

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH



OLEH :

WAKI SULISTYANING RENGGANIS

NIM. 030115326

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
2006**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DEBITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

DOSEN PEMBIMBING,



**GIANTO AL IMRON, S.H., M.H.
NIP. 132205659**

PENYUSUN,



**WAKI SULISTYANING RENGGANIS
NIM. 030115326**

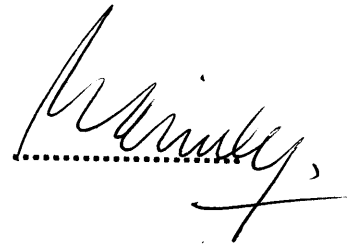
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
2006**

iii

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 24 Mei 2006**

Panitia Penguji Skripsi :

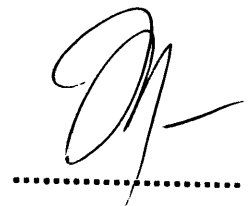
Ketua : NANIEK ENDANG WREDININGSIH, S.H.



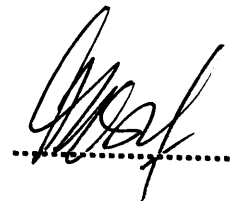
Anggota : 1. GIANTO AL IMRON, S.H., M.H.



2. Drs. ABDUL SHOMAD, S.H., M.H.



3. TRISADINI PRASASTINA USANTI, S.H., M.H.



*Watch you say,
For words have the power
To heal or to
Destroy.....*

Skripsi ini Kupersembahkan untuk.....

Keluarga besarku.....

*Yang tercinta kedua Orang Tuaku **Bapak & Ibu**, yang dengan penuh ketulusan, keikhlasan, serta kesabaran selalu Mencintai dan Membimbing Ananda menjadi yang Terbaik.....*

*Yang Kusayang Saudara-saudaraku, **Mbak Dinar, Mas Yus, Mbak Shofi, Avicena, & Ero**.....*

***Triyono Adinugroho**, my beloved man.....*

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan akan adanya kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, besar harapan penulis bahwa skripsi ini akan membawa manfaat bagi semua pihak. Amin.

Surabaya, Mei 2006

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Penjelasan Judul.....	9
3. Alasan Pemilihan Judul.....	12
4. Tujuan Penulisan.....	13
5. Metode Penulisan.....	13
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	15

BAB II HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KPR

1. Perjanjian KPR dalam Tinjauan BW.....	17
2. Para Pihak dalam Perjanjian KPR.....	29
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian KPR.....	36

BAB III PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KPR

1. Pencantuman Klausula Baku dalam Perjanjian KPR.....	45
2. Hak Gugat Konsumen atas Kerugian yang Timbul dalam Perjanjian KPR.....	54
3. Penyelesaian Sengketa Konsumen – Pelaku Usaha dalam Perjanjian KPR Menurut UUPK.....	61

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan.....	66
2. Saran.....	67

LAMPIRAN

Perjanjian KPR-BTN

DAFTAR PUTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia selain sandang, pangan, rekreasi dan kesehatan. Rumah bukan saja digunakan sebagai tempat berteduh tapi juga bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Hal ini tercantum dalam undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman pasal 1 angka 1.

Kebutuhan atas rumah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi sebaik-baiknya. Bahkan sebagian orang beranggapan bahwa sebuah keluarga dalam kehidupannya belum dapat dikatakan lengkap apabila belum memiliki rumah sendiri.

Rumah harus memenuhi standar kesehatan (cukup sirkulasi udara, dan cahaya, dan terjaga sanitasinya), dan bangunan tersebut memenuhi syarat teknis bangunan dan lebih baik lagi kalau dengan dengan peralatan rumah tangga yang baik.¹ Dengan dipenuhinya hal tersebut fungsi rumah dapat diperoleh

Dalam 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

¹ AP Parlindungan, *Komentar atas Undng-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, cetakan kedua, Mandar Maju, Bandung, 2001, h. 1

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 memperkokoh demokrasi ekonomi serta memberikan kesempatan yang sama dan saling menunjang antara badan usaha, negara, koperasi, dan swasta yang didasarkan pada asas kekeluargaan.

Tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia IV yaitu memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Salah satu unsur pokok dari kemakmuran dan kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan atas rumah atau tempat tinggal.

Pertumbuhan penduduk Indonesia berdasarkan pencacahan sensus penduduk tahun 2000 (tanggal 30 Juni) telah mencapai 206.264.595 jiwa.² Oleh karena itu, kebutuhan atas rumah semakin diperlukan. Namun pertumbuhan penduduk yang demikian pesat membawa dampak semakin sempit lahan yang ada. Keterbatasan lahan dan pergerakan perubahan situasi sosial, ekonomi, dan politik menjadikan harga rumah yang layak semakin mahal. Dengan demikian tidak semua orang mampu memiliki rumah yang layak. Apalagi diperparah dengan kenyataan bahwa laju kenaikan harga rumah jauh lebih cepat

² www.bps.go.id

dibandingkan laju kenaikan pendapatan masyarakat.³ Hanya kalangan masyarakat tertentu yang dapat memenuhinya.

Idealnya usaha pembangunan perumahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan semua masyarakat terutama untuk tingkat menengah ke bawah harus disertai pertimbangan mengenai kapasitas dan harga yang terjangkau oleh mereka. Namun, pada kenyataannya harga tanah dan rumah yang semakin tinggi seiring dengan keterbatasan lahan itulah yang membuat masyarakat menengah ke bawah semakin sulit menjangkanya lagi. Selain itu dengan ikut sertanya pihak swasta, dalam hal ini adalah para pengembang dalam pembangunan perumahan yang mempunyai prinsip ekonomi dimana berusaha mencari keuntungan sebesar-besarnya dan menekan pengeluaran serendah mungkin itulah yang semakin banyak menimbulkan dampak negatif dan merugikan konsumen. Hal ini tentu saja kurang sesuai dengan kebijakan politik nasional di bidang perumahan yang tertuang dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1993 di bidang perumahan yang menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan. Indonesia merupakan negara berkembang dimana tingkat sosial-ekonomi menengah-kebawah masih mendominasi. Namun, seperti yang telah diuraikan di atas, kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi jadi sudah seharusnya mendapatkan perhatian khusus negara.

Untuk membeli sebuah rumah dapat dilakukan dengan dua macam cara yaitu tunai dan kredit. Konsumen dapat membeli rumah secara tunai bila memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah yang diinginkan. Keluarga yang

³ Sudaryatmo, *Masalah Pembiayaan Perumahan*, Warta Konsumen, Juli 2000, h.27

tingkat ekonominya menengah ke bawah seringkali tidak memiliki uang tunai sebanyak itu. Jumlah uang tunai yang mereka miliki mungkin hanya setengah dari harga rumah yang diinginkan atau mungkin justru kurang dari itu.

Dengan kondisi ekonomi demikian diperlukan solusi bagi mereka untuk mendapatkan rumah yang layak dengan harga yang terjangkau sesuai dengan penghasilan mereka. Merespon hal di atas, bank menawarkan produk kredit yang bisa dimanfaatkan untuk membeli rumah. Nama produk ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disingkat KPR). Kredit ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan pokok dan merupakan produk perbankan populer yang banyak dimanfaatkan oleh masyarakat. Produk perbankan ini membantu masyarakat untuk membeli rumah dengan sistem perkreditan sehingga tidak memberatkan.

Dengan adanya KPR dimungkinkan usaha pemerataan kebutuhan pokok atas perumahan dapat tercapai. Konsumen yang belum memiliki dana yang cukup untuk membayar secara lunas mampu mendapatkan rumah.

KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan kepada konsumen yang terdiri dari berbagai strata dalam masyarakat. Karena ditujukan kepada konsumen, jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau kredit konsumtif.

Dalam praktik perbankan, untuk penyediaan KPR, pihak perbankan banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Pengembang menawarkan produk rumahnya kepada para konsumen dengan berbagai kemudahan, fasilitas, dan memberi kesan bahwa lingkungan perumahan dan pemukimannya paling baik. Sedangkan pihak bank menjanjikan kemudahan dalam proses permohonan KPR.

Pembelian rumah dengan fasilitas KPR mendapat tanggapan positif pihak konsumen dilihat dari minatnya, yaitu 90% pembeli rumah di Indonesia melalui fasilitas KPR.⁴ Fenomena ini menggambarkan bahwa pemberian KPR yang diselenggarakan oleh bank, baik pemerintah maupun swasta sangat membantu kebijakan pemerintah dalam usaha pemerataan pemukiman rakyat.

Demi kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pihak bank dengan konsumen, pihak yang lebih kuat kedudukannya (bank) menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standard form contracts*), memuat klausula-klausula baku dalam perjanjian KPR. Perjanjian ini disebut sebagai perjanjian baku. Dalam perjanjian KPR yang berisi klausula-klausula baku tersebut, perjanjian ditetapkan secara sepihak, yakni oleh pihak bank dan mengandung

⁴ Sudaryatmo(2), *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Cet. II, Bandung, 1999, h.47

ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga konsumen hanya memiliki 2 (dua) pilihan : menyetujui atau menolak.⁵

Salah satu klausula baku yang dikeluhkan dan pernah dirasakan dampaknya oleh konsumen adalah klausula yang menyatakan bahwa konsumen menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari konsumen dan perubahan tersebut bersifat mengikat. Akibatnya jumlah angsuran bulanan KPR mengalami kenaikan jauh di atas penghasilan konsumen. Ini terjadi pada saat krisis moneter yang melanda Indonesia tahun 1997.

Menurut data yang disampaikan ke YLKI, rata-rata kenaikan suku bunga KPR sebelum pengumuman likuidasi ke-16 bank umum sudah mencapai 25%-42%. Pengaduan masalah KPR menempati urutan kedua, dengan jumlah kasus 41 buah atau 23,98% dari keseluruhan pengaduan konsumen perbankan.⁶

Kiky D Budiman adalah salah satu dari sekian banyak nasabah debitur yang pernah mengalami masalah pembayaran cicilan KPR akibat naiknya tingkat suku bunga yang sangat tinggi. Kiky D Budiman adalah nasabah debitur KPR Bank Lautan Berlian yang membeli rumah tipe 49/100 meter persegi. Semula suku bunganya 18% per tahun (Februari 1995) kemudian naik menjadi 22% (Maret

⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Cet. II, Jakarta, 2004, h. 147

⁶ Sumber : Bidang Pengaduan 1999 YLKI, *Warta Konsumen*, Februari 2000, h. 25

1996) dengan alasan naiknya bunga deposito. Terakhir (September 1997) suku bunganya melonjak menjadi 42%.⁷

Menyusul upaya Bank Indonesia mengontrol persaingan untuk menaikkan suku bunga simpanan (Kompas, 12 Maret 1998), Bank Tabungan Negara (BTN), yang berorientasi kerakyatan, mengumumkan sedikitnya 23.875 nasabah debitur KPRnya (2,05%) dari total debitur sebesar 1.161.526 debitur pada Februari 1998 mengalami masalah dalam pembayaran angsuran KPR.⁸

Dari kasus yang dikemukakan di atas, apabila konsumen tidak membayar tagihan KPR dengan suku bunga yang telah dinaikkan (sesuai klausula dalam perjanjian kredit, bahwa bank berhak menaikkan tingkat suku bunga sewaktu-waktu) tersebut maka konsumen dianggap *wanprestasi* yang akibatnya konsumen dikenai sanksi hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian KPR telah dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak jadi konsumen dianggap menyetujui segala kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian KPR.

Klausula yang memberatkan konsumen bukan hanya klausula tentang kenaikan tingkat suku bunga sewaktu-waktu tapi juga ada beberapa klausula lain seperti hak bank untuk menyerahkan (mencessiekan) piutang dan/atau tagihan bank terhadap nasabah debitur kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri.

