

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan jaman, telah terjadi hubungan yang semakin kompleks antar warga negara, utamanya dalam hubungan yang bersifat ekonomis atau disebut transaksi bisnis. Manusia sebagai makhluk sosial di dalam kehidupannya sehari-hari senantiasa berinteraksi atau melakukan hubungan dengan sesamanya.

Manusiapun tidak terlepas dari kebutuhan untuk hidup nyaman dan sejahtera. Untuk mewujudkan kenyamanan dan kesejahteraan tersebut maka dibutuhkan sarana pemenuhannya yang salah satunya berupa papan atau rumah baik itu rumah yang sederhana di lingkungan pedesaan ataupun rumah di lingkungan perkotaan dengan sarana penunjang yang lengkap.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa yang perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan

ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Perkembangan tuntutan manusia akan kebutuhan perumahan terutama di kota-kota besar yang sangat pesat perkembangannya, tinggi laju pertambahan penduduknya dan sangat heterogen masyarakat penghuninya.¹ Untuk mewujudkan perumahan dan permukiman dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin beragam dan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan telah mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.² Sejak tahun tujuh puluhan sejumlah orang menangkap peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang jual beli tanah dan rumah, sehingga tumbuh dan berkembang perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembangan perumahan dan permukiman yang kemudian dikenal oleh masyarakat sebagai perusahaan pengembang (*developer*) atau *real estate*.

¹ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, (Bandung : Alumni, 1998) hlm.2

² Budi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003) hlm.3.

Berdasarkan PP No. 80 tahun 1999 tentang kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun berdiri sendiri, rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan kenyamanan. Cara pemenuhan kebutuhan rumah atau tempat tinggal dapat dilakukan dengan cara membangun sendiri, atau dengan sewa menyewa, hibah, membeli secara tunai, atau dengan angsuran melalui kredit kepemilikan rumah yang difasilitasi oleh bank.

Penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (UU No. 4/1992), dalam Pasal 4 dinyatakan tujuan penataan perumahan dan permukiman adalah untuk :

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
2. Menyediakan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
3. Memberikan arah pada pertumbuhan wilayah dan penyebaran penduduk, yang rasional;
4. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan kegiatan yang bersifat lintas sektoral, yang dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek prasarana dan sarana lingkungan, rencana tata ruang, pertanahan, industri bahan, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, sumber daya manusia, kemitraan antar

pelaku, peraturan perUndang-Undangan dan aspek penunjang lainnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk perbankan dalam rangka menjual salah satu jenis produknya kepada masyarakat yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal yang nyaman dan dengan harga terjangkau. KPR tersebut ditujukan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah yang secara ekonomi tidak mampu untuk membeli tanah dan rumah dengan cara tunai. Perkembangan selanjutnya KPR tidak hanya ditujukan kepada masyarakat ekonomi menengah ke bawah semata akan tetapi juga ditujukan kepada masyarakat dengan tingkat penghasilan tinggi berupa KPR untuk apartemen mewah, kondominium, rumah toko, bahkan rumah kantor.³

Masyarakat yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, oleh pemerintah disediakan fasilitas KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yang bekerjasama dengan bank yang ditunjuk, misal KPR BNI Griya. Pelaksanaan pembangunan rumah dengan fasilitas KPR biasanya dibangun oleh perusahaan pembangun (*developer*). Sehingga dalam hubungan bisnis ini selalu dihadapkan pada suatu transaksi-transaksi yang tentunya diawali adanya suatu kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 44.

Transaksi-transaksi yang dilakukan berupa perjanjian yang isinya hak-hak serta kewajiban-kewajiban dari masing-masing pihak dalam memenuhi janji-janjinya tersebut. Dalam sebuah perjanjian terjadi hubungan timbal balik dimana satu pihak menerima haknya dan pihak lain memberikan kewajibannya.⁴

Konsekwensi yang harus dilakukan oleh para pihak yang telah mengadakan perjanjian yaitu melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajibannya sehingga kedua belah pihak harus saling mengikatkan dirinya terhadap apa yang telah diperjanjikan bersama “*asas pacta sun servanda*”.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan istilah”secara sah” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum atau secara sah. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat dan mempunyai kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang.

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;

⁴ R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional* , (Bandung: Penerbit Alumni,1980) hlm 10

- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- d. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Dewasa ini terdapat syarat-syarat baku dalam kontrak di hampir semua bidang termasuk syarat-syarat umum perbankan. Pada perjanjian baku dalam perjanjian kredit menempatkan bank pada posisi yang kuat terutama memiliki kewenangan untuk mengubah, mengurangi, bahkan menghentikan fasilitas kredit yang dibeikan kepada nasabah sewaktu-waktu hanya berdasarkan pertimbangan yang dianggap baik oleh bank semata-mata tanpa nasabah dapat menahannya.

Pada prakteknya setiap bank telah menyediakan blanko/formulir perjanjian kredit yang telah disediakan terlebih dahulu (*standard form*) formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit (calon nasabah). Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon (nasabah). Kepada pemohon (calon nasabah) hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat tersebut yang terdapat dalam formulir itu atau tidak.

Bagi sebagian calon nasabah yang tidak sepakat dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank dalam hal ini adalah PT. Bank BNI (Persero) Tbk. (yang selanjutnya akan disebut bank BNI) selaku penyedia dana masih dapat memilih jasa bank lain, namun bagi sebagian nasabah yang tidak mempunyai pilihan lain dan didorong oleh kebutuhannya, mau tidak mau harus tunduk dalam

perjanjian tersebut. Dalam pemberian kredit kepada pihak pemohon (nasabah) bank berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia melakukan pengikatan dengan cara membuat suatu perjanjian kredit dan dalam membuat ketentuan - ketentuan isi perjanjian kredit bank tersebut, calon nasabah yang akan menggunakan jasa pinjaman kredit tidak ikut serta dalam penyusunan perjanjiannya. Para calon nasabah hanya mempunyai pilihan yaitu setuju atau tidak setuju terhadap bentuk dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang disediakan oleh pihak bank BNI.

Bagi masyarakat yang pernah atau akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tentunya tak asing dengan beberapa syarat dan ketentuan yang diajukan oleh pihak Bank pemberi kredit maupun pihak pengembang perumahan (*developer*). Sebut saja misalnya ketentuan tentang dapat berubahnya suku bunga kredit sewaktu-waktu. Pada fase transaksi, khususnya ketika konsumen membuat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan pihak bank selaku pemberi kredit, masalah akan kembali muncul. Di sini biasanya bank sudah mempunyai perjanjian standar dimana konsumen tak mempunyai pilihan lain selain menandatangani.

Setidaknya ada beberapa ketentuan baku dalam perjanjian kredit itu yang dapat merugikan konsumen. Sebut saja tentang kenaikan suku bunga KPR yang dapat diterapkan sewaktu-waktu tanpa persetujuan konsumen selaku debitur, keadaan memaksa

(*overmacht*), pengaturan denda, pencantuman klausul yang membebaskan bank dari tuntutan kerugian, hingga kewajiban debitur perumahan untuk tunduk pada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian.

Jika dikaitkan dengan perlindungan konsumen, didalamnya juga meliputi perlindungan terhadap konsumen perumahan, pada dasarnya perlindungan konsumen bukan secara tegas membatasi hak pelaku usaha untuk berkreasi memasarkan produknya kepada konsumen, tetapi lebih dimaksudkan untuk menjamin adanya iklim berusaha yang sehat tanpa mengorbankan kepentingan konsumen.

