asimetri Kekuasaan dan Implikasi Perlindungan Konsumen

Asimetri kekuasaan dalam hubungan hukum antara bank dan debitur merupakan salah satu fenomena paling menonjol dalam praktik KPR macet. Asimetri ini muncul karena perbedaan posisi, sumber daya, dan akses informasi antara pihak kreditur (bank) dan debitur (konsumen). Bank, sebagai lembaga keuangan yang memiliki kapasitas profesional, akses hukum, serta kekuatan ekonomi, menempati posisi dominan dalam merancang perjanjian kredit, menetapkan syarat-syarat pembayaran, serta mengatur mekanisme eksekusi jaminan. Sebaliknya, debitur, meskipun memiliki hak hukum sebagai konsumen, sering kali tidak memiliki sumber daya untuk menyeimbangkan posisi tersebut.

Dalam perspektif hukum positif, **asas kebebasan berkontrak** yang tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar bagi bank untuk menetapkan syarat-syarat kredit secara sepihak. Secara normatif, prinsip ini seharusnya mengutamakan kesepakatan sukarela antara kedua belah pihak. Namun, dalam praktik KPR, kontrak baku atau “standard form contract” kerap digunakan, sehingga debitur hanya memiliki kemampuan terbatas untuk memodifikasi ketentuan yang dianggap merugikan. Kondisi ini menghasilkan **kontrak tidak seimbang (unbalanced contract)** yang lebih menguntungkan bank dan menempatkan debitur dalam risiko tinggi saat terjadi wanprestasi.

Fenomena asimetri ini diperkuat oleh fakta bahwa debitur sering kali **tidak memiliki informasi yang memadai mengenai hak-haknya**. Misalnya, debitur mungkin tidak memahami ketentuan tentang eksekusi jaminan, perhitungan bunga keterlambatan, atau hak atas sisa hasil penjualan aset. Padahal, UUPK Pasal 4 ayat (1) menegaskan bahwa konsumen berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai barang atau jasa yang digunakan. Ketidaktahuan debitur ini menimbulkan kerentanan yang signifikan, karena mereka tidak dapat menilai risiko kredit secara penuh dan menyiapkan strategi mitigasi bila terjadi kegagalan pembayaran.

Lebih jauh, **praktik penjualan aset jaminan secara sepihak** memperburuk ketidakseimbangan ini. Bank memiliki wewenang untuk menentukan jadwal lelang, penilai aset, dan penggunaan hasil penjualan, sehingga debitur sering merasa tidak memiliki suara atau kontrol atas proses tersebut. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius terkait **keadilan substantif** dan kepatuhan bank terhadap prinsip perlindungan konsumen. Secara teoritis, debitur sebagai konsumen jasa keuangan memiliki hak untuk diperlakukan adil, memiliki akses informasi yang

transparan, dan diberi kesempatan menyampaikan keberatan. Namun, implementasi prinsip-prinsip ini di lapangan sering tidak konsisten, bahkan cenderung diabaikan.

Implikasi asimetri kekuasaan tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga berdampak pada **dimensi sosial dan psikologis debitur**. Studi empiris menunjukkan bahwa debitur yang menghadapi eksekusi jaminan tanpa perlindungan yang memadai mengalami tekanan psikologis berat, termasuk stres, depresi, dan stigma sosial. Kehilangan rumah atau aset utama sebagai jaminan tidak hanya menimbulkan kerugian finansial, tetapi juga menimbulkan **ketidakstabilan hidup keluarga**, menurunkan produktivitas, dan bahkan meningkatkan risiko marginalisasi sosial. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang hanya bersifat formal tidak cukup untuk mengatasi risiko nyata yang dihadapi debitur.

Dalam konteks hukum ekonomi, asimetri kekuasaan juga mempengaruhi **efisiensi pasar perbankan**. Ketika debitur merasa tidak dilindungi, kepercayaan publik terhadap lembaga keuangan menurun, yang pada gilirannya dapat menekan partisipasi masyarakat dalam program KPR. Efek ini berimplikasi pada pertumbuhan sektor properti dan industri konstruksi, serta berpotensi mengganggu stabilitas makroekonomi. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap debitur bukan sekadar persoalan etis, tetapi juga aspek penting dalam menjaga kesehatan ekonomi nasional.

Dari perspektif hukum konsumen, upaya mitigasi asimetri kekuasaan dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme:

1. Transparansi kontrak dan informasi

UUPK mengatur hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar dan lengkap. Dalam praktik KPR, hal ini berarti debitur harus diberi salinan perjanjian kredit yang jelas, termasuk ketentuan eksekusi jaminan, bunga keterlambatan, biaya administrasi, dan hak atas sisa hasil penjualan aset. Peningkatan transparansi dapat mengurangi ketidakseimbangan informasi dan meningkatkan kemampuan debitur untuk membuat keputusan yang rasional.