⁷ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, PT Citra Aditya Bakti, Cet. 2, Bandung, 2003, h.45

⁸ *Ibid*, h. 46

Dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Untuk selanjutnya disebut UUPK) pasal 4 huruf e disebutkan bahwa :

“Hak konsumen adalah untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut”

Ini berarti bahwa konsumen, dalam hal ini adalah nasabah debitur, mempunyai hak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa yang mereka alami secara adil. Akan tetapi hal tersebut tidak akan berarti jika tidak ada keaktifan dari pihak konsumen untuk menempuh haknya melalui jalur hukum. Telah diketahui juga bahwa tidak adanya keaktifan dari pihak konsumen ini dikarenakan ketidaktahuan masyarakat mengenai hak-haknya sebagai konsumen yang mengalami kerugian.

Berdasarkan uraian diatas, maka pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
2. Apakah perlindungan hukum yang diperoleh nasabah debitur (konsumen) dalam perjanjian KPR itu sudah sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dalam kaitannya dengan pencantuman klausula baku?

2. Penjelasan Judul

Judul yang digunakan dalam skripsi ini adalah “Perlindungan Hukum bagi Nasabah Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”.

Dari judul tersebut terdapat beberapa komponen utama yang akan penulis jelaskan, yaitu :

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Berbicara mengenai perlindungan hukum di Indonesia, maka tidak lain adalah mengenai konsep perlindungan hukum bagi rakyat. Menurut Philipus M. Hadjon, perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara hukum Indonesia. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.⁹

Dengan memahami prinsip perlindungan hukum maka dapat dibentuk sarana perlindungan hukum yang tepat. Sarana perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia, menurut Philipus M Hadjon, terdiri atas 2 jenis.¹⁰ Pertama, sarana perlindungan hukum preventif. Menurut konsep ini, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapat sebelum keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitif. Bila dikaitkan dengan masalah perlindungan konsumen maka setiap proses pembentukan keputusan disemua bidang yang mana konsumen terkait dengan bidang

⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h.20

¹⁰ *Ibid.*, h.2

tersebut harus ada peran serta dari masyarakat, yang dalam hal ini berperan sebagai konsumen. Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang klausula-klausula baku yang dilarang merupakan salah satu bentuk upaya preventif.

Sarana kedua adalah sarana perlindungan hukum represif. Bila sarana perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, maka sarana perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul. Dalam hal ini pihak-pihak yang merasa dirugikan akibat dari pengkonsumsian suatu barang dan atau jasa berhak mengajukan sengketa tersebut di Pengadilan.

Dalam skripsi ini, perlindungan hukum yang dimaksud adalah perlindungan hukum bagi nasabah debitur KPR sebagai konsumen. Jadi, penting untuk diketahui pengertian perlindungan konsumen dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, perlindungan konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Sedangkan pengertian konsumen dalam undang-undang ini 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”.

b. Pengertian Nasabah Debitur

berdasarkan pasal 1 angka 18 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah “nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”.

c. Pengertian Perjanjian

berdasarkan pasal 1313 BW adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹

d. Pengertian Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal pula dengan nama “*housing loan*” (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah). Pemberian fasilitas ini ditujukan untuk konsumen yang memerlukan rumah, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.¹² Dalam Perjanjian KPR BTN pasal 2 angka 4 KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, Th. 1979, h. 1

¹² Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, cet. 1, Bandung, Th 2004, h.229

3. Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul “Perlindungan Hukum bagi Nasabah Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” adalah berdasarkan pemikiran bahwa hal tersebut merupakan masalah yang vital karena menyangkut pemenuhan kebutuhan pokok manusia yaitu kebutuhan atas rumah. Selain itu juga mengingat KPR merupakan produk perbankan populer yang banyak dimanfaatkan oleh masyarakat, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi mereka terhadap perjanjian baku yang dibuat sepihak oleh bank.

Dampak dari tidak adanya ketentuan yang mengatur perumusan klausula-klausula dalam perjanjian kredit adalah terjadinya ketidakseimbangan kedudukan antara bank dan nasabah debitur dalam perjanjian kredit. Dengan tidak terdapat ketentuan untuk merumuskan klausula-klausula, bank mendapat keleluasaan yang sangat besar dalam menuangkan klausula-klausula yang dimaksudkan untuk tujuan preventif bagi kepentingan bank.

Terlebih lagi dengan sistem pembuktian yang berlaku di Indonesia saat ini, jelas tidak mudah bagi pihak yang cenderung dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk membuktikan tidak adanya kesepakatan pada saat dibuatnya perjanjian baku atau atas klausula baku yang termuat dalam perjanjian yang ada.¹³

Dengan situasi demikian hukum perlindungan konsumen diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum bagi nasabah debitur melalui upaya hukum yang termuat di dalamnya.

¹³ Gunawan Widjaja, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Cet III, Jakarta, Tahun 2003, h.53

4. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Mempelajari dan mengetahui hubungan hukum para pihak dalam perjanjian KPR beserta hak dan kewajibannya.
- b. Mempelajari dan mengetahui upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen pengguna fasilitas KPR dilihat dari sudut pandang Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

5. Metode Penulisan

Metode penulisan ini berawal dari pendekatan masalah hingga analisis bahan hukum dengan penjabaran dan penjelasan sebagai berikut:

a. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif (*statute approach*), yaitu segala permasalahan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pendekatan masalah dan dengan sifat hukum yang normatif, baik dengan cara membaca, mempelajari dan menguraikan tentang norma-norma dan pasal-pasal dalam peraturan perUndang-undangan yang berlaku yang relevan dengan pokok bahasan yang dirumuskan dalam penulisan ini.

b. Bahan hukum

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder dengan penjabaran dan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer :

- Burgerlijk Wetboek (untuk selanjutnya disingkat BW)
- Undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disingkat UUPK)
- Undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disingkat UUP)
- Undang-undang no. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (untuk selanjutnya disingkat UUPP)
- Perjanjian KPR Bank Tabungan Negara

2. Bahan hukum sekunder :

Bahan hukum sekunder terdiri dari surat kabar, majalah, jurnal-jurnal hukum, buku-buku teks yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas dan media internet.

c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang menggunakan studi kepustakaan/dokumen. Pertama-tama yaitu melakukan studi kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas dalam skripsi ini dengan membaca peraturan perUndang-undangan, buku-buku teks, surat kabar, majalah, jurnal-jurnal hukum dan literatur-literatur lainnya kemudian diseleksi berdasarkan klasifikasi prioritas sehubungan dengan rumusan masalah di atas selanjutnya

diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan pokok-pokok bahasan dalam penulisan skripsi ini.

d. Analisa bahan hukum

Bahan hukum yang diperoleh dengan metode deskriptif analitis yaitu dengan cara memberikan gambaran terhadap permasalahan yang akan dibahas di dalam skripsi ini dengan berdasarkan pemikiran yang logis, nalar, dan rinci serta berdasarkan pada peraturan perUndang-undangan yang berlaku dan juga berdasarkan pada teori hukum yang ada.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika dalam skripsi ini diuraikan menjadi 4 Bab yang meliputi:

Bab I sebagai Bab Pendahuluan, menggambarkan latar belakang dan rumusan masalah, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metode penulisan, dan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II merupakan pembahasan masalah pertama. Pembahasan masalah pertama adalah mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian KPR yang dibagi menjadi beberapa sub bab, yaitu: Perjanjian KPR dalam tinjauan BW, Para pihak dalam perjanjian KPR, dan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR.

Kemudian Bab III merupakan pembahasan masalah kedua yaitu Perlindungan konsumen dalam perjanjian KPR dalam kerangka perjanjian KPR yang terdiri atas beberapa sub bab, yaitu : Pencantuman klausula baku dalam KPR, Hak gugat konsumen atas kerugian yang timbul dalam perjanjian KPR,

Penyelesaian sengketa konsumen-pelaku usaha dalam perjanjian KPR menurut UUPK.

Akhirnya, pada Bab IV yang juga merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang merupakan inti dari segala apa yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya yang diharapkan dapat memberikan pemecahan terhadap permasalahan yang timbul yang berkaitan dengan perlindungan konsumen sebagai nasabah debitur dalam KPR. Sedang saran berisikan suatu sumbangan pemikiran atau gagasan atas permasalahan yang telah dibahas dalam skripsi ini.

BAB II

HUBUNGAN HUKUM

PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan atas pembelian rumah. Sedangkan dalam pengadaan perumahan dan pemukiman pihak konsumen berurusan dengan pihak pengembang. Jadi pihak yang terlibat dalam jual beli rumah dengan menggunakan fasilitas KPR ada 3, yaitu :

1. Konsumen ;
2. Bank ;
3. Pengembang ;

Hubungan konsumen dengan pihak pengembang maupun bank merupakan hubungan yang mempunyai akibat hukum. Ketiganya saling terkait dengan hubungan hukum yang berbeda. Hak dan kewajibannya juga tidak sama.

Untuk mengetahui hubungan hukum antara para pihak maka perlu diketahui terlebih dahulu kedudukan perjanjian kredit dalam BW. Selanjutnya akan diuraikan hak dan kewajiban yang lahir dari adanya kesepakatan para pihak.

1. Perjanjian KPR dalam Tinjauan BW

Sebelum membahas secara khusus mengenai perjanjian KPR perlu dibahas secara garis besar tentang pengaturan perjanjian dalam BW.

Perjanjian merupakan bagian dari buku III BW tentang Perikatan, yaitu dalam pasal 1233 BW yang isinya:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang”

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui sumber hukum perikatan yaitu:¹⁴

1. Perjanjian atau persetujuan yang dapat digunakan sebagai bukti otentik yang menguatkan adanya kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak, termasuk perjanjian KPR yang dibahas dalam skripsi ini (pasal 1313-1351 BW);
2. Undang-undang (pasal 1352-1380 BW).

Jadi selain undang-undang, perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara 2 (dua) pihak di dalam lapangan harta kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berhak memenuhi prestasi itu.

Perjanjian menjadi berlaku (berakibat hukum) apabila telah sah. Suatu perjanjian dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1320 BW, yaitu :

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak ;
2. Cakap ;
3. Adanya obyek dalam perjanjian ;
4. Kausa yang diperbolehkan ;

¹⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, Cet. II, 2004, h.70-73

Adanya kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif yang jika tidak dipenuhi berakibat hukum dapat dibatalkan. Jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian maka berdasarkan pasal 1338 ayat (1) BW, suatu perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Undang-undang. Hal ini sesuai dengan asas kekuatan mengikat, yaitu suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak yang membuat perjanjian sebagaimana mengikatnya undang-undang dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali kecuali apabila ada kesepakatan para pihak atau alasan-alasan yang dimungkinkan dalam undang-undang.

