

SKRIPSI

PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN KPR – BTN



GATI CITRA SARI
030010695 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN KPR – BTN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing,



Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.
NIP. 131 570 342

Penyusun,



Gati Citra Sari
NIM. 030010695 U

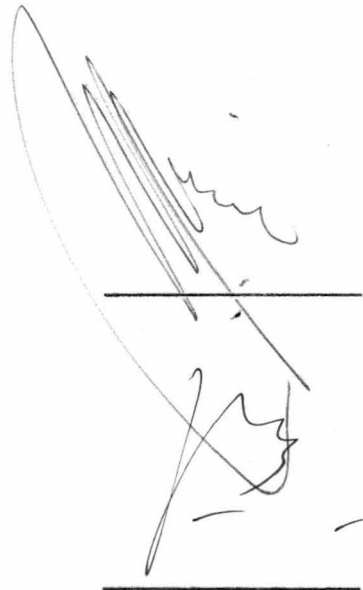
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Jum'at, tanggal 04 Februari 2005

Panitia Penguji Skripsi :

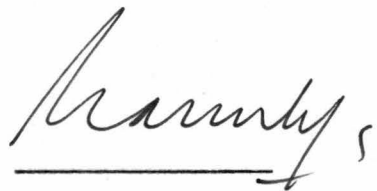
Ketua : Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Agus', written over a horizontal line.

Anggota : 1. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

2. Naniek Endang Wrediningsih, S.H.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Naniek', written over a horizontal line.



SKRIPSI
PERLINDUNGAN
KONSUMEN
DALAM
PERJANJIAN KPR -
BTN

*Skripsi ini saya persembahkan
kepada kedua orang tuaku
Drs. Pratiknyo & Tuti Martini*

*Manusia sejati adalah orang
yang berani bertanggung jawab
(Antoine de Saint - Exupery) .*

*Mengetahui jalan pikiran
orang lain memang penting ,
tapi jauh penting mengetahui
alasan mereka berpikir
seperti itu
(Eugene Ionesco , 1912 –
1994 , seniman Prancis) .*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmad dan karunia yang telah diberikan kepada saya . Alhamdulillah akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi saya yang sempat tertunda dengan judul “ Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian KPR – BTN ” dalam rangka melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Airlangga Surabaya .

Saya menyadari bahwa kemampuan dan pengetahuan yang saya miliki masih sangat terbatas , sehingga dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini saya telah berusaha secara maksimal agar skripsi saya ini dapat bermanfaat .

Skripsi ini dapat saya selesaikan karena bantuan , bimbingan dan dukungan semangat dari berbagai pihak . Oleh karena itu , saya mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali , S.H. , MS. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya .
2. Bapak M. Zaidun , S.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya .
3. Ibu Dra. Hj. Soendari Kabat , S.H , M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya .
4. Bapak Yohannes Sogar Simamora , S.H. , M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan , pengarahan , petunjuk dan saran sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini .

5. Bapak Agus Yudha Hernoko , S.H. , M.H selaku ketua tim dosen penguji skripsi dan Ibu Naniek Endang Wrediningsih , S.H. selaku anggota dosen penguji skripsi yang telah meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini dan telah memberikan kritik serta saran dalam perbaikan penyelesaian skripsi ini .
6. Ibu Ellyne Dwi Poespasari , S.H. , M.H. selaku Dosen Wali .
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya , atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan selama ini sehingga dapat saya pergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini .
8. Seluruh Staf Administrasi Umum , karyawan Koleksi Khusus dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya .
9. Kedua orang tuaku , atas doa dan dukungan semangat yang telah diberikan .
10. Nenekku Maria Theresia Koesniatoen (Alm / 12.10.04) .
Beristirahatlah dengan tenang di Rumah BAPA di Surga , Amien .
11. Keluarga besar Rusman Adji , khususnya Pakdhe Rus , atas formulir perjanjian KPR – BTN .
12. Teman – teman SMUNDELA : Chusnul Chotimah (Chus) , Nurul Tirani Hakiki (QQ) dan Sari Oktavianti (Sa) atas dukungan semangatnya . Kapan kita buat *company* sendiri ?
13. Teman – teman geng : Rini ‘ Vera ’ Yulianti , Firman ‘ Pmen ’ Hidayat , Ryan Ferdianza dan Bagus ‘ Indra Savera ’ Eka Saputra .
14. Teman – temanku sesama *PAPI lovers (to long for PAPI)* : Selvi ‘ Batak ’ Mardiah Simatupang (Makcik) dan Felani

Poespitaningrum . *Papi always keep in our hearts and don't forget to always smile for Papi !!!*

15. Diana Cholidah (atas bantuannya selama ini dan pinjaman buku yang dipergunakan dalam penulisan skripsi) , Wanda ' Pakcik ' Adhiarta , Triana Kristina Nugrahani (Tin - Tin).
16. Teman – teman seperjuangan : Meiry , Ardyni , Erika , Eva , Ryan . Atas segala informasi yang berkaitan dengan ujian akhir / sidang .
17. Semua teman – temanku ' 2000 ' yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu , terima kasih atas dukungannya selama ini .

Saya menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dan saya berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pihak .

Surabaya , 14 Februari 2005

Gati Citra Sari

030010695 U

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERSEMBAHAN

MOTO

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI iv

BAB I PENDAHULUAN 1

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah 1

2. Penjelasan Judul 6

3. Alasan Pemilihan Judul 8

4. Tujuan Penulisan 10

5. Metode Penulisan 10

6. Pertanggungjawaban Sistematika 12

BAB II HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK 13

1. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam

UU no. 8 / 1999 13

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam

Perjanjian KPR - BTN 17

BAB III INSTRUMEN HUKUM PERDATA YANG BERFUNGSI

SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN 24

3 . 1 Hal – Hal yang Memberatkan Konsumen	24
A. Tingkat Suku Bunga yang Tidak Tetap	24
B. Pencantuman Klausula Baku	28
3 . 2 Instrumen Perlindungan Dari Segi Perdata	32
3 . 2 . 1 Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan	33
A. Gugatan Wanprestasi	36
B. Gugatan Perbuatan Melanggar	
Hukum (PMH)	37
3 . 2 . 2 Penyelesaian Sengketa Diluar Peradilan	39
BAB IV PENUTUP	41
1. Kesimpulan	41
2. Saran	42

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Sejak tahun 1998 , negara Indonesia mengalami krisis ekonomi yang berkepanjangan yang dirasakan akibatnya sampai dengan sekarang . Banyak pegawai - pegawai yang diberhentikan dari tempat bekerjanya karena perusahaan sudah tidak mampu lagi membayar gaji para pegawainya . Sedangkan dilain pihak , para pegawai tersebut memerlukan banyak uang untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya . Salah satu kebutuhan hidup manusia yang harus dipenuhi adalah kebutuhan akan adanya tempat tinggal (yang selanjutnya disebut rumah) .