2. Partisipasi dalam proses eksekusi

Debitur harus memiliki hak untuk **mengajukan keberatan atau negosiasi restrukturisasi kredit** sebelum aset dijual. Hal ini sejalan dengan semangat Pasal 7 UUPK, yang menegaskan perlakuan adil dan tidak diskriminatif terhadap konsumen. Penerapan mekanisme ini akan membantu menyeimbangkan posisi tawar antara kreditur dan debitur serta mengurangi potensi konflik hukum.

3. Pengawasan eksternal dan penegakan hukum

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memiliki peran penting dalam memantau praktik eksekusi jaminan KPR. Pengawasan yang ketat terhadap prosedur lelang, penilaian aset, dan distribusi hasil penjualan dapat memastikan bahwa bank mematuhi ketentuan hukum dan prinsip keadilan. Selain itu, pengadilan juga dapat berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang memihak pada perlindungan konsumen bila terjadi penyimpangan.

4. Menurut Prof. Teguh Prasetyo, konsep Keadilan Bermartabat (Dignified Justice) menekankan bahwa setiap tindakan hukum, termasuk eksekusi aset jaminan, harus menghormati martabat manusia. Dalam konteks KPR macet, prinsip ini menegaskan bahwa debitur harus diperlakukan sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan posisi yang seimbang, bukan semata-mata sebagai objek ekonomi untuk menutup kewajibannya (Prasetyo, 2019; DKPP, 2022).

Selain itu, analisis yuridis-empiris menunjukkan bahwa **asimetri kekuasaan juga terkait**

dengan desain kontrak dan klausula baku yang tidak fleksibel. Klausula “take it or leave it” yang umum digunakan oleh bank cenderung menekan debitur untuk menerima semua syarat tanpa negosiasi. Studi Dewi (2022) menekankan pentingnya **klausula restrukturisasi dan mediasi** sebagai upaya untuk memperbaiki keseimbangan kontraktual, yang dapat mengurangi risiko wanprestasi dan konflik hukum.

Implikasi jika asimetri kekuasaan ini tidak diatasi sangat luas. Secara individu, debitur menghadapi risiko kehilangan aset utama, tekanan psikologis, dan stigma sosial. Secara sosial, praktik ini dapat menimbulkan ketidakpercayaan publik terhadap sistem perbankan, melemahkan partisipasi masyarakat dalam program KPR, dan mempengaruhi stabilitas sektor properti serta industri konstruksi. Secara hukum, ketidakseimbangan ini menimbulkan potensi sengketa perdata yang berkepanjangan, memperlambat penyelesaian kredit macet, dan membebani sistem peradilan.

Sebaliknya, penerapan prinsip perlindungan hukum konsumen yang terpadu dapat menghasilkan beberapa manfaat strategis:

1. **Menyeimbangkan hak kreditur dan debitur**, sehingga proses eksekusi jaminan menjadi adil dan transparan.
2. **Meningkatkan kepercayaan publik terhadap lembaga perbankan**, yang berdampak positif pada partisipasi masyarakat dalam program KPR dan instrumen pembiayaan lainnya.
3. **Memperkuat legitimasi hukum**, karena praktik perbankan selaras dengan norma hukum positif, UUPK, dan prinsip keadilan bermartabat.
4. **Mengurangi sengketa hukum**, sehingga proses penyelesaian kredit macet menjadi lebih cepat, efisien, dan berkeadilan.

Dengan demikian, asimetri kekuasaan dalam praktik KPR macet bukan hanya masalah hukum normatif, tetapi juga fenomena multidimensional yang menyentuh aspek ekonomi, sosial, psikologis, dan filosofis. Untuk itu, integrasi antara hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip keadilan substantif menjadi strategi utama dalam membangun mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang lebih manusiawi dan berkeadilan.

Kesimpulannya, **penguatan perlindungan debitur** melalui transparansi kontrak, partisipasi dalam proses eksekusi, pengawasan eksternal, serta penerapan prinsip Keadilan Bermartabat merupakan langkah strategis untuk mengurangi disparitas kekuasaan. Hal ini tidak hanya memberikan efek perlindungan langsung bagi debitur, tetapi juga menciptakan **sistem perbankan yang lebih stabil, akuntabel, dan dipercaya oleh masyarakat**, serta menjembatani gap antara norma hukum formal dan praktik nyata di lapangan.