Dalam perjanjian terdapat 2 asas lain yang harus dipenuhi selain kekuatan mengikat, yaitu asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak.¹⁵ Asas konsensualisme adalah asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat tercapainya konsensus/sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Asas konsensualisme termuat dalam pasal 1320 ayat (1) BW, yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Asas kebebasan berkontrak berkaitan dengan kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian kredit itu diadakan. Sedangkan terhadap bentuknya, perjanjian kredit harus dituangkan secara tertulis, baik dengan akta di

¹⁵ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, cet. 2, 1989, h. 26-29

bawah tangan maupun dengan akta notariil.¹⁶ Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) BW, yaitu perkataan “semua persetujuan” di awal kalimat tidak menentukan apakah persetujuan (perjanjian) itu adalah persetujuan yang bernama atau tidak bernama. Asas kebebasan berkontrak ini menunjukkan bahwa ketentuan dalam buku III BW tentang perikatan menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak (dalam hal menentukan isi, bentuk, serta macam perjanjian) untuk mengadakan perjanjian akan tetapi isinya selain tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.¹⁷

Ketentuan yang terdapat dalam hukum perjanjian merupakan kaidah hukum mengatur, artinya dalam perjanjian kredit para pihak dapat menetapkan dan memberlakukan peraturan-peraturan sendiri. Sedangkan ketentuan dalam hukum perjanjian (buku III BW) boleh disingkirkan jika dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian asalkan peraturan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kaidah hukum ini disebut hukum pelengkap atau penambah (*optional law* atau *aanvullendrecht*). Kaidah-kaidah hukum semacam ini baru akan berlaku (dan karena itu memaksa)

¹⁶ Johannes Ibrahim (2), *Pengimplan Pinjaman (kompensasi) Dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV Utomo, Bandung, cet 1, 2003, h.108. Lihat juga Instruksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan tgl 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb. Tgl. 8 Oktober 1966, Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/649/UPK/Pemb tgl. 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet No. 10/EK/2/1967 tgl 6 Februari 1967 menyatakan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabah atau Bank Sentral dan bank-bank lainnya. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 27/7/UPPB masing-masing tertanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang disetujui dan disepakati, pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

¹⁷ Johannes Ibrahim (1), *op. cit.*, h. 25-26

dalam hal para pihak tidak menetapkan peraturan-peraturan sendiri di dalam perjanjian yang mereka adakan.¹⁸

Ada beberapa macam perjanjian, baik yang diatur secara khusus dalam BW maupun perjanjian yang tidak diatur dalam BW. Pasal 1319 BW berbunyi :

“Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab II dan Bab I BW”

Pasal 1319 BW tersebut menegaskan bahwa dalam membuat perjanjian bernama maupun tak bernama atau apapun jenis dan nama perjanjian itu maka syarat dan ketentuan dari perjanjian tersebut harus mengacu pada ketentuan umum hukum perikatan.

Perjanjian yang telah diatur dalam BW disebut perjanjian bernama (bab V sampai dengan bab XVIII ditambah VII A buku III BW). Misalnya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa, hibah, pinjam meminjam dan lain-lain. Sedangkan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam BW disebut perjanjian tak bernama. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian pembiayaan, termasuk perjanjian kredit, khususnya adalah perjanjian KPR yang dibahas dalam skripsi ini.¹⁹

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur)

¹⁸ *Ibid.*, h. 26

¹⁹ Sutarno, *op. cit.*, h. 68-70

percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang dijanjikan.²⁰

Pengertian perjanjian kredit dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disingkat UUP) pasal 1 angka 11 adalah sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dengan pengertian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah persetujuan pinjam-meminjam (dalam praktek biasanya dilakukan secara tertulis) yang didahului kesepakatan antara bank selaku kreditur dengan pihak lain yang disebut nasabah debitur (konsumen), dimana pihak bank menyatakan kesanggupannya untuk menyediakan sejumlah dana (uang) yang dapat ditarik oleh nasabah debitur dan nasabah debitur berkewajiban untuk melunasi hutang beserta bunga yang ditetapkan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Penyaluran kredit bank itu mengandung resiko yang tinggi, yaitu tidak dikembalikannya dana kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Padahal dana yang disalurkan itu merupakan dana masyarakat. Oleh karena itu diperlukan upaya untuk mengamankan dana tersebut, yaitu melalui pemberian agunan/jaminan.

²⁰ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Per Kreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet. 4, h. 12

Mengkaji rumusan kredit yang tercantum dalam UUP pasal 1 angka 11, dikatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Dalam UUP tidak ditentukan lebih lanjut mengenai bentuk persetujuan pinjam-meminjam apakah sama dengan ketentuan pinjam-meminjam yang diatur dalam bab XIII buku III pasal 1754 sampai dengan 1769 BW.

Yang dimaksud perjanjian pinjam – meminjam dalam pasal 1754 BW adalah :

“Pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Obyek pinjam-meminjam dalam pasal 1754 BW meliputi barang yang dapat habis terpakai dengan penegembalian pinjaman sama macam dan kondisinya dengan yang dipinjamkan. Sedangkan kredit (pasal 1 angka 11 jo 12 UUP) merupakan pinjaman yang diberikan oleh pihak bank dalam bentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang yang dalam pengembaliannya disertai imbalan, bunga, atau pembagian hasil. Dari unsur-unsur tersebut dapat dicermati adanya ketidaksesuaian antara perjanjian kredit dengan pinjam-meminjam. Akan tetapi, perjanjian kredit tetap masih merujuk pada perjanjian pinjam-meminjam dalam bab XIII buku III BW.

Kredit memiliki beragam jenis, baik dari segi tujuan, jangka waktu, jaminan dan penggunaannya.²¹ Fasilitas kredit yang banyak bersentuhan langsung dengan berbagai strata dalam masyarakat adalah kredit konsumtif. Kredit

²¹ *Ibid.*, h. 25-31

konsumtif yang ditawarkan oleh pihak bank diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumtif atau untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Jenis kredit ini keberadaannya banyak dirasakan oleh masyarakat. Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga atau perorangan untuk keperluan konsumsi berupa barang dan atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau cara lain.

Kredit Perumahan Rakyat atau disingkat KPR merupakan salah satu kredit yang termasuk dalam kredit konsumtif. Selain KPR, jenis kredit konsumtif lain adalah Kredit Kendaraan Bermotor atau disingkat KKB. Telah dibahas sebelumnya bahwa di Indonesia masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah masih dominan. Dengan harga rumah yang ada saat ini, tidak memungkinkan mereka membeli rumah secara tunai. KPR membantu mewujudkan kebutuhan masyarakat atas perumahan.

Untuk mendapatkan fasilitas KPR, calon nasabah debitur melakukan beberapa tahapan prosedur yaitu :²²

a. Permohonan kredit

Permohonan ini diajukan oleh calon nasabah debitur kepada bank yang bersangkutan untuk mendapat fasilitas KPR. Calon nasabah debitur mengisi formulir atau daftar isian yang telah disediakan oleh bank secara lengkap dan benar. Surat permohonan KPR ditandatangani secara lengkap dan sah oleh calon nasabah debitur.

²² *Ibid.*, h. 69-87

b. Studi kelayakan dan analisa kredit

Studi kelayakan diperlukan untuk mengetahui kemampuan konsumen dalam mengembalikan kredit yang diberikan oleh pihak bank. Dalam studi kelayakan meliputi :

1. Wawancara dengan pemohon kredit atau nasabah debitur
2. Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, baik data intern bank maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antarbank dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet.
3. Pemeriksaan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah debitur dan informasi lainnya yang diperoleh.
4. Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil studi kelayakan yang telah dilaksanakan.

Untuk memperoleh pinjaman dalam bentuk kredit dari bank, pihak bank terlebih dahulu melakukan analisa atas permohonan kredit untuk dilakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Prinsip yang dikenal digunakan dalam analisa pemberian kredit ini adalah prinsip 5C, yaitu :²³

1. *Character* (watak)

Calon debitur memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji, tidak terlibat masalah hutang dan hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas.

²³ Sutarno, *op. cit.*, h. 93-95

2. *Capital* (modal)

Calon nasabah debitur yang akan mengajukan KPR maka harus memiliki modal untuk membayar uang muka pembelian rumah.

3. *Capacity* (kemampuan)

Mengetahui kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan nasabah debitur kelak mampu melakukan pembayaran kembali sesuai waktu dan jumlah yang diperjanjikan terhadap kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan kredit dari calon debitur.

4. *Condition of economic* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi pada kurun waktu kredit dapat mempengaruhi usaha dan pendapatan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya. Berbagai macam kondisi di luar pengetahuan bank dan di luar pengetahuan pemohon kredit dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya seringkali sulit diprediksi. Kondisi ekonomi negara yang buruk sudah pasti mempengaruhi usaha pemohon kredit dan pendapatan perorangan yang akibatnya berdampak pada kemampuan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya.

5. *Collateral* (jaminan)

Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah debitur harus diperhatikan nilai pasar dan hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan.

c. Persetujuan permohonan kredit

Persetujuan permohonan kredit adalah keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon nasabah debitur. Untuk melindungi kepentingan bank dalam pelaksanaan persetujuan tersebut, maka biasanya ditegaskan terlebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah.

Persetujuan atas permohonan fasilitas kredit disampaikan kepada pemohon secara tertulis dalam bentuk surat penegasan persetujuan permohonan kredit. Kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan, penandatanganan perjanjian kredit, penandatanganan surat aksep, pembayaran provisi kredit, asuransi barang jaminan, dan asuransi kredit.

d. Pencairan fasilitas kredit

Pencairan fasilitas kredit adalah setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh bank. Pencairan fasilitas KPR merupakan pemberian pagu atau *plafond* kredit dalam rekening pinjaman debitur yang digunakan dalam penatabukuan.

Bank hanya menyetujui pencairan kredit oleh nasabah debitur apabila syarat-syarat yang harus dipenuhi nasabah telah dilaksanakan. Beberapa hal yang dipersyaratkan adalah:²⁴

²⁴ Johannes Ibrahim (1), *op. Cit.*, h.258

- 1.) Debitur telah menandatangani perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian KPR;
- 2.) Perjanjian yang disebutkan di atas, tergantung dari jenis jaminan yang diserahkan nasabah debitur, bersifat kebendaan dan bukan kebendaan (penanggung/borg). Debitur telah melakukan ikatan jaminan sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- 3.) Debitur telah menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembukaan rekening koran atau rekening tabungan. Khusus untuk rekening koran, debitur telah menerima bilyet giro-bilyet giro dan cek-cek yang dipergunakan sebagai sarana pencairan fasilitas kredit.

e. Penghitungan bunga dan biaya-biaya fasilitas KPR

Setelah prosedur di atas telah terpenuhi maka selanjutnya nasabah debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran KPR yang terdiri atas angsuran pokok dan bunga tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.

Klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian KPR adalah:²⁵

- Klausula mengenai jumlah kredit dan penggunaannya;
- Klausula mengenai besarnya tingkat suku bunga dan besarnya provisi bank;
- Klausula mengenai jaminan dan tata cara pengikatannya;
- Klausula mengenai jaminan tambahan;
- Klausula mengenai tata cara penghunian rumah;

²⁵ *Perjanjian KPR-BTN*

- Klausula mengenai tata cara pembayaran kembali dalam jangka waktu kredit;
- Klausula mengenai apabila nasabah debitur tidak melaksanakan isi perjanjian;
- Klausula mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan;

2. Para pihak dalam Perjanjian KPR

Dalam jual beli rumah yang memanfaatkan fasilitas KPR terdapat tiga pihak yang terkait. Yaitu Konsumen sebagai pihak pembeli rumah dengan menggunakan fasilitas KPR, pihak bank selaku penyedia fasilitas KPR dan pengembang sebagai pihak penyelenggara pengadaan rumah. Jadi, ada tiga hubungan hukum yang terjadi. Ketiga hubungan hukum tersebut antara lain :

a. Hubungan hukum antara konsumen dengan pihak bank ;

Berdasarkan definisi kredit dalam pasal 1 angka 11 UUP yang berhak sebagai kreditur adalah bank. Kedudukan bank sebagai kreditur, tidak terlepas dari fungsi bank sebagai lembaga intermediasi.

Definisi bank menurut pasal 1 angka 2 UUP, yaitu :

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.”

