

**SKRIPSI**

**IMAM TAOEFIK**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2001**

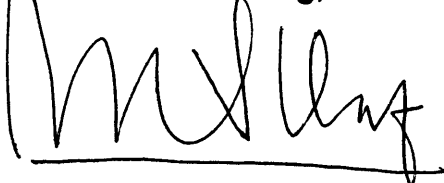


**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan  
Memenuhi Syarat-syarat untuk Mencapai  
Gelara Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing,**



**Hj. Moerdiati, S.H., MS.**

**NIP. 130.287.031**

**Penyusun,**



**Imam Taoefik**

**NIM : 039614433**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2001**

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI ...  
IMAM TAOEFIK

SKRIPSI

...  
...  
...  
...  
...

...  
...

...  
...

...  
...

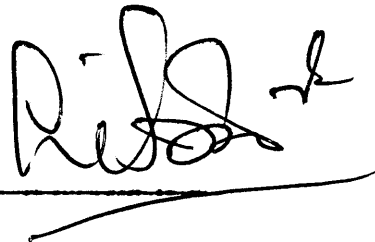
...  
...

...  
...  
...

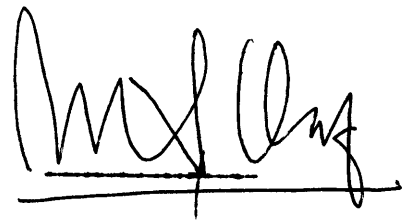
Telah diuji dihadapan Panitia Penguji pada tanggal : 29 Januari 2001

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Lisman Iskandar, S.H., M.S.



Anggota : Hj. Moerdiati Subagio, S.H., M.S.



Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.





MOTTO :

*“Bekerjalah bagi kehidupanmu,  
seakan-akan kamu akan hidup selamanya,  
dan  
beribadahlah kepada Tuhanmu,  
seakan-akan kamu akan mati besok”*





## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya serta shalawat dan salam kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Skripsi ini termasuk dalam ruang lingkup Hukum Perdata yang membahas masalah perlindungan konsumen melalui upaya advokasi dan penyelesaian sengketa konsumen. Oleh karena itu skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran bagi para mahasiswa yang mendalami ilmu hukum perdata maupun masyarakat pada umumnya.

Keberhasilan karya tulis ini tak lepas dari banyaknya uluran tangan dan bantuan dari berbagai pihak, baik berupa materiil maupun spirituil. Untuk itu dalam kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibunda dan ayahku tercinta, nenekku, serta kakak-kakakku dan adik-adikku yang tiada lelah mendoakan dan memberikan semangat dan dorongan lahir batin kepada saya untuk menyelesaikan studi saya dengan baik.



2. Ibu Hj. Mordiaty Subagyo , S.H. , M.S. , selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dan memberikan pengetahuannya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Tim penguji : Bapak Lisman Iskandar, S.H., M.S., Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., yang telah meluangkan waktunya untuk menguji skripsi saya.
4. Dosen Wali saya, Bapak Moh. Sumedi, S.H., M.H., yang telah memberikan pengarahan kuliah selama ini.
5. Semua dosen dan staf pengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang memberikan ilmunya kepada saya dan segenap karyawan SBAK yang membantu kelancaran administrasi selama kuliah sampai akhir penulisan skripsi ini.
6. Pihak Sumitomo Bank, yang telah memberikan bantuan beasiswa, sehingga menunjang kelangsungan kuliah saya selama ini.
7. Teman-teman : Rudi (ma'kasih banyak atas segala fasilitasnya, dan jangan pernah bosan), Muklis (Rojo Sambhat, biar sambhat sing penting hasile, Rek !), Yudi (konco seperguruan dan seperjuangan).
8. Para donatur bahan-bahan skripsi : Anton 'rif, Asna, Yunita, Noormen (thanks for your help), dan Perpustakaan UNAIR, serta Yayasan Konsumen Surabaya (atas tempat dan buku-bukunya).
9. Para "pendahuluku" : Rony GSI (koen maneh?). Satrio, Guruh, Sururi. Ayo Rek ! "berburu" bareng-bareng, entenono aku yo.
10. All my friends Arek '96 (KOMPARHUM) antara lain : Alex (kapan tebak angka), Dhani (ndang marekno le !), Brewok (senengane keteteran ae), Ishak, Joe,



Cahyo, Anton Wig, Dito, Rahnian(seksi sibuk), Bayek + Karso (jangan pernah lupakan Kedung Sekar 2000, gawe Karso “ojo seneng bermain cantik”)

11. Rekan-rekanku di Remas Nurul Huda : Kris, Koko, Erly, Yanti, Nita, Yani, Wawan, Mico, Didik, Yono (sorry, sekarang aku jarang datang , dan ojo seneng blok-blok yach), serta para ustads yang memberikan ilmu dan wejangan-wejangan (pesan kalian akan saya coba jalani).
12. Dan semua pihak yang tidak saya sebutkan satu persatu (karena capek ngetik) yang juga punya andil dalam membantu kelancaran proses penulisan skripsi ini.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati dan kekurangan yang ada dalam penulisan skripsi ini, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua yang memerlukannya.

Wassalammualaikum Wr. Wb.

Surabaya, Februari 2001

Imam Taoefik



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya.....	1
2. Penjelasan Judul.....	9
3. Alasan Pemilihan Judul.....	10
4. Tujuan Penulisan.....	11
5. Metodologi.....	11
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	13
<b>BAB II    HUBUNGAN HUKUM ANTARA KONSUMEN DAN BANK</b>	
<b>DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)</b>	
1. Hubungan Hukum Antara Konsumen dan Bank Beserta Hak dan Kewajibannya.....	15
2. Praktek Pemberian KPR.....	25





3. Perlindungan Hukum Terhadap Klausula Baku Dalam Perjanjian KPR.....	29
--	----

**BAB III UPAYA HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KERUGIAN AKIBAT KENAIKAN SUKU BUNGA KPR**

1. Kerugian Yang Timbul Akibat Kenaikan Suku Bunga KPR.....	39
2. Upaya Hukum Perlindungan Konsumen.....	43
2.1 Penyelesaian Di luar Pengadilan .....	44
2.2 Penyelesaian Di Pengadilan.....	46
3. Peran Organisasi Konsumen.....	50

**BAB IV PENUTUP**

1. Kesimpulan.....	54
2. Saran.....	55

**DAFTAR BACAAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### **1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya**

Salah satu tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia sebagaimana yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia IV adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Untuk dapat mewujudkan tujuan tersebut, maka dilaksanakanlah pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial yang berdasarkan Pancasila.

Sedangkan tujuan pembangunan nasional itu sendiri adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Salah satu unsur pokok dari kemakmuran dan kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal, sehingga perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Didalam Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan



Pemukiman disebutkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan sektor penting untuk meningkatkan harkat dan martabat dalam kesejahteraan dan kehidupan rakyat.

Selain itu pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pembangunan wilayah yang juga menyangkut aspek-aspek yang luas dalam bidang kependudukan serta berkaitan erat dengan pembangunan bidang ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dapat juga mendorong dan memperkuat demokrasi ekonomi serta memberikan kesempatan yang sama dan saling menunjang antara badan usaha negara, koperasi dan swasta yang didasarkan pada asas kekeluargaan<sup>1</sup>.

Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air Indonesia, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat. Sehingga perlu penanganan secara mendasar, menyeluruh, terarah dan terpadu baik oleh pemerintah pusat maupun daerah dengan peran aktif dari pihak swasta dan swadaya masyarakat.

Akan tetapi kebijaksanaan pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan perumahan atau tempat tinggal ini seringkali dihadapkan dengan berbagai permasalahan pembangunan perumahan di kota-kota besar itu sendiri, yaitu tingkat pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi di mana hal ini dapat disebabkan karena faktor

---

<sup>1</sup> Penjelasan umum Undang-Undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman



kelahiran maupun urbanisasi dari desa ke kota. Dengan kondisi penduduk sangat padat sedangkan jumlah tanah atau luas tanah yang tidak mengalami perubahan atau tetap, maka hal ini menyebabkan harga tanah menjadi mahal yang berakibat harga perumahan juga mahal. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan masalah atau hambatan bagi orang yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki perumahan atau pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat. Apalagi hal ini diperparah dengan kenyataan bahwa laju kenaikan harga rumah jauh lebih cepat dibandingkan laju kenaikan pendapatan masyarakat.<sup>2</sup> Untuk itu Pemerintah melalui Perum Perumnas dan perusahaan swasta melalui pengembang mengadakan suatu usaha pembangunan pengadaan rumah yang memenuhi kebutuhan rakyat dengan disertai pertimbangan akan kapasitas dan harga yang terjangkau oleh masyarakat, terutama golongan yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan tersebut diarahkan untuk<sup>3</sup> :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang yang sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah perkotaan perlu dikembangkan pembangunan perumahan yang mempunyai fasilitas yang lengkap dan serasi dengan lingkungannya. Pembangunan di bidang perumahan yang bertumpu pada

---

<sup>2</sup> Sudaryatmo, "Masalah Pembiayaan Perumahan", Warta Konsumen, Juli 2000, h. 27 (selanjutnya disebut Sudaryatmo I)

<sup>3</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun





masyarakat akan memberikan hak dan kewajiban yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan serta.

Dalam usaha pemerataan kebutuhan pokok akan perumahan tersebut, maka perlu dilakukan usaha-usaha peningkatan penyediaan perumahan yang layak dengan harga yang terjangkau oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu maka dikembangkan suatu cara memperoleh perumahan dengan sistem perkreditan, yang disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR ini memberi kemudahan kepada para calon pembeli rumah karena dengan adanya KPR ini maka kita dapat membeli rumah dengan cara mengangsur karena dimungkinkan pada saat akan membeli rumah kita belum mempunyai dana yang cukup untuk membayar secara lunas.