1) Dampak Sosial-Psikologis

Aspek sosial dan psikologis dari KPR macet sering kali kurang diperhatikan dalam kajian hukum atau ekonomi. Kehilangan rumah sebagai aset utama menimbulkan **ketidakstabilan hidup keluarga**, meningkatkan stres, depresi, dan rasa malu. Debitur yang gagal membayar kredit dapat menghadapi stigma sosial sebagai individu “gagal bayar,” yang berpotensi memengaruhi interaksi sosial, reputasi, dan hubungan keluarga.

Tekanan psikologis ini berdampak pada produktivitas kerja dan kualitas hidup. Debitur yang cemas atau depresi akibat ancaman eksekusi aset cenderung mengalami penurunan kinerja di tempat kerja, menurunnya motivasi ekonomi, dan meningkatnya risiko sosial, seperti isolasi atau konflik keluarga. Fenomena ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga harus mempertimbangkan **dimensi kemanusiaan dan kesejahteraan psikologis** debitur.

2) Implikasi Hukum dan Perlindungan Konsumen

Dari sisi hukum, KPR macet menyoroti ketegangan antara **kepastian hukum** dan **keadilan substantif**. Sementara hukum perbankan dan hak tanggungan menekankan hak kreditur untuk menagih utang dan mengeksekusi jaminan, hukum perlindungan konsumen menekankan hak debitur untuk diperlakukan adil, memperoleh informasi yang transparan, dan kesempatan mengajukan keberatan. Ketegangan ini menimbulkan **legal gap**, yaitu ketidaksesuaian antara norma hukum formal dan praktik nyata di lapangan.

Implementasi perlindungan hukum konsumen dapat diperkuat melalui beberapa mekanisme. Pertama, pengaturan yang lebih tegas terkait **transparansi dan keterlibatan debitur** dalam proses lelang aset. Pasal 6 UUPK menegaskan hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Bank perlu menyediakan laporan nilai aset, metode penilaian, jadwal lelang, dan estimasi hasil penjualan.

Kedua, **mekanisme mediasi dan restrukturisasi** perlu diperkuat. Debitur yang menghadapi kredit macet harus memiliki akses untuk merundingkan restrukturisasi kredit, misalnya dengan perpanjangan tenor, pengurangan bunga, atau skema cicilan baru. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip keadilan bermartabat, yang menekankan perlakuan adil terhadap pihak yang lemah.

Ketiga, pengawasan eksternal oleh **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)** dan lembaga hukum lainnya penting untuk memastikan bank mematuhi ketentuan hukum dan prinsip perlindungan konsumen. Pengawasan ini dapat berupa audit rutin, monitoring eksekusi aset, dan evaluasi kepatuhan terhadap standar perbankan yang berkeadilan.

3) Strategi Rekonstruksi Perlindungan Hukum

Melihat kenyataan praktik KPR macet di lapangan, jelas bahwa perlindungan hukum bagi debitur membutuhkan rekonstruksi yang menyeluruh. Strategi ini harus menggabungkan hukum positif, prinsip perlindungan konsumen, dan teori Keadilan Bermartabat sehingga tercipta mekanisme yang adil, transparan, dan tetap menghormati martabat manusia.

Langkah pertama yang perlu dilakukan adalah reformasi regulasi. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan perlu ditinjau kembali untuk memasukkan ketentuan yang lebih adil bagi debitur. Misalnya, mewajibkan bank untuk memberikan informasi yang lengkap dan memastikan keterlibatan debitur dalam setiap tahapan eksekusi aset. Dengan demikian, debitur tidak lagi berada dalam posisi pasif dan lemah secara hukum (Bank Indonesia, 2020; Otoritas Jasa Keuangan, 2013; Zahra, 2024).

Selain itu, prinsip Keadilan Bermartabat harus menjadi pedoman utama. Setiap tindakan hukum, termasuk eksekusi jaminan, harus mempertimbangkan aspek manusiawi: kondisi sosial, psikologis, dan ekonomi debitur. Bank dan lembaga peradilan tidak boleh hanya terpaku pada kepastian hukum formal, tetapi juga harus menghargai martabat manusia yang terdampak oleh keputusan tersebut.

Mekanisme mediasi dan restrukturisasi kredit juga menjadi bagian penting dari strategi ini. Debitur yang menghadapi wanprestasi sebaiknya diberikan kesempatan untuk merundingkan restrukturisasi sebelum aset dijual. Mediasi dapat difasilitasi melalui lembaga independen seperti OJK, asosiasi perbankan, atau lembaga perlindungan konsumen. Pendekatan ini tidak

hanya mencegah kerugian finansial debitur, tetapi juga mengurangi risiko tekanan sosial dan psikologis yang berlebihan.