Apa yang terjadi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dalam konteks perjanjian kredit rumah, konsumen atau debitur berada dalam posisi lemah. Sementara pihak pengembang dan bank pemberi kredit kuat secara ekonomi dan psikologis. "Secara psikologis, konsumen atau debitur perumahan dihadapkan pilihan sulit. Menyetujui permintaan bank dan *developer* atau tak mendapatkan rumah sama sekali. *Take it or leave it*"

Klausula baku erat kaitannya dengan undang-undang perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen secara tegas dan detil mengatur hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha, serta

hal-hal yang dilarang dilakukan oleh pelaku usaha. Khusus mengenai klausula baku ini UUPK melarang dengan tegas pencantuman klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian yang tujuannya merugikan konsumen.

Untuk menjawab permasalahan tersebut diatas mendorong penulis untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“PERJANJIAN BAKU DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BNI GRIYA DAN KAITANNYA DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Adapun permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perjanjian kredit dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BNI GRIYA dalam kaitannya dengan perjanjian baku dan asas kebebasan berkontrak?
2. Bagaimanakah perlindungan jasa layanan perbankan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BNI GRIYA jika dikaitkan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perjanjian kredit dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BNI GRIYA dalam kaitannya dengan perjanjian baku dan asas kebebasan berkontrak
2. Untuk mengetahui perlindungan jasa layanan perbankan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BNI GRIYA jika dikaitkan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen .

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi dua (2) macam yaitu:

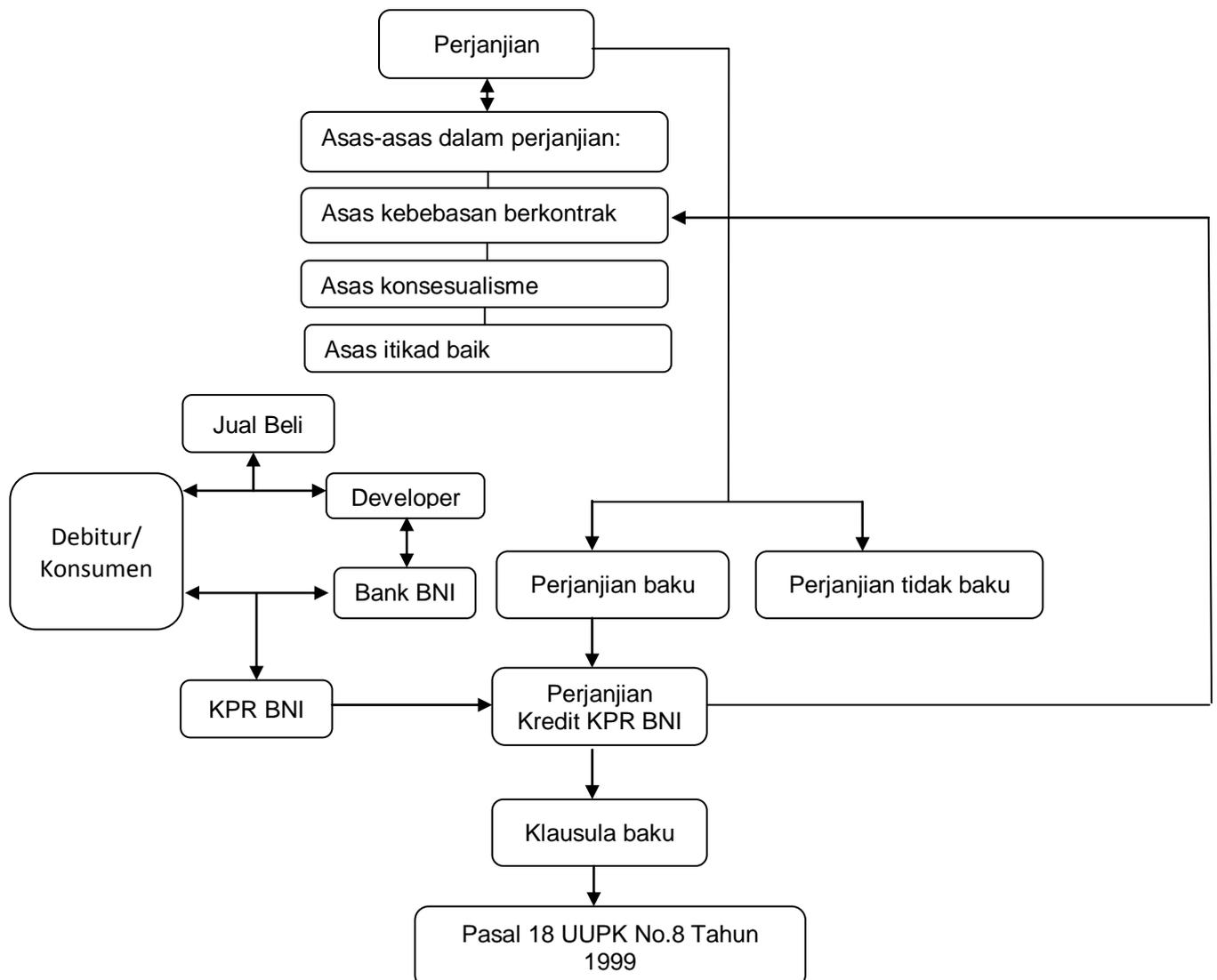
1. Manfaat teoritis yang diharapkan penulis dalam penelitian ini yaitu:
 - a. Penelitian ini diharapkan penulis dapat menambah perbendaharaan pustaka bagi pengembangan ilmu kenotariatan khususnya bagi mata kuliah Hukum Perjanjian khususnya mengenai Pencantuman Klausula Baku dan Perlindungan Konsumen;
 - b. Penelitian ini diharapkan Penulis dapat memberikan sumbangsih teoritis berupa khasanah keilmuan dalam bidang ilmu hukum perjanjian khususnya pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Manfaat Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat menjadi bahan masukan bagi konsumen dalam penandatanganan Kredit Pemilikan Rumah.

E. Kerangka pemikiran

1. Kerangka Konseptual



2. Kerangka Teoritis

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan lahir dari perjanjian dan Undang-Undang. Jadi dapat dikatakan bahwa Undang-Undang dan perjanjian merupakan sumber dari perikatan.

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi:

”Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata yaitu ketentuan dalam Pasal 1313 tidaklah lengkap dan mempunyai makna yang sangat luas. Hal tidak lengkap disebabkan karena ditafsirkan hanya mengenai perjanjian secara sepihak saja, sedangkan pada makna yang terlalu luas karena hal ini dapat mencakup pada perjanjian lain seperti perjanjian kawin yang mana merupakan perbuatan didalam lapangan hukum kekeluargaan.⁵

Berkaitan dengan hal tersebut, J. Satrio Mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.⁶

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1996) hal. 89

⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992) hal 20.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian ditentukan empat syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Hukum perjanjian mengenal pula asas-asas dalam perjanjian yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat terdapat dalam dari ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

- b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan, bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

- c. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi :

“suatu perjanjian harus didasarkan atas itikad baik”.