Dengan adanya KPR ini, diharapkan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat membeli rumah layak huni yang diinginkan dengan standart ekonomi yang sesuai dengan kemampuan daya belinya serta dapat menciptakan suasana kekeluargaan yang serasi dan harmonis. Dengan adanya KPR, maka para calon nasabah debitor berlomba-lomba untuk mendapatkan kredit KPR. Hal ini perlu diperhatikan nasabah debitor selaku konsumen pengguna KPR tersebut agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan konsumen di kemudian hari.

Pemberian KPR yang diselenggarakan oleh bank, baik bank pemerintah maupun bank swasta selama ini telah membantu usaha pemerintah dalam mewujudkan pemerataan pembangunan di bidang pemukiman rakyat. Akan tetapi peran serta bank dalam memberikan KPR ini sering menimbulkan dampak negatif dan persoalan. Hal ini dapat kita lihat dari besarnya jenis pengaduan konsumen perbankan yang ada pada



YLKI bahwa masalah KPR menempati urutan kedua, dengan jumlah kasus 41 buah atau 23,98% dari keseluruhan pengaduan konsumen perbankan.<sup>4</sup> Di mana terjadinya krisis moneter yang belum lama ini masih sangat dirasakan akibatnya bagi konsumen KPR. Hal ini berakibat daya beli konsumen melemah dan konsumen mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran. Resiko seperti ini dari semula tidak atau kurang disadari oleh konsumen, konsumen baru merasakannya setelah mengambil KPR tersebut. Hal ini sudah menjadi kewajiban bank sebagai kreditor untuk memberikan informasi demi kepentingan nasabah debitor mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian yang terjadi di kemudian hari sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank (pasal 29 ayat (4) Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan).

Persoalan lain juga muncul dalam hal perjanjian antara konsumen dengan pihak bank. Umumnya perjanjian antara konsumen dengan bank dilakukan dalam perjanjian baku, di mana klausula perjanjian dibuat secara sepihak oleh pihak bank yang posisinya relatif lebih kuat dan menguntungkan daripada konsumen. Konsumen yang tidak terlibat dalam menentukan isi perjanjian terpaksa menerima isi perjanjian tersebut karena didorong oleh kebutuhan. Hal inilah yang menyebabkan kedudukan konsumen dan bank tidak pernah berimbang, terutama bagi konsumen.

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian, di mana setiap orang bebas mengadakan sesuatu perjanjian, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan dengan itikad baik serta tidak melanggar

---

<sup>4</sup> Sumber: Bidang Pengaduan 1999 YLKI, Warta Konsumen, Februari 2000, h.25



ketentuan umum dan kesusilaan (pasal 1320 jo 1338 BW). Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga keberadaannya mengikat para pihak.. Akan tetapi melihat hubungan hukum antara konsumen dan bank, menimbulkan suatu pertanyaan apakah ketentuan-ketentuan pasal tersebut dapat diterapkan dalam suatu perjanjian baku. Dalam kenyataannya konsumen hanya dapat menerima perjanjian baku tersebut tanpa ada konsep peninjauan kembali terhadap klausula perjanjian tersebut yang kebanyakan berisi klausula eksemisi.

Adanya klausula yang menyatakan bahwa konsumen menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari konsumen merupakan salah satu klausula yang memberatkan pihak konsumen. Ketentuan tersebut bersifat mengikat, sehingga konsumen harus tunduk pada ketentuan tersebut. Apabila klausula tersebut benar-benar dilaksanakan oleh bank, maka konsumen mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran, karena dengan naiknya suku bunga KPR berarti jumlah angsuran KPR tiap bulannya juga meningkat. Hal seperti ini terutama dialami oleh konsumen yang berpenghasilan pas-pasan, di mana penghasilan konsumen tidak naik, tetapi jumlah angsuran KPR bertambah. Padahal masih banyak kebutuhan lain yang juga harus dipenuhi. Dalam situasi seperti ini konsumen dihadapkan pada dua pilihan yang serba sulit. Di satu sisi apabila tetap membayar angsuran sesuai yang ditentukan, maka hampir seluruh penghasilan konsumen hanya dipakai untuk membayar angsuran, sedangkan kebutuhan yang lain terpaksa terabaikan. Di sisi lain apabila konsumen tidak membayar angsuran tersebut, maka pihak bank melakukan



tindakan represif yang nantinya melakukan eksekusi (menyita barang agunan dari kredit tersebut).

Ketakberdayaan konsumen dalam menghadapi naiknya suku bunga tidak mendapat akses memadai dari segi perlindungan hukum<sup>5</sup>. Bagi konsumen, tingginya suku bunga KPR semakin memperpuruk posisi konsumen yang dari semula posisi tawarnya (*bargaining position*) sudah tidak berimbang di dalam akad kredit yang ditandatangani.

Oleh karenanya diperlukan upaya perlindungan hukum terhadap konsumen, dimana hal ini sejak lama sudah dipikirkan dan diupayakan untuk diwujudkan dalam suatu undang-undang yang dapat melindungi konsumen secara integratif dan komprehensif serta dapat diterapkan di masyarakat. Dengan diundangkannya Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada tanggal 20 April 1999 yang diberlakukan setahun kemudian, tepatnya 20 April 2000, Indonesia memasuki tonggak baru dalam sejarah perlindungan konsumen. Dimana undang-undang tersebut merupakan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen<sup>6</sup>.

Dalam pasal 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perangkat hukum yang melindungi konsumen

<sup>5</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 42

<sup>6</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen





dimaksudkan untuk mendorong iklim bisnis dan usaha yang sehat melalui upaya pembinaan dan penerapan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh bank, selaku pemberi KPR. Dalam melakukan kegiatan perbankan, bank tetap harus memperhatikan hak-hak dan kepentingan nasabah bank sebagai konsumen.

Tampaknya dalam perjanjian KPR, konsumen menjadi korban karena kedudukannya atau posisinya yang lemah dan tak berdaya. Pembahasan dalam skripsi ini merupakan suatu kajian tentang pentingnya kesadaran hukum bagi konsumen, sebagai nasabah debitor dalam melaksanakan perjanjian KPR dengan bank, mengingat 90% transaksi perumahan dibiayai dengan fasilitas KPR.<sup>7</sup> karena dalam prakteknya kepentingan konsumen ini sering dikesampingkan dan tidak terpenuhi.

Dengan melihat uraian di muka, maka pokok permasalahan yang akan penulis kemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana hubungan hukum antara konsumen dan bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan konsumen apabila mengalami kerugian sebagai akibat pencantuman klausula baku (perubahan suku bunga KPR secara sepihak) dalam perjanjian KPR tersebut ?

---

<sup>7</sup> Sudaryatmo I, Loc. Cit



## **2. Penjelasan Judul**

Judul dari skripsi ini adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”**. Untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dari penyusunan skripsi ini, maka penulis memberikan penjelasan judul sebagai berikut :

Yang dimaksud perlindungan hukum bagi konsumen dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Sedangkan konsumen itu sendiri pengertiannya adalah “setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Perjanjian adalah persetujuan (dalam hal ini berbentuk tertulis) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut atau tertuang dalam persetujuan tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah merupakan salah satu dari beberapa kredit yang dapat diberikan oleh bank dalam rangka untuk dapat memberi kemudahan-kemudahan bagi masyarakat banyak (konsumen) agar dapat mempunyai rumah yang diinginkannya sendiri dengan cara mengangsur.

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas, maka secara keseluruhan dapat dijelaskan bahwa konsumen sebagai pemakai jasa dari bank (pelaku usaha), yakni sebagai pengguna kredit pemilikan rumah dari bank di dalam melakukan perjanjian kredit dengan bank harus mendapatkan jaminan kepastian hukum serta perlindungan



hukumnya. Mengingat dalam perjanjian dengan bank, kedudukan konsumen sangat lemah daripada bank karena adanya pencantuman klausula baku, sehingga hal ini dapat merugikan konsumen. Untuk itu dilakukan upaya-upaya hukum apabila konsumen mengalami suatu kerugian.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Bidang perumahan adalah bidang yang penting dalam pemenuhannya, mengingat rumah adalah kebutuhan pokok manusia, tetapi harga rumah yang mahal dibandingkan dengan penghasilan masyarakat golongan menengah ke bawah, menjadi kendala dalam pemenuhannya. Melihat keadaan tersebut kemudian dibuatlah jalan keluar dengan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank (pelaku usaha). Di mana KPR ini memberi kemudahan kepada masyarakat (konsumen) agar dapat mempunyai rumah yang diinginkannya dengan cara mengangsur.

Untuk itu diadakanlah perjanjian antara konsumen dan bank yang dinamakan perjanjian KPR, di mana bentuk perjanjian ini dibuat secara sepihak oleh pihak bank dan konsumen tinggal menandatangani saja tanpa ikut berperan menentukan isi perjanjian.

Dengan diangkatnya judul tersebut adalah karena keinginan penulis untuk mengungkapkan apakah perjanjian KPR dapat melindungi konsumen perumahan atau tidak sebab dalam perjanjian KPR terdapat klausula-klausula baku yang tentunya merugikan konsumen. Selain itu dapat dianalisa upaya hukum apa yang dapat dilakukan



konsumen untuk melindungi dirinya apabila mengalami kerugian yang ditimbulkan klausula baku dalam perjanjian KPR tersebut (dalam hal ini kenaikan suku bunga KPR).

#### **4. Tujuan Penulisan**

- a. Bagi Penulis digunakan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- b. Bagi Universitas Airlangga dapat digunakan sebagai penambahan perbendaharaan perpustakaan dan bahan bacaan bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian pada obyek yang sama.
- c. Bagi masyarakat luas dapat digunakan sebagai penambah wawasan khususnya di bidang hukum dan dapat dipakai sebagai acuan dalam upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen khususnya dalam memperoleh perlindungan hukum dalam melakukan perjanjian.