Peningkatan literasi hukum dan keuangan debitur merupakan strategi tambahan yang tidak kalah penting. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang hak, kewajiban, dan risiko yang terkait dengan KPR, debitur memiliki posisi tawar yang lebih kuat dan dapat mengambil keputusan yang lebih bijak dalam menghadapi kredit bermasalah.

Penguatan mekanisme pengawasan eksternal juga menjadi kunci. OJK, pengadilan, dan lembaga advokasi konsumen perlu memastikan bahwa proses eksekusi aset berjalan sesuai prosedur, transparan, dan adil. Audit kepatuhan, evaluasi prosedur lelang, dan pelaporan hasil eksekusi secara terbuka dapat mencegah penyalahgunaan wewenang dan sengketa hukum.

Jika strategi-strategi ini diterapkan secara konsisten, diharapkan tercipta mekanisme perlindungan hukum yang seimbang: adil bagi debitur, namun tetap menjaga kepastian hukum bagi bank. Sebaliknya, jika restrukturisasi ini tidak dilakukan, ketimpangan hukum akan terus berlanjut, meningkatkan risiko kerugian finansial, sosial, dan psikologis bagi debitur, serta menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem perbankan.

4) Kesimpulan

KPR macet bukan sekadar masalah finansial, tetapi berdampak multidimensional: menimbulkan kerugian ekonomi, ketidakstabilan sosial, hingga tekanan psikologis bagi debitur. Posisi tawar yang timpang antara bank dan debitur semakin memperkuat risiko ketidakadilan dalam eksekusi aset. Oleh karena itu, restrukturisasi perlindungan hukum yang mengintegrasikan hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip Keadilan Bermartabat menjadi sangat penting. Strategi ini tidak hanya melindungi debitur, tetapi juga memperkuat legitimasi lembaga perbankan, meningkatkan stabilitas ekonomi, dan membangun sistem KPR yang lebih manusiawi dan berkeadilan.

Studi Kasus dan Analisis Praktik Penjualan Aset Jaminan KPR Macet

Studi kasus digunakan sebagai jendela empiris untuk memahami praktik nyata penjualan aset jaminan KPR macet. Pendekatan ini memungkinkan peneliti mengamati ketidaksesuaian antara norma hukum formal dan praktik di lapangan, sekaligus menilai dampak sosial, ekonomi, dan psikologis yang timbul.

Salah satu kasus yang dianalisis adalah debitur berinisial “A”, yang memiliki KPR senilai Rp 500 juta pada Bank B. Debitur ini mengalami keterlambatan pembayaran selama 12 bulan akibat kehilangan pekerjaan pasca pandemi. Bank kemudian menilai debitur wanprestasi dan memulai proses eksekusi jaminan sesuai Pasal 6 dan 8 UU Hak Tanggungan, serta hak kreditur dalam UU Perbankan. Proses lelang dilakukan melalui Kantor Lelang Swasta yang ditunjuk bank. Namun, informasi mengenai nilai taksir aset, jadwal lelang, dan mekanisme distribusi hasil penjualan hanya diberikan secara terbatas kepada debitur, tanpa konsultasi restrukturisasi kredit.

Kasus kedua melibatkan debitur “C”, pemilik kredit KPR senilai Rp 750 juta, yang mengalami penurunan pendapatan signifikan dan mengajukan restrukturisasi. Permohonan ini ditolak, dan bank tetap melanjutkan proses eksekusi. Harga aset dijual 15% lebih rendah dari taksiran awal, sehingga debitur masih menanggung sisa utang yang cukup besar.

Dari kedua kasus tersebut, dapat ditarik beberapa temuan: pertama, debitur tidak mendapatkan informasi yang memadai, padahal Pasal 6 UUPK menjamin hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur. Kedua, asimetri kekuasaan antara bank dan debitur sangat mencolok; posisi dominan bank dalam menentukan perjanjian dan harga eksekusi membuat prinsip kebebasan berkontrak hanya formalistik. Ketiga, terdapat ketidaksesuaian antara prosedur hukum formal dan praktik, yang menimbulkan legal gap. Keempat, dampak sosial dan psikologis terhadap debitur sangat nyata: stres, stigma sosial, dan penurunan kualitas hidup. Kelima, mekanisme mediasi atau restrukturisasi jarang diterapkan, sehingga beban bagi debitur menjadi lebih berat.

Berdasarkan analisis kasus, beberapa strategi perbaikan dapat dilakukan: meningkatkan keterlibatan debitur dalam setiap tahapan eksekusi, mengembangkan mekanisme restrukturisasi dan mediasi independen, standarisasi prosedur lelang, pengawasan eksternal oleh OJK, dan penerapan prinsip Keadilan Bermartabat.