Hubungan hukum antara konsumen dengan pihak bank dilandasi dengan perjanjian KPR yang memuat ketentuan bahwa pihak bank merupakan pihak yang memberikan pinjaman untuk pembelian rumah dalam bentuk KPR. Berdasarkan perannya ini pihak bank disebut sebagai kreditur sedangkan konsumen adalah

nasabah debitur. Sebagai kreditur, bank juga sekaligus sebagai pihak penerima kuasa yang bertindak untuk dan atas nama konsumen sebagai pemberi kuasa melakukan pembelian rumah pada pengembang. Dalam hal jual-beli rumah dengan fasilitas KPR, pengembang merupakan mitra dari bank yang bersangkutan.

b. Hubungan hukum antara konsumen dengan pengembang ;

Hubungan antara pengembang dan konsumen dalam pembelian rumah dengan memanfaatkan fasilitas KPR ini membentuk perikatan diantara keduanya. Walaupun untuk transaksi ini memperoleh fasilitas kredit konsumtif dari bank. Sikap kehati-hatian konsumen harus diarahkan secara tepat dengan kejelian secara mendalam sehingga konsumen tidak perlu mengeluarkan energi dan waktu untuk komplain atas ketidakpuasannya terhadap pengembang.

Sikap kehati-hatian konsumen tersebut diwujudkan dengan memperhatikan beberapa hal dalam pembelian rumah ini, yaitu :²⁶

- Lokasi perumahan yang ditawarkan oleh pengembang. Apabila lokasi perumahan tersebut strategis maka akan memberikan keuntungan dan aksesibilitas yang baik bagi konsumen.
- Rencana induk atau *master plan* lokasi perumahan yang ditawarkan. Hal ini berguna untuk mengetahui perkembangan wilayah tersebut di masa mendatang.

²⁶ Johanes Ibrahim(1), *op. cit.*, h. 230-231

- Infrastruktur, sarana dan **fasilitas perumahan**. Diantaranya adalah jaringan telepon, listrik, air, fasilitas **olah raga**, umum, pendidikan formal dan informal dan kawasan lainnya **sebagai pelengkap** berupa fasilitas komersial dan kawasan pusat niaga.
- Pelayanan purnajual. **Sebaiknya pengembang** memberikan pelayanan purnajual. Layanan purnajual mencakup masalah kepastian atas ganti rugi jika yang diberikan apakah sesuai dengan perjanjian semula.
- Status hukum tanah dan bangunan. Kejelasan status hukum tanah perlu diprioritaskan oleh konsumen untuk memperoleh kepastian atas hak tanah yang dimilikinya. Umumnya bila pengembang berbentuk badan hukum, status tanah sertifikat induk lokasi berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dan akan dilakukan pemecahan (*splitsing*) sesuai kavling yang dipilih konsumen. Selain sertifikat hasil pemecahan, dokumen hukum lainnya sebagai bukti kepemilikan yang harus dimiliki oleh konsumen adalah Surat Ijin Mendirikan Bangunan (SIMB) berikut denah bangunan dan cetak biru atau *blue print* dan Surat Ijin Pengguna Bangunan.

Setelah Konsumen mempelajari hal-hal tersebut di atas dan meyakini lokasi pengembang tersebut merupakan yang terbaik dan paling sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya, saatnya untuk menetapkan pilihan. Pengembang dan konsumen, akan menyepakati :²⁷

²⁷ *Ibid.*, h231

1. Fasilitas pembiayaan atas KPR yang **dimohonkan** melalui bank dan pembayaran uang muka atau *down payment* yang harus diserahkan pada pengembang sesuai jadwal yang disepakati bersama
2. Penandatanganan akta jual beli dan pengurusan atas pemecahab sertifikat induk atas nama pengembang menjadi nama **konsumen** sesuai dengan kavling yang dipilih konsumen. Dalam melakukan transaksi jual beli hingga kepengurusan sertifikat, biasanya pihak pengembang telah menyiapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk.

Pengikatan jual beli rumah berkaitan dengan ketentuan yang harus dipenuhi sebelum terjadinya perjanjian jual beli. Dalam pengikatan jual beli rumah mewajibkan pihak pengembang dan konsumen untuk mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat no. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Kewajiban yang dibebankan kepada pengembang sebagai pihak penjual rumah yaitu :

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (*force majeure*)

6. Apabila penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut, maka pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Pengembang juga diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada konsumen yang berupa :

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas tanah dan bangunan rumah tersebut
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 BW.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah ini juga mengatur tentang kewajiban bagi konsumen selaku pembeli, yaitu :

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga tanah dan bangunan rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga tanah dan bangunan rumah, beserta segala pajak dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah dengan tata cara pembayaran yang disepakati bersama
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh Penjual
4. Apabila pembeli lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan
5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah, segala pajak, serta denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya administrasi oleh penjual.

Jadi, pengembang sebagai pihak penyedia rumah (penjual) dengan konsumen sebagai pembeli didasari hubungan hukum perjanjian jual beli. Pembelian rumah dilakukan oleh pihak bank yang memberikan fasilitas KPR selaku penerima kuasa dari konsumen.

c. Hubungan hukum antara bank dengan pengembang

Kedudukan hukum pihak pengembang dalam hal hubungannya dengan bank dalam pembelian rumah dengan memanfaatkan fasilitas KPR adalah sebagai mitra bank dimana pengembang menyediakan rumah sekaligus memasarkannya kepada konsumen, sedangkan bank melakukan pembelian rumah untuk dan atas nama konsumen berdasarkan pelimpahan kekuasaan. Hubungan antara bank dengan pengembang adalah hubungan kemitraan atau kerjasama.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian KPR

Perjanjian KPR yang disepkati oleh pihak bank dengan nasabah debitur melahirkan hak dan kewajiban diantara keduanya. Pembahasan dalam skripsi ini menitikberatkan pada perjanjian KPR, yaitu hubungan hukum beserta akibat hukum yang timbul diantara pihak bank sebagai kreditur dengan konsumen selaku nasabah debitur saja, bukan konsumen dengan pengembang atau bank dengan pengembang.

Berikut hak dan kewajiban yang dibebankan kepada konsumen dan bank ditinjau dari UUPK dan perjanjian KPR.

3.1 Hak dan Kewajiban Bank Berdasarkan UUPK :

Kaitannya dengan pembelian rumah dengan memanfaatkan fasilitas KPR, yang dimaksud dengan konsumen dalam UUPK adalah konsumen sebagai nasabah debitur dari pihak bank.

3.1.1. Hak dan kewajiban konsumen

Hak dan kewajiban konsumen diatur dalam pasal 4 sampai dengan pasal 5 UUPK, yaitu :

Pasal 4

Hak konsumen adalah :

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

Berdasarkan pasal 4 UUPK, hak **konsumen** sebagai nasabah debitur dalam perjanjian KPR diwujudkan dalam bentuk :

- Hak untuk memperoleh rasa aman dan **nyaman**, terhindar dari kerugian yang ada dan akan ada kemudian dan kerugian tersebut tidak diketahui atau dipahami oleh konsumen pada saat melakukan **kesepakatan**.
- Hak untuk menentukan fasilitas kredit yang **diinginkan** (dalam hal ini adalah KPR)
- Hak untuk memperoleh informasi yang **benar, jelas, dan jujur** mengenai fasilitas KPR yang akan diperoleh
- Hak untuk didengar keluhannya apabila ada **tindakan** dari pihak bank yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang **telah** dibuat atau karena adanya kerugian yang diderita oleh nasabah debitur
- Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara **patut** apabila terjadi sengketa yang timbul antara pihak nasabah debitur dengan **bank**
- Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam memperoleh fasilitas KPR
- Hak untuk menerima ganti rugi apabila ada **tindakan** dari pihak bank yang tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

Pasal 5

Kewajiban konsumen adalah :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa ;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati ;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Kewajiban konsumen sebagai nasabah debitur dalam perjanjian KPR berdasarkan pasal 5 UUPK adalah sebagai berikut :

- Membaca dan memahami isi perjanjian KPR
- Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian rumah dengan menggunakan fasilitas KPR dan dalam melakukan kesepakatan perjanjian.
- Membayar angsuran KPR beserta bunganya dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati
- Mengikuti upaya penyelesaian hukum perlindungan konsumen secara patut apabila terjadi sengketa

3.1.2 Hak dan kewajiban pelaku usaha

Menurut UUPK hak dan kewajiban pelaku usaha, dalam penulisan skripsi ini adalah pihak bank, diatur dalam pasal 6 sampai dengan 7 UUPK, yaitu :

Pasal 6

Hak pelaku usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan ;

- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik ;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen ;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan ;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Berdasarkan pasal 6 UUPK hak bank sebagai kreditur dalam perjanjian KPR adalah sebagai berikut :

- Hak untuk menerima pembayaran angsuran KPR beserta bunganya dalam jumlah dan waktu yang telah disepakati
- Hak untuk mendapat perlindungan hukum apabila ada tindakan nasabah debitur yang tidak beritikad baik
- Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen apabila timbul masalah yang berkaitan dengan perjanjian KPR
- Hak untuk memperoleh rehabilitasi nama baik bank kreditur apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian yang diderita nasabah debitur tidak diakibatkan oleh pihak bank yang bersangkutan

Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya ;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan ;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;

- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan /atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku ;
- e. 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 ;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan ;
- g. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban pihak bank kreditur berdasarkan pasal 7 UUPK adalah sebagai berikut :

- Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Kegiatan usaha bank dalam memberikan fasilitas KPR merupakan fungsi bank sebagai lembaga intermediasi.
- Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai pengaturan, tujuan, jaminan, prosedur, dan aturan lain yang disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian KPR
- Memperlakukan atau melayani nasabah secara benar, jujur dan tidak diskriminatif
- Menjamin ketentuan standar dalam memberikan fasilitas KPR
- Memberi kompensasi/ganti rugi apabila ada kerugian yang ditanggung nasabah yang timbul sebagai akibat tindakan pihak bank yang menyalahi ketentuan dalam perjanjian KPR.

3.2 Hak dan Kewajiban Berdasarkan Perjanjian KPR BTN

3.2.1 Hak dan kewajiban nasabah debitur

Hak nasabah debitur :

- Nasabah debitur berhak atas rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh nasabah debitur.
- Nasabah debitur berhak untuk memperoleh catatan pembayaran rekening koran yang berisi catatan posisi saldo kreditnya.
- Apabila nasabah kreditur merasa bahwa pembukuan/pencatatan bank atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tersebut tidak benar, maka nasabah debitur berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada bank yang disertai bukti-bukti pembayaran yang sah dari nasabah debitur.
- Apabila nasabah debitur telah melunasi sisa hutangnya, maka nasabah debitur berhak untuk meminta/memperoleh kembali seluruh dokumen pokok yang ditahan oleh bank sebagai jaminan atas kredit tersebut.
- Meminta diadakan perbaikan aturan 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 kreditur dan debitur.

Kewajiban nasabah debitur :

- Wajib menggunakan pinjaman yang diperoleh dari bank 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

3.2.2. Hak dan kewajiban pihak bank

Kewajiban pihak bank :

- Memberikan dana pinjaman yang dipinjam oleh konsumen pengguna fasilitas KPR.
- Menjalankan kuasa yang telah diberikan konsumen pengguna fasilitas KPR sebagai pemberi kuasa sesuai dengan sebagaimana mestinya.

Hak pihak bank :

- 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.
- Mendapatkan provisi dari pihak peminjam uang atau nasabah debitur.
- Menentukan besar kredit yang akan diberikan, suku bunga, jangka waktu kredit sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- Menentukan jatuh tempo pembayaran kembali kredit oleh debitur, denda, dan biaya-biaya lainnya.
- Menerima jaminan dari debitur yang berupa hak kuasa atas rumah dan tanah yang diberi kredit.
- Mengawasi ditaatinya syarat-syarat serta ketentuan penghunian dan pemeliharaan rumah oleh debitur.

BAB III

PERLINDUNGAN KONSUMEN

DALAM PERJANJIAN KPR

1. Pencantuman Klausula Baku dalam Perjanjian KPR

Perjanjian KPR yang dibuat antara bank dengan konsumen sebagai pihak nasabah debitur adalah perjanjian standar atau baku. Klausula-klausula dalam perjanjian KPR isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank.