#### **5. Metodologi**

##### **a. Pendekatan Masalah**

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, artinya segala permasalahan ditelaah berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang berlaku, yaitu akan diulas mengenai perlindungan hukum seperti apa yang dapat diberikan kepada konsumen perumahan pengguna fasilitas KPR dalam melakukan perjanjian KPR. Kemudian dihubungkan dengan teori-





teori hukum yang sudah ada maupun pemikiran-pemikiran baru, yang selanjutnya digunakan untuk membahas dan memecahkan permasalahan yang ada.

#### **b. Sumber Bahan Hukum**

Sehubungan dengan pembuatan skripsi ini, sumber bahan hukum yang dipakai ada 2 yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

##### **1) Sumber bahan hukum primer**

Sumber bahan hukum primer merupakan sumber bahan hukum yang dititikberatkan pada UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan permasalahan.

##### **2) Sumber bahan hukum sekunder**

Sumber bahan hukum sekunder merupakan sumber bahan hukum yang berasal dari studi kepustakaan yaitu dengan membaca buku-buku, majalah-majalah dan sebagainya serta berasal dari penelitian lapangan dengan melalui wawancara dengan YKS (Yayasan Konsumen Surabaya)..

#### **c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum**

Pertama-tama yang saya lakukan adalah melakukan studi kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas dalam skripsi yaitu dengan membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah-majalah dan literatur-literatur kemudian saya seleksi berdasarkan klasifikasi prioritas berhubungan dengan masalah yang ada. Bahan



hukum yang berkaitan dengan permasalahan beserta pembahasannya selanjutnya diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan pokok-pokok bahasan.

#### **d. Analisa bahan hukum**

Penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang menguraikan permasalahan, membahas dan menjelaskan serta memecahkan permasalahan tersebut berdasarkan bahan hukum-bahan hukum yang telah diperoleh serta dengan metode induksi, yaitu berdasarkan masalah yang ada dalam masyarakat yang dianalisa dengan peraturan-peraturan yang ada untuk mencari jalan pemecahannya.

### **6. Pertanggungjawaban Sistematis**

Pada bab I berisi tentang Pendahuluan, yang mengemukakan latar belakang penulisan skripsi, untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang tujuan dan arah penyusunan skripsi ini sehingga memudahkan pembaca untuk memahami permasalahan yang akan dibahas dalam bab-bab selanjutnya. Kemudian dijabarkan mengenai penjelasan judul, alasan pemilihan judul, metodologi penulisan dan diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematis.

Selanjutnya pada bab II akan dibahas mengenai hubungan hukum antara konsumen selaku debitur dan bank selaku kreditor di dalam perjanjian KPR. Diawali dengan pembahasan mengenai perjanjian KPR, di mana perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Selanjutnya dibahas mengenai praktek pemberian/pencairan KPR. Kemudian dengan melihat bentuk dan isi dari perjanjian tersebut diuraikan mengenai bahwa perjanjian KPR tersebut bersifat standart



yang di dalamnya terdapat klausula baku / eksemisi yang berakibat kedudukan konsumen lemah jika dibandingkan dengan konsumen.

Bab III akan membahas mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen sehubungan dengan adanya pencantuman klausula baku dalam perjanjian KPR (dalam hal ini berupa penetapan perubahan/kenaikan suku bunga secara sepihakoleh bank). Diawali dengan ulasan mengenai penetapan suku bunga sebagai klausula baku yang dapat merugikan konsumen. Kemudian diuraikan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen atas kerugian atas kenaikan suku bunga KPR yang mengakibatkan angsuran KPR juga naik, baik upaya yang dilakukan dengan cara diluar pengadilan maupun yang melalui pengadilan.

Bab IV adalah penutup yang merupakan bab yang terakhir dari skripsi ini mengemukakan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya serta saran yang diarahkan pada kesimpulan yang ada.



## BAB II

### HUBUNGAN HUKUM ANTARA KONSUMEN DAN BANK DALAM PERJANJIAN KPR

Dalam transaksi jual-beli rumah dengan fasilitas KPR ada 3 pihak yang saling terkait, yaitu :pihak bank, pihak yang mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR (pihak ini disebut konsumen) dan pihak penyelenggara pengadaan rumah (pihak ini disebut pengembang). Sementara itu ada 2 hubungan hukum yang terjadi yaitu:

1. hubungan hukum antara konsumen dan pengembang,
2. hubungan hukum antara konsumen dan bank.<sup>8</sup>

Dalam hubungan hukum ini terjadi melalui dua tahap yaitu tahap pra realisasi dan tahap post realisasi. Dalam tahap pra realisasi, konsumen lebih banyak berhubungan dengan pihak pengembang karena menyangkut pembangunan fisik rumah oleh pengembang, baru pada tahap post realisasi konsumen berhubungan dengan bank yaitu adanya pemberian KPR. Dalam skripsi ini yang dibahas adalah hubungan hukum antara konsumen dengan pihak bank.

#### **1. Hubungan Hukum Antara Konsumen Dan Bank Beserta Hak dan Kewajibannya**

Undang-Undang Perbankan 1998 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya

---

<sup>8</sup> Tulus Abadi, "Nasib Tragis Konsumen KPR", Warta Konsumen, Oktober 1998, h.8





kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (pasal 1 angka 2). Sebagai penyalur dana kepada masyarakat salah satunya berbentuk kredit yang dalam UU tersebut dimaksudkan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam itu untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (pasal 1 angka 11)

Hubungan antara bank sebagai lembaga keuangan yang mempunyai dana dengan seseorang yang membutuhkan dana dapat dikatakan sebagai hubungan antara kreditor dengan debitor. Di dalam hubungan tersebut para pihak saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit, yang di dalamnya berisi hak dan kewajiban para pihak.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena dasar dari kredit adalah kepercayaan, seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan<sup>9</sup>. Dari batasan kredit seperti diuraikan di atas tampak bahwa kredit itu diberikan oleh bank kepada pihak lain berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam atau dengan kata lain pemberian kredit harus berdasarkan perjanjian.

---

<sup>9</sup> Thomas Suyatno, Dasar-dasar Perkreditan, Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, h.12



Berdasarkan pengertian kredit tersebut di atas maka dapat diartikan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak lain, di mana pihak bank menyediakan sejumlah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai pemberian bunga .

Dalam praktek perbankan, perjanjian kredit adalah berbentuk konsensual, sebagaimana dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman, bahwasannya perjanjian kredit adalah "perjanjian pendahuluan" (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang.<sup>10</sup> Perjanjian ini bersifat konsensual (*pactum de contrahendo*) obligatoir. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil, sehingga pada saat penyerahan uang dilakukan barulah ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit itu berlaku bagi para pihak. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, terutama bagi perjanjian kredit yang mencantumkan syarat-syarat tangguh atau klausul-klausul "*conditions precedent*"<sup>11</sup>, yaitu syarat-syarat yang harus dipenuhi ataupun fakta yang

---

<sup>10</sup> Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Masalah Hukum Pada Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hipotheek Serta Hambatan-hambatannya Dalam Praktek, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 12

<sup>11</sup> Sutan Remy Syahdeini, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Hukum Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h.158



harus ada atau harus terjadi lebih dulu setelah terjadi akad kredit, sebelum kredit cair.

Mengenai bentuk perjanjian kredit, tidak ada ketentuan yang secara tegas mengaturnya. Pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan dalam menentukan bentuk perjanjian yang akan dibuatnya, apakah lisan atau bentuk tertulis, baik tertulis dengan akta di bawah tangan atau dengan akta notariil.

Walaupun dimungkinkan untuk membuat perjanjian secara lisan namun tentunya disadari bahwa alternatif ini adalah bukan alternatif yang baik untuk dipilih dalam membuat perjanjian kredit karena akan menyulitkan pembuktiannya apabila terjadi perselisihan antara bank dengan nasabah debitor.

Oleh karena itulah maka perjanjian kredit antara bank dengan nasabah debitor dibuat secara tertulis. Dalam praktik perbankan di Indonesia, bank-bank membuat perjanjian kredit dengan 2 bentuk atau cara yaitu:

1. Perjanjian kredit berupa akta dibawah tangan
2. Perjanjian kredit berupa akta notariil<sup>12</sup>

Mengenai isi perjanjian kredit, juga tidak ada ketentuan yang secara tegas mengaturnya. Oleh karena itu maka perjanjian kredit yang dimiliki satu bank dengan bank yang lain dapat berbeda tergantung pada jenis kredit dan faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi pemberian kredit tersebut, misalnya perjanjian kredit modal kerja berbeda dengan kredit pemilikan rumah. Namun demikian dari batasan pengertian kredit dan pengertian perjanjian kredit yang telah diuraikan dimuka maka dari

---

<sup>12</sup> *Ibid.* h.182



banyaknya macam-macam perjanjian kredit, hal-hal yang pasti ada dalam setiap perjanjian kredit adalah<sup>13</sup> :

- a) Pasal yang mencantumkan besarnya jumlah maksimum kredit.
- b) Pasal yang mengatur jangka waktu kredit.
- c) Pasal yang mencantumkan besarnya suku bunga atau imbalan atau pembagian hasil keuntungan.
- d) Pasal yang mengatur tentang agunan kredit.
- e) Cara penarikan kredit.
- f) Tujuan penggunaan kredit.
- g) Besarnya provisi yang harus dibayar oleh nasabah.
- h) Angsuran pelunasan
- i) Penyelesaian bila terjadi sengketa.
- j) Penundukan diri oleh nasabah terhadap syarat-syarat umum kredit bank dan syarat-syarat umum pemegang rekening.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) juga terdapat klausul-klausul yang sama seperti yang diuraikan diatas, yaitu<sup>14</sup>

- klausul mengenai jumlah kredit dan penggunaannya
- klausul mengenai besarnya jumlah suku bunga dan besarnya provisi bank
- klausul mengenai jaminan dan cara pengikatannya
- klausul mengenai jaminan tambahan
- klausul mengenai tata cara penghunian rumah
- klausul mengenai tata cara pembayaran kembali dan jangka waktu kredit
- klausul mengenai apabila nasabah debitor cidera janji
- klausula mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan
- Dan klausul-klausul lainnya

Dalam perjanjian KPR kedudukan antara para pihak adalah sebagai berikut:

**a. Pihak bank**

Pihak bank dalam perjanjian KPR bertidak sebagai :

➤ *kreditor*

<sup>13</sup> Bank Tabungan Negara. Perjanjian Kredit, 1995, h. 7-8

<sup>14</sup> Ibid





Bertindak sebagai kreditor karena bank adalah pihak yang memberikan pinjaman uang kepada orang yang ingin mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR. Hal ini sesuai dengan akta perjanjian KPR yang ditandatangani oleh bank dan orang yang meminjam uang untuk membeli rumah dari pihak *developer* (pengembang) yang menjadi rekanan bank.