Didalam penjelasan umum Undang - Undang no. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman telah disebutkan bahwa salah satu sektor penting untuk meningkatkan harkat dan martabat dalam kesejahteraan dan kehidupan rakyat adalah dengan adanya pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak , sehat , aman , serasi dan teratur . Oleh sebab itu , perumahan dan pemukiman merupakan masalah nasional yang dampaknya dirasakan oleh seluruh masyarakat Indonesia , terutama dikawasan perkotaan yang jumlah penduduknya berkembang pesat dan padat yang diakibatkan karena meningkatnya jumlah kelahiran dan tingkat urbanisasi dari desa ke kota . Besarnya peningkatan urbanisasi tersebut diakibatkan karena banyak masyarakat yang tinggal didesa berpendapat bahwa apabila

tinggal dikota akan mudah mendapatkan uang , padahal mereka datang kekota tanpa mempunyai keahlian (*skill*) . Sehingga mereka susah untuk mendapatkan pekerjaan , akibatnya mereka tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan pokok . Untuk kebutuhan akan rumah , mereka terpaksa tinggal ditempat - tempat yang sebenarnya tidak boleh digunakan sebagai tempat tinggal seperti distren - stren sungai . Keadaan tersebut akan menimbulkan kesan kumuh dan kotor .

Dalam usaha memenuhi kebutuhan pokok akan rumah tersebut , perlu dilaksanakan usaha - usaha peningkatan penyediaan perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah . Karena tingkat kenaikan harga rumah lebih tinggi daripada tingkat pendapatan masyarakat .

Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah , ada salah satu cara yang dapat dirempuh oleh masyarakat untuk memperoleh rumah , yaitu dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya akan disebut KPR) yang diadakan oleh bank - bank di Indonesia , baik bank pemerintah maupun bank swasta yang salah satunya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (selanjutnya akan disebut BTN) . Dengan adanya KPR , diharapkan masyarakat yang berpenghasilan rendah tersebut dapat membeli rumah . Masyarakat selaku nasabah debitur pengguna fasilitas KPR dapat membeli rumah dengan cara mengangsur . Karena pada saat membeli rumah konsumen belum mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah dengan cara membayar lunas .

Menurut pasal 3 Undang - Undang no. 7 / 1992 tentang Perbankan (selanjutnya akan disebut UU no. 7 / 1992) , fungsi utama Perbankan

Indonesia adalah sebagai penghimpun dana penyalur dana masyarakat . Salah satu bentuk penyaluran dana tersebut adalah pemberian kredit terhadap masyarakat yang memenuhi syarat untuk menerima kredit dari bank .

Oleh pihak bank , masyarakat sebagai konsumen diberi janji - janji kemudahan dan keuntungan akan Kredit Pemilikan Rumah . Selain itu juga ditawarkan akan adanya bonus - bonus lain apabila masyarakat menggunakan fasilitas KPR . Dan karena sangat membutuhkan rumah maka banyak masyarakat yang percaya begitu saja akan janji - janji tersebut dan tanpa pikir panjang langsung menyetujui syarat - syarat yang harus dipenuhi dalam perolehan KPR . Keadaan ini yang menyebabkan kedudukan nasabah konsumen dan pihak bank tidak seimbang . Kedudukan pihak bank seolah - olah lebih tinggi daripada pihak nasabah sebagai konsumen . Padahal belum tentu janji - janji tersebut akan dipenuhi atau terwujud .

Dalam praktek Perbankan , setidaknya dikenal 3 (tiga) macam nasabah , yaitu ¹ :

- a. Nasabah Depositor , yaitu nasabah yang menyimpan dananya pada suatu bank dalam bentuk tabungan , deposito dan lain sebagainya .
- b. Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit perbankan , misalnya Kredit Usaha Kecil (KUK) , Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan lain sebagainya .

¹ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen – Instrumen Hukumnya*, Cetakan II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 40 - 41.

c. Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank , misalnya untuk transaksi antara importir dengan eksportir diluar negeri .

Dalam UU no 7 / 1992 , tidak dijelaskan sama sekali tentang pengertian nasabah . Padahal Undang - Undang merupakan pedoman , tidak hanya untuk instansi yang berkepentingan tapi juga untuk masyarakat umum . Tapi mengapa tidak mencantumkan pengertian nasabah ? Pengertian nasabah baru ada dalam Undang - Undang no. 10 / 1998 tentang Perubahan UU no. 7 / 1992 tentang Perbankan .

Setiap nasabah yang mengikatkan diri pada perjanjian KPR - BTN harus memenuhi syarat - syarat yang sudah ditetapkan oleh pihak bank . Nasabah pengguna fasilitas KPR - BTN tidak dimungkinkan untuk mengadakan perubahan terhadap isi formulir perjanjian KPR - BTN . Jadi pihak nasabah pengguna fasilitas KPR (yang selanjutnya disebut nasabah debitur) harus taat dan patuh pada peraturan yang dibuat oleh pihak bank . Dalam hal ini masyarakat berkedudukan sebagai konsumen atau nasabah debitur .

Banyak sekali kasus - kasus yang terjadi yang disebabkan oleh KPR yang bermasalah . Masalah - masalah tersebut lebih banyak disebabkan karena kenaikan tingkat suku bunga yang tidak tetap , sehingga banyak nasabah pengguna fasilitas KPR yang mengalami kesulitan dalam hal pembayaran angsuran kredit . Hal tersebut dapat terjadi karena dalam perjanjian KPR tidak dicantumkan / ditetapkan tingkat suku bunga yang tetap , tapi ditetapkan berdasarkan atas dasar sisa utang yang terdiri dari pokok kredit , pembebanan bunga dan biaya

- biaya tertunggak . Selain itu juga bank berhak untuk setiap saat merubah tingkat suku bunga berdasarkan kebijakan pemerintah (dalam hal ini Bank Indonesia) . Hal ini berakibat adanya kurang / ketidak pastian tingkat suku bunga . Pada bulan Maret 1998 , pihak BTN mengumumkan sedikitnya 23.875 debitur KPR-nya dari total debitur 1.161.526 debitur mengalami masalah dalam pembayaran angsuran KPR - BTN ² . Sebenarnya tidak hanya konsumen KPR - BTN saja yang mengalami masalah tersebut , tapi juga konsumen KPR dari bank - bank swasta lainnya . Misalnya saja kasus yang dialami oleh Kiky D. Budiman , dia membeli sebuah rumah melalui fasilitas KPR Bank Lautan Berlian yang semula suku bunganya 18 % per tahun (Februari 1995) kemudian naik menjadi 22 % per tahun (Maret 1995) dengan alasan naiknya bunga deposito . Pada bulan September 1995 , suku bunga tersebut naik lagi menjadi 42 % per tahun . Hal tersebut mengakibatkan cicilan KPR-nya yang semula Rp 790.000,00 naik menjadi Rp 1.420.000,00 . Sedangkan penghasilannya sama sekali tidak mengalami kenaikan , keadaan tersebut akan merugikan konsumen yang menggunakan fasilitas KPR . Hal ini disebabkan oleh tingkat suku bunga yang tidak tetap yang diterapkan oleh bank . Tingkat suku bunga bank tidak hanya ditentukan dalam perjanjian KPR tapi juga berdasarkan ketentuan pemerintah (dalam hal ini Bank Indonesia) .

Dari uraian diatas tersebut , maka dapat diambil suatu rumusan masalah sebagai berikut :

² *Ibid*, hal. 44 – 45 .

1. Apa hak dan kewajiban para pihak dalam pemilikan rumah secara kredit melalui BTN ?
2. Apa instrumen hukum perdata yang berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi konsumen ?

1.2 Penjelasan Judul

Judul dari skripsi ini adalah “ Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian KPR - BTN ” .