Pasal 1 angka 10 UUPK mendefinisikan klausula baku sebagai :

“Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”.

Perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat secara sepihak, yakni oleh pihak bank (bertindak sebagai pelaku usaha) yang posisinya relatif lebih kuat dengan tidak memberikan kesempatan kepada konsumen (nasabah debitur) untuk bernegosiasi, dituangkan dalam bentuk formulir/blanko tertulis dan di dalamnya mengandung ketentuan dan/atau syarat-syarat yang berlaku masal (dibakukan) sehingga nasabah debitur terpaksa menerima perjanjian itu karena terdorong kebutuhannya.

Apabila dicermati perjanjian KPR tersebut berisi klausula-klausula yang dimaksudkan sebagai upaya preventif atau pengamanan yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengatasi kemungkinan-kemungkinan yang timbul kemudian.

Klausula ini menimbulkan ketidakadilan bagi pihak konsumen karena konsumen sering dihadapkan pada klausula yang menyatakan konsumen tunduk pada aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pihak bank selama konsumen masih terikat dalam perjanjian KPR, sedangkan pihak bank dilindungi klausula-klausula baku dalam perjanjian KPR.

Bank pada umumnya, termasuk bank pemberi KPR menerapkan 2 (dua) model penerapan tingkat suku bunga KPR yaitu²⁸:

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

adalah tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu pada tingkat bunga dasar yang bersangkutan (*base lending rate* atau *prime rate*) atau mengacu pada tingkat bunga yang terjadi di pasar uang antar bank seperti *London Inter Bank Offered Rate* (LIBOR). Pada perjanjian KPR yang menerapkan tingkat suku bunga *floating rate*, apabila 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.

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

adalah tingkat bunga yang diumumkan oleh bank yang bersangkutan (*prime rate*) besar dan lamanya tidak berubah sampai pinjaman KPR lunas.

²⁸ Yusuf Shofie, *op. Cit.*, h. 225-233

Dari data penelitian yang dilakukan oleh PIRAC (*Public 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*²⁹. Hal ini menunjukkan bahwa praktek perbankan saat ini cenderung menetapkan suku bunga KPR dengan *floating rate*. Dengan keadaan seperti ini yang ditakutkan konsumen sebagai nasabah debitur adalah apabila terjadi kenaikan suku bunga KPR.

Penggunaan model tingkat suku bunga *floating rate of interest* ini didukung pula dengan klausula dalam perjanjian KPR yang menyatakan bahwa nasabah debitur menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah debitur dan perubahan tersebut bersifat mengikat.

Klausula ini menyulitkan nasabah debitur, seperti yang pernah terjadi dalam masa krisis moneter dimana kenaikan tingkat suku bunga KPR mencapai 25%-42%.³⁰ Nasabah debitur diharuskan membayar tagihan KPR melebihi penghasilan yang diperoleh. Padahal, sebelum memperoleh fasilitas kredit telah dilakukan survei penghasilan calon nasabah debitur KPR atau wawancara yang dilakukan pihak bank dengan bukti studi kelayakan berupa slip gaji atau sejenisnya. Prosedur ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan nasabah debitur dalam melakukan pembayaran kredit sehingga kredit macet dapat dihindari. Bila angsuran KPR menjadi melampaui penghasilan konsumen karena kebijakan bank

²⁹ *Ibid.*, h. 47

³⁰ Sumber : Bidang Pengaduan 1999 YLKI, *Warta Konsumen*, Februari 2000, h. 25

menaikkan suku bunga, itu berarti sudah di luar batas-batas kewajaran. Prosedur yang harus dilewati sebelum memperoleh fasilitas KPR pun menjadi tidak ada artinya.

Bukan hanya klausula tentang hak pihak bank untuk menaikkan tingkat suku bunga tetapi dalam perjanjian kredit juga tercantum klausula yang menyatakan pihak bank berhak untuk menyerahkan (mencessiekan) piutang dan/atau tagihan terhadap nasabah debitur 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. Klausula lain yang memberatkan adalah hak bank untuk meminta jaminan tambahan dan hak bank untuk menagih seketika menurut penetapan atau pertimbangan bank.

Klausula eksenorasi adalah klausula yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk (pelaku usaha).³¹ Klausula yang menyatakan nasabah debitur menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan konsultasi terlebih dahulu dari nasabah debitur dan perubahan tersebut bersifat mengikat dapat dikatakan sebagai klausula eksenorasi. Karena kenaikan suku bunga KPR yang dibebankan kepada nasabah debitur pada saat krisis ekonomi sebenarnya bukanlah tanggung jawab nasabah debitur. Melainkan diakibatkan beberapa hal yaitu:³²

³¹ Shidarta, *op. cit.*, h. 147

³² Yusuf Shofie, *op. Cit.*, h. 53-54

- Keterbatasan dana perbankan akibat krisis perekonomian. Bank memerlukan dana dari masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk pinjaman, termasuk pinjaman KPR. Mendapatkan dana pun tidak mudah di tengah rendahnya daya beli masyarakat, apalagi menyalurkannya. Karena itu, untuk menutupi keterbatasan dana perbankan pihak bank membebankan kepada nasabah debitur dengan menaikkan tingkat suku bunga.
- Perang suku bunga deposito antarbank. Perlombaan menaikkan suku bunga deposito dampaknya kurang menguntungkan kebijakan makro ekonomi. Apalagi perlombaan ini dipelopori perbankan asing yang beroperasi di Indonesia. Kenaikan suku bunga deposito menyebabkan pihak bank harus menyediakan dana lebih besar yang kemudian dibebankan kepada nasabah debitur.
- BI terus menaikkan suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI). Hal ini menyebabkan kontrol Bank Indonesia (BI) terhadap perang suku bunga deposito menjadi tidak ada artinya dalam pemulihan suku bunga. Alasannya adalah mengerem laju inflasi, menstabilkan kurs rupiah, dan meningkatkan minat masyarakat untuk menabung.

Mariam Darus Badruzaman menyimpulkan bahwa perjanjian standar itu bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, terlebih lagi ditinjau dari asas-asas hukum nasional, dimana akhirnya kepentingan masyarakat yang didahulukan. Dalam perjanjian standar, kedudukan pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang. Posisi yang didominasi oleh pihak pelaku usaha, membuka peluang luas baginya untuk menyalahgunakan kedudukannya. Pelaku

usaha hanya mengatur hak-haknya dan tidak kewajibannya. Menurutnya perjanjian standar ini tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu perlu ditertibkan.³³

Dari uraian di atas mengenai perjanjian baku terlihat tidak ada keseimbangan posisi tawar bagi konsumen. Kebebasan berkontrak sebagai salah satu asas dalam perjanjian digunakan sebagai dasar bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku.

Dalam asas kebebasan berkontrak menghendaki dalam suatu perjanjian dapat tercapai tujuannya bila para pihak mempunyai posisi tawar yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain bagi keuntungannya sendiri. Oleh karenanya, syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian itu akan melanggar rasa keadilan.

Dari uraian tentang asas kebebasan berkontrak di atas maka perlu dikaji kembali pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak agar tidak terjadi penyalahgunaan oleh pihak yang lebih kuat dalam menerapkan klausula baku, yakni oleh pihak bank. Pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam kasus ini dapat ditemui dalam penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden; undue influence*) dikategorikan sebagai cacat kehendak (*wilsgebreuk*), karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan itu sendiri dan tidak berhubungan dengan syarat obyektif

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1986, h. 54

perjanjian melainkan syarat subyektifnya.³⁴ Jadi, akibat hukum bagi perjanjian tersebut adalah dapat dibatalkan.

Alasan penyalahgunaan keadaan yang dapat dikemukakan oleh konsumen selaku nasabah debitur yaitu bahwa ketentuan dalam perjanjian itu (klausula baku) sebenarnya tidak dikehendakinya atau tidak dikehendakinya dalam bentuknya yang demikian. Dalam Ajaran penyalahgunaan keadaan berdasarkan penyalahgunaan keunggulan ekonomi maka satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain atau pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.³⁵

Ajaran penyalahgunaan keadaan mengandung 2 (dua) unsur, yaitu :³⁶

1. Adanya kerugian yang diderita satu pihak;
2. Adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada terjadinya perjanjian.

Untuk melindungi konsumen dari kesewenang-wenangan pelaku usaha yang berkaitan dengan pelayanan jasa yang diberikan oleh bank pasal 18 UUPK mengatur tentang pencantuman klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian.

Pasal 18

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

³⁴ Setiawan, *Asas Kebebasan Berkontrak dan Kedudukan Yang Seimbang dari Para pihak dalam Perjanjian*, Media Notariat No. 28-29, Tahun VIII, Juli-Oktober 1993, h. 12

³⁵ Henry Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 44.

³⁶ *Ibid*, h. 64.

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha ;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen ;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen ;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran ;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa ;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya ;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapan sulit dimengerti.
 - (3) Setiap klausula baku yang telah diterapkan oleh pelakukusaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
 - (4) pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Klausula baku yang dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) UUPK tersebut merupakan klausula eksenorasi. Klausula eksenorasi dalam perjanjian KPR apabila dihubungkan dengan ketentuan dalam pasal 18 UUPK tentang pencantuman klausula baku, dapat dikaji sebagai berikut:

- **Pasal 7 angka 4 Perjanjian KPR :**

“Debitur sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan bank akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada debitur melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya”

Klausula dalam perjanjian KPR tersebut yang menyatakan bahwa nasabah debitur menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah debitur dan perubahan tersebut bersifat mengikat. Klausula tidak sesuai dengan larangan pencantuman klausula baku pasal 18 ayat (1) huruf g.

Apabila pasal 7 angka 4 Perjanjian KPR ini dihubungkan dengan kenaikan suku bunga yang disebabkan oleh krisis ekonomi, maka sebenarnya bukanlah tanggung jawab nasabah debitur tetapi pihak yang harus menanggung bebannya adalah nasabah debitur. Klausula tersebut bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf a.

- **Pasal 20 angka 1 Perjanjian KPR :**

“Debitur meyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada bank untuk menyerahkan piutang (*cessie*) dan atau tagihan bank terhadap debitur berikut semua janji-janji *accessoirma*, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh bank”

Klausula tersebut memungkinkan bagi bank untuk menyerahkan (mencessiekan) piutang dan/atau tagihan bank kepada nasabah debitur berikut semua janji-janji *accessoirma*, termasuk hak-hak jaminan atas kredit ini, kepada pihak lain yang ditetapkan oleh bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh bank. Klausula ini tidak sesuai dengan pasal 18 ayat (1) huruf h dan huruf d UUPK.

Kajian di atas mengenai larangan pencantuman klausula eksenorasi yang diatur dalam pasal 18 UUPK menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diperoleh nasabah debitur tidak sesuai dengan UUPK. Namun hingga saat ini pihak bank belum melakukan perubahan dalam perjanjian KPR yang sifat klausulanya cenderung eksenorasi. Hal ini dikarenakan pihak bank beranggapan tidak ada pedoman atau pegangan yang dapat dijadikan acuan oleh pihak bank mengenai apa saja isi atau klausula-klausula yang perlu dimuat atau tidak dalam suatu perjanjian kredit. Dengan tidak terdapat ketentuan untuk merumuskan klausula-klausula, bank mendapat keleluasaan yang sangat besar dalam menuangkan klausula-klausula yang dimaksudkan untuk tujuan preventif bagi kepentingan bank dengan mengabaikan kepentingan nasabah debitur sebagai konsumen.

Namun dengan ketentuan pencantuman klausula baku seperti yang diatur dalam pasal 18 UUPK, maka diharapkan pihak bank tidak lagi memberlakukan klausula-klausula baku yang merugikan konsumen sebagai pihak nasabah debitur dalam perjanjian KPR.