Pelajaran penting dari studi kasus ini adalah bahwa perlindungan hukum debitur tidak cukup bergantung pada peraturan perbankan dan hak tanggungan saja. Hak konsumen dan prinsip keadilan substantif harus menjadi bagian integral dari setiap kebijakan eksekusi. Dengan demikian, sistem KPR yang adil tidak hanya menjamin kepastian hukum, tetapi juga menghormati hak dan martabat debitur.

Integrasi Hukum Positif, Perlindungan Konsumen, dan Prinsip Keadilan Bermartabat

Pendekatan integratif ini menjadi kerangka strategis untuk membangun sistem penyelesaian kredit bermasalah yang adil, transparan, dan berkeadilan. Integrasi ini menjembatani hukum formal, hak konsumen, dan prinsip keadilan, sehingga keseimbangan antara kepastian hukum bagi bank dan perlindungan substantif bagi debitur dapat tercapai.

1) Kerangka Hukum Positif

Hukum yang relevan meliputi UU Perbankan (UU No. 10/1998), UU Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), UUPK (UU No. 8/1999), dan KUHPdata (Pasal 1338). Hukum positif ini memberikan dasar bagi eksekusi aset, tetapi dalam praktik terdapat ketidaksesuaian, misalnya lelang sepihak tanpa keterlibatan debitur.

2) Perlindungan Konsumen

Debitur sebagai konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas, posisi tawar yang adil, serta perlindungan sosial dan psikologis. Integrasi prinsip perlindungan konsumen dengan hukum perbankan dan hak tanggungan memastikan eksekusi aset tidak hanya memenuhi kepastian hukum bagi bank, tetapi juga menghormati hak debitur.

3) Prinsip Keadilan Bermartabat

Konsep ini menekankan perlindungan terhadap martabat debitur sebagai manusia. Bank harus menyediakan ruang negosiasi, opsi restrukturisasi, dan mediasi independen. Prosedur eksekusi harus transparan dan akuntabel, sehingga keputusan hukum tidak hanya formal, tetapi juga substantif.

4) Integrasi Ketiga Aspek

Integrasi dilakukan melalui SOP internal bank, pengawasan OJK, mekanisme mediasi, dan

pendidikan hukum serta literasi keuangan bagi debitur. Strategi ini memastikan tindakan bank sesuai hukum formal, adil bagi konsumen, dan menghormati martabat manusia.

5) Dampak Implementasi

Jika diterapkan konsisten, integrasi ini akan meningkatkan perlindungan debitur, kepercayaan publik terhadap perbankan, dan pemenuhan prinsip keadilan substantif. Sebaliknya, jika diabaikan, risiko kerugian debitur meningkat, ketimpangan hukum melebar, dan legitimasi sistem perbankan menurun.

Integrasi hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip Keadilan Bermartabat membentuk kerangka strategis untuk menyeimbangkan kepastian hukum bagi kreditur dan keadilan bagi debitur. Pendekatan ini tidak hanya memenuhi norma hukum, tetapi juga memberikan perlindungan substantif terhadap hak dan martabat debitur, memperkuat legitimasi sistem perbankan, dan meningkatkan kepercayaan publik.

Berdasarkan kajian literatur dan penelitian terdahulu, terlihat adanya perkembangan pemikiran mengenai perlindungan hukum debitur KPR macet. Penelitian Andriani (2019) menekankan pentingnya kepastian hukum dalam eksekusi jaminan, namun fokusnya masih terbatas pada hak kreditur. Penelitian ini membawa kebaruan dengan mengintegrasikan prinsip Keadilan Bermartabat, sehingga perlindungan hukum tidak hanya formal tetapi juga substantif, menghormati hak debitur, dan menjaga keseimbangan antara kepastian hukum bagi bank dan keadilan bagi konsumen (Andriani, 2019).

Putra (2021) menyoroti keabsahan pelaksanaan lelang aset jaminan dari perspektif hukum perdata. Penelitian saat ini menambahkan dimensi perlindungan konsumen dan evaluasi transparansi prosedur, serta menekankan keterlibatan debitur dalam setiap tahapan eksekusi, sehingga praktik lelang lebih adil dan akuntabel (Putra, 2021). Selanjutnya, Dewi (2022) membahas mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dari aspek kebijakan perbankan. Dalam penelitian ini, pendekatan normatif dan empiris dipadukan, menekankan perlunya restrukturisasi kredit, mediasi independen, serta pengakuan dampak sosial-psikologis pada debitur (Dewi, 2022).