Berdasarkan judul tersebut , ada beberapa hal yang perlu dijelaskan , yaitu :

- a. Pengertian Perlindungan Konsumen berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang - Undang no. 8 / 1999 tentang Perlindungan Konsumen [selanjutnya akan disebut UU no.8 / 1999) adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen .
- b. Pengertian Konsumen berdasarkan UU no. 8 / 1999 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 .
- c. Pengertian Pelaku Usaha berdasarkan UU no. 8 / 1999 adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha , baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia , baik sendiri maupun bersama - sama

melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha berbagai bidang ekonomi .

- d. Pengertian Perjanjian berdasarkan pasal 1313 Burgerlijk Wetboek adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih .
- e. Pengertian Kredit berdasarkan pasal 1 angka 11 Undang - Undang no. 10 / 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang no 7 / 1992 tentang Perbankan (selanjutnya akan disebut UU no. 10 / 1998) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan 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 .
- f. Pengertian KPR berdasarkan Perjanjian Kredit BTN adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada Debitur untuk digunakan membeli rumah dan / atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri .
- g. Pengertian nasabah berdasarkan pasal 1 angka 16 UU no. 10 / 1998 adalah pihak yang menggunakan jasa bank .
- h. Pengertian nasabah debitur berdasarkan pasal 1 angka 18 UU no. 10 / 1998 adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan .

- i. Pengertian Rumah berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang - Undang no. 4 / 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (selanjutnya akan disebut UU no. 4 / 1992) adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dengan sarana pembinaan keluarga .
- j. Pengertian perumahan berdasarkan pasal 1 angka 2 UU no 4 / 1992 adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan .

1.3 Alasan Pemilihan Judul

Adapun alasan pemilihan judul “ Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian KPR - BTN ” adalah bahwa selama ini perjanjian KPR - BTN merupakan perjanjian yang sudah ditentukan oleh pihak bank baik isi maupun bentuk perjanjian . Dimana dalam perjanjian tersebut sudah tercantum sejumlah klausula baku .

Pencantuman klausula baku tersebut merugikan nasabah debitur sebagai pengguna fasilitas KPR - BTN , karena nasabah debitur tidak dapat melakukan negosiasi dengan pihak bank . Nasabah debitur hanya mempunyai pilihan untuk menerima atau menolak perjanjian , sehingga berlaku istilah *take it or leave it* . Sehingga nasabah debitur terpaksa menyetujui perjanjian KPR - BTN yang telah ditentukan oleh pihak bank . Pihak bank beralasan bahwa pencantuman klausula baku tersebut untuk menghemat waktu dan tenaga (efisiensi waktu dan efisiensi tenaga) , karena bila pihak bank tidak mencantumkan klausula baku maka memerlukan waktu dan tenaga yang banyak untuk

melakukan negosiasi hanya dengan satu nasabah debitur dan dengan sendirinya perjanjian tersebut tidak akan selesai dengan waktu yang singkat sedangkan calon nasabah debitur yang datang dan ingin menggunakan fasilitas KPR - BTN tidak hanya satu setiap harinya .

Tapi hal tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 jo 1338 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya akan disebut BW) . Sehingga kurang atau tidak adanya perlindungan hukum bagi nasabah debitur (dalam hal ini konsumen) dalam pelaksanaan perjanjian KPR - BTN . Padahal asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang dianut dalam hukum perjanjian , dimana setiap orang bebas mengadakan sesuatu perjanjian sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah , atas kesepakatan bersama dan dengan itikad baik serta tidak melanggar aturan umum dan kesusilaan . Maka perjanjian tersebut berlaku sebagaimana halnya undang - undang dan bersifat mengikat para pihak dalam perjanjian atau pihak lain yang berkaitan dengan perjanjian (asas *pacta sunt servanda*) .

Seperti yang diatur dalam pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian , yaitu ;

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Sedangkan untuk asas kebebasan berkontrak diatur dalam pasal 1338 (1) BW , yaitu :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya .

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Buku III BW yaitu tentang Hukum Perjanjian . Buku III BW bersifat terbuka dan merupakan hukum pelengkap (*Aanvullendrecht*) . Sehingga para pihak diberi kebebasan dalam membuat perjanjian , baik bentuk maupun isi perjanjian asalkan memenuhi syarat - syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang sudah diatur dalam pasal 1320 BW .

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya .
- b. Mempelajari dan memahami perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen pengguna fasilitas KPR - BTN .
- c. Mempelajari dan memahami isi perjanjian KPR - BTN dalam rangka perlindungan hukum bagi konsumen .

1.5 Metode Penulisan

a) Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif . Yaitu pendekatan masalah dengan cara mengkaji masalah - masalah yang ada dalam masyarakat kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku .

b) Sumber Bahan Hukum

1) Primer

- Burgerlijk Wetboek (BW) .
- Undang - Undang no. 4 / 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman .
- Undang - Undang no . 7 / 1992 tentang Perbankan .
- Undang - Undang no . 10 / 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang no . 7 / 1992 tentang Perbankan .
- Undang - Undang no . 8 / 1999 tentang Perlindungan Konsumen .
- Perjanjian KPR - BTN .

2) Sekunder

Berasal dari studi kepustakaan , yaitu dari buku , majalah , koran dan lain sebagainya yang berhubungan dengan bahan skripsi.

c) Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pertama - tama yang dilakukan adalah melakukan studi kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas dalam skripsi yaitu dengan membaca peraturan perundang - undangan, buku dan majalah . Selanjutnya akan diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan yang ada .

d) Analisa Bahan Hukum

Analisa yang digunakan adalah dengan cara memberikan gambaran tentang permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku .

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini terdiri dari empat bab , yaitu :

BAB I berisi tentang PENDAHULUAN yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, penjelasan judul skripsi , tujuan penulisan skripsi dan metode penulisan skripsi .

Dalam BAB II akan ada pembahasan permasalahan tentang konstruksi hukum dalam pemilikan rumah secara kredit melalui BTN yang terdiri dari sub bab hak dan kewajiban para pihak berdasarkan UU no. 8 / 1999 dan sub bab tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR - BTN .

BAB III berisi pembahasan masalah tentang instrumen hukum perdata yang digunakan dalam perlindungan konsumen yang terdiri atas sub bab hal - hal yang memberatkan konsumen akibat dari pencantuman klausula baku dan tingkat suku bunga yang tidak tetap serta sub bab instrumen perlindungan dalam segi perdata .

BAB IV merupakan bab PENUTUP yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari masalah yang telah dibahas dalam bab - bab sebelumnya .

BAB II

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

Setiap perjanjian yang dibuat pasti akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya (*obligatoir*). Hal ini terjadi karena perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama akan berlaku seperti halnya undang - undang sehingga bersifat mengikat para pihak yang membuatnya dan memaksa para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian .

2 . 1 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam UU no. 8 Tahun 1999

Dalam hal ini yang dimaksud dengan para pihak adalah Nasabah Debitur sebagai Konsumen dan BTN sebagai Pelaku Usaha .

Menurut UU no. 8 / 1999 hak dan kewajiban konsumen diatur dalam pasal 4 sampai dengan pasal 5 , 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 / 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 .