2. Hak Gugat Konsumen Atas Kerugian Yang Timbul Dalam Perjanjian KPR

Beberapa klausula-klausula baku yang terdapat dalam perjanjian KPR terbukti telah merugikan nasabah debitur. Kerugian yang diderita oleh nasabah debitur adalah :

- Kenaikan suku bunga KPR pada saat krisis ekonomi sebenarnya bukanlah tanggung jawab nasabah debitur tetapi pihak yang harus menanggung bebannya adalah nasabah debitur.
- Pihak bank berhak menagih seketika dengan alasan adanya setiap sebab atau kejadian yang telah terjadi atau mungkin terjadi sehingga 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.
- Klausula dalam perjanjian KPR yang menyatakan bahwa nasabah debitur menyetujui perubahan suku bunga sewaktu-waktu tanpa diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari nasabah debitur dan perubahan tersebut bersifat mengikat.
- Bank berhak untuk menyerahkan (mencessiekan) piutang dan/atau tagihan bank kepada nasabah debitur 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.

Apabila bank menolak dan/atau tidak memberikan tanggapan atas keberatan dan tuntutan atas kerugian yang diderita konsumen, maka konsumen diberikan hak untuk menggugat bank dan menyelesaikan perselisihan yang timbul melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan gugatan kepada badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Dalam asas umum hukum perdata dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak

yang menderita kerugian. Perbuatan yang merugikan tersebut dapat lahir karena tidak ditepatinya suatu perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat (*wan prestasi*) atau semata-mata lahir karena suatu perbuatan tersebut (perbuatan melanggar hukum).³⁷

a. Gugatan Wanprestasi

Gugatan *wan prestasi* dapat ditempuh apabila pihak bank tidak memenuhi/tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Gugatan *wan prestasi* ini selalu didahului dengan adanya hubungan hukum yang telah dibuat dan mengikat para pihak.

Apabila konsumen mengajukan gugatan *wan prestasi* maka hal-hal yang dapat dituntut/upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak konsumen adalah :³⁸

1. Konsumen dapat menuntut pelaku usaha untuk melakukan pemenuhan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya.
2. Tuntutan ganti rugi, upaya ini dapat ditempuh karena bank tidak memenuhi isi perjanjian sehingga konsumen dirugikan.
3. Pembubaran perjanjian, upaya ini dapat ditempuh karena perjanjian KPR yang telah dibuat merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik (karena berisi hak dan kewajiban para pihak). Akibat adanya pembubaran tersebut maka hak dan kewajiban para pihak yang telah diatur dalam perjanjian menjadi hapus.

³⁷ Gunawan Widjaja, *op. cit.*, h. 62-63

³⁸ MR. J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Universitas Airlangga Press, 1985, h. 53

4. Adakalanya gugatan pemenuhan atau pembubaran perjanjian digabungkan menjadi satu dengan gugatan ganti rugi yang disebut sebagai ganti rugi pelengkap (*aanvullend*).

Untuk mengajukan gugatan *wan prestasi*, telah dijelaskan di atas bahwa sudah terdapat hubungan hukum antara nasabah debitur dengan bank, dimana pihak bank dalam hubungan hukum tersebut telah melakukan suatu perbuatan yang merugikan nasabah debitur dengan cara tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang harus pihak bank lakukan berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian KPR. Dalam kasus ini, masalah yang timbul dalam perjanjian KPR bukan terletak pada kelalaian bank dalam melaksanakan prestasinya. Tapi dikarenakan pencantuman klausula baku yang isinya melemahkan posisi konsumen. Jadi, *wan prestasi* tidak dapat digunakan sebagai dasar gugatan oleh konsumen kepada pihak bank.

b. Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH)

Yang dimaksud melanggar hukum disini adalah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam arti materiil yaitu aturan yang mengikat secara umum yang berasal dari kekuasaan untuk membentuk peraturan perundang-undangan.³⁹

Unsur-unsur gugatan PMH diatur dalam pasal 1365 BW, yaitu :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

³⁹ *Ibid.*, h. 118

Dari pasal 1365 BW tersebut, terdapat batasan-batasan seseorang dapat dinyatakan bertanggung gugat, yaitu:

- a) Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum;
- b) Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (adanya hubungan kausal/hubungan sebab akibat antara perbuatan pelaku dan kerugian yang diderita oleh korban);
- c) Pelaku tersebut bersalah (kesalahan);
- d) Norma yang dilanggar oleh pelaku, ruang lingkungannya adalah untuk melindungi korban.

Keempat unsur di atas bersifat komulatif (semua harus dipenuhi) agar seseorang dapat dinyatakan harus bertanggung gugat.

Tanggung gugat PMH yang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain dapat dibedakan menjadi :

a. Tanggung gugat umum :

Tanggung gugat kesalahan (*liability based on fault*), diatur dalam pasal 1365 BW. Yang membuktikan adanya PMH adalah korban, dalam hal ini adalah nasabah debitur yang harus membuktikan bahwa bank bersalah melakukan PMH.

b. Tanggung gugat dipertajam :

Tanggung gugat kesalahan dengan pembalikan beban pembuktian, diatur dalam pasal 1367 ayat (2) jo. (5) BW. Dalam hal ini yang harus membuktikan adanya PMH atau tidak adalah pihak yang bertanggung gugat yaitu bank, karena ada kalanya konsumen kesulitan untuk membuktikan pengembang

bersalah melakukan PMH. Sehingga ada **perkecualian** beban pembuktian untuk perkara-perkara tertentu, misalnya saja untuk perkara perlindungan konsumen atau perkara kepailitan. Hal ini biasa disebut sebagai beban pembuktian terbalik.

Gugatan atas dasar PMH hanya dapat dimungkinkan pada suatu keadaan dimana para pihak sebelumnya tidak memiliki hubungan hukum. Sedangkan antara nasabah debitur dengan bank sebelumnya telah terikat kesepakatan dalam perjanjian KPR.

Berdasarkan uraian di atas maka, konsumen sebagai nasabah debitur dalam perjanjian KPR tidak dapat melakukan gugatan atas dasar *wan prestasi* maupun perbuatan melanggar hukum (PMH). Untuk itu diperlukan alasan lain yang lebih tepat untuk digunakan sebagai alasan dalam mengajukan gugatan.

c. Gugatan Penyalahgunaan Keadaan

Telah diuraikan di atas bahwa klausula baku yang tidak adil bagi konsumen dalam perjanjian KPR dapat dibatasi, yaitu pembatasan karena adanya penyalahgunaan keadaan. Konsumen sebagai nasabah debitur harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak dikehendaki olehnya. Begitu pula dengan syarat-syarat seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian itu.

Penyalahgunaan keadaan menyangkut penyalahgunaan yang mengganggu adanya kebebasan kehendak yang bebas untuk mengadakan persetujuan sehingga penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan untuk

membatalkan perjanjian.⁴⁰ Gugatan yang dapat diajukan oleh nasabah debitur dalam kasus ketidakadilan yang disebabkan pencantuman klausula baku dalam perjanjian KPR adalah gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan.

Klausula-klausula baku tersebut terbukti telah merugikan nasabah debitur dan menempatkan nasabah debitur pada posisi lemah. Namun dalam UUPK telah diatur tentang pencantuman klausula baku, yaitu dalam pasal 18 UUPK. Pelanggaran terhadap pasal 18 UUPK mempunyai konsekuensi hukum yaitu berupa sanksi yang dapat diberikan kepada pelaku usaha. Sanksi ini merupakan wujud dari perlindungan konsumen, termasuk diantaranya bidang jasa perbankan. Sanksi yang dapat diterapkan, yaitu:

a. Sanksi perdata

Berdasarkan pasal 18 ayat (3) UUPK, klausula baku yang dibuat jika digugat didepan pengadilan oleh konsumen akan menyebabkan hakim harus membuat putusan *declatoir* bahwa perjanjian baku tersebut batal demi hukum (*void/nietig*). Sedangkan pelaku usaha yang pada saat itu telah mencantumkan klausula baku dalam dokumen atau perjanjian baku yang digunakannya wajib merevisi perjanjian baku yang digunakannya itu agar sesuai dengan UUPK, dengan batas waktu sampai tanggal 20 April 2000 (pasal 18 ayat (4) UUPK).

b. Sanksi pidana

Dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) (pasal 62 ayat (1) UUPK).

⁴⁰ Herlien Budiono, *Kebebasan Berkontrak dan Kedudukan Yang Seimbang Dalam suatu Perjanjian*, Media Notariat No. 28-29, Tahun VIII, Juli-Oktober 1993, h. 31

c. **Hukuman tambahan**

Pasal 63 UUPK mengatur tentang hukuman tambahan terhadap sanksi pidana yang dimaksud dalam pasal 62 UUPK yaitu :

- a. perampasan barang tertentu
- b. pengumuman keputusan hakim
- c. pembayaran ganti rugi
- d. perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian konsumen

Jadi, perjanjian KPR yang merupakan perjanjian baku tersebut dapat dimintakan pembatalannya atas dasar gugatan penyalahgunaan keadaan sedangkan klausula baku yang sifatnya eksesorasi akibat hukumnya adalah batal demi hukum berdasarkan pasal 18 ayat (3) UUPK.

3. Penyelesaian Sengketa Konsumen - Pelaku Usaha Dalam Perjanjian KPR Menurut UUPK

Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen diatur dalam UUPK. Menurut UUPK, penyelesaian sengketa konsumen bagi para pihak yang berselisih, khususnya pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu mengikuti beberapa cara yaitu melalui peradilan umum atau konsumen memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan.

3.1 Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Untuk mengatasi proses pengadilan yang relatif memakan waktu lama, UUPK memberi jalan alternatif dengan menyediakan penyelesaian sengketa alternatif dengan menyediakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Dalam pasal 47 UUPK dinyatakan:

“ Penyelesaian sengketa di luar 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 konsumen.”

Pasal 45 ayat (4) UUPK menyebutkan

“Jika telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh jika upaya itu dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.”

Ini berarti, penyelesaian sengketa di pengadilan pun tetap dibuka setelah para pihak gagal menyelesaikan sengketa mereka di luar pengadilan.

Dalam UUPK penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan melalui suatu badan yang berada di Daerah Tingkat II, yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang diatur dalam pasal 49 ayat (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.

3.2. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan

Pasal 45 ayat (1) UUPK menyatakan:

“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.”

Jadi, konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha dapat mengajukan gugatan perdata ke peradilan negeri yang dipilih sebagai domisili hukum.

Dalam kasus perdata di pengadilan negeri, pihak konsumen yang diberi hak mengajukan gugatan menurut pasal 46 ayat (1) UUPK adalah:

- a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi itu adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait jika barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

Dalam kasus ketidakmampuan nasabah debitur dalam membayar angsuran KPR karena naiknya suku bunga KPR yang memberatkan, kerugiannya dialami oleh banyak konsumen. Pada kasus ini terjadi sengketa konsumen yang korbannya bersifat massal (kelompok). Pada klasifikasi kedua mengenai pihak konsumen yang diberi hak mengajukan gugatan menurut pasal 46 ayat (1) UUPK, gugatan dapat dilakukan oleh sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama. Penjelasan pasal 46 UUPK menyebutkan gugatan

kelompok ini dengan istilah *class action*. Dengan gugatan *class action* ini, terhadap kasus yang sama cukup diwakili 1 (satu) atau beberapa korban menuntut secara perdata ke pengadilan. Pasal 46 ayat (1) huruf b dan c jo. pasal 44 UUPK mengatur secara tegas gugatan *class action*. 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.