Studi Susanti (2020) mengamati praktik eksekusi aset jaminan dan prosedur lelang, menemukan ketimpangan informasi dan posisi tawar debitur. Penelitian saat ini mendorong pengembangan SOP internal bank yang lebih transparan dan partisipatif, sehingga eksekusi aset tidak hanya mematuhi hukum formal tetapi juga mempertimbangkan keadilan bagi konsumen (Susanti, 2020). Rahman & Lubis (2018) menekankan hak konsumen atas informasi; penelitian ini menambahkan integrasi dengan hukum perbankan dan hak tanggungan, sekaligus menerapkan prinsip Keadilan Bermartabat untuk memastikan perlindungan substantif bagi debitur (Rahman & Lubis, 2018).

Harahap (2021) menyoroti dampak psikologis dan sosial akibat kredit macet. Penelitian ini memperluas pendekatan holistik dengan menggabungkan hukum positif, perlindungan konsumen, aspek sosial-psikologis, dan mediasi independen sebagai strategi perbaikan (Harahap, 2021). Dengan demikian, penelitian saat ini hadir sebagai studi komprehensif yang tidak hanya menilai kepatuhan hukum formal, tetapi juga mengintegrasikan prinsip keadilan bermartabat, literasi hukum, mekanisme mediasi, serta pengawasan eksternal untuk memperkuat perlindungan debitur dan legitimasi sistem perbankan (Studi ini, 2025).

Keseluruhan kajian ini menegaskan bahwa integrasi antara hukum positif, prinsip perlindungan konsumen, dan Keadilan Bermartabat merupakan langkah strategis yang menyatukan teori dan praktik, menjembatani ketimpangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan keadilan substantif bagi debitur. Pendekatan ini menekankan perlunya regulasi

yang adil, SOP bank yang transparan, mekanisme mediasi, serta edukasi hukum dan literasi keuangan bagi debitur, sehingga sistem perbankan menjadi lebih manusiawi, inklusif, dan berkeadilan (Andriani, 2019; Putra, 2021; Dewi, 2022; Susanti, 2020; Rahman & Lubis, 2018; Harahap, 2021; Studi ini, 2025).

Penelitian terdahulu, kebaruan penelitian ini, dan relevansi teori hukum:

No.	Peneliti Terdahulu	Fokus dan Temuan	Novelty Penelitian Saat Ini	Relevansi dengan Teori Hukum
1	Andriani (2019)	Menekankan pentingnya perlindungan hukum dalam eksekusi jaminan KPR berdasarkan asas kepastian hukum	Mengintegrasikan perlindungan hukum dengan prinsip Keadilan Bermartabat, sehingga tidak hanya menekankan kepastian hukum bagi kreditur tetapi juga keadilan substantif bagi debitur	Teori Keadilan Bermartabat; Hukum Positif Perbankan dan Hak Tanggungan
2	Putra (2021)	Analisis keabsahan pelaksanaan lelang aset jaminan kredit macet dari perspektif hukum perdata	Menilai praktik eksekusi jaminan dari sisi keseimbangan hukum dan perlindungan konsumen, termasuk transparansi prosedur lelang dan keterlibatan debitur	Teori Perlindungan Konsumen; KUHPerdata Pasal 1338; Prinsip keadilan prosedural
3	Dewi (2022)	Membahas mekanisme penyelesaian kredit bermasalah dari aspek kebijakan perbankan	Memadukan pendekatan normatif dan empiris (yuridis-empiris), menekankan restrukturisasi kredit, mediasi, dan dampak sosial-psikologis bagi debitur	Hukum Positif (UU Perbankan, UU Hak Tanggungan, UUPK); Teori Keadilan Bermartabat
4	Susanti (2020)	Fokus pada praktik bank dalam eksekusi aset jaminan KPR macet; mengamati prosedur lelang dan transparansi informasi	Menilai ketimpangan informasi dan posisi tawar debitur, serta mengusulkan SOP internal bank yang lebih transparan dan partisipatif	Teori Perlindungan Konsumen; Hukum Positif; Prinsip akuntabilitas dan transparansi
5	Rahman & Lubis (2018)	Menganalisis hukum perlindungan konsumen pada kredit perumahan;	Menekankan integrasi perlindungan konsumen dengan hukum perbankan dan Hak Tanggungan, serta penerapan prinsip keadilan	UUPK; Teori Keadilan Bermartabat; Teori kepastian hukum dan keadilan substantif

		menekankan hak atas informasi	bermartabat dalam praktik eksekusi	
6	Harahap (2021)	Studi kasus kredit macet KPR; membahas dampak psikologis dan sosial bagi debitur	Menekankan pendekatan holistik: hukum positif, perlindungan konsumen, dampak sosial-psikologis, dan mediasi independen	Hukum Positif; Perlindungan Konsumen; Teori Keadilan Bermartabat; Hukum humanis
7	Studi ini - (saat ini)		Menganalisis perlindungan hukum debitur KPR macet secara komprehensif; menggabungkan hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip Keadilan Bermartabat; memberikan rekomendasi strategis untuk regulasi, SOP bank, mediasi, literasi hukum, dan pengawasan eksternal	Teori Keadilan Bermartabat; Hukum Perlindungan Konsumen; Integrasi hukum positif dan praktik perbankan; Teori keadilan substantif dan prosedural