➤ *penerima kuasa*

Bank bertindak sebagai penerima kuasa dari orang yang ingin mendapatkan rumah dengan fasilitas KPR. Hal ini terjadi karena pihak yang menerima pinjaman uang guna membeli rumah dari pihak pengembang yang jadi rekanan bank dalam akta perjanjian KPR-nya menyatakan bahwa “Pihak Bank diberi kuasa untuk membeli atau memberikan pekerjaan pada pihak pengembang yang jadi rekanan Bank”.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam perjanjian KPR, bank bertindak sebagai kreditor sekaligus juga penerima kuasa dari nasabah debitor atau orang yang menerima pinjaman dari bank.

**b. Pihak Konsumen**

Pihak konsumen, yaitu pihak yang menginginkan rumah yang dapat dibeli dengan fasilitas KPR ini dapat bertindak sebagai :

➤ *Debitor*

Dikatakan bertindak sebagai debitor karena orang yang menginginkan rumah dengan fasilitas KPR adalah orang yang menerima pinjaman uang dari Bank dan uang pinjaman tersebut digunakan untuk membeli rumah dari pihak pengembang



yang menjadi rekanan pihak bank. Namun demikian, pembelian rumah tersebut tidak dilakukan sendiri, melainkan dilakukan oleh bank selaku penerima kuasa.

➤ *Pemberi kuasa*

Orang yang meminjam uang dari bank guna pembelian rumah dari pihak pengembang yang menjadi rekanan bank juga bertindak sebagai pemberi kuasa. Hal ini terjadi karena pihak penerima pinjaman telah memberi kuasa kepada bank untuk mengadakan pembelian rumah pada perusahaan pemborongan atau pengembang yang menjadi rekanan bank.

Hak dan kewajiban bagi para pihak timbul setelah dilakukan penandatanganan akad kredit oleh para pihak yang bersangkutan. Dalam perjanjian kredit, bank mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

a. kewajiban :

- memberikan uang pinjaman yang dipinjam oleh orang yang ingin membeli rumah dengan fasilitas KPR
- menjalankan kuasa yang diberikan oleh penerima pinjaman uang atau orang yang menginginkan rumah dengan fasilitas KPR dengan sebagaimana mestinya.

b. hak :

- secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegur penerima kredit, untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit.



- mewakili nasabah debitor untuk mengadakan pembelian rumah pada pihak penyelenggara rumah dengan fasilitas KPR dan sekaligus juga sebagai penerima kuasa.
- mendapatkan provisi dari pihak peminjam uang atau nasabah debitor .
- menentukan besar kredit yang akan diberikan, suku bunga, jangka waktu kredit sesuai dengan peraturan yang berlaku
- menentukan jatuh tempo pembayaran kembali kredit oleh debitor, denda, dan biaya -biaya lainnya
- menerima jaminan dari debitor yang berupa hak kuasa atas rumah dan tanah yang diberi kredit
- mengawasi ditaatinya syarat-syarat serta ketentuan penghunian dan pemeliharaan rumah oleh debitor

Sedangkan nasabah debitor, mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

a. hak :

- nasabah debitor berhak atas rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh nasabah debitor
- nasabah debitor berhak untuk memperoleh catatan pembayaran rekening koran yang berisi catatan posisi saldo kreditnya
- apabila nasabah kreditor merasa bahwa pembukuan/pencatatan bank atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tersebut tidak benar, maka nasabah debitor berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada bank yang disertai bukti-bukti pembayaran yang sah dari nasabah debitor



- apabila nasabah debitor telah melunasi sisa hutangnya, maka nasabah debitor berhak untuk meminta/memperoleh kembali seluruh dokumen pokok yang ditahan oleh bank sebagai jaminan atas kredit tersebut.
- meminta diadakan perbaikan atau penyempurnaan atas bangunan yang telah dibeli dengan fasilitas KPR apabila ternyata tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan dan disetujui dalam akta perjanjian
- menerima kredit dari bank sesuai kesepakatan bersama antara kreditor dan debitor

b. kewajiban :

- wajib menggunakan pinjaman yang diperoleh dari bank tertentu (pihak kreditor) untuk membeli rumah dari pengembang yang menjadi rekanan bank
- wajib memberi kuasa pada bank untuk melakukan pembelian rumah dari pengembang yang menjadi rekanan bank
- wajib melakukan pembayaran angsuran KPR bulanan secara tertib dan teratur pada setiap bulannya
- menyerahkan semua surat-surat dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan kepemilikan rumah dan tanah yang dijadikan obyek kredit
- menghuni dan memelihara rumah obyek kredit.

Kemudian sebagaimana disebutkan dalam salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu untuk memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya





dan melaksanakannya secara adil, maka hak dan kewajiban dari para pihak ini diatur secara tegas dalam UUPK yang diatur di dalam pasal 4 sampai 7.

a. Hak dan kewajiban konsumen (Pasal 4 jo pasal 5 UU No. 8 Tahun 1999)

Hak konsumen adalah :

- hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan ;
- hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen adalah :

- membaca atau mengikuti penunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- mengikuti upaya hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

b. Hak dan kewajiban pelaku usaha (Pasal 6 jo 7 UU No. 8 Tahun 1999)

Hak pelaku usaha adalah :

- hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;



- hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standard mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai perjanjian.

Dengan diaturnya hak dan kewajiban antara nasabah debitur selaku konsumen dan bank selaku pelaku usaha dalam UUPK ini diharapkan akan memberikan keseimbangan kepentingan para pihak dalam suatu hubungan hukum, khususnya perjanjian KPR.

## **2. Praktek Pemberian KPR**

Dalam memberikan kredit kepada nasabah, bank akan melakukan beberapa hal atau prosedur yang harus dipenuhi nasabah debitur, diantaranya :

### **a. melakukan wawancara**

Wawancara ini dilakukan oleh pihak bank dengan tujuan untuk memperoleh keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi angsuran kredit yang telah diterimanya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan. Selain itu



juga bertujuan untuk mengkonfirmasi lebih lanjut terhadap data yang telah diberikan oleh nasabah dan penilaian atas permohonan yang telah diserahkan oleh nasabah debitor.

Hal-hal yang diperhatikan dalam wawancara ini antara lain<sup>15</sup> :

- kebenaran data pemohon pada formulir pendaftaran;
- hak dan kewajiban debitor;
- hubungan hukum antara pemohon dengan bank (kreditor dan debitor) dan pemohon dengan pengembang (jual-beli);
- pertanyaan yang relevan dengan tujuan wawancara, seperti persyaratan kelayakan pemohon, kemauan pemohon untuk membayar angsuran tiap bulan, pemohon akan menempati rumah yang akan dibeli;
- menilai pemohon dalam hal menghitung penghasilan pemohon, menentukan jumlah kredit yang akan diberikan, menentukan besarnya angsuran kredit perbulan yang besarnya adalah maksimum 1/3 (sepertiga) dari penghasilan pemohon.

#### b. analisa kredit

Secara umum bank melakukan analisis terhadap 5 faktor dari calon nasabah

(*five C's of credit*), yaitu<sup>16</sup>:

- watak (*character*)
- kemampuan (*capacity*)
- modal (*capital*)
- jaminan (*collateral*)
- kondisi ekonomi (*condition of economy*)

#### c. penandatanganan akad kredit

Penandatanganan akad kredit merupakan tahapan yang terpenting dalam perjanjian kredit, dimana dengan ditandatanganinya akad kredit berarti telah terjadi kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah debitor.

---

<sup>15</sup> Bank Tabungan Negara, Pokok-Pokok Kegiatan KPR, 1995, h.2

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, Op.cit.,h. 81-82



d. pemberian jaminan

Dalam hal ini nasabah debitor memberikan jaminan kebendaan (harta) yang antara lain berupa rumah dan tanah yang menjadi obyek dari perjanjian KPR.

Setelah prosedur diatas telah dipenuhi atau dilakukan oleh nasabah debitor, maka barulah kredit dapat dicairkan. Untuk selanjutnya nasabah debitor berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran KPR yang terdiri atas pokok dan bunga secara tertib dan teratur pada setiap bulannya.

Bank pada umumnya, termasuk bank pemberi KPR menerapkan 2 model penerapan tingkat suku bunga KPR yaitu<sup>17</sup>:

a. tingkat suku bunga mengambang (*floating rate of interest*) dan

b. tingkat suku bunga tetap (*fixed rate of interest*)

Tingkat bunga mengambang (*floating rate*) yaitu tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu pada tingkat bunga dasar atau mengacu pada tingkat bunga yang terjadi di pasar uang antar bank seperti *London Inter Bank Offered Rate* (LIBOR), sedangkan tingkat bunga tetap adalah tingkat bunga yang diumumkan oleh bank yang bersangkutan sebagai *prime rate* bank yang bersangkutan.