Dasar dari gugatan yang dapat diajukan adalah gugatan pembatalan perjanjian berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu bahwa konsumen sebagai nasabah debitur sebenarnya tidak menghendaki perjanjian dengan syarat-syarat seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian KPR, sedangkan klausula baku yang menyalahi ketentuan dalam pasal 18 UUPK akibat hukumnya batal demi hukum.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dalam pembelian rumah dengan fasilitas KPR ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu bank, konsumen, dan pengembang. Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan bank dilandasi dengan perjanjian kredit yang di dalamnya memuat hak dan kewajiban para pihak. Kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit adalah konsumen sebagai nasabah debitur (penerima fasilitas kredit) sekaligus sebagai pemberi kuasa kepada bank dalam melakukan pembelian rumah kepada pihak pengembang, sedangkan bank sebagai kreditur (penyedia fasilitas kredit) dan penerima kuasa dari konsumen untuk melakukan pembelian rumah. Hubungan hukum konsumen dengan pengembang dilandasi oleh perjanjian jual beli, dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra dari pengembang.
- b. Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku yang didalamnya mengandung klausula baku yang memberatkan pihak konsumen sebagai nasabah debitur. Perjanjian baku ini dibuat oleh bank dengan dalil berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dari klausula baku yang merugikan konsumen maka dalam pasal 18

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Hamzah, Andi, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Cet. III, Rineka Cipta, Jakarta, 2000

Ibrahim, Johannes (1), *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan ekonomi)*, Cet. I, Mandar Maju, Bandung, 2004

_____ (2), *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Cet. I, Utomo, Bandung, 2003

Nieuwenhuis, J.H, *Pokok-Pokok Hukum perikatan*, Universitas Airlangga Press, 1985

Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan, dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Cet. II, Mandar Maju, Bandung, 2001

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cet. II, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2004

Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Cet.II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

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

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet. II, Alfabeta, Bandung,
2004

Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Cet. IV, Gramedia Pustaka Utama,
Jakarta, 2005

Tje' Aman, Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Cet. II, Liberty,
Yogyakarta, 1989

Widjaja, Gunawan, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Cet. III, Gramedia
Pustaka Utama, Jakarta, 2003

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen*

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 *Tentang Perbankan*

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Atas Undang-undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 *Tentang Perumahan dan Pemukiman*

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 *Tentang
Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*

MAJALAH

Warta Konsumen, Juli 2000

_____, Februari 2000

INTERNET

www.bps.go.id

www.ri.go.id

PERJANJIAN KPR BTN

PERJANJIAN KREDIT
 ANTARA
 PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
 DAN
 S/MC ...
 No. 00002-01-03

bertandatangan dibawah ini:

PT Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,

Kantor Cabang : SURABAYA
 Diwakili oleh : AWIEK ARIFIN, DRS. AK
 Dalam kapasitasnya selaku : KEPALA CABANG
 Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 149 TANGGAL 29 OKTOBER 1999
 dalam hal ini bertindak selaku Kreditur, selanjutnya disebut BANK.

Nama :
 Pekerjaan : PURNAWIRAWAN INI - AL
 Alamat Kantor : PENSIUNAN / PURNAWIRAWAN INI AL &
 DOSEN EXTENTION UNIV. JAYABAYA JAKARTA
 Alamat Rumah (KTP) : RUNGKUT MENANGGAL HARAPAN BLOK F-1
 RT 005/004 RUNGKUT MENANGGAL GUMINGANYAR
 SURABAYA 60293
 Nomor KTP : 12.5607.180647.0001
 dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR.

in ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1
 KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

tuhan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut :

Jumlah Pokok Kredit (Rp.) : ***** (EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH TUJUH RIBU DUA RATUS RUPIAH)
 Jenis Kredit : KPR
 Penggunaan Kredit :
 jangka waktu kredit : 060 bulan.
 tuj tempo Kredit : 04 FEBRUARI 2010
 rovisi : **1.00 % eenmalia dari jumlah kredit
 ku Bunga : *15.00 % per tahun.
 stem Perhitungan Bunga : Anuitas
 suran per bulan (Rp.) : *****497.200,- (EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH TUJUH RIBU DUA RATUS RUPIAH)
 tuj Tempo Pembayaran : tanggal 7 setiap bulan.
 suran :
 nggang Waktu Pembayaran : s/d akhir bulan yang bersangkutan
 suran :
 nda Tunggakan : **1.50 % per bulan.
 nalti Pelunasan Dipercepat : ***.00 % dari sisa pokok kredit.
 nis Aqunan Kredit : TANAH & BANGUNAN
 tak Aqunan : RUNGKUT MENANGGAL HARAPAN, A No.01
 RUNGKUT SURABAYA
 kti Kepemilikan Aqunan :
 as Bangunan / Tanah :
 a Penjual / Pengembang :

**PASAL 2
DEFINISI**

1. Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.
2. Perjanjian Kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara BANK dan Debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak Debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.
3. Kredit adalah uang dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang disediakan oleh BANK kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit.
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
5. Kredit Non KPR adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk membangun/memperbaiki/perluasan rumah tinggal/Rumah Usaha (Ruha) diatas tanah sendiri guna dimiliki dan dihuni sendiri atau untuk berbagai keperluan pembiayaan sebagai upaya peningkatan nilai tambah rumah sendiri dan atau kemampuan ekonomis.
6. Utang adalah sejumlah kewajiban keuangan DEBITUR kepada BANK yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian Kredit, termasuk didalamnya jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, kewajiban pembayaran denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh BANK untuk dan dalam rangka pengurusan utang DEBITUR termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
7. Bunga adalah pendapatan yang diterima BANK secara berkala atas penggunaan Kredit oleh Debitur, sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
8. Sistem Perhitungan Bunga Annuitas yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan sejak bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada Perjanjian Kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan realisasi kredit tahun berikutnya.
9. Sistem Perhitungan Bunga Flat yaitu bunga yang dibebankan setiap bulan adalah tetap sepanjang jangka waktu kredit, yang diperhitungkan dari jumlah kredit.
10. Sistem Perhitungan Bunga Effektif yaitu bunga yang diperhitungkan secara bulanan dari sisa jumlah kredit bulan sebelumnya dan dibebankan setiap bulan.

11. **Tunggakan Angsuran** adalah suatu utang yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang ditetapkan oleh BANK belum dibayar oleh DEBITUR.
12. **Denda** adalah sejumlah uang sebagai sanksi atas adanya tunggakan angsuran, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan angsuran.
13. **Tagihan** adalah suatu utang yang telah jatuh tempo.
14. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh DEBITUR sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
15. **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal DEBITUR berkewajiban membayar angsuran untuk bulan sebelumnya.
16. **Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran** adalah jangka waktu yang diberikan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan kewajiban angsuran sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.
17. **Pelunasan Dipercepat** adalah pembayaran lunas jumlah utang sebelum berakhirnya jangka waktu kredit.
18. **Pembayaran Ekstra** adalah pembayaran yang dilakukan diluar/disamping pembayaran angsuran tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
19. **Pembayaran dimuka** adalah pembayaran yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali pokok kredit dan bunga yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan / atau Angsuran Ekstra (Pembayaran pengurangan pokok).
20. **Provisi** adalah pendapatan yang dapat diterima BANK atas persetujuan pemberian kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
21. **Jaminan Kredit** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan dan kesanggupan DEBITUR untuk melunasi utangnya sesuai Perjanjian Kredit.
22. **Cessie** adalah peralihan piutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
23. **Penjual/Pengembang** adalah orang atau Badan Hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual rumah.
24. **Realisasi Kredit** adalah tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
25. **Periode Tahunan Kredit** adalah suatu jangka waktu selama 12 bulan yang dihitung mulai realisasi kredit atau sejak dilakukan perhitungan kembali (rekalkulasi).

**PASAL 3
JUMLAH POKOK KREDIT**

Jumlah Pokok Kredit adalah sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf a Perjanjian Kredit ini.

**PASAL 4
PENGUNAAN KREDIT**

Penggunaan kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 huruf c merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf b Perjanjian Kredit ini.

Dengan realisasi kredit DEBITUR mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf c. Dengan demikian sejak realisasi kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani.

Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada DEBITUR atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh DEBITUR.

**PASAL 5
JANGKA WAKTU DAN JATUH TEMPO KREDIT**

Jangka waktu kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit ini.

Berakhirnya jatuh tempo kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf e Perjanjian Kredit ini, tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

**PASAL 6
PROVISI**

DEBITUR wajib membayar provisi seperti yang ditentukan pada Pasal 1 huruf f Perjanjian Kredit ini selambat-lambatnya pada saat penandatanganan perjanjian kredit ini.

**PASAL 7
SUKU BUNGA DAN SISTEM PERHITUNGAN BUNGA**

DEBITUR wajib membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g Perjanjian Kredit ini.

Sistem perhitungan bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf h Perjanjian Kredit ini, yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.

Bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah pokok kredit, sejak hari berikut dari tanggal realisasi sampai dengan akhir bulan realisasi tahun berikutnya, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa pokok kredit pada akhir bulan realisasi tahun sebelumnya.

4. DEBITUR sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan BANK akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada DEBITUR melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya.
5. Dengan terjadinya penyesuaian suku bunga mengakibatkan perubahan angsuran yang dihitung dari sisa pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga diberlakukan.
6. Pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) Pasal ini yang diterbitkan oleh BANK merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

PASAL 8 PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang DEBITUR lunas.
2. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut:
 - a. Angsuran pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit yang akan diperhitungkan tanggal 1 (satu) pada 2 (dua) bulan berikutnya kedalam rekening pinjaman DEBITUR.
 - b. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini.
 - c. Para pihak sepakat DEBITUR menyetorkan uang angsuran pertama ke rekening Tabungan pada BANK untuk kemudian diperhitungkan sebagai Angsuran Pertama pada jatuh tempo Angsuran Pertama sebagaimana yang ditentukan pada ayat (2) huruf a Pasal ini.
- DEBITUR dapat melakukan pembayaran angsuran secara tunai melalui loket-loket diseluruh Kantor Cabang BANK, pendebitan rekening tabungan, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga lainnya yang ditentukan oleh BANK.
- Setiap pembayaran yang diterima oleh BANK dari DEBITUR atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh BANK kedalam rekening pinjaman DEBITUR dengan prioritas sebagai berikut :
 - a. Bunga kredit.
 - b. Pokok kredit.
 - c. Denda atas tunggakan angsuran.
 - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
- Pembayaran dari DEBITUR juga akan diperhitungkan atau dibukukan secara urutan untuk melunasi lebih dahulu kewajiban-kewajiban dari bulan atau mana yang terdahulu, semuanya ini berdasarkan catatan dan pembukuan BANK.
- Dengan demikian BANK tidak dapat melayani dan DEBITUR tidak dapat menuntut agar suatu pembayaran yang dilakukan diperhitungkan atau dibukukan sesuai ayat (4)

2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
3. Pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini langsung diprioritaskan untuk pembayaran :
 - a. Bunga kredit.
 - b. Pokok kredit.
 - c. Denda atas tunggakan angsuran.
 - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
4. Apabila DEBITUR dalam periode tahun kredit melakukan pembayaran ekstra, maka pada akhir bulan dimana pembayaran ekstra dilakukan, bunga akan diperhitungkan kembali (rekalkulasi) dan efektif untuk jatuh tempo tagihan 2 (dua) bulan berikutnya.
5. Atas pembayaran ekstra sebagaimana ayat (2) Pasal ini, maka akhir bulan perhitungan kembali adalah akhir bulan dimana dilakukan pembayaran ekstra.
6. Untuk dapat melakukan pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
7. Pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini digunakan untuk pembayaran kewajiban yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran angsuran dimuka pada akhir periode tahun kredit, maka tidak bisa diperhitungkan sebagai pengurangan pokok.
8. Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, DEBITUR akan dikenakan Penalti sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf m Perjanjian Kredit ini.