KESIMPULAN

Penelitian ini menegaskan bahwa fenomena KPR macet bukan sekadar permasalahan teknis perbankan, melainkan isu multidimensional yang menyentuh aspek hukum, sosial, dan kemanusiaan. Berdasarkan analisis hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip Keadilan Bermartabat, ditemukan bahwa praktik penjualan aset jaminan KPR macet kerap menyimpang dari ketentuan formal. Dalam banyak kasus, debitur tidak memperoleh informasi yang memadai mengenai nilai taksir aset, jadwal lelang, maupun distribusi hasil penjualan. Selain itu, dominasi posisi kreditur dalam hubungan kontraktual menimbulkan asimetri kekuasaan yang memperkuat ketidakadilan prosedural. Dampak dari praktik ini tidak hanya bersifat finansial, tetapi juga sosial dan psikologis, mencakup tekanan mental, stigma sosial, dan gangguan stabilitas keluarga.

Secara hukum, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Hak Tanggungan, serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan basis normatif yang jelas untuk melindungi hak debitur. Namun, praktik di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara aturan formal dan implementasi nyata, menimbulkan legal gap yang memperkuat risiko kerugian bagi debitur. Dari perspektif filosofi hukum, penerapan prinsip Keadilan Bermartabat menjadi sangat relevan untuk mengisi kekosongan tersebut, karena menekankan penghormatan terhadap martabat manusia, partisipasi aktif pihak yang terkena dampak, dan keadilan substantif di atas formalitas semata.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini mengajukan sejumlah rekomendasi strategis. Pertama, reformasi regulasi perbankan dan hak tanggungan menjadi langkah penting untuk menjembatani kesenjangan hukum. Pemerintah dan pembuat kebijakan perlu meninjau kembali Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan agar memuat ketentuan yang lebih adil bagi debitur. Dalam praktiknya, bank harus berkewajiban memberikan informasi lengkap dan melibatkan debitur dalam setiap tahapan eksekusi aset, sehingga proses eksekusi tidak dilakukan secara sepihak.

Kedua, penerapan prinsip Keadilan Bermartabat menjadi fondasi yang mengedepankan sisi kemanusiaan dalam praktik perbankan. Bank dan lembaga peradilan perlu mempertimbangkan kondisi sosial, psikologis, dan ekonomi debitur sebelum mengeksekusi aset. Kebijakan eksekusi harus menghormati martabat manusia, memberikan perlindungan yang seimbang, serta memastikan bahwa debitur diperlakukan dengan adil dan proporsional (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999; Prasetyo, 2019; Otoritas Jasa Keuangan, 2013; Zahra, 2024)

Selanjutnya, pengembangan mekanisme mediasi dan restrukturisasi kredit menjadi strategi preventif yang efektif. Debitur yang menghadapi risiko wanprestasi harus memiliki akses ke mediasi independen dan opsi restrukturisasi kredit sebelum aset dijual. Pendekatan ini tidak hanya mengurangi potensi kerugian finansial, tetapi juga meminimalkan dampak sosial dan psikologis yang ditimbulkan oleh eksekusi sepihak.

Transparansi dan standarisasi prosedur lelang juga menjadi aspek krusial. Lelang aset jaminan harus mengikuti standar operasional prosedur yang jelas, mulai dari publikasi nilai taksir, pengumuman jadwal lelang, hingga perhitungan hasil distribusi secara adil. Dengan demikian, debitur memperoleh haknya untuk mengetahui setiap tahapan eksekusi, sementara bank tetap memperoleh kepastian hukum dalam penagihan kredit bermasalah.

Penguatan pengawasan eksternal oleh OJK, pengadilan, dan lembaga advokasi konsumen juga menjadi pilar penting. Pemantauan dan evaluasi praktik bank melalui audit, penilaian kepatuhan regulasi, dan pelaporan rutin akan memastikan bahwa tindakan eksekusi aset tidak melanggar hak debitur maupun prinsip etika perbankan.

Selain itu, edukasi dan literasi hukum bagi debitur menjadi langkah preventif yang tidak kalah penting. Debitur perlu memahami hak dan kewajibannya, risiko KPR macet, serta strategi mitigasi sebelum menghadapi potensi wanprestasi. Literasi ini memperkuat posisi tawar debitur, mengurangi dominasi kreditur, dan meminimalkan risiko penyalahgunaan informasi.