Pada perjanjian KPR dengan *floating rate*, misalnya tingkat bunga KPR ditetapkan *prime rate* +1% sedangkan *prime ratenya* 19% pertahun pada saat perjanjian KPR ditandatangani maka suku bunga KPRnya 20% pertahun sampai diumumkannya *prime rate* yang baru. Jika *prime ratenya* turun, maka suku bunga KPRnya turun. Sebaliknya pada tingkat bunga tetap, tidak terdapat perubahan suku

---

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, h. 225-233





bunga, artinya bila dalam perjanjian KPR ditetapkan suku bunga KPR sebesar 22% maka tingkat suku bunga tersebut akan selalu dibebankan kepada *outstanding* pinjaman debitor KPR selama pinjaman itu masih *outstanding*. Dengan sistem ini besar dan lamanya angsuran tidak berubah sampai pinjaman KPR lunas.

Dari data penelitian yang dilakukan oleh PIRAC (*Publik Interest Research Advocacy Centre*) diketahui bahwa 80% perjanjian KPR yang diteliti menunjukkan bahwa *floating rate of interest* lebih banyak digunakan dalam praktek perbankan, sedangkan sisanya (20%) menggunakan *fixed rate of interest*<sup>18</sup>. Hal ini menunjukkan bahwa praktek perbankan saat ini cenderung menetapkan suku bunga KPR dengan *floating rate*. Dengan keadaan seperti ini yang ditakutkan oleh konsumen (debitor) adalah apabila terjadi kenaikan suku bunga KPR.

Kenaikan suku bunga KPR merupakan masalah yang banyak dihadapi oleh nasabah debitor. Hal ini terjadi terutama pada masa krisis moneter yang dihadapi oleh dunia perbankan dimana konsumen juga turut menanggung beban ini berupa kenaikan suku bunga yang memberatkan. Masalah yang dibebankan kepada konsumen ini setidaknya berakar pada beberapa hal<sup>19</sup>:

- \* keterbatasan dana perbankan akibat krisis perekonomian;
- \* perang suku bunga deposito antar bank.

Fenomena kenaikan suku bunga KPR menempatkan konsumen pada posisi yang lemah dan tak berdaya. Mereka bukan sebagai penyebabnya, tetapi ikut menanggung

---

<sup>18</sup> Yusuf Shofie, *Op.cit.*, h. 47

<sup>19</sup> *Ibid.*, h.42-43



akibatnya. Dalam perjanjian KPR, konsumen sering dihadapkan pada klausula yang menyatakan bahwa konsumen menyetujui perubahan suku bunga sewaktu waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari konsumen dan perubahan tersebut bersifat mengikat. Dengan pemberitahuan tertulis pihak bank pemberi KPR berhak secara sepihak menaikkan atau menurunkan suku bunga KPR. Apalagi mengenai tingkat suku bunga, Bank Indonesia menyerahkan sepenuhnya kepada kebijakan bank yang bersangkutan. Hal ini berarti konsumen tidak dilindungi perjanjian KPR

Sebaliknya pihak bank dilindungi perjanjian standart perbankan (perjanjian KPR) dengan klausula sepihak dari pihak bank yang pada intinya menegaskan bahwa nasabah (konsumen) tunduk pada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan diberlakukan di kemudian hari oleh pihak bank<sup>20</sup>. Klausul tersebut sebenarnya tidak sah karena tidak ada kesepakatan murni dari pihak konsumen.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Klausula Baku Dalam Perjanjian KPR**

Apabila ada dua pihak dimana yang satu dengan yang lainnya mengadakan perjanjian, maka pada dasarnya mereka bertujuan untuk melaksanakan sesuatu hal yang terdapat dalam perjanjian itu sendiri. Dengan kata lain satu pihak menginginkan prestasi dari pihak yang lain dan begitu pula pihak yang lain seperti yang dimaksud pasal 1313 BW. Tetapi dalam praktek perkembangannya terutama untuk transaksi-transaksi yang penting, biasanya para pihak atau pihak tertentu mengadakan ketentuan-ketentuan tersendiri (para pihak sepakat untuk membuat ketentuan sendiri di luar

---

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini,, Op.Cit, h.208



ketentuan undang-undang). Maksud dibuatnya ketentuan itu sendiri tidak lain untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Di dalam praktek perbankan yang lazim di Indonesia, pada umumnya perjanjian kredit yang dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh bank. Di mana pihak bank telah menyediakan formulir perjanjian kredit yang isinya disiapkan terlebih dahulu, formulir ini kemudian disodorkan kepada pemohon kredit. Isi dari perjanjian tersebut tidak diperbincangkan atau dirundingkan terlebih dahulu dengan pihak pemohon, pihak pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut di dalam formulir kredit tersebut atau tidak. Dengan demikian, nasabah calon debitor hanya mempunyai pilihan menerima seluruh isi atau klausula perjanjian itu atau tidak bersedia menerima klausula-klausula itu baik sebagian atau seluruhnya<sup>21</sup>. Dengan kata lain yang dimaksud dengan perjanjian standart (baku) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya sudah dibakukan oleh salah satu pihak dan pihak lainnya tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan<sup>22</sup>.

Disebut sebagai suatu bentuk baku adalah dengan tujuan agar pembuatan perjanjian kredit bank bisa berlangsung dengan efisien. Perjanjian baku memang sejalan dengan prinsip-prinsip ekonomi yang mengutamakan efisiensi waktu, biaya dan tenaga, hal ini disesuaikan dengan dinamisasi masyarakat modern yang serba cepat dan menuntut segala sesuatunya serba praktis.

---

<sup>21</sup> Ibid, h.3

<sup>22</sup> Ibid h.66



Secara sederhana, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Perjanjian dibuat secara sepihak oleh produsen yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen;
- 2) Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
- 3) Dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
- 4) Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan<sup>23</sup>.

Pada perjanjian KPR, perjanjian dibuat dalam bentuk kontrak baku yang dibuat oleh pihak bank, dimana pihak bank sebagai kreditor dan konsumen pembeli rumah sebagai nasabah debitor. Kedudukan nasabah debitor (konsumen) yang sangat membutuhkan fasilitas kredit dari bank guna memenuhi kebutuhannya jika dibandingkan dengan posisi bank memang kurang menguntungkan bahkan dapat dikatakan sebagai pihak yang lemah. Berkaitan dengan posisi nasabah debitor yang lemah tersebut, maka dalam praktek perjanjian kredit perbankan seringkali dicantumkan klausul-klausul yang secara tidak wajar dan cenderung memberatkan nasabah debitor sebagai asas kebebasan berkontrak semata, tanpa adanya *bargaining position* yang seimbang antara pihak bank sebagai pemberi pinjaman (kreditor) dengan pihak penerima kredit. Dalam keadaan di mana pihak nasabah debitor sangat membutuhkan kredit dari bank (sangat terdesak) maka mau tidak mau pihak nasabah debitor harus memenuhi segala ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut. Klausul-klausul yang ditawarkan kebanyakan menempatkan debitor pada posisi tawar di bawah, klausul-klausul yang memberatkan antara lain :

---

<sup>23</sup> Sudaryatno, Hukum Dan Advokasi konsumen, Cet.II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999  
h.93





- Bank berhak mengubah besarnya suku bunga tanpa dikonsultasikan kepada pihak debitor
- Debitor harus menyetujui perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga tanpa adanya konsultasi dengan debitor
- Tanggal pembayaran angsuran ditentukan oleh bank
- Bank berhak menagih seketika dengan alasan adanya setiap sebab atau kejadian yang telah terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi bank untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh (sisa) hutangnya guna melindungi kepentingan-kepentingan, satu dan lainnya semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan bank
- bank berhak untuk menyerahkan (mencessiekan) piutang dan / atau tagihan bank kepada debitor berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas kredit ini, kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh bank.
- bank berhak meminta jaminan tambahan.

.Penandatanganan perjanjian kredit antara pihak kreditor dan debitor melahirkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagai konsekuensi yuridis sahnya perjanjian yang mereka buat dan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan undang-undang. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 ayat (1) BW bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dari pasal inilah yang kemudian dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*beginsel contract vrijheid*). Menyimak asas kebebasan



berkontrak ini maka kita perlu menengok kembali kepada sejarah lahirnya asas ini, yakni sebagai manifestasi dari paham liberalisme yang menonjolkan peran dan posisi individu, termasuk di dalamnya dalam membuat kontrak.

Perjanjian baku merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak yang terdapat di masyarakat. Namun demikian perlu diperhatikan bahwa kebebasan berkontrak bukan berarti bebas segala-galanya. Terdapat pembatasan-pembatasan yang diberlakukan terhadap asas kebebasan berkontrak. Batasan itu dapat dilihat dalam pasal 1320 BW.

Dalam pasal 1320 BW dijelaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu hal tertentu ;
4. suatu sebab yang halal.

Unsur pertama dari pasal 1320 BW tersebut yaitu “kata sepakat” merupakan unsur esensial dalam hukum perjanjian , asas tersebut adalah asas *konsensualisme*. Maksud dari asas ini bahwa :

“Hukum perjanjian dari BW itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksud di atas. Pada detik tersebut perjanjian sudah terjadi dan mengikat, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Subekti, Aneka Perjanjian, Cet.VII, Alumni, Bandung, 1985, h.5



Dari uraian di atas tersimpul bahwa dengan sepakat saja maka perjanjian itu sudah mengikat para pihak. Pada dasarnya kesepakatan para pihak dibentuk oleh dua unsur yaitu penawaran (*aanbod, offerte*) dan penerimaan (*acceptatie, aanvaarding*). Apabila penawaran dari pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya maka pada saat itu telah terjadi kesepakatan. Jadi kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian.<sup>25</sup>

Namun perlu dipertanyakan, dalam perjanjian baku yang di dalamnya mengandung klausula eksempsi, apakah sepakat yang diberikan oleh para pihak itu tidak mengandung keterpaksaan untuk menerima isi perjanjian. Mengingat terdapat perbedaan posisi para pihak, *bargaining power* dan *bargaining position* yang tidak seimbang, sehingga pihak yang lemah hanya menerima dan tunduk saja pada tawaran itu.