PASAL 11 AGUNAN KREDIT DAN PENGIKATANNYA

1. Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, DEBITUR menyetujui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan BANK melaksanakan pengikatan barang agunan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh BANK dan selanjutnya semua surat/dokumennya dikuasai oleh BANK sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah) pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan DEBITUR dan dalam hal BANK telah

membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari BANK, DEBITUR harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada BANK.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
5. BANK wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut diatas kepada DEBITUR bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK.

PASAL 12 AGUNAN TAMBAHAN

1. Apabila BANK berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) Pasal 11 Perjanjian Kredit ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan agunan kredit, maka DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari BANK :
 - a. Membayar kepada BANK sejumlah uang untuk menutupi kekurangan agunan kredit tersebut.
 - b. Menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk dijadikan agunan tambahan .
 - c. Menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang DEBITUR (Borgtocht/jaminan perorangan). Pengikatan agunan perorangan seperti dimaksud akan dibuat perjanjian tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian ini, maka BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

PASAL 13 ASURANSI BARANG AGUNAN

1. Selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi, DEBITUR setuju untuk mengasuransikan barang agunan seperti yang ditentukan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Perjanjian Kredit ini dan premi asuransinya menjadi beban DEBITUR sendiri dengan Banker's Clause atas nama BANK kepada perusahaan asuransi yang ditentukan dan disetujui serta untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) jika dipandang perlu yang ditentukan oleh BANK.
2. BANK berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh BANK, oleh dan atas nama DEBITUR atas setiap dan / atau seluruh harta DEBITUR yang dijadikan agunan kepada BANK, dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban DEBITUR. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak BANK, tidak menyebabkan BANK memikul tanggung jawab terhadap DEBITUR untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.

3. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang diagunkan kepada BANK berlaku untuk selama jangka waktu kredit atau selama jumlah seluruh utang belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka DEBITUR wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya DEBITUR. Apabila pada saatnya DEBITUR lalai untuk memperpanjang/melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka BANK berdasarkan ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
4. DEBITUR tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang diagunkan kepada BANK yang mengakibatkan berkurangnya besarnya hak klaim yang akan dibayarkan pada BANK. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (cessie) kepada BANK, kecuali apabila dengan adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada BANK.
5. DEBITUR wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada BANK perkembangannya untuk memungkinkan BANK mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
6. Dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) pasal ini yang mengakibatkan harta agunan tersebut sejak saat itu tidak terjamin atau tidak tertutup dengan pertanggungan asuransi dan kemudian terjadi kebakaran dan atau Perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) yang menyebabkan kerugian atas harta agunan kredit, maka DEBITUR bertanggung jawab sepenuhnya untuk segera memperbaiki kembali harta yang menjadi agunan kredit dengan biaya sendiri dan / atau merubah nilai agunan kredit, disamping itu DEBITUR tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya sebagai DEBITUR.
7. Dalam hal terjadi kerugian atas rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK dan kemudian dibayarkan hak klaim asuransinya melalui BANK, maka BANK berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang DEBITUR.

PASAL 14 PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

1. DEBITUR KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama DEBITUR memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
2. Hunian segera oleh DEBITUR atas rumah sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh DEBITUR dan BANK, namun DEBITUR tetap belum menghuni rumah tersebut, maka DEBITUR telah melakukan cidera janji dan BANK berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan BANK.
3. Demikian juga setelah DEBITUR menghuni rumah tersebut pada ayat (1) Pasal ini, maka DEBITUR dilarang untuk membiarkan rumah dalam keadaan kosong selama

lebih 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk:
 - a. Menempati rumah tersebut secara layak;
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
 - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
 - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih dan sebagainya secara tertib dan teratur;
 - e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
5. DEBITUR tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK dilarang untuk:
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
 - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
 - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

PASAL 15 DEBITUR WANPRESTASI

1. Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut :
 - a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit ini.
 - b. DEBITUR melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
 - c. DEBITUR melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit ini.
 - d. DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan BANK.
2. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 Perjanjian Kredit ini.
- b. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh BANK berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk Papan Peringatan (Plank, Stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

PASAL 16
PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN
TERHADAP BARANG AGUNAN

1. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian kredit ini, BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
2. Apabila DEBITUR melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, maka BANK berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan (rumah berikut tanah) yaitu :
 - a. BANK berhak memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi agunan tersebut berada.
 - b. BANK berhak melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 15 ayat (2) Perjanjian Kredit ini.
 - c. BANK berhak untuk melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari DEBITUR dan atau para penghuni lainnya dari rumah tersebut ataupun dari siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh BANK.
 - d. BANK berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh DEBITUR, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal ini.
3. DEBITUR menyetujui tindakan-tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) Pasal ini, dan tindakan tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak mengenakan atau menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum.
4. DEBITUR menyetujui dan mengikatkan diri kepada BANK, tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana, berkenaan dengan tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) Pasal ini.
5. DEBITUR menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.

PASAL 17
TANGGUNG JAWAB PIHAK-PIHAK

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang

menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.

2. Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat tanah, IMB dan lain-lain, BANK tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/ dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang.
3. Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan / atau mengamankan barang agunan kredit yang bersangkutan.
4. Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan perjanjian ini DEBITUR sekaligus memberi kuasa kepada BANK untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan pada saat dianggap baik oleh BANK jumlah uang yang diperoleh dari kredit kepada penjual.
5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian / akad jual beli rumah dan tanah, Jual Beli mana sebagian dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam Perjanjian / akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban atau menuntut pihak BANK.
6. Apabila dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (4) pasal ini, BANK kemudian mengambil tindakan-tindakan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha BANK untuk mengamankan kredit yang telah diberikan dan / atau mengamankan nilai barang agunan kredit.
7. Sesuai dengan ayat (1) Pasal 4 Perjanjian Kredit ini, Perjanjian Kredit efektif berlaku sejak ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR, sehingga tanggal pembayaran oleh BANK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak DEBITUR di dalam Perjanjian Kredit.

PASAL 18

PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG DAN PENGOSONGAN RUMAH

1. Menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 huruf d, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila DEBITUR ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :

- a. DEBITUR wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit ini.
- b. DEBITUR tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Perjanjian Kredit, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut : DEBITUR diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat DEBITUR bekerja atau DEBITUR telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya;
- c. DEBITUR membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
- d. Rumah DEBITUR yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
- e. DEBITUR tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkankan kepada BANK, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;
- f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh DEBITUR kepada BANK terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau DEBITUR lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada BANK;
- g. DEBITUR gagal dalam memenuhi atau DEBITUR bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja;

Apabila setelah mendapat peringatan dari BANK, DEBITUR tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh BANK karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) Pasal ini, maka BANK berhak memerintahkan kepada DEBITUR dan DEBITUR mengikat diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan oleh DEBITUR kepada BANK, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah BANK, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.

Apabila DEBITUR ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka BANK berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan DEBITUR dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

PASAL 19

PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) BARANG AGUNAN

Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal 14, maka setelah memperingatkan

DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan dan atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh DEBITUR.

2. Demikian juga apabila DEBITUR karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu DEBITUR menyerahkan rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK, BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut ayat (1) Pasal ini.
3. Apabila berdasarkan Pasal ini, BANK menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang DEBITUR dan DEBITUR tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari BANK, maka BANK berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang agunan yang diserahkan DEBITUR kepada BANK menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh BANK termasuk dan tidak terkecuali BANK berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan DEBITUR baru untuk mengambil alih atau mengoper utang DEBITUR.
4. Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi barang agunan dan apabila masih ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada DEBITUR.
5. Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang agunan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (4) pasal ini jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang DEBITUR kepada BANK, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, BANK berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik DEBITUR.

PASAL 20 PENYERAHAN PIUTANG KEPADA PIHAK LAIN

1. DEBITUR menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan BANK terhadap DEBITUR berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK.
2. Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, BANK tidak wajib memberitahukan kepada DEBITUR, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara BANK dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai dengan Perjanjian Kredit ini.

PASAL 21
TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

1. Perjanjian Kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR.
2. Dalam hal DEBITUR telah melunasi seluruh utangnya, BANK akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk keperluan roya hak tanggungan. Biaya roya hak tanggungan tersebut menjadi beban DEBITUR.
3. Selanjutnya BANK wajib menyerahkan kembali kepada DEBITUR semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai BANK.
4. Bila DEBITUR meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris kecuali ada wasiat tersendiri dari DEBITUR.
5. Bila DEBITUR berhalangan hadir untuk pengambilan surat-surat dan atau dokumen-dokumen sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal ini dapat dilakukan oleh orang lain dengan surat kuasa Notariil.
6. Dalam hal DEBITUR meninggal dunia pengambilan surat-surat atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut ayat (3) pada Pasal ini berdasarkan adanya :
 - a. Surat keterangan Ahli Waris, yang dibuat oleh Ahli Waris yang bersangkutan sendiri, yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat dari Desa & Kecamatan tempat tinggal almarhum bagi mereka yang berlaku Hukum Waris Adat atau,
 - b. Surat Keterangan Hak Waris, yang dibuat oleh Notaris, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris KUH Perdata/BW atau,
 - c. Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris lainnya, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India.

PASAL 22
KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR dalam rangka perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan kredit lunas dan DEBITUR mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

PASAL 23
ALAMAT PIHAK-PIHAK

1. Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang DEBITUR dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor BANK yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.

2. Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada
 - a. Pihak BANK dengan alamat Cabang BTN yang bersangkutan.
 - b. DEBITUR dengan alamat rumah atau alamat Kantor DEBITUR yang tercantum pada formulir permohonan kredit atau alamat yang tercantum pada Perjanjian Kredit.
3. Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, DEBITUR pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 24 HUKUM YANG BERLAKU

Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini, maka baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata yang sebagaimana termaktu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

PASAL 25 LAIN-LAIN

1. Semua pemberitahuan tertulis dari BANK dan semua surat menyurat antara BANK dan DEBITUR dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit ini mengikat dan harus ditaati oleh DEBITUR.
2. Atas permintaan dari BANK, DEBITUR wajib memelihara tabungan pada BANK yang jenis, jumlah dan cara pembayaran maupun penarikannya ditentukan oleh BANK.
3. Apabila DEBITUR mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, DEBITUR wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh DEBITUR pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh DEBITUR.
4. Atas permintaan BANK, DEBITUR wajib menyampaikan salinan / tembusan yang sal dari setiap rekening baik rekening pinjaman ataupun rekening simpanan atas nama DEBITUR pada Lembaga Keuangan atau Lembaga lain.
5. Atas dasar kuasa yang diberikan oleh DEBITUR, BANK berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) Pasal ini kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama DEBITUR.

PASAL 26 DOMISILI

Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili.

Dari uraian pasal demi pasal di atas dengan ini saya selaku DEBITUR PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang SURABAYA----- menyatakan bahwa saya telah membaca mengerti dan memahami serta menyetujui syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian Kredit ini.

Sejeda sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Perjanjian ini akan diatur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan DEBITUR yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

SURABAYA. 04 FEBRUARI 2005

DEBITUR

BANK

AWIEK ARIFIN .DRS.AK

Legalisasi Notaris.

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, NOOR TRAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menjelaskan isi surat ini kepada :

1. Tuan Doktorandus Akuntansi AWIEK ARIFIN, Kepala Cabang PT. BANK. TABUNGAN NEGARA (PEP.SED.O), beralamat kantor di Jalan Pemuda No.50, Surabaya :-----
2. :----- bertempat tinggal di Surabaya, Jl Barata Jaya
Ge IV/ 36 -----

Yang saya notaris kenai sesudah itu mereka menandatangani tanda tangannya pada surat ini dihadapan saya, notaris. -----

Surabaya,
Notaris di Surabaya

(NOOR TRAWATI SH)