Dari 9 [sembilan) butir hak konsumen tersebut diatas , terlihat jelas bahwa keselamatan , kenyamanan dan keamanan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen . Oleh karena itu , konsumen diberikan kebebasan dalam memilih barang dan / atau jasa yang akan digunakan . Untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan barang dan / atau jasa tersebut , konsumen harus mendapat informasi yang benar , jelas dan jujur . Jika terdapat penyimpangan yang merugikan , maka konsumen berhak untuk didengar keluhan dan pendapatnya , mendapat advokasi dalam penyelesaian sengketa pembinaan dan pendidikan konsumen , perlakuan yang adil , kompensasi ganti rugi dan penggantian atas barang yang tidak sesuai dengan perjanjian .

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 tersebut dimaksudkan agar konsumen lebih berhati - hati dan teliti dalam memilih barang dan / atau jasa yang akan

dipergunakan . Kewajiban tersebut juga dimaksudkan agar konsumen mendapatkan perlindungan yang maksimal dalam mempergunakan barang dan / atau jasa .

Mantan Presiden Amerika Serikat , John F. Kennedy , pernah mengemukakan 4 (empat) hak dasar konsumen , yaitu ³ :

- a. *The right to safe products ;*
- b. *The right to be informed about products ;*
- c. *The right to definite choices in selecting products ;*
- d. *The right to be heard regarding consumer interest .*

Setelah itu , Resolusi Perserikatan PBB no. 39 / 248 tahun 1985 tentang Perlindungan Konsumen (Guidelines for Consumer Protection) juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang harus dilindungi , yaitu ⁴ :

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya - bahaya terhadap kesehatan dan keamanannya ;
- b. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen ;
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi ;
- d. Pendidikan konsumen ;
- e. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif ;
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi

³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 27 .

⁴ *Ibid*, hal. 27 - 28 .

tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka .

Sedangkan hak dan kewajiban pelaku usaha telah diatur dalam pasal 6 sampai dengan pasal 7 UU no. 8 / 1999 , 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 .

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 .

2 . 2 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian KPR - BTN

Dalam transaksi jual beli rumah dengan fasilitas KPR , ada 3 (tiga) pihak yang saling berkaitan , yaitu :

- a. Pihak bank , yaitu pihak yang memberikan fasilitas KPR ;
- b. Pihak nasabah debitur , yaitu pihak yang mendapatkan fasilitas KPR (pihak ini disebut konsumen) ;
- c. Pihak penyelenggara pengadaan rumah (pihak ini biasa disebut pengembang / developer) .

Perjanjian KPR - BTN merupakan perjanjian dengan syarat - syarat baku , karena dalam perjanjian tersebut telah memuat klausula - klausula baku yang telah dibuat dan dipersiapkan oleh pihak bank dan pihak nasabah selaku konsumen hanya dapat menyetujui dan mengisi hal - hal apa saja yang diperlukan dan telah tercantum dalam formulir perjanjian . Mengenai isi perjanjian kredit , tidak ada ketentuan yang secara tegas mengaturnya . Oleh karena itu , perjanjian kredit yang dimiliki satu bank dengan bank yang lain dapat berbeda tergantung pada jenis kredit yang akan diberikan . Misalnya , perjanjian kredit untuk modal usaha berbeda dengan perjanjian KPR.

Hal - hal yang pasti ada dalam perjanjian kredit adalah :

- a. Besarnya jumlah kredit ;
- b. Penggunaan kredit ;
- c. Jangka waktu kredit ;
- d. Tingkat suku bunga atau imbalan atau pembagian hasil keuntungan ;
- e. Jaminan / agunan kredit ;

- f. Cara penarikan kredit ;
- g. Angsuran pelunasan ;
- h. Penyelesaian apabila terjadi sengketa ;
- i. Penundukan diri nasabah atas syarat - syarat yang ditetapkan oleh bank .

Semua hal - hal tersebut telah dibuat dan ditetapkan oleh pihak bank yang telah dituangkan dalam klausula - klausula baku . Pihak konsumen hanya mengisi bagian - bagian kosong yang telah disediakan dengan data dan keterangan yang benar .

Menurut Dr. E. H. Hondius , perjanjian dengan syarat - syarat baku adalah perjanjian dengan syarat - syarat konsep tertulis yang dimuat dalam perjanjian yang masih akan dibuat , yang jumlahnya tidak tertentu , tanpa membicarakan isinya terlebih dahulu ⁵ .

Dalam perjanjian KPR - BTN , terdapat klausul - klausul baku yang telah ditetapkan oleh pihak bank , misalnya yaitu ⁶ :

- Klausul mengenai jumlah kredit dan penggunaannya ;
- Klausul mengenai besarnya tingkat suku bunga dan besarnya provisi bank ;
- Klausul mengenai jaminan dan tata cara pengikatannya ;
- Klausul mengenai jaminan tambahan (klausul ini ada apabila pihak bank berpendapat jaminan yang telah diberikan nilainya dianggap kurang / tidak sebanding dengan jumlah kredit yang diberikan) ;
- Klausul mengenai tata cara penghunian rumah ;

⁵ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, Jakarta, 2002, hal. 94 .

⁶ *Perjanjian KPR - BTN* .

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

Dalam perjanjian KPR - BTN ada Ketentuan dan Syarat - Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya akan disebut Syarat - Syarat Umum) . Bagian ini berlaku sepenuhnya secara bersifat mengikat yang merupakan lampiran dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari setiap Perjanjian KPR .

Sementara itu ada 3 (tiga) hubungan hukum yang terjadi , yaitu :

A. Hubungan hukum antara pihak konsumen dan pihak bank .

Hubungan hukum ini dituangkan dalam sebuah perjanjian yang disebut sebagai perjanjian KPR . Perjanjian tersebut berisi tentang hak dan kewajiban para pihak dalam hal perolehan kredit untuk pemilikan rumah dan ketentuan - ketentuan lain yang berhubungan dengan pembayaran kredit termasuk pelimpahan kekuasaan kepada bank untuk melakukan pembelian rumah pada pengembang yang merupakan mitra bank .

B. Hubungan hukum antara pihak konsumen dan pihak pengembang .

Hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli , dimana pihak konsumen telah menerima kredit dari bank untuk membeli rumah kepada pengembang yang merupakan mitra dari pihak bank sendiri . Dalam melakukan pembelian rumah , konsumen diwakili oleh pihak bank .

C. Hubungan hukum antara pihak bank dan pihak pengembang .

Hubungan hukum yang terjadi adalah pihak pengembang merupakan mitra dari pihak bank untuk menjual rumah kepada pihak konsumen . Bank melakukan pembelian rumah atas nama konsumen .

Dalam perjanjian KPR - BTN , telah diatur hak dan kewajiban para pihak . Hak dan kewajiban tersebut lahir sejak dilakukan penandatanganan perjanjian KPR - BTN oleh para pihak yang bersangkutan .

Dalam perjanjian KPR - BTN , kedudukan hukum antara pihak bank dan pihak konsumen adalah sebagai berikut :

A. Pihak bank

Dalam perjanjian KPR - BTN, pihak bank bertindak sebagai :

- ❖ Kreditur , karena pihak bank yang memberikan pinjaman dana untuk konsumen yang menggunakan fasilitas KPR .
- ❖ Penerima kuasa , karena pihak bank yang bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa yaitu konsumen pengguna fasilitas KPR .