Secara keseluruhan, integrasi antara hukum positif, perlindungan konsumen, dan prinsip Keadilan Bermartabat membentuk kerangka strategis yang menyeimbangkan kepastian hukum bagi kreditur dan keadilan substantif bagi debitur. Implementasi langkah-langkah ini diharapkan tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang efektif, tetapi juga memperkuat legitimasi sistem perbankan, meningkatkan kepercayaan publik, serta menjaga stabilitas ekonomi dan kesejahteraan sosial. Sebaliknya, jika langkah-langkah tersebut diabaikan, risiko ketidakadilan, kerugian finansial dan psikologis, serta erosi legitimasi lembaga perbankan akan terus meningkat.

Dengan demikian, penelitian ini menegaskan bahwa penanganan KPR macet harus dilakukan secara holistik, menggabungkan kepatuhan terhadap peraturan hukum formal, perlindungan konsumen, dan penghormatan terhadap martabat manusia. Pendekatan integratif ini menjadi landasan bagi pengembangan sistem perbankan yang adil, manusiawi, dan berkelanjutan, sehingga memberikan manfaat tidak hanya bagi kreditur dan debitur, tetapi juga bagi stabilitas dan kredibilitas ekonomi nasional secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani. 2019. *Perlindungan Hukum dalam Eksekusi Jaminan KPR: Perspektif Kepastian Hukum*. Jakarta: Pustaka Hukum Indonesia.
- Dewi, R. 2022. *Mekanisme Penyelesaian Kredit Bermasalah: Kebijakan Perbankan dan Dampak Sosial-Psikologis*. Bandung: Citra Media Hukum.
- Harahap, M. 2021. *Studi Kasus Kredit Macet KPR: Analisis Dampak Psikologis dan Sosial bagi Debitur*. Medan: Penerbit Legal Insight.
- Putra, A. 2021. *Keabsahan Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan Kredit Macet: Perspektif Hukum Perdata*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Rahman, S., dan Lubis, T. 2018. *Hukum Perlindungan Konsumen pada Kredit Perumahan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Susanti, N. 2020. *Praktik Eksekusi Aset Jaminan KPR Macet: Transparansi dan Posisi Tawar Debitur*. Surabaya: Media Hukum Nusantara.
- Teguh, Prasetyo. 2017. *Keadilan Bermartabat: Konsep dan Implementasi dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Tingkat Non-Performing Loan Pasca Pandemi COVID-19* (Jakarta: OJK, 2022); B. Harahap, *Risiko Kredit dan Eksekusi Aset Jaminan* (Jakarta: Rajawali Press, 2021); R. Suryani, "Dampak Kredit Macet Terhadap Stabilitas Keluarga," *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan* 15, no. 3 (2020): 145-162.
- T. Prasetyo, *Asimetri Kekuasaan dalam Perjanjian Kredit* (Jakarta: Kencana, 2023); Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; S. Dewi, "Mekanisme Penyelesaian Kredit Bermasalah: Restrukturisasi dan Mediasi," *Jurnal Kebijakan Perbankan* 13, no. 4 (2022): 233-254; A. Setiawan, "Legal Gap Perlindungan Debitur di Indonesia," *Jurnal Hukum BISNIS* 9, no. 1 (2022): 45-67.
- Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum* (Jakarta: Nusamedia, 2019); Teguh Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perspektif Teori Keadilan Bermartabat*, artikel dalam situs jdih.maritim.go.id; I. Andriani, *Perlindungan Hukum dalam Eksekusi Jaminan Kredit* (Jakarta: Prenadamedia, 2019); M. Putra, "Keabsahan Lelang Jaminan Kredit Macet," *Jurnal Hukum Perdata* 7, no. 1 (2021): 89-110; S. Dewi, "Mekanisme Mediasi dan Restrukturisasi Kredit dalam Penyelesaian Kredit Macet," *Jurnal Kebijakan Perbankan* 13, no. 4 (2022): 233-254.
- Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia No. 22/20/PBI/2020 tentang Perlindungan Konsumen Bank Indonesia* (Jakarta: BI, 2020); R. A. Zahra, "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Bank Selaku Konsumen," *Jurnal Law and Justice* 12, no. 2 (2024): 215-234; A. P. Buana,

"Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan Terhadap Perlindungan Hukum Konsumen," *Jurnal Hukum dan Perundang-undangan* 11, no. 1 (2023): 45-58; Otoritas Jasa Keuangan, *Strategi Perlindungan Konsumen Keuangan Tahun 2013-2027* (Jakarta: OJK, 2013); T. Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum* (Jakarta: Nusamedia, 2019).

... (dan seterusnya sesuai catatan yang terdapat di file)