Disamping itu pula pasal 1338 ayat (3) BW yang menentukan tentang berlakunya asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian mewajibkan para pihak saling berbuat layak dan patut. Daya kerja asas ini bukan hanya pada waktu perjanjian itu dilaksanakan tetapi juga sudah mulai bekerja pada waktu perjanjian itu dibuat. Pembatasan ini berfungsi memperluas kewajiban-kewajiban debitor dan hak-hak kreditor. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, yang dimaksud dengan itikad baik adalah niat

---

<sup>25</sup> J.H. Nieuwenhus, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (terjemahan D. Saragih), Surabaya, 1985, h.2



baik dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.<sup>26</sup>

Ada juga pasal 1337 dan 1339 BW yang memberikan 5 tolok ukur dalam menentukan apakah klausul atau syarat-syarat ketentuan umum dalam suatu perjanjian baku dapat berlaku dan mengikat para pihak yaitu<sup>27</sup> :

1. Undang-Undang (*wet*)

Hal ini dikarenakan hukum, melalui Undang-Undang, mempunyai supremasi yang tertinggi dalam memaksa para pihak membuat perjanjian. Undang-Undang ini membatasi membatasi otonomi para pihak dan tidak dapat diabaikan sebagai syarat mengikatnya suatu perjanjian

2. Moral (*goede zeden*)

Dalam hal ini adalah moral yang diakui secara umum dalam suatu masyarakat.

3. Ketertiban Umum (*Openbare orde*)

Dalam hal ini berarti bahwa kepentingan masyarakat harus ditempatkan di atas kepentingan individu, sehingga kepentingan individu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat.

4. Kepatutan (*bilijkheid*)

Karena hubungan antar individu dikuasai oleh norma norma hukum yang bertujuan memperhatikan kepentingan masing masing individu, maka setiap orang harus berbuat cermat terhadap orang lain dengan ancaman tanggung gugat atas kerugian

---

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, h. 21

<sup>27</sup> *Ibid*, h. 22-23





yang timbul. Dalam pengertian secara luas kepatutan juga mencakup keadilan sehingga setiap perbuatan individu yang dapat menimbulkan kerugian bagi individu yang lain, juga bertentangan dengan keadilan.

#### 5. Kebiasaan (*gebruik*)

Adalah cara tingkah laku yang umum diikuti dalam pelaksanaan satu jenis perjanjian di dalam wilayah atau bidang usaha tertentu.

Adapula konsep baru yang digunakan untuk membatasi berlakunya asas kebebasan berkontrak, yaitu ajaran “penyalahgunaan keadaan” (*misbruik van omstandigheden*) atau *undue influence*.<sup>28</sup> Konsep ini mengandung 2 unsur, yaitu menimbulkan kerugian yang sangat besar, dan menyalahgunakan kesempatan. Konsep ini digunakan untuk mencakup keadilan yang tidak dimaksudkan dalam itikad baik, patut dan adil atau bertentangan dengan ketertiban umum karena keadaan yang disalahgunakan telah ada sebelum tercapainya kata sepakat atau konsensus.

Dalam konteks hukum di Indonesia, pengaturan klausula baku dalam produk undang-undang untuk pertama kali diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sebelum itu juga ada peraturan yang mengaturnya yaitu Menteri Perumahan Rakyat melalui Kepmenpera No. 11/KPTS/1995 tentang perikatan jual beli rumah susun dan Kepmenpera No.09/KPTS/1995 tentang pengikatan jual beli rumah, telah mencoba mengatur perjanjian baku dalam pengikatan jual beli rumah. Namun demikian apa yang telah dilakukan Menpera tidak efektif untuk

---

<sup>28</sup> Yohanes Sogar Simamora, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Pelanggaran Terhadap Kebebasan Berkontrak”, *Yuridika*, No. 04 Th. VIII, Juli-Agustus 1993, h. 56



melindungi kepentingan konsumen karena :

- Produk hukumnya hanya berupa Kepmen dan tidak bersifat mengikat
- Menpera bukan departemen teknis, sehingga secara administratif tidak dapat menindak pelaku yang melanggar Kepmen tersebut.

Melihat tentang keabsahan berlakunya perjanjian baku itu diperlukan aturan-aturan dasar sebagai aturan main pencantuman klausula-klausula yang mengikat para pihak.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditengarai banyak mengandung hal-hal inovatif di bidang hukum, yang salah satunya adalah masalah klausula baku, dimana secara tekstual klausula baku yang diatur dalam UUPK lebih banyak membela kepentingan konsumen. UUPK memberi batasan klausula baku adalah "setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen."

Dalam UUPK, ada beberapa point penting yang diatur yang berkaitan dengan klausula baku yaitu :

1. Adanya larangan bagi pelaku usaha untuk membuat klausula baku dalam setiap dokumen dan/atau perjanjian. Hal ini diatur dalam pasal 18 ayat (1) UUPK.
2. Adanya larangan bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti (pasal 18 ayat (2) UUPK).



3. Apabila klausula baku yang dibuat pelaku usaha masih memuat ketentuan yang dilarang sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (1) dan (2), dinyatakan batal demi hukum (pasal 18 ayat (3) UUPK)
4. Pelaku usaha yang masih mencantumkan klausula baku yang isinya dilarang sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (1) dan (2), diancam dengan pidana penjara maksimal lima tahun atau pidana denda maksimal dua milyar rupiah (pasal 62 ayat (1) UUPK).



### BAB III

#### UPAYA HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN

#### TERHADAP KERUGIAN AKIBAT KENAIKAN SUKU BUNGA KPR

##### 1. Kerugian Yang Timbul Akibat Kenaikan Suku Bunga KPR

Permasalahan KPR, khususnya mengenai kenaikan suku bunga, berawal dari perdebatan klasik dari bunyi pasal yang termuat dalam Surat Perjanjian Kredit. Di mana salah satu pasalnya menyatakan: "Suku bunga dapat berubah setiap saat sesuai dengan ketentuan bank". Ketentuan semacam ini sudah lazim dipakai oleh setiap bank, baik bank pemerintah maupun bank swasta. Dalam masyarakat, ada 2 pandangan mengenai ketentuan pasal ini. Pertama, penafsiran yang sifatnya mutlak, artinya pihak bank memiliki otoritas untuk menaikkan suku bunga kredit tanpa ada batasan apapun. Kedua, penafsiran yang sifatnya relatif, artinya kebebasan bank dalam menaikkan suku bunga kredit ada batasnya. Pihak bank dapat menaikkan suku bunga kredit sepanjang masih dalam batas-batas kemampuan konsumen, yakni maksimal sepertiga dari penghasilan konsumen. Hal ini sesuai dengan persyaratan internal ketika konsumen mengajukan aplikasi permohonan KPR kepada pihak bank.

Terhadap 2 pandangan tersebut di atas, YLKI lebih berpihak pada penafsiran yang kedua.<sup>29</sup> Jika pihak bank menaikkan suku bunga KPR jauh di atas kemampuan daya bayar konsumen, berarti pihak bank tidak konsisten dengan ketentuan internal

---

<sup>29</sup> Tulus Abadi, *Op Cit*, h. 9





bank bahwa besarnya cicilan perbulan maksimal sepertiga dari penghasilan konsumen.

Menurunnya nilai tukar mata uang Rupiah terhadap Dollar AS merupakan penyebab naiknya suku bunga KPR. Beberapa kasus naiknya suku bunga KPR yang dialami oleh konsumen antara lain:<sup>30</sup>

- Morissan, seorang konsumen KPR Bank Internasional Indonesia (BII) mengalami kenaikan suku bunga KPR dari 19% menjadi 30%.
- Benny A, konsumen KPR Bank Danamon mengalami kenaikan suku bunga dari 20% menjadi 30%.
- The Citojoyo, konsumen Bank Universal, mengalami kenaikan suku bunga Fleksi Griya dari 21,50% menjadi 32,50%.

Ketika konsumen menjumpai masalah kenaikan suku bunga, solusi yang ditawarkan bank lebih banyak mengecewakan konsumen, karena tidak banyak membantu menyelesaikan masalah. Beberapa alternatif yang umumnya ditawarkan oleh bank antara lain:

- ◆ Pelunasan dipercepat sebelum masa pinjaman KPR berakhir

Hal ini tentunya bukan hal mudah bagi konsumen untuk mendapatkan uang tunai, apalagi dalam kondisi rendahnya penghasilan konsumen dan daya beli masyarakat yang rendah.

---

<sup>30</sup> Sumber : Bidang Pengaduan YLKI 1998, dikutip dari Yusuf Shofie, *Op.Cit.*, h. 37-38



- ◆ Restrukturisasi dan penjadwalan ulang skala pelunasan KPR dengan mempertimbangkan aspek finansial konsumen. Hal ini berarti waktu pinjaman KPR bertambah lama, misalkan dari yang semula 5 tahun bisa menjadi 10 tahun.
- ◆ Konsumen hanya mengangsur bunganya saja, sedangkan angsuran pinjaman KPRnya ditangguhkan. Namun apakah konsumen mampu, di mana dengan naiknya suku bunga maka juga disertai dengan naiknya harga barang-barang kebutuhan pokok.
- ◆ Konsumen merelakan pihak bank mengeksekusi/melelang tanah berikut rumah yang menjadi obyek KPR. Dengan cara ini berarti konsumen pasrah terhadap kebijakan bank. Bagi bank ditempuhnya jalan ini dengan alasan yang sudah jamak yaitu konsumen (debitor) melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), yaitu tidak dibayarnya angsuran bunga dan/atau pinjaman KPR.