Sedangkan hak dan kewajiban pihak bank adalah :

Kewajiban pihak BTN :

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

Hak Pihak BTN :

- Secara sepihak dan sewaktu - waktu tanpa memberitahukan atau menegur penerima kredit terlebih dahulu , untuk tidak mengijinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan dapat mengakhiri jangka waktu kredit .
- Mewakili nasabah debitur untuk mengadakan pembelian rumah dengan pihak penyelenggara rumah (pengembang) , karena pihak BTN merupakan pihak penerima kuasa dari pihak nasabah pengguna fasilitas KPR - BTN (nasabah debitur) .
- Mendapatkan provisi dari pihak nasabah debitur .
- Menentukan besarnya kredit yang akan diberikan , tingkat suku bunga dan jangka waktu kredit .
- Menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran kedit , denda atas keterlambatan pembayaran dan biaya - biaya lainnya .
- Menerima jaminan dari debitur yang berupa hak kuasa atas rumah dan tanah yang diberi kredit sampai dengan pembayaran kredit lunas .

B. Pihak Konsumen

Dalam perjanjian KPR - BTN , nasabah debitur sebagai konsumen bertindak sebagai :

- ❖ Debitur , karena pihak konsumen merupakan penerima pinjaman dana dari bank untuk membeli rumah dengan pengguna fasilitas KPR .

- ❖ Pemberi kuasa , karena telah memberikan kuasa terhadap pihak BTN untuk mengadakan pembelian rumah kepada pihak pengembang / developer .

Sedangkan hak dan kewajiban pihak konsumen adalah :

Hak pihak konsumen :

- Menerima kredit dari BTN sesuai dengan perjanjian .
- Hak atas rumah dan tanah untuk dimiliki dan dihuni sendiri .
- Memperoleh catatan pembayaran rekening Koran yang berisi tentang catatan saldo kredit .
- Mengajukan keberatan / klaim kepada pihak BTN yang disertai dengan bukti - bukti pembayaran yang sah apabila nasabah debitur merasa bahwa pembukuan / pencatatan atas kewajiban pembayaran yang telah dilakukan tidak benar .
- Apabila telah melunasi pembayaran kredit , maka konsumen dapat meminta / memperoleh kembali seluruh dokumen - dokumen atas rumah beserta tanah yang selama jangka waktu kredit digunakan sebagai jaminan atas kredit .
- Apabila bangunan tidak sesuai dengan apa yang disetujui dalam perjanjian , maka konsumen dapat meminta perbaikan / penyempurnaan atas bangunan tersebut .

Kewajiban pihak konsumen :

- Menggunakan kredit yang telah diperoleh dari pihak BTN untuk membeli rumah sesuai dengan penggunaan kredit yang telah disepakati dalam perjanjian .

- Memberi kuasa kepada BTN untuk melakukan pembelian rumah .
- Melakukan pembayaran angsuran KPR secara tertib dan teratur sesuai dengan tanggal pembayaran .
- Menyerahkan semua dokumen - dokumen atas rumah dan tanah kepada pihak BTN untuk dijadikan jaminan .
- Menghuni dan memelihara rumah obyek kredit .

C . Pihak Pengembang

Hak pihak pengembang :

- Menerima pembayaran penjualan atas rumah dan tanah sesuai dengan kesepakatan bersama antara pihak pengembang dan pihak konsumen .

Kewajiban pihak pengembang :

- Menyerahkan rumah dan tanah dengan hak milik penuh kepada konsumen .
- Menyerahkan dokumen - dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan atas obyek jual beli (bila ada) .
- Memberikan segala fasilitas yang mengikuti jual beli rumah dan tanah sesuai dengan kesepakatan bersama .
- Menanggung cacat tersembunyi atas obyek yang diperjualbelikan .

BAB III

INSTUMEN HUKUM

PERDATA YANG BERFUNGSI

SEBAGAI PERLINDUNGAN

HUKUM BAGI KONSUMEN

BAB III

INSTRUMEN HUKUM PERDATA YANG BERFUNGSI SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN

3.1 Hal - Hal Yang Memberatkan Konsumen

A. Tingkat Suku Bunga Yang Tidak Tetap

Kenaikan tingkat suku bunga telah menyebabkan konsumen pada posisi yang lemah . Mereka bukan penyebab terjadinya krisis ekonomi yang melanda Negara Indonesia , tapi mereka yang harus menanggung beban tersebut .

Pada umumnya , termasuk bank pemberi KPR , setidaknya menerapkan 2 (dua) bentuk sistem tingkat suku bunga KPR , yaitu ⁷ :

- a. Tingkat suku bunga mengambang (*floating rate of interest*) , yaitu tingkat bunga yang berfluktuasi dengan mengacu kepada tingkat bunga dasar yang bersangkutan (*base lending rate* atau *prime rate*) , atau mengacu kepada tingkat bunga yang terjadi dipasar uang antar bank seperti London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) .

Prime rate adalah tingkat bunga yang diumumkan oleh bank yang bersangkutan sebagai *prime rate* bank itu .

Pada sistem ini , misalnya tingkat bunga KPR ditetapkan *prime rate* + 1 % , sedangkan *prime rate*-nya 19 % pertahun pada saat perjanjian ditandatangani maka suku bunga KPR – nya 20 % pertahun sampai

⁷ Yusuf Shofie, *Perlindungan Kosumen dan Instrumen – Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003, hal. 54 – 55 .

diumumkannya *prime rate* yang baru . Jika *prime rate* turun maka tingkat suku bunga juga turun .

- b. Tingkat suku bunga tetap (*fixed rate of interest*) , dalam model ini , tidak terdapat perubahan suku bunga . Artinya , bila dalam perjanjian KPR telah ditetapkan tingkat suku bunga KPR sebesar 22 % per tahun maka tingkat suku bunga tersebut tidak akan berubah sampai dengan jangka waktu kredit berakhir / lunas .

Dalam penelitian yang dilakukan oleh PIRAC (*Public Interest Research Advocay Centre*) bekerjasama dengan Harian Umum Republika sampai pada temuan bahwa 80 % perjanjian KPR yang diteliti menunjukkan bahwa model *floating rate of interest* lebih banyak digunakan dalam praktek perbankan . Dan 20 % sisanya menggunakan model *fixed rate of interest* ⁸ .

Perubahan suku bunga dapat berarti menaikkan ataupun menurunkan tingkat suku bunga . Tapi yang terjadi dalam praktek adalah pihak bank saling berlomba untuk menaikkan tingkat suku bunga bank dan enggan untuk menurunkan tingkat suku bunga bank .

Permasalahan suku bunga KPR adalah pasal yang tercantum dalam perjanjian KPR , yaitu :

“ Setiap saat bank berhak untuk merubah tarip suku bunga kredit ini untuk disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah c.q. Bank Indonesia ; setiap perubahan suku bunga berlaku efektif paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tanggal surat pemberitahuan Bank untuk itu . ”

⁸ *Ibid*, hal. 55 .

Ketentuan semacam itu sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan , baik bank pemerintah maupun bank swasta .

Ketika konsumen mengalami masalah kenaikan suku bunga KPR , solusi yang ditawarkan bank lebih banyak mengecewakan konsumen karena tidak banyak membantu menyelesaikan masalah . Beberapa alternatif yang ditawarkan oleh bank pada umumnya adalah :

- ◆ Pelunasan atas pembayaran kredit dipercepat sebelum jangka waktu KPR berakhir . Yang menjadi persoalan adalah , darimana konsumen mendapatkan uang untuk melunasi KPR dalam waktu singkat ?
- ◆ Restrukturisasi skala pelunasan KPR dengan mempertimbangkan aspek keuangan konsumen , hal ini berarti bahwa jangka waktu pinjaman KPR bertambah lama .
- ◆ Angsuran pinjaman KPR ditangguhkan sehingga konsumen hanya membayar suku bunganya saja , hal ini juga tidak menyelesaikan masalah karena konsumen tidak dapat membayar angsuran karena tingkat suku bunga yang semakin besar .
- ◆ Konsumen terpaksa merelakan pihak bank untuk melelang tanah dan tanah yang menjadi obyek KPR . Alasan bank melakukan pelelangan ini adalah konsumen telah bersalah melakukan tindakan Wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran angsuran KPR .

Dengan keadaan seperti itu , konsumen mempunyai 2 (dua) pilihan yang sama - sama sulit , yaitu ⁹ :

⁹ *Ibid*, hal. 51 – 52 .

- ❖ Membayar angsuran KPR sesuai dengan yang ditetapkan oleh pihak bank . Bila memilih pilihan ini maka konsumen harus menyisihkan sebagian besar pendapatannya yang akan digunakan untuk membayar angsuran KPR . Selain itu , tidak mudah bagi konsumen untuk mendapatkan dana besar untuk pelunasan KPR .
- ❖ Tidak membayar angsuran KPR , sehingga akan terjadi kredit macet dan merugikan konsumen itu sendiri .

Kedua pilihan tersebut sama - sama merugikan pihak konsumen sehingga perlu adanya perlindungan hukum bagi konsumen untuk melindungi hak - haknya yang telah terabaikan .

Dan apabila pihak konsumen mempunyai dana yang lebih dan ingin mempercepat pelunasan kredit , maka pihak konsumen tersebut akan dikenai penalti (hukuman) atas pelunasan yang dipercepat tersebut . Menurut pihak bank , penalti tersebut dikenakan karena dengan percepatan pelunasan maka keuntungan pihak bank yang berasal dari bunga kredit tiap bulan akan berkurang sehingga untuk menutupi kerugian tersebut maka pihak konsumen dikenai penalti yang berupa denda . Yang menjadi pertanyaan disini adalah mengapa pihak konsumen dikenai denda dan mengapa justru pihak konsumen dikenai denda padahal pihak konsumen sendiri ingin segera melunasi kredit ? Hal ini merupakan salah satu keadaan yang merugikan pihak konsumen .

Instrumen hukum juga tidak banyak membantu konsumen . Dalam perjanjian KPR , konsumen dihadapkan pada klausula yang menyatakan bahwa konsumen menyetujui perubahan suku bunga sewaktu - waktu

tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari konsumen dan perubahan tersebut bersifat mengikat . Hal tersebut juga didukung oleh Bank Indonesia yang menyerahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan mengenai tingkat suku bunga . Dalam perjanjian KPR , konsumen pengguna fasilitas KPR dihadapkan pada berbagai klausula baku yang dibuat secara sepihak yang menempatkan posisi konsumen pada keadaan lemah . Termasuk dalam masalah suku bunga KPR . Sehingga tidak adanya perlindungan hukum terhadap konsumen .

Sebaliknya , pihak bank dilindungi oleh perjanjian KPR itu sendiri dengan adanya klausula baku yang telah dibuat secara sepihak oleh pihak bank bahwa konsumen tunduk dan taat pada segala peraturan bank yang telah ada . Klausula seperti itu sebenarnya tidak sah karena konsumen sebenarnya tidak menyetujui klausula itu .

B. Pencantuman Klausula Baku

Seperti yang telah dibahas dalam bab sebelumnya , dalam membuat perjanjian ada prinsip / asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 BW dimana para pihak diberikan kebebasan dalam menentukan baik bentuk maupun isi dari perjanjian yang akan mereka buat asalkan memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 BW .

Didalam praktek Perbankan , pada umumnya perjanjian kredit yang lazim dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang berisi klausul - klausul yang sebelumnya telah disusun oleh pihak bank . Perjanjian yang berisi klausula baku inilah yang disodorkan kepada calon nasabah pengguna fasilitas KPR . Isi maupun bentuk

perjanjian tidak dibicarakan lebih dahulu , nasabah debitur hanya mempunyai 2 (pilihan) saja yaitu menerima atau menyetujui perjanjian KPR beserta klausula - klausula bakunya atau menolak perjanjian KPR tersebut karena tidak menyetujui klausula - klausula baku yang telah ditetapkan oleh bank .

Dengan kata lain , perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh salah satu pihak dan pihak lainnya tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan negosiasi atas syarat - syarat yang diajukan .

Kedudukan konsumen yang sangat membutuhkan fasilitas KPR dari bank untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dapat dikatakan sebagai pihak yang lemah . Sehingga dalam praktek perjanjian KPR seringkali dicantumkan klausula - klausula yang cenderung memberatkan posisi konsumen .

Bila dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak maka keadaan tersebut sama sekali tidak mempergunakan asas tersebut . Karena dalam asas kebebasan berkontrak , ada negosiasi yang dilakukan diantara para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama . Sedangkan dalam perjanjian KPR , tidak adanya kesempatan untuk konsumen untuk melakukan negosiasi dengan pihak bank atas pencantuman klausula - klausula baku . Karena konsumen dalam keadaan sangat membutuhkan kredit (dalam keadaan terdesak untuk segera mendapatkan rumah) , maka konsumen mau tidak mau harus memenuhi segala syarat - syarat yang diajukan oleh pihak bank .

Klausula - klausula baku yang biasanya ada dan memberatkan konsumen dalam perjanjian KPR adalah ¹⁰ :

- a. Bank berhak untuk mengubah tingkat suku bunga tanpa mendapatkan persetujuan dari konsumen .
- b. Konsumen harus menyetujui perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga tanpa adanya konsultasi dengan konsumen .
- c. Tanggal pembayaran angsuran ditetapkan oleh bank .
- d. Bank berhak untuk menagih secara seketika dengan alasan adanya setiap sebab atau kejadian yang telah terjadi yang akan mungkin terjadi sehingga menjadi layak bagi bank untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh (sisa) hutang untuk melindungi kepentingan - kepentingan satu dan lainnya semata - mata menurut penetapan atau pertimbangan bank .
- e. Dan klausula - klausula baku lainnya .

Dengan melihat klausula - klausula baku tersebut maka dapat diketahui posisi konsumen yang tidak dilindungi hukum . Karena dengan ditandatanganinya perjanjian KPR tersebut , maka perjanjian KPR tersebut berlaku sebagai UU dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya . Hal ini sesuai dengan pasal 1338 (1) BW . Sehingga konsumen harus memenuhi isi dari perjanjian sampai dengan angsuran KPR lunas .

Dalam UU no. 8 / 1999 , ada pasal yang mengatur tentang klausula baku yaitu dalam pasal 18 . Pasal ini bertujuan untuk

¹⁰ *Perjanjian KPR – BTN* .

membatasi para pelaku usaha dalam pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen . Hal ini sesuai dengan tujuan dibentuknya UU no. 8 / 1999 yaitu untuk melindungi kepentingan konsumen .