Dengan situasi seperti ini, konsumen dihadapkan pada 2 (dua) pilihan yang sulit yaitu apabila membayar angsuran KPR sesuai yang ditetapkan oleh bank maka pendapatannya sebagian besar akan tersedot untuk membayar angsuran sementara kebutuhan yang lain terabaikan. Serta di satu sisi apabila tidak membayar angsuran KPR tersebut maka akan terjadi kredit macet, sehingga pada akhirnya konsumenlah yang merasa rugi. Untuk itu konsumen perlu mendapat perlindungan hukum untuk memulihkan hak-haknya yang telah terabaikan dengan jalan melakukan upaya hukum perlindungan konsumen.



Salah satu cara untuk mengatasi permasalahan KPR adalah alasan *overmachtforce majeure*<sup>31</sup> yaitu keadaan memaksa diluar kemampuan kedua belah pihak yang menghalangi penuaian perikatan sehingga membebaskan debitor untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Hasil penelitian PIRAC membuktikan bahwa 20 % perjanjian KPR mengatur mengenai keadaan memaksa ini<sup>32</sup>, yang sering disebut sebagai kejadian tak terduga. Adapun yang dapat digolongkan sebagai kejadian tak terduga antara lain perubahan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dibidang perbankan.

Dalam kasus kenaikan suku bunga KPR, ketidakmampuan konsumen dalam melaksanakan kewajibannya adalah karena adanya kebijakan pemerintah dibidang perbankan sebagai akibat krisis ekonomi/moneter. Di mana krisis ekonomi ini berdampak pada semua sektor kehidupan, baik adanya kenaikan harga barang-barang kebutuhan pokok, adanya PHK, dan lain-lain.

Keadaan memaksa (*overmacht*). dapat menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan akibat hukum, antara lain :

- a. kreditor tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. debitor tidak lagi dapat dinyatakan lalai (*wanprestasi*);
- c. resiko tidak beralih kepada debitor.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Yusuf Shofie, *Op. cit.*, h.57

<sup>32</sup> *Ibid*

<sup>33</sup> *Ibid*



Keadaan memaksa ini dalam Hukum Perdata diatur dalam pasal 1244 dan 1245 BW, di mana hal ini merupakan suatu keadaan yang dinilai pada saat pelaksanaan perjanjian. Adapun bunyi pasal 1244 dan 1245 BW adalah sebagai berikut :

Pasal 1244 BW :

“ Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada padanya.”

Pasal 1245 BW :,

“Tidaklah biaya ganti rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan , atau lantaran hal-hal lain yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Pada saat pelaksanaan perjanjian KPR, krisis ekonomi/moneter dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa yang bersifat sementara. Oleh karenanya berlakunya perjanjian KPR dapat ditunda sampai keadaan pulih kembali.

## **2. Upaya Hukum Perlindungan Konsumen**

Perlindungan Konsumen merupakan suatu hal yang cukup baru dalam perundang-undangan di Indonesia, meskipun perlunya mengenai peraturan perundang-undangan yang komprehensif bagi konsumen tersebut sudah digaungkan sejak lama. Praktek monopoli dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen pada tingkat terendah dalam menghadapi pelaku usaha. Tidak adanya alternatif yang dapat diambil oleh konsumen telah menjadi suatu rahasia umum dalam dunia usaha atau industri di Indonesia.





Terwujudnya perlindungan konsumen memang sangat tergantung dari peran dan sikap kritis konsumen sendiri. Namun tidak kalah pentingnya untuk mewujudkan perlindungan konsumen adalah peran pemerintah, sikap pengusaha, dan aktivitas organisasi konsumen.

Upaya hukum perlindungan konsumen dengan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka konsumen mempunyai pilihan dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Dalam pasal 45 UUPK disebutkan dalam ayat (1), dimana setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Terhadap pasal tersebut di atas, maka ada dua hal pokok dalam menyelesaikan sengketa konsumen, yaitu :

1. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan;
2. Penyelesaian sengketa di pengadilan.

### **2.1. Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan**

Upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat diartikan sebagai penyelesaian dengan cara-cara damai yang dapat langsung diadakan antara para pihak dan dapat pula dengan menggunakan jasa pihak (kuasa) yang disepakati. Dengan upaya penyelesaian seperti ini diharapkan dapat menyelesaikan sengketa konsumen dengan cepat dan biaya yang murah. Penyelesaian sengketa secara damai mempunyai dasar hukum yaitu Buku Ketiga BW, Bab VIII, pasal 1851-1864 tentang perdamaian.



Dalam UUPK diatur mengenai penyelesaian sengketa diluar pengadilan, yaitu dalam pasal 47 :

“Penyelesaian sengketa diluar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.”

Sebagai langkah awal, penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan musyawarah mufakat antara para pihak (konsumen dan bank). Dalam musyawarah tersebut dibahas mengenai jalan terbaik , di mana masing-masing pihak sama - sama untung (*win-win solution*) Dalam permasalahan KPR ini pihak bank menawarkan upaya penyelesaian mengenai kesulitan konsumen dalam melunasi angsuran KPR akibat dari naiknya suku bunga KPR. Beberapa alternatif yang disodorkan oleh bank telah disampaikan di awal bab ini.

Dalam UUPK juga diatur mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini, yaitu melalui suatu badan yang berada di Daerah Tingkat II, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang diatur dalam pasal 49 (1) UUPK. Dalam hal ini BPSK (yang berbentuk majelis) yang menyelesaikan sengketa konsumen melalui arbitrase bertindak sebagai pemutus , sehingga keputusan ada di tangan BPSK dan bersifat final dan mengikat para pihak serta tidak ada upaya banding dan kasasi.

BPSK ini mempunyai tugas dan wewenang sebagaimana tertuang dalam pasal 52 UUPK yaitu :

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;



- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutus dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. menjatuhkan sanksi administrasi kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

## 2.2 Penyelesaian Sengketa di Pengadilan

Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan dapat ditempuh langsung tanpa melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Apabila terlebih dahulu melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan, maka gugatan dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh pihak yang bersengketa. Dalam menyelesaikan masalah melalui jalur hukum (pengadilan) yang merupakan sarana terakhir patut kiranya upaya langsung konsumen dalam menuntut hak dan menjalankan tanggung jawabnya, jelas akan mempunyai daya guna serta hasil guna yang lebih baik.



Telah dikemukakan dalam pembahasan sebelumnya bahwa ketidakmampuan konsumen dalam membayar angsuran KPR adalah karena naiknya suku bunga KPR yang memberatkan konsumen . Dalam hal ini banyak konsumen yang merasa dirugikan Di sini terjadi sengketa konsumen yang korbannya bersifat massal (kelompok)

Menurut pasal 123 HIR untuk mengajukan gugatan ke pengadilan maka setiap konsumen harus membuat surat kuasa khusus kepada pengacara untuk kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri setempat. Mekanisme ini jelas tidak praktis, di samping juga akan memakan biaya yang besar karena membuat surat kuasa untuk banyak orang , mungkin sampai ratusan orang , juga bukan pekerjaan yang mudah.

Untuk itu diperlukan mekanisme gugatan *class action* atau gugatan kelompok dalam sistem peradilan di Indonesia. Dengan gugatan *class action* ini, terhadap kasus yang sama cukup diwakili satu atau beberapa korban menuntut secara perdata ke pengadilan. Bila pihak korban (konsumen) dimenangkan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka korban lainnya yang secara formal tidak ikutmenguat dapat dapat meminta ganti rugi berdasar pada putusan tersebut tanpa harus mengajukan gugatan baru.. Upaya gugatan kelompok ini pernah dilakukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) sebagai upaya advokasi dalam memberayakan kosumen. Akan tetapi upaya itu selalu kalah dalam proses peradilan karena belum ada undang-undang yang secara tegas mengaturnya, khususnya mengenai kewenangan lembaga konsumen untuk dapat mewakili kepentingan





konsumen dalam gugatan *class action* , selain itu gugatan tersebut tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia.

Kemudian dengan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang secara tegas mengatur tentang gugatan *class action* yaitu pasal 46 ayat (1) huruf b dan c *jo* pasal 44 bahwa dimungkinkan bagi kelompok konsumen dan lembaga perlindungan konsumen untuk mengajukan gugatan kepada pelaku usaha atas pelanggaran yang dilakukannya sebagai upaya untuk perlindungan konsumen serta memperjuangkan hak-haknya.

Dalam peristiwa konsumen mengalami kerugian akibat naiknya suku bunga KPR, maka konsumen dapat mengajukan gugatan secara kelompok (*class action*). Adapun dasar gugatan yang dapat diajukan adalah gugatan pembatalan perjanjian berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa perjanjian yang mengandung penyalahgunaan keadaan di dalamnya mempunyai kedudukan dapat dibatalkan, karena tidak dipenuhinya syarat subjektif, dalam hal ini pernyataan kehendak yang bebas dalam memberikan kesepakatan.

Dalam pengajuan gugat pembatalan atas dasar penyalahgunaan keadaan, Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya ia tidak menghendaki perjanjian dengan syarat-syarat seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian itu. Dalam penyalahgunaan keadaan ada 2 (dua) element yang harus dibuktikan oleh penggugat, yaitu <sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Op. Cit* h.58



- a. pihak lain telah menyalahgunakan kesempatan , yang dapat berupa kesempatan karena adanya keunggulan ekonomis (finansial) ataupun keunggulan kejiwaan; dan
- b. ia mengalami kerugian.

Kedua syarat tersebut bersifat kumulatif dan dapat berhubungan causal antara satu dengan yang yang lain.