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 :
 - 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 telah dibeli oleh konsumen secara angsuran ;
 - e. Mengatur pihak 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 belinya ;
 - 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 pengungkapannya sulit dimengerti .
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum .
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang - Undang ini .

antara dua orang [atau lebih) , dimana pihak yang satu (debitur) wajib melaksanakan suatu prestasi , sedangkan pihak yang lain (kreditur) berhak atas prestasi itu ¹¹ .

3.2.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Seperti yang sudah diuraikan, hubungan hukum yang terjadi antara pihak konsumen dan pihak pengembang adalah hubungan hukum jual beli rumah yang dituangkan dalam suatu perjanjian jual beli .

Perjanjian jual beli lahir dari kata sepakat (asas konsensualisme) tentang harga dan barang meskipun barang belum dibayar ataupun barang belum diserahkan (pasal 1458 BW) .

Dan perjanjian jual beli rumah tersebut merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuatnya yang timbul setelah dilakukan penandatanganan akad perjanjian jual beli rumah dengan fasilitas KPR oleh para pihak yang bersangkutan . Dimana pihak pengembang bertindak sebagai pihak penjual dan pihak konsumen bertindak sebagai pihak pembeli .

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian bernama (*benoemde contracten*) , karena perjanjian tersebut dicantumkan dan ada pasal - pasal khusus yang mengaturnya dalam BW .

¹¹ J.H. Nieuwenhuis, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan* (terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya, 1985, hal. 1 .

antara dua orang [atau lebih) , dimana pihak yang satu (debitur) wajib melaksanakan suatu prestasi , sedangkan pihak yang lain (kreditur) berhak atas prestasi itu ¹¹ .

3.2.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Seperti yang sudah diuraikan, hubungan hukum yang terjadi antara pihak konsumen dan pihak pengembang adalah hubungan hukum jual beli rumah yang dituangkan dalam suatu perjanjian jual beli .

Perjanjian jual beli lahir dari kata sepakat (asas konsensualisme) tentang harga dan barang meskipun barang belum dibayar ataupun barang belum diserahkan (pasal 1458 BW) .

Dan perjanjian jual beli rumah tersebut merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuatnya yang timbul setelah dilakukan penandatanganan akad perjanjian jual beli rumah dengan fasilitas KPR oleh para pihak yang bersangkutan . Dimana pihak pengembang bertindak sebagai pihak penjual dan pihak konsumen bertindak sebagai pihak pembeli .

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian bernama (*benoemde contracten*) , karena perjanjian tersebut dicantumkan dan ada pasal - pasal khusus yang mengaturnya dalam BW .

¹¹ J.H. Nieuwenhuis, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan* (terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya, 1985, hal. 1 .

Pengertian jual beli diatur dalam pasal 1457 BW , yaitu :

“ Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan , dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan .”

Perjanjian jual beli yang telah dibuat tersebut menganut asas *pacta sunt servanda* yang berarti perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya seperti halnya undang - undang [pasal 1338 BW) .

Dalam BW juga diatur hak dan kewajiban para pihak , yaitu :

➤ Pihak penjual

⊗ Kewajiban :

⌘ Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya beserta surat - surat yang menjadi bukti kepemilikan bila ada (pasal 1474 jo 1482 BW) .

⌘ Menanggung atas kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi atas barang yang diperjualbelikan (pasal 1474 jo 1504 BW) .

⊗ Hak :

⌘ Mendapatkan/menerima pembayaran harga pembelian yang telah diperjanjikan sebelumnya .

➤ Pihak pembeli

⊗ Kewajiban :

⌘ Membayar harga pembelian pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian .

⊗ Hak :

- ⌘ Menerima hak milik atas barang yang diperjualbelikan meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya beserta surat - surat yang menjadi bukti kepemilikan bila ada .
- ⌘ Menuntut dan menerima ganti rugi apabila penjual tidak memenuhi isi perjanjian atau barang yang diserahkan tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya .

Kewajiban yang timbul tersebut merupakan suatu prestasi . Prestasi merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak . Banyak sekali prestasi yang mengikatkan para pihak tapi pembuat undang - undang membagi macam prestasi menjadi 3 (tiga) kategori yang diatur dalam pasal 1234 BW , yaitu :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Melakukan sesuatu
- c. Tidak melakukan sesuatu

Seringkali terjadi hal - hal yang merugikan pihak konsumen sebagai pembeli yang diakibatkan oleh kesalahan pihak pengembang .

Upaya yang dapat dilakukan dalam hal perlindungan hukum bagi konsumen adalah tanggung gugat produsen [*product liability*] , dimana dalam hal ini adalah pengembang bertindak sebagai penjual [*vendor*] yang bertanggung jawab atas pembangunan rumah yang dibeli oleh konsumen .

Sarana hukum yang tersedia dan dapat dipilih untuk ditempuh oleh pihak konsumen dalam hal mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak pengembang adalah melalui gugatan Wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) .

A. Gugatan Wanprestasi

Gugatan Wanprestasi tersebut dapat ditempuh apabila pihak pengembang tidak memenuhi / tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya . Gugatan Wanprestasi ini selalu didahului dengan adanya hubungan hukum yang telah dibuat dan mengikat para pihak .

Apabila konsumen mengajukan gugatan wanprestasi maka hal - hal yang dapat dituntut / upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak konsumen adalah ¹² :

1. Konsumen dapat menuntut pengembang untuk melakukan pemenuhan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya .
2. Tuntutan ganti rugi , upaya ini dapat ditempuh karena pengembang tidak memenuhi isi perjanjian sehingga konsumen dirugikan .
3. Pembubaran perjanjian , upaya ini dapat ditempuh karena perjanjian jual beli 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 . Pihak konsumen dapat menuntut pengembalian harga pembayaran dan kewajiban pihak pengembang untuk menyerahkan rumah menjadi hapus .
4. Adakalanya gugatan pemenuhan atau pembubaran perjanjian digabungkan menjadi satu dengan gugatan ganti rugi yang disebut

¹² *Ibid*, hal. 53 .

sebagai ganti rugi pelengkap (*aanvullend*) . Akibat pengembang tidak melakukan pemenuhan pada tepat waktu , pihak konsumen merasa dirugikan dan menuntut ganti rugi .

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 ¹³ .

Pengertian 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 . ”

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

- a) Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (PMH) ;
- 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) ;

¹³ *Ibid*, hal. 118 .

d) Norma yang dilanggar oleh pelaku , ruang lingkupnya adalah untuk melindungi korban .

Keempat unsur diatas 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 konsumenlah yang harus membuktikan bahwa pengembang bersalah melakukan PMH .

b. Tanggung gugat dipertajam :

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

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan juga diatur dalam UU no. 8 / 1999 , yaitu dalam pasal 48 :

Pasal 48

Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 45 .

3.2.2 Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan

Upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan merupakan penyelesaian sengketa dengan cara - cara damai yang diadakan oleh para pihak dengan menggunakan pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak dan bertindak sebagai penengah . Upaya ini diatur juga dalam Buku III BW pasal 1851 - 1864 tentang Perdamaian .

UU no. 8 / 1999 juga mengatur tentang penyelesaian sengketa diluar pengadilan , yaitu dalam pasal 47 :

Pasal 47

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

Untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan , pemerintah membentuk suatu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya akan disebut BPSK) . Tugas dan wewenang BPSK diatur dalam pasal 52 UU no. 8 / 1999 .

Pasal 52

- Tugas wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi :
- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui medis atau arbitrase atau konsiliasi ;
 - b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen ;
 - c. Melakukan pengawasn 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 menghindarkan 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 badan penyelesaian sengketa konsumen ;
- j. Mendapatkan , meneliti dan / atau menilai surat , dokumen , atau alat bukti lain guna penyelidikan dan / atau pemeriksaan ;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian dipihak konsumen ;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen ;
- m. Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang – undang ini .

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Kepentingan pihak konsumen sangat dilindungi dalam UU no. 8 / 1999 . Tetapi dalam perjanjian KPR , kepentingan konsumen kurang dilindungi bahkan cenderung melindungi kepentingan pihak bank itu sendiri . Kedudukan bank seolah - olah lebih tinggi daripada konsumen . Seharusnya kedudukan diantara para pihak harus sejajar / seimbang (*balance*) , hal tersebut bertujuan agar pihak konsumen terlindungi kepentingannya .
2. Perjanjian KPR merupakan perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh bank . Kenaikan tingkat suku bunga bank dan pencantuman klausula - klausula baku yang ditetapkan secara sepihak oleh bank tanpa adanya persetujuan dari pihak konsumen sangat merugikan pihak konsumen . Pihak konsumen dapat mengajukan gugatan terhadap pihak pengembang apabila pihak pengembang tidak memenuhi isi perjanjian dan menimbulkan kerugian terhadap pihak konsumen . Sengketa dapat diselesaikan melalui peradilan atau diluar peradilan . Jika menyelesaikan sengketa melalui peradilan maka upaya hukum yang dapat dipilih dan ditempuh oleh pihak konsumen adalah gugatan Wanprestasi atau gugatan PMH . Apabila konsumen mengalami kerugian akibat dari pihak pengembang tidak memenuhi isi perjanjian maka yang ditempuh adalah gugatan Wanprestasi .

Dan apabila pihak konsumen mengalami kerugian karena pihak pengembang bersalah melawan hukum maka upaya hukum yang ditempuh adalah gugatan PMH .

Jika memilih menyelesaikan sengketa diluar pengadilan maka upaya hukum yang dapat ditempuh adalah menyelesaikan sengketa secara damai dan mencari kesepakatan bersama melalui BPSK .

4.2 Saran

- a. Dalam perjanjian KPR , pihak bank seharusnya mengikutsertakan pihak konsumen dalam hal pembuatan perjanjian . Hal tersebut bertujuan agar kedudukan hukum antara pihak bank dan pihak konsumen menjadi seimbang dan setara . Selain itu , juga bertujuan adanya perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen .
- b. Adanya penetapan suku bunga bank yang jelas dan tetap yang sesuai dengan tingkat ekonomi konsumen . Hal tersebut untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah karena konsumen tidak mampu melakukan pembayaran angsuran yang diakibatkan oleh kenaikan tingkat suku bunga bank . Hal tersebut juga untuk kepentingan bank itu sendiri , karena apabila banyak terjadi kredit bermasalah maka pihak bank akan kesulitan untuk mendapatkan dana yang seharusnya didapat dari pembayaran angsuran kredit . Dan secara otomatis , kepercayaan konsumen akan bank menjadi berkurang karena banyak terjadi kredit bermasalah dalam bank tersebut .
- c. Pihak bank tidak saling berlomba dalam menaikkan suku bunga bank karena akan merugikan konsumen .

- d. Pihak Bank Indonesia melakukan pengawasan yang lebih ketat lagi dalam hal memberikan kebebasan kepada pihak bank untuk menetapkan suku bunga bank. Hal ini bertujuan agar tidak adanya 'perang' suku bunga antar bank .
- e. Pihak pengembang memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak konsumen .

DAFTAR BACAAN

BUKU :

Nasution, Az , *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar* , Cet.II ,
Diadit Media , Jakarta , 2002 .

Nieuwenhuis, J.H , *Pokok – Pokok Hukum Perikatan* (terjemahan
Djasadin Saragih) , Surabaya , 1985 .

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

Rajagukguk, Erman et al , *Hukum Perlindungan Konsumen* , Mandar
Maju , Bandung , 2000 .

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 et al , *Konsumen Menggugat* , Piramedia , Jakarta , 2003 .

Widjaja Gunawan dan Ahmad Yani , *Hukum Tentang Perlindungan
Konsumen* , Gramedia Pustaka Utama , Jakarta , 2001 .

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN :

- ❖ BURGEPLIJK WETBOEK (BW) .
- ❖ Undang - Undang no. 4 / 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman .
- ❖ Undang - Undang no. 7 / 1992 tentang Perbankan .
- ❖ Undang - Undang no. 10 / 1998 tentang Perubahan Undang - Undang no. 7 / 1992 tentang Perbankan .
- ❖ Undang - Undang no. 8 / 1999 tentang Perlindungan Konsumen .
- ❖ Perjanjian KPR - BTN .

TESIS :

Simamora, Y. Sogar , *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia* , Surabaya , 1996 .

LAMPIRAN

Gati Citra Sari

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 terhitung 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

1. Penggunaan kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 huruf c merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf b Perjanjian Kredit ini.
2. 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.
3. 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

1. Jangka waktu kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit ini.
2. 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

1. DEBITUR wajib membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g Perjanjian Kredit ini.
2. 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 dilunasnya kredit tersebut.
3. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Dengan demikian BANK tidak dapat melayani dan DEBITUR tidak dapat menuntut agar suatu pembayaran yang dilakukan diperhitungkan atau dibukukan sesuai ayat (4)

dan ayat (5) Pasal ini yang urutannya lebih rendah, sebelum kewajiban pembayaran yang tata urutannya maupun urutan waktunya lebih tinggi/lebih dahulu dilunasi.

7. BANK tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada DEBITUR, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan DEBITUR harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
8. DEBITUR diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada BANK, apabila diminta oleh BANK.
9. Dalam hal DEBITUR merasa bahwa pembukuan / pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka DEBITUR berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK.
10. Sepanjang mengenai kewajiban - kewajiban pembayaran DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, maka DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak DEBITUR dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana DEBITUR bekerja untuk pembayaran angsuran/utang DEBITUR kepada BANK mendahului kewajiban DEBITUR kepada pihak lain.
11. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (10) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, sehingga bagaimanapun BANK berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 9 DENDA TUNGGAKAN

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini merupakan tunggakan angsuran.
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana disebutkan pada ayat (1) pasal ini dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l Perjanjian Kredit ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j Perjanjian Kredit ini sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh DEBITUR.

PASAL 10 PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 DEBITUR dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat.

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 mengijinkan 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 ataupun 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;

2. 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 mengikatkan 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.

3. 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

1. 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 royalti hak tanggungan. Biaya royalti 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 termaktub 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 sah 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.

PASAL 27
P E N U T U P

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.

Sedala 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 nomor.

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, NOOR IRAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya menyatakan bahwa saya telah membaca dan menjelaskan isi surat ini kepada :

1. Tuan Doktorandus Akuntansi AWIEK ARIFIN, Kepala Cabang PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), beralamat kantor di Jalan Pemuda No.50, Surabaya :-----

2. _____, bertempat tinggal di Surabaya, Jl Barata Jaya Gg IV/ 36 -----

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

Surabaya,
Notaris di Surabaya

(NOOR IRAWATI SH)