Dalam kasus ini, peristiwa naiknya suku bunga KPR adalah karena pihak bank menggunakan klausula baku yang ada dalam surat perjanjian kredit yang menentukan bahwa "suku bunga KPR sewaktu-waktu dapat berubah sesuai dengan ketentuan bank" dan debitor (konsumen) harus tunduk pada ketentuan ini. Dalam hal ini pihak bank memiliki keunggulan ekonomis dibandingkan konsumen karena pihak bank yang membuat klausula ini secara sepihak dan konsumen tinggal menyetujuinya saja. Ketentuan semacam ini bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf g UUPK yaitu :

"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang di tujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan ,lanjutan, dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya."

Oleh karenanya apabila klausula ini benar-benar terjadi (suku bunga KPR naik) maka konsumen mengalami kerugian, dan ini merupakan hubungan kausal.

Dalam yurisprudensi Indonesia yang dapat dijadikan acuan penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan adalah putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3431K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 di dalam suatu perkara yang terkenal dengan



nama “kasus buku pensiun”. Di dalam putusan tersebut MA telah menurunkan besarnya bunga di dalam perjanjian yang tadinya 10% perbulan menjadi hanya 1 (satu) % perbulan dengan suatu pertimbangan bahwa di dalam penutupan perjanjian si kreditor telah mengambil kesempatan dari keadaan si debitor (pensiunan) yang demikian terdesak oleh kebutuhannya. MA menyatakan bahwa perjanjian yang telah ditutup itu bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

### **3. Peran Organisasi Konsumen**

Dalam menghadapi kasus-kasus yang mengecewakan atau merugikan konsumen, akan sangat tepat apabila konsumennya sendiri yang menyelesaikan dengan pihak pelaku usaha, Namun dalam kenyataannya ternyata menyelesaikan sendiri kasus yang dialami bukan hal yang mudah , sedangkan pelaku usaha jarang mau menerima ataupun menanggapi langsung atas keluhan konsumen tersebut.

Apabila konsumen telah mengalami jalan buntu,maka organisasi konsumen sangat diharapkan dapat menjadi mediator baik dengan pengusaha maupun pemerintah, khususnya dalam menyelesaikan kasus pengaduan.

Organisasi konsumen harus mampu meyakinkan pemerintah dan pelaku usaha bahwa pengaduan konsumen tersebut tidak selamanya mempunyai nilai negatif. Justru dengan pengaduan konsumen dapat diketahui kekurangan dari hasil-hasil produksinya dan bahkan dapat dijadikan pijakan untuk memperbaiki maupun menyempurnakan produk yang dihasilkannya.



Di Indonesia, gaung gerakan konsumen di negara-negara maju bergema sekitar dasawarsa 1970-an, saat berdirinya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), atau yang biasa disebut Lembaga Konsumen, pada tahun 1973.

Organisasi Konsumen yang akan menjadi mediator dalam memperjuangkan kepentingan konsumen harus mempunyai persyaratan tertentu. 6 (enam) kualifikasi kebebasan yang harus dimiliki oleh organisasi konsumen adalah:

1. Mereka harus secara eksekutif mewakili kepentingan-kepentingan konsumen.
2. Mereka harus secara keseluruhan tidak peduli terhadap kemajuan perdagangan. kemajuan perdagangan akan tidak ada artinya, jika diperoleh dengan cara-cara yang merugikan konsumen.
3. Mereka harus non-profit aktivitasnya.
4. Mereka tidak boleh menerima iklan-iklan untuk alasan-alasan komersial apapun di dalam publikasi-publikasi mereka.
5. Mereka tidak boleh mengizinkan eksploitasi atas informasi dan advis yang mereka berikan kepada konsumen untuk kepentingan perdagangan.
6. Mereka tidak boleh mengizinkan kebebasan tindakan dan komentar mereka dipengaruhi atau dibatasi pesan-pesan sponsor atau pesan-pesan tambahan.

Tanpa mempunyai persyaratan tersebut di atas, konsumen tidak akan mempercayakan kasusnya di bantu penyelesaiannya oleh organisasi konsumen atau sebaliknya pengusaha dan pemerintah tidak akan bersedia untuk diajak berdialog bila organisasi konsumen tidak mampu bersikap dan melihat permasalahan secara subyektif.





Pada awalnya, peran organisasi konsumen sebagai mediator belum nampak efektif. Organisasi konsumen seringkali disebut "macan kertas", hal ini karena organisasi konsumen ini tidak mempunyai kewenangan apapun melalui peraturan perundang-undangan. Namun dengan usaha yang keras, berpegang teguh pada etika pengoperasian suatu organisasi konsumen, akhirnya mendapat kepercayaan dari konsumen.

Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat mendapat tempat dalam undang-undang tersebut. Dimana pengaturan mengenai lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat diatur dalam Bab IX Undang-Undang No. 8/1999. Pada pasal 44 ayat (1) UUPK tersebut pemerintah telah mengakui keberadaan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang telah memenuhi syarat. Syarat-syarat lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat terdapat dalam 6 (enam) kualifikasi kebebasan yang harus dimiliki oleh organisasi konsumen.

Tugas dari lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat terdapat dalam pasal 44 ayat (3) yaitu meliputi kegiatan :

- a. menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. memberikan nasehat kepada konsumen yang memerlukannya;
- c. bekerjasama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- d. membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
- e. melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.



Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat ini dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha, yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya (pasal 46 ayat (1) huruf c). Dengan adanya ketentuan tersebut maka lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dapat mengajukan gugatan *class action* terhadap pelaku usaha yang melakukan pelanggaran yang berakibat hak-hak konsumen dirugikan.

Untuk mewujudkan perlindungan konsumen dalam suatu negara yang demokrasi, partisipasi masyarakat sangat diperlukan dalam mensukseskan tujuan dari diundangkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Bentuk partisipasi masyarakat dapat diwujudkan melalui organisasi masyarakat semacam Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, yang salah satunya bernama Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI).



## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

- a. Dalam transaksi jual-beli rumah dengan fasilitas KPR, hubungan hukum antara konsumen dan bank dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit. Di mana perjanjian ini menimbulkan hubungan hukum timbal balik antara konsumen sebagai nasabah debitor dan bank sebagai kreditor berupa hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit.

Dalam prakteknya, konsep perjanjian KPR dibuat dalam bentuk perjanjian standart (baku) secara sepihak oleh pihak bank, sehingga menyebabkan tidak adanya keseimbangan kedudukan antara kedua pihak. Hal ini berarti terjadi eksploitasi dari pihak yang kuat (bank) kepada pihak yang lemah (konsumen). Dengan adanya klausula baku dalam perjanjian ini, banyak hal-hal yang merugikan konsumen di kemudian hari. Sebagai langkah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam membuat suatu perjanjian maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai upaya untuk melindungi konsumen dari klausula yang merugikan konsumen.

- b. Kenaikan suku bunga KPR adalah merupakan salah satu bentuk klausula baku yang dapat merugikan konsumen, dimana klausula ini bisa terjadi terutama pada masa krisis ekonomi. Untuk itu apabila konsumen merasa dirugikan karena



tingginya suku bunga KPR sehingga hak-haknya terabaikan, maka konsumen perlu mendapatkan perlindungan hukum untuk memulihkan hak-haknya melalui 2 (dua) cara, yaitu cara di luar pengadilan dan cara melalui pengadilan. Cara di luar pengadilan yaitu dengan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), sedangkan cara melalui pengadilan adalah dengan mengajukan gugatan *class action*. Adapun upaya hukum yang lain bagi konsumen adalah melalui pengoptimalan peran serta organisasi konsumen seperti YLKI, sebab sekarang ini keberadaan dari lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat telah diakui melalui UUPK.

## **2. Saran**

- a. Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka pembuatan atau pencantuman klausula perjanjian harus berpedoman pada undang-undang tersebut. Oleh karenanya pelaku usaha dalam membuat perjanjian dengan konsumen juga harus memperhatikan hak-hak konsumen, terutama mengenai klausula baku dalam perjanjian, karena keberadaan klausula baku inilah yang sering merugikan konsumen.
- b. Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, banyak masyarakat umum yang belum mengetahui keberadaan UU ini. Karena itu hendaknya pemerintah lebih gencar dalam mensosialisasikan undang-undang ini agar masyarakat umum dapat mengetahui apa saja yang menjadi haknya sebagai konsumen apabila dirugikan oleh produsen atau pelaku usaha.





## DAFTAR BACAAN

### BUKU

Badruzaman, Mariam Darus, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

Nieuwenhus, J.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, terjemahan oleh Djasadin Saragih, Surabaya, 1995.

Perjanjian Kredit Bank, Bank Tabungan Negara, 1995.

Pokok-pokok Kegiatan KPR, Bank Tabungan Negara, Jakarta.

Subekti, R., Aneka Perjanjian, Cet. VII, Alumni, Bandung, 1985.

-----, Tjitrosudibio, R., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet. XXV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992

Sudaryatmo, Hukum Dan Advokasi Konsumen, Cet. II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Hukum Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Thomas Suyatno, Dasar-Dasar Perkreditan, Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka Tama, Jakarta, 1993.

Yusuf Shofie, Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

### PENELITIAN

Enny Narwati, Perjanjian KPR pada Bank Tabungan Negara, Penelitian Universitas Airlangga, 1993.

Leonora Bakarbesy, Klausula Eksonerasi Dalam Kontrak Adhesi, Penelitian Universitas Airlangga, 1993.



Soehirman Djamal, Formulir Standart/Baku Dalam perjanjian Kredit Perbankan,  
Penelitian Universitas Airlangga, 1990.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Rumah Susun

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7  
Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

#### **MAJALAH**

Properti Indonesia, No.35 Desember 1996

Warta Konsumen, Oktober 1998

Warta Konsumen, September 1999

Warta Konsumen, Februari 2000

Warta Konsumen, Juli 2000

Yuridika, No. 04 Tahun VIII, Juli-Agustus 1993

#### **LAIN-LAIN**

Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara