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan dari para pihak.⁷

Perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Lahirnya perjanjian baku di latar belakangnya antara lain oleh perkembangan masyarakat modern, dan perkembangan keadaan sosial ekonomi. Tujuan semula diadakannya perjanjian baku adalah alasan efisiensi dan alasan praktis sebagai contoh dapat ditemukan perjanjian baku seperti dalam perjanjian kredit perbankan, perjanjian asuransi, dsb.

Menurut Hondius perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis. Disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu. Seterusnya beliau mengemukakan perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.

⁷ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985) Hlm 19.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan dalam hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 KUH Perdata. Dalam praktek perbankan yang moderen hubungan hukum dalam kredit tidak lagi semata-mata berbentuk hanya perjanjian pinjam meminjam saja melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya seperti perjanjian pemberian kuasa, dan perjanjian lainnya.⁸

Perjanjian Kredit dalam tesis ini diawali dengan pihak pembeli rumah/debitur melakukan kegiatan jual beli rumah dengan pihak *developer* (pengembang), sistem pembayaran dilakukan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibiayai oleh Bank BNI dengan nama BNI GRIYA. Sehingga debitur berhutang kepada Bank BNI dengan tanah dan rumah yang dibeli debitur dari developer dijadikan jaminan utang kepada bank BNI dan dilahirkan dengan suatu akta perjanjian kredit.

Prakteknya ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit misalnya berupa definisi dan istilah yang

⁸ Muhama Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia,(Bandung:Citra Aditya Bakti,2003), hlm385.

akan dicantumkan dalam perjanjian kredit, jumlah dan batas waktu pinjaman, penetapan bunga pinjaman dan dendanya bila debitur lalai membayar bunga terakhir dicantumkan berbagai klausul seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian tersebut. Dan perjanjian kredit seringkali mengakomodasi hal-hal seperti di atas sehingga semua dibakukan.

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan / atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen, klausula Baku aturan sepihak yang dicantumkan dalam kuitansi, faktur / bon, perjanjian atau dokumen lainnya.⁹

Transaksi antara bank dan nasabah pada umumnya diatur oleh perjanjian yang pada umumnya tertuang dalam formulir-formulir atau dokumen-dokumen yang telah disiapkan oleh bank transaksi tersebut menimbulkan hubungan hukum. Pada umumnya bentuk perjanjian kredit perbankan adalah berbentuk perjanjian standar. Dalam perjanjian standar syarat-syarat ditentukan sepihak oleh pihak bank. Debitur tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan. Seperti halnya

⁹ Wikipedia Ensiklopedia Bebas, *Klausula Baku*, diunduh tanggal 12 Februari 2012.

dalam perjanjian kredit BNI Griya, dalam kondisi tersebut, timbul suatu pertanyaan yang sekaligus menjadi permasalahan apakah perjanjian baku tersebut dapat dikatakan memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian khusus kaitannya serta hubungan dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, atau dengan kata lain apakah perjanjian baku (*standard contract*) bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.

Kredit pemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dalam transaksi antara bank dengan nasabahnya, pihak bank berada dalam posisi yang lebih dominan dan menentukan. Dengan kedudukan yang lebih dominan tersebut, adalah lazim bagi bank bahwa sekurang-kurangnya saat ini untuk membuat dan menyediakan perjanjian baku, suatu perjanjian yang kalusulanya sudah ditetapkan sebelumnya oleh bank dan tidak dapat ditawar oleh pihak nasabah.

Melihat kenyataan, bahwa posisi tawar konsumen (nasabah) pada prakteknya berada di bawah para pelaku usaha perbankan, maka dalam rangka meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan konsumen, para penyusun Undang-Undang Perlindungan Konsumen perlu mengatur mengenai klausula baku dalam setiap dokumen atau setiap perjanjian yang dibuat oleh

pelaku usaha pada umumnya dan pihak bank pada khususnya. Sehingga dengan demikian rumusan perjanjian baku harus terhindar dari ketidakseimbangan dan syarat perjanjian yang hanya menguntungkan sepihak atau resiko yang hanya dibebankan kepada sepihak pula, serta pembatasan hak dalam menggunakan upaya hukum.

Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, setidaknya-tidaknya dapat ditemukan 2 (dua) larangan yang diberlakukan bagi pelaku usaha (bank) yang membuat perjanjian baku. Pasal 18 ayat (1) menentukan bahwa:

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian di mana klausula baku tersebut akan mengakibatkan:

- a. Pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lan jutan, dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memnfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (2) dinyatakan sebagai berikut:

“Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat, atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti”.

Sebagai konsekuensi yuridis atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 klausula baku tersebut dinyatakan batal demi hukum. Di samping itu pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda maksimal dua milyar rupiah.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tatacara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metodologi dapat diartikan sebagai

proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁰

Sutrisno Hadi berpendapat penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹¹ Dengan menggunakan metode penelitian seseorang dapat menemukan, menentukan dan menganalisa suatu masalah tertentu, sehingga dapat mengungkapkan kebenaran. Karena metode mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi.

1. Pendekatan masalah

Pada penelitian ini penulis menerapkan pendekatan masalah secara "yuridis normatif". Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu kepada hukum yang berlaku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Pendekatan normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.¹²

Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, kredit kepemilikan rumah (KPR), antara lain:

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UII Press, 1986) hlm. 6

¹¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, (Yogyakarta: ANDI, 2000) hlm. 4

¹² Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1988) hlm.40

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Spesifikasi penelitian

Berdasarkan uraian pada rumusan masalah di atas, maka spesifikasi penelitian ini termasuk pada ruang lingkup penelitian deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan objek penelitian secara kritis dengan analisa kualitatif, maka peneliti akan menganalisa tentang asas-asas hukum, sinkronisasi, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penulisan ini, sistematika hukum, dan inventarisasi hukum positif.

3. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak bersifat primer, artinya data ini merupakan hasil olahan/tulisan/penelitian pihak lain. Dalam penelitian ini data sekunder berupa dokumen-dokumen perjanjian dalam penelitian ini data perjanjian yang dibutuhkan adalah perjanjian/ kontrak baku perjanjian kredit KPR BNI Griya,

peraturan-peraturan hukum yang terkait, tulisan ilmiah/hasil-hasil penelitian, dll.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data ini, penulis meneliti menggunakan data sekunder yaitu dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*), yang dalam hal ini dilakukan dengan pengumpulan data dan pengkajian terhadap buku-buku, majalah, karya ilmiah, hasil penelitian, artikel serta peraturan perundang-undangan yang terkait yang ada hubungannya dengan pencantuman klausula baku dalam perjanjian kredit KPR BNI Griya.

5. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa deskriptif dengan teknik deduksi, hal ini dilakukan terhadap data yang sifatnya data sekunder yang diperoleh melalui kajian kepustakaan. Teknik deduksi digunakan untuk menganalisis data primer maupun data sekunder yang berbentuk dokumen perjanjian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagai bagian dari KUH Perdata yang terdiri dari IV buku. Buku I mengenai hukum perorangan/*personenrecht*, buku II memuat ketentuan-ketentuan umum tentang kebendaan/*zakenrecht*, sedangkan buku IV mengatur pembuktian dan kadaluwarsa/*bewijs en verjaring*.¹³

Buku III KUH Perdata berjudul "Perihal Perikatan". Perkataan "perikatan" (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan "perjanjian", sebab dalam buku III itu diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*).¹⁴

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986) hlm 3

¹⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 1989) hlm 122

Sekalipun Buku III KUHPerdato mempergunakan judul “tentang perikatan” namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud perikatan.¹⁵

Hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdato dengan judul *van verbintenissen* (tentang perikatan) yang terdiri dari 18 Bab (titel) ditambah dengan titel VII A dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pasal 1233 s/d 1312 tentang perikatan-perikatan pada umumnya;

Bab II : Pasal 1313 s/d 1351 tentang Perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian;

Bab III : Pasal 1352 s/d 1380 tentang Perikatan-perikatan yang timbul karena Undang-undang;

Bab IV : Pasal 1381 s/d 1456 tentang Hapusnya Perikatan-perikatan;

Bab V s/d XVIII ditambah Bab VII A (Pasal 1457 s/d 1864) tentang perjanjian khusus.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) hanya memberikan rumusan tentang perjanjian, yakni dalam Pasal 1313 yang memberikan rumusan bahwa perjanjian adalah:

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perumusan perjanjian dalam Pasal 1313 tersebut menurut para sarjana banyak mengandung kelemahan, sehingga mereka membuat perumusan sendiri-sendiri, diantaranya adalah, Sri Soedewi Masyoen Sofyan yang berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan

¹⁵ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994) hlm 2

hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.¹⁶

Abdulkadir Muhammad berkaitan dengan perjanjian berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁷

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸

Wiryono Prodjodikoro memberikan pengertian perjanjian, ialah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁹

Berdasarkan berbagai pendapat dan uraian para sarjana hukum diatas, bisa diambil suatu rumusan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum dalam kaitan dengan harta kekayaan antara dua orang atau lebih, dimana pada salah satu pihak mendapatkan hak dan pada pihak lain mendapatkan kewajiban.

¹⁶ Sri Sudewi Masoen Sofyan dikutip dalam bukunya Qirom S. Meilala, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985) hlm 7

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982) hlm 78

¹⁸ Subekti, *Pembinaan Hukum Nasional*, (Bandung: Alumni, 1975) hlm 74

¹⁹ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1964) hlm 7

Berkaitan dengan hubungan antara perjanjian dengan perikatan adalah bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.²⁰

Beberapa perumusan perjanjian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:

- a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang;
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu;
- c. Ada tujuan yang akan dipakai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada bentuk-bentuk tertentu, lisan atau tertulis;
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.²¹

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu hal yang pokok yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian agar perjanjian itu mengikat para pihak, adalah syarat sahnya perjanjian, artinya perjanjian bisa menjadi perbuatan yang percuma, batal atau dibatalkan oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian itu telah terumuskan dalam KUHPerdara Pasal 1320 yang memberikan ketentuan bahwa:

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

²⁰ J.Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni,1993) hlm 38

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998) hlm 79

Syarat pada nomor a dan b dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan syarat nomor 3 dan 4 mengenai syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian.²²

Menurut Subekti harus dibedakan antara syarat subjektif dan syarat objektif dalam suatu perjanjian, ia mengatakan bahwa tidak dipenuhinya syarat subjektif hanya berakibat bahwa perjanjian dapat dimintakan pembatalan kepada hakim, tetapi hal tidak dipenuhinya syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum (tanpa diajukan atau dimintakan kepada hakim).²³

Syarat sahnya suatu perjanjian apabila diuraikan adalah sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Perjanjian setidaknya dilaksanankan oleh dua pihak yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Orang dikatakan memberikan sepakat kalau orang tersebut memang menghendaki apa yang disepakati, kalau demikian sepakat sebenarnya merupakan pertemuan dua kehendak.²⁴

Subekti berpendapat bahwa:

“Dengan sepakat dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, seia-

²² Marian Darus Badruzaman, *K.U.H Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1983) hlm 98

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa,1992 hlm 20.

²⁴ J.Satrio, *op.cit*, hlm28

sekata, mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.”²⁵

Kesepakatan yang diambil dalam perjanjian harus lahir atas kesadaran dan keinginan kedua belah pihak, tanpa ada unsur paksaan ataupun kekhilafan di antara salah satunya, atau bahkan adanya pemanfaatan keadaan tertentu dari salah satu pihak yang merasa lebih kuat kepada salah satu pihak yang lebih lemah, sehingga terjadi ketidakseimbangan keadaan.

KUH Perdata pada Pasal 1321 memberikan rumusan tentang syarat kesepakatan yang sah dalam suatu perjanjian, yakni:

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Rumusan Pasal di atas apabila kita uraikan sebagai berikut:

1) Kekhilafan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1322 memberikan rumusan tentang kekhilafan sebagai berikut:

Bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat suatu barang yang menjadi pokok perjanjian, kekhilafan itu tidak menjadi suatu sebab kebatalan jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapapun seorang bermaksud membuat suatu perjanjian

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa,1987), hlm 17

kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Berkaitan dengan kekhilafan R.Setiawan memberikan penjelasan sebagai berikut, jika kehendak seseorang pada waktu membuat perjanjian dipengaruhi oleh kesan atau pandangan yang palsu, maka dalam hal itu terjadi kekhilafan.²⁶

Pembatalan berdasarkan kekhilafan (*dwaling*) hanya mungkin jika dalam dua hal, yaitu:

- a) Apabila kekhilafan terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan, misalnya: membeli barang yang disangkanya antik, tetapi ternyata bukan.
- b) Apabila kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut. Misalnya mengadakan persetujuan dengan seorang yang dikiranya penyanyi terkenal, ternyata bukan.²⁷

R.Subekti berpendapat dalam hal terjadinya kekhilafan ini, ialah kekhilafan atau kelalaian terjadi apabila salah satu pihak khilaf akan hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian ataupun mengenai orang yang

²⁶ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina cipta, 1994), hlm 60

²⁷ R.Subekti dikutip dalam bukunya R.Setiawan, loc.cit

siapadiadakan perjanjian itu. Khilaf tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal tersebut, maka tidak akan memberikan persetujuannya.²⁸

2) Paksaan

Pasal 1324 KUH Perdata memberikan rumusan mengenai paksaan adalah sebagai berikut:

Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikir sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Terhadap Pasal diatas yang berkaitan dengan paksaan R.Subekti berpendapat, bahwa paksaan adalah keadaan dimana seorang melakukan perbuatan hukum karena takut dengan ancaman, baik diancam dengan paksaan fisik maupun dengan cara-cara seperti misalnya akan dibocorkan rahasianya.²⁹

Mariam Daruz Badruzaman berpendapat, yang dimaksud dengan paksaan ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian.³⁰

²⁸ R.Setiawan, *ibid* hlm 23.

²⁹ R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung:Binacipta,1994) hlm 60-61

³⁰ M. Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm 101

Menarik kesimpulan dari pendapat diatas menunjukkan bahwa kesepakatan yang diambil para pihak haruslah betul-betul perbuatan yang sadar dilakukan antara para pihak, tanpa ada paksaan ataupun keadaan lain yang memaksanya untuk membuat kesepakatan itu.

Berkaitan dengan kata sepakat Abdulkadir Muhammad menegaskan bahwa, persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya benar-benar atas kemauan para pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun, dalam pengertian kesepakatan ini juga tidak ada kekhilafan serta penipuan.³¹

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Pada prinsipnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menentukan:

“Bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Pasal 1330 KUH Perdata merumuskan mengenai orang-orang yang dinyatakan tidak cakap membuat suatu perjanjian, yaitu:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung;Alumni,1982) hlm 90

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

(Telah dicabut dengan adanya SEMA No.03 tahun 1963).

c. Suatu hal tertentu;

Prestasi dari suatu persetujuan harus tertentu atau dapat ditentukan paling tidak ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan.³²

Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu ada atau sudah ada ditangan si berhutang pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang.

Pasal 1333 KUH Perdata memberikan rumusan tentang hal tertentu sebagai berikut:

“Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung.

Menarik dari kesimpulan diatas bahwa objek suatu perjanjian tidak harus secara konkrit tertentu, yang penting jenisnya dapat ditentukan, dan objek tertentu itu bisa saja

³² R.Setiawan,*op.cit*, hlm 61

berupa benda yang secara konkrit sekarang ada atau benda yang nantinya akan ada.

d. Suatu sebab yang halal.

Kata “causa” berasal dari bahasa latin yang artinya sebab. Sebab adalah sesuatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian. tetapi yang dimaksud causa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak.

Menurut Subekti, sebab atau causa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri, bukannya suatu perjanjian yang menyebabkan seorang membuat perjanjian, karena hukum pada dasarnya tidak memedulikan motif seseorang untuk melakukan suatu perjanjian.³³

Pasal 1337 KUH Perdata, memberikan rumusan tentang suatu sebab yang halal adalah sebagai berikut:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Menurut Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan akibat hukum perjanjian dengan sebab atau causa yang tidak halal adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan

³³ R.Subekti, *op.cit*, hlm 20

demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa sebab atau causa dianggap tidak pernah ada.

3. Asas-asas dalam hukum perjanjian

Berkaitan dengan asas, hukum perjanjian nasional mengenal beberapa asas yang meliputi sebagai berikut:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "dengan siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.³⁴

Mengenai asas ini A.Qirom Syamsudin Meliala memberikan pengertian sebagai berikut, setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.³⁵

Asas ini lahir dari sifat terbukanya buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata seperti yang terumuskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata:

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

Asas kebebasan seperti yang tersebut didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bukan berarti tidak ada batasannya sama

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, (Bandung:Alumni,1981) hlm 84

³⁵ Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta:Liberti,1985), hlm 18

sekali, melainkan kebebasan orang dalam membuat perjanjian tersebut, hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUH Perdata itu.³⁶

Dianutnya asas kebebasan berkontrak memang dianggap relevan bila dihubungkan dengan kebutuhan masyarakat sekarang ini, karena tidak mungkin semua perjanjian diatur dalam suatu kodifikasi perundang-undangan. Hal ini antara lain disebabkan perkembangan masyarakat sering kali menuntut kepraktisan dan kemudahan dalam bertindak, selain itu karena kebutuhan masyarakat yang sangat kompleks dan berkembang.

Perkembangan lebih lanjut dari asas kebebasan berkontrak dalam kontrak, para pihak tidak lagi bebas membuat perjanjian karena pada satu sisi asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu wujud pernyataan kebebasan individu, pada sisi lain merupakan pembatasan bagi pihak lain dalam membuat perjanjian. Dengan kata lain, dalam membuat perjanjian salah satu pihak secara apriori telah menyediakan syarat-syarat perjanjian dan pihak lain tinggal menyetujui. Perjanjian yang demikian dalam praktek disebut perjanjian baku.

³⁶ *Ibid* hlm 19

b. Asas Konsensual

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan secara tegas, sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan istilah "semua". Kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), asas ini sangat erat kaitannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.³⁷

Bersifat konsensualisme artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat dicapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat pihak-pihak, mengenai pokok-pokok perjanjian.³⁸

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dalam bentuk tulisan. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertentu mempunyai tujuan sebagai alat bukti lengkap dari yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan bentuk formalitas disebut sebagai perjanjian formal.

c. Asas *Pacta Sunt Servada*

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum karena asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian/kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian/kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *Pacta Sunt Servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

"semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".³⁹

d. Asas Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian didalamnya terkandung asas kekuatan mengikat. Terkaitnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* hlm 113

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *op.cit* hlm 85

³⁹ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta:Sinar Grafika,2003) hlm 11.

juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral. Dengan demikian asas-asas moral, kebiasaan, kepatutan mengikat para pihak.

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang.⁴⁰

e. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁴¹

f. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merumuskan:

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan "itikad baik".

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) macam, *Pertama*, itikad baik yang subjektif (nisbi) artinya kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perjanjian yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu mengadakan perbuatan hukum. *Kedua*, itikad baik yang obyektif (mutlak) artinya pelaksanaan itikad baik suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut di masyarakat.⁴²

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* hlm 144

⁴¹ *Loc.cit*

⁴² A. Qirom Samsyudin Meliala, *op.cit* hlm 19

B. Perjanjian Baku

1. Pengertian Perjanjian Baku (*Contract Standart*)

Perjanjian baku dalam dunia bisnis sudah bukan barang baru lagi, ini sudah ada sejak puluhan tahun yang silam. Setiap proses dalam lalu lintas bisnis nyaris semuanya dilakukan dengan bentuk perjanjian yang sudah baku dalam sebuah formulir yang konsumen tinggal menandatangani. Terpaksa konsumen tinggal menerima saja klausula yang telah dibakukan dalam formulir tersebut.

Istilah perjanjian baku atau kontrak baku hingga saat ini belum terdapat keseragaman. Istilah dalam bahasa asing yang dijumpai dalam literatur antara lain :

Belanda : *Standarvoor weander, standard-contacten*
 Jerman : *Allgemeine Geschäftsbeingunen*
 Perancis : *Contrac d'adhesion*
 Amerika : *Adhesion Kontrak, Standarization Contract*
 Indonesia : Perjanjian Standar, Perjanjian Baku dan Kontrak Baku⁴³

Mariam Darus Badruzaman memberikan rumusan, sebagai berikut "*standart contract*" saya menerjemahkan dengan istilah "perjanjian baku", baku berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya,

⁴³ Anonimus, *Hukum Kontrak di Indonesia*, seri dasar hukum ekonomi 5 (Bandung: Elip,1998) hlm 3

patokannya standar sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum.⁴⁴

Hondius merumuskan perjanjian baku sebagai berikut, perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan kedalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.⁴⁵

Mariam Darus Badruzaman lebih lanjut menyimpulkan bahwa perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.⁴⁶

Undang-undang tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku/*kontrak standart*, undang-undang hanya memberikan rumusan tentang klausula baku yang tertuang dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen, yakni :

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

Berdasar rumusan diatas klausula baku yang biasanya menjadi isi dari sebuah perjanjian baku, dilihat dari rumusan ‘... rumusan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak..., serta wajib dipenuhi oleh konsumen, memberikan kejelasan, bahwa perjanjian baku yang dimaksud oleh undang-undang adalah perjanjian baku sepihak saja dan hanya pelaku pada lalu lintas

⁴⁴ Mariam Darus Badrul Zaman, 1980, *op cit* hal 58

⁴⁵ Hodijs dikutip dari bukunya Mariam Darus Badrul Zaman, 1997, *op cit* hal 47

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman dikutip dari bukunya Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta;Grasindo,2004) hlm 146

bisnis semata. Hal ini sangatlah memperjelas perjanjian baku yang mana, yang dimaksud.

2. Jenis-jenis perjanjian baku

Mengingat dalam masyarakat terdapat empat jenis perjanjian baku, yakni :

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat dudukannya dalam perjanjian itu, (pihak yang kuat ialah pihak kreditur). Perjanjian itu disebut perjanjian *adhesi*.
- b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian baku isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak lainnya buruh (debitur).
- c. Perjanjian baku ditetapkan pemerintah, ialah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai obyek hak-hak atas tanah.
- d. Perjanjian baku yang dipergunakan dilingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian yang konsepnya sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris, seperti perjanjian jual beli.⁴⁷

Jenis kontrak baku berdasar objek bidang usahanya menurut Salim HS, terbagi antara lain:

- a. Kontrak baku dalam bidang pertambangan umum, minyak dan gas bumi. Contoh kontrak karya, kontrak production sharing, kontrak bantuan teknis (*Technical Assistance Agreement*).
- b. Kontrak baku dalam praktek bisnis *leasing*, sewa beli dan *franchise*.

⁴⁷ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Bernama; Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung* (Bandung: Alumni, 1999) hlm 146-147

- c. Kontrak baku dalam bidang perbankan diantara perjanjian kredit, serta perjanjian bagi hasil pada bank syariah.
- d. Kontrak baku dalam bidang pembiayaan non bank yaitu perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil pada perusahaan modal ventura.
- e. Kontrak baku dalam bidang asuransi.
- f. Kontrak baku dalam pembebanan jaminan yang telah dibakukan pemerintah dan lembaga pembiayaan serta pembebanan hak tanggungan, fidusia dan gadai.⁴⁸

3. Syarat dalam perjanjian baku

Adapun dalam perjanjian baku terdapat syarat-syarat baku, yang dimaksudkan disini adalah konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, jumlahnya tidak tentu tanpa membicarakan lebih dulu isinya.

Syarat-syarat dalam perjanjian baku yang selalu muncul dalam masyarakat antara lain:

- a. Cara mengakhiri perjanjian;
- b. Cara memperpanjang berlakunya perjanjian;
- c. Cara penyelesaian sengketa melalui arbitrase;
- d. Penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga
- e. Syarat-syarat tentang eksesorasi.⁴⁹

4. Ciri-ciri perjanjian baku

Perjanjian baku telah ada dalam lalu lintas bisnis, namun peraturan perundangan tidak satupun memberikan rumusan definisinya. Sehingga, mungkin telah banyak masyarakat

⁴⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum kontrak Diluar KUHPerdara* (Jakarta:Sinar Grafika 2006) hlm 57

⁴⁹ Ibid hlm 67

melakukannya, namun ia tidak mengerti perjanjian apa yang dilakukannya.

Hondius memberikan syarat-syarat untuk bisa disebut sebagai perjanjian baku dalam suatu perjanjian, yakni syarat-syarat konsep tertulis yang terdapat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tertentu, tanpa merundingkan dulu isinya.⁵⁰

Mariam Darus Badruzaman memberikan rumusan tentang ciri-ciri perjanjian baku yang cenderung tidak seimbang adalah sebagai berikut:

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- c. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d. Bentuknya tertulis;
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.⁵¹

Mariam Darus Badruzaman lebih lanjut memberikan tambahan ciri perjanjian baku, antara lain:

- a. Konsumen sama sekali tidak mengetahui secara patut isi perjanjian;
- b. Berlakunya perjanjian tersebut didasarkan atas fiksi artinya masyarakat konsumen dianggap sudah mengetahui isi perjanjian, sesungguhnya dalam kenyataan mereka sama sekali tidak mengetahuinya;

⁵⁰ Hondius dikutip dalam bukunya Salim HS *ibid* hlm 146

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* hlm 50

- c. Dilihat dari bentuknya sebagai perjanjian maka seolah-olah disini terjadi konsensus, padahal sebenarnya tidak ada;
- d. Unsur publisitas dan kepastian hukum tidak terpenuhi;
- e. Belum terdapat keseragaman naskah-naskah perjanjian baku sehingga masing-masing pelaku usaha menyusun sendiri-sendiri;
- f. Secara formil konsumen menyetujui isi perjanjian akan tetapi secara materiil konsumen tersebut terpaksa menerimanya;
- g. Adanya penyesuaian kehendak adalah fiktif.⁵²

Dari uraian diatas, karakter suatu perjanjian baku dapat dikemukakan sebagaimana berikut:

- a. Isi perjanjian telah ditentukan dan ditetapkan secara tertulis dalam bentuk formulir yang digandakan;
- b. Pengandaan perjanjian dimaksudkan untuk melayani permintaan para konsumen yang berfrekwensi tinggi (sering frekwensinya dan banyak/missal sifatnya);
- c. Konsumen dalam banyak hal menduduki posisi tawar menawar (kedudukan transaksional) yang lebih rendah dibandingkan produsen atau pelaku usaha.

Berdasarkan uraian berbagai ciri perjanjian baku diatas sangatlah jelas bahwa perjanjian baku cenderung dibuat sepihak atau bahkan selalu sepihak, oleh pihak yang memiliki posisi dominan, atau yang lebih kuat, seringkali kontrak tersebut sudah dicetak dalam bentuk formulir oleh salah satu pihak, yang mengandung ketentuan yang berlaku umum (*massal*), dalam hal ini klausul-klausul dalam perjanjian sudah ditetapkan kecuali informasi yang spesifik dan tentu saja mengenai objek perjanjian

⁵² Mariam Darus Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional Dan Permasalahannya*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1981) hlm 81

dan pihak lain tinggal menerima saja segala klausul-klausul perjanjian yang telah tertuang dalam formulir tanpa ia bisa melakukan tawar menawar klausul, sehingga cenderung harus menerima apa saja, tanpa mempunyai kesempatan atau hanya memiliki sedikit kesempatan untuk negosiasi atau mengubah isi (klausula-klausula) dalam perjanjian-perjanjian yang telah dibuat secara sepihak.

C. Perjanjian Jual Beli

Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mendefinisikan sebagai berikut:

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

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata suatu jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Subekti berpendapat dalam bukunya Hukum Perjanjian, memberi pengertian mengenai jual beli yaitu:

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual). Menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah

disetujuinya. Meskipun tiada dalam salah satu Pasal Undang-undang, namun suah semestinya bahwa "harga" ini harus berupa sejumlah uang karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter.⁵³

Pelaksanaan suatu perjanjian jual beli dalam tulisan ini adalah jual beli hak atas tanah dan rumah melalui fasilitas KPR BNI Griya, dimana pihak developer melakukan pengikatan jual beli dengan pihak debitur/konsumen dihadapan pejabat yang berwenang (notaris) dan dibuat akta jual beli tanah dan rumah , setelah akta jual beli ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu pengembang (*developer*) selaku penjual dan debitur/konsumen selaku pembeli maka debitur/pembeli yang menggunakan fasilitas KPR selanjutnya dibuat perjanjian kredit.

D. Kredit

1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang tertuang dalam Pasal 1 angka 11 kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah uang.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi, "*credere*" (dalam bahasa Belanda istilahnya *Vertrouwen*, Inggris: *believe, trust, confidence*)

⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta:PT.Intermasa,1979) hlm 79

yang artinya "percaya". Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya 2 (dua) pihak, kesepakatan pinjam meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan, dan jangka waktu tertentu. Pengertian diatas menunjukkan bahwa kredit mempunyai arti yang luas, yaitu mempunyai objek benda.⁵⁴

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, yaitu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II KUHPerdara.

Perjanjian kredit pada hakekatnya adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1574 sampai dengan Pasal 1763 KUHPerdara yang mempunyai sifat riil. Dari pengertian mengenai kredit diatas, maka kredit pemilikan rumah dapat diartikan sebagai bentuk pinjaman sejumlah uang oleh pihak debitur (konsumen) kepada pihak kreditur (bank) untuk membiayai pembelian sejumlah rumah dari pihak pengembangnya (*developer*) dengan kewajiban bagi pihak debitur (konsumen) untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan disertai bunga tertentu pada saat pengembalian hutang tersebut.

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung:Alumni:1994), hlm 137.

Pada pembelian rumah melalui kredit kepemilikan rumah, ada 3 (tiga) pihak yang terkait yaitu bank sebagai kreditur (pihak pemberi kredit), konsumen sebagai debitur bank dan *developer*, *developer* sebagai pelaksana pembangunan perumahan. Bank dengan konsumen (debitur) hubungan hukumnya hanya sebatas pada perjanjian kreditnya saja, sedangkan untuk *developer* dengan konsumen (debitur) hubungan hukumnya sebatas pada perjanjian jual belinya saja.

2. Jenis Kredit Menurut Sifat Penggunaannya

Kredit yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis yang secara umum jenis-jenis kredit ini dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

a. Kegunaan

- 1) Kredit investasi, biasanya digunakan untuk perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya membangun pabrik dan membeli mesin-mesin.
- 2) Kredit modal kerja, digunakan untuk meningkatkan produksinya dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Tujuan Kredit

- 1) Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contoh kredit untuk membangun pabrik yang nantinya pabrik tersebut akan menghasilkan barang.
- 2) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan seseorang atau badan usaha.

Contoh kredit konsumtif adalah kredit kepemilikan rumah, kredit mobil pribadi dan kredit konsumtif lainnya.

- 3) Kredit perdagangan, yaitu kredit yang digunakan untuk perdagangan biasanya digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Contoh kredit ekspor dan import.

c. Jangka Waktu

- 1) Kredit jangka pendek, merupakan kredit yang memiliki jangka waktu pengembalian kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
- 2) Kredit jangka menengah, jangka waktu kredit antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun biasanya untuk kredit investasi.
- 3) Kredit jangka panjang, merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang, waktu pengembaliannya diatas 3 tahun bahkan sampai dengan 15 tahun. Biasanya kredit ini diberikan untuk investasi jangka panjang seperti kredit pemilikan rumah.

d. Jaminan

- 1) Kredit dengan jaminan, yaitu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud (tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin, barang dagangan) atau tidak berwujud (sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah dan lain-lain) atau jaminan orang (orang yang memberikan jaminan kepada sipenerima kredit yang dikeluarkan akan menanggung resikonya).
- 2) Kredit tanpa jaminan, merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur selama ini.

e. Sektor Usaha

- 1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat dan dapat berupa kredit jangka pendek dan jangka panjang.
- 2) Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya untuk peternakan ayam.
- 3) Kredit industri adalah kredit untuk membiayai industri kecil, menengah, atau besar.
- 4) Kredit pertambangan, yaitu kredit untuk usaha tambang yang dibiayai dalam jangka panjang.
- 5) Kredit pendidikan merupakan kredit yang digunakan untuk membangun sarana atau prasarana pendidikan.

- 6) Kredit profesi, diberikan kepada profesional seperti dokter, notaris, dosen.
- 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.⁵⁵

3. Klausula Eksenorasi Dalam Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Isi hak dan kewajiban tersebut selain ditentukan oleh hukum yang bersifat memaksa juga ditentukan oleh sepakat para pihak. Namun disamping itu yang menambah juga mengisi kekosongan dalam perjanjian mereka atau mereka tidak secara tegas mengaturnya secara menyimpang, ada kaitan para pihak untuk menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat sah itu, ada kalanya memberikan kesempatan pada sikuat untuk menyingkirkan tanggung jawab tertentu, bahkan adakalanya sepundak lawan janjinya dengan memperjanjikan suatu klausula yang disebut *Exonarasi- Clausul*.⁵⁶ Menurut Rijken dalam Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa:

“Klausula eksenorasi adalah klausula yang dicantumkan didalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memebuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi sekiruhnya atau terbatas , yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum”⁵⁷

⁵⁵ Kasmir, *Bank&Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta:Raja Grafindo Perkasa,2001) hlm 100-102

⁵⁶ J.Satrio, *Hukum Perikatan Dan Perikatan Pada Umumnya* (Bandung:Citra Adityabakti, 2001) hlm 321

⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* hlm 47

Pada praktek perjanjian kredit, syarat eksenorasi ini dapat terjadi dalam hal syarat-syarat sebagaimana berikut:

a. Syarat Eksenorasi dalam keadaan memaksa

Kerugian yang timbul dalam keadaan yang memaksa dalam suatu perjanjian bukanlah tanggung jawab para pihak, tetapi biasanya dalam praktek tanggung jawab atas kerugian yang timbul ini dibebankan kepada pihak kedua (debitur). Pihak pengusaha (kreditur) tidak mau dibebani tanggung jawab karena kerugian yang timbul dari keadaan memaksa tersebut. Misalnya contoh dalam perjanjian sewa beli rumah diperjanjikan terbakar karena sebab yang tidak dapat dielakan, dalam hal ini pihak kedualah yang harus bertanggung jawab mengganti semua kerugian yang timbul karena terbakatnya rumah tersebut walaupun hal tersebut bukan terjadi karena kesalahannya, sedangkan pihak pengusaha tidak mau bertanggung jawab.

b. Syarat Eksenorasi dalam kesalahan pengusaha terhadap pihak kedua

Kerugian yang timbul karena kesalahan pihak pengusaha terhadap pihak kedua seharusnya adalah tanggung jawab pengusaha, misalkan karena melalaikan kewajiban terhadap pihak kedua. Tetapi disini justru pihak kedua dibebani tanggung jawab atas kerugian yang timbul tersebut. Contohnya dalam perjanjian pengangkutan, pihak pengangkut menolak tanggung jawab jika terjadi sesuatu terhadap barang angkutanya selama dalam perjalanan. Kerugian-kerugian yang timbul terhadap barang yang diangkut, menjadi tanggung jawab pemilik barang.

c. Syarat Eksenorasi dalam kesalahan pengusaha terhadap pihak ketiga

Kerugian-kerugian yang timbul dalam kesalahan pengusaha pada pihak ketiga seharusnya menjadi tanggung jawab

pengusaha. Tetapi disini tanggung jawab menjadi tanggungan pihak kedua yang menjadi beban pihak ketiga. Pihak pengusaha sama sekali melepaskan diri dari tanggung jawab terhadap segala kerugian.⁵⁸

E. Tinjauan Umum Tentang KPR

1. Pengertian Rumah dan Perumahan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi setiap manusia, tempat membuka usaha aktivitas bisnis, perkantoran dan sebagainya. Setiap manusia menginginkan suatu rumah yang layak dan lengkap fasilitasnya.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman mendefinisikan rumah sebagai berikut:

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman mendefinisikan perumahan sebagai berikut:

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,1992) hlm 18

2. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Secara istilah KPR adalah ; Kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (missal, bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Komponen Utama KPR adalah sebagai berikut;

- a. Kreditur KPR : Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.
- b. Debitur KPR Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR.
- c. Objek KPR Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/diakuisisi oleh pihak debitur.
- d. Jangka waktu KPR dalam pengertian KPR atau definisi KPR diatas disebutkan bahwa KPR adalah "kredit jangka panjang". Disebut jangka panjang, karena KPR boleh dikata merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yakni bisa mencapai beberapa puluh tahun. Biasanya berkisar antara 5-20 tahun.
- e. Syarat KPR, Syarat KPR adalah segala sesuatu atau hal-hal yang harus ada dalam pengajuan kredit pemilikan rumah. Meskipun sebagian bank memiliki syarat-syarat spesifik dan hanya berlaku bagi bank tersebut, namun secara umum syarat KPR dari berbagai bank memiliki berbagai kesamaan. Syarat-syarat KPR antara lain dapat kita ketahui sebagai berikut;
 - 1) Debitur (orang yang mengajukan KPR) adalah warga negara indonesia. Sebagian bank bahkan mensyaratkan bahwa debitur harus WNI dan tinggal atau berdomisili di Indonesia.
 - 2) Tidak masuk dalam daftar kredit macet / daftar hitam Bank Indonesia (dikenal dengan istilah BI Checking) Syarat kpr ini begitu penting. Sebagaimana yang anda ketahui, seseorang yang masuk dalam daftar hitam Bank

Indonesia cukup sulit untuk mengajukan kredit pemilikan rumah. Dan untuk masuk dalam daftar hitam BI ini, "caranya pun sangat mudah". Bahkan saking mudahnya, beberapa literatur mengisyaratkan bahwa terkadang orang tidak sadar bahwa dirinya masuk dalam black list bank Indonesia. Misalnya karena masalah sepele seperti telat membayar kartu kredit.

- 3) Usia minimum 21 tahun atau sudah menikah (mengacu ketentuan KUHP). Namun di sebagian buku properti disebutkan bahwa ada bank tertentu yang memperbolehkan usia 18 tahun karena definisi dewasa menurut umur jika ditinjau dari aturan kenotariatan adalah minimal 18 tahun.
- 4) Maksimal berusia 55 tahun terhitung pada saat jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/ pegawai.
- 5) Maksimal berusia 60 tahun pada saat jatuh tempo untuk guru / guru besar / profesor / hakim / jaksa.
- 6) Maksimal berusia 65 tahun pada saat jatuh tempo untuk profesional / wiraswasta.
- 7) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri :
 - a) Fotokopi KTP pemohon
 - b) Fotokopi KTP suami/istri
 - c) Fotokopi kartu keluarga (KK)
 - d) Fotokopi Akta Nikah / Akta Cerai / Akta pisah harta
 - e) Fotokopi NPWP
 - f) Fotokopi rekening koran/ Tabungan/ Giro tiga bulan terakhir
 - g) Pas foto suami dan istri masing-masing sebanyak dua lembar ukuran 4x6cm
 - h) Fotokopi dokumen jaminan seperti SHM, AJB, IMB dan PBB
- 8) Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis KPR yang dibeli melalui pihak-pihak tertentu sebagai berikut :
 - a) Jika dari developer / pengembang Surat penawaran dari pengembang berisi luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan, harga dan uang muka harus dibayar
 - b) Jika dari Kontraktor/ pemborong Rencana pembanguann atau surat penawaran dari kontraktor/pemborong bagi pembangunan atau renovasi
 - c) Jika dari Penjual Surat penawaran penjual yang merupakan penawaran mengenai harga jual rumah bagi pembeli rumah baru / rumah second dari penjual non pengembang.

Syarat KPR khusus :

1) Syarat KPR khusus Pegawai / Karyawan

- a) Slip Gaji / Surat keterangan Gaji per bulan. Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan
- b) Fotokopi SK (surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan berkaitan dengan kedua syarat diatas, ada pula bank yang mensyaratkan waktu kerja minimal. Yakni, minimal 1 tahun untuk pegawai yang bekerja di perusahaan saat ini atau minimal 1 tahun di perusahaan sebelumnya, tapi bidang pekerjaan sebelumnya itu harus sama dengan bidang pekerjaan di perusahaan saat ini. Ada pula buku properti yang memberikan ulasan tambahan mengenai syarat KPR secara khusus ini. Mungkin sebagai tips agar kredit pemilikan rumahnya mudah diterima. Syarat KPR khusus tambahan tersebut adalah sebagai berikut ini;
 - Tempat tinggal atau lokasi bekerja di suatu kota dengan bank
 - Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

2) Syarat KPR khusus Pengusaha

Syarat KPR khusus bagi pengusaha/ wiraswasta / berpenghasilan tidak tetap adalah sebagai berikut;

- a) Izin usaha (SIUP, TDP, dan NPWP)
- b) Akta pendirian perusahaan
- c) Menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir Mutasi rekening di bank minimum tiga bulan

3) Syarat KPR khusus Profesional. Yang dimaksud dengan

profesional adalah profesi selain pegawai dan pengusaha.

Misalnya dokter, apoteker, bidan, pengacara, notaris juga

dapat mengajukan syarat KPR disertai dengan beberapa

lampiran sebagai berikut;

- a) Fotokopi Legalitas praktik/surat izin praktik yang masih berlaku.
- b) Menyerahkan perincian pendapatan praktik perbulan.
- c) Mutasi rekening di bank
- d) Memiliki reputasi baik

Khusus untuk pengusaha dan profesional, ada pula bank yang mensyaratkan bahwa waktu minimal di bidang usaha yang tengah dilakoninya adalah 2 tahun berturut-turut. Ini biasanya dibuktikan dengan ijin usaha atau ijin praktek.⁵⁹

3. Fungsi KPR

a. KPR dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang.

Dana yang berupa modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk KPR bank (salah satunya) untuk usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan di pihak penerima KPR maupun bagi masyarakat secara keseluruhan. Para penerima KPR khususnya memanfaatkan fasilitas KPR bank untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni ataupun untuk merehabilitasi rumah tanah yang sudah ada.

b. KPR meningkatkan gairah berusaha pada masyarakat.

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan yang antara lain dalam hal modal/uang. Oleh karenanya manusia akan selalu berhubungan dengan bank, kemudian fasilitas KPR yang diterima dari bank akan dipergunakan untuk memperbesar

⁵⁹ <http://myquran.org/forum/indek> diunduh tanggal 15 Maret 2012

usahanya untuk membeli sebuah rumah sendiri untuk dimiliki yang sebelumnya kemampuan itu sangat kecil.

c. KPR sebagai salah satu alat untuk stabilitas nasional.

Dalam keadaan Negara yang sedang membangun atau keadaan ekonomi Negara yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas ekonomi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha antara lain

- 1) Pengendalian inflasi;
- 2) Peningkatan ekspor;
- 3) Rehabilitasi prasarana;
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok-pokok rakyat⁶⁰

KPR bank memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pembangunan ekonomi secara keseluruhan khususnya dalam menekan inflasi. Sesuai dengan tugas dan fungsinya maka bank menarik uang yang beredar didalam masyarakat yang biasanya kurang produktif. Mengurangi uang yang beredar dalam masyarakat berarti berperan langsung menekan inflasi. Kemudian dana dari masyarakat tersebut harus disalurkan berupa KPR dari bank salah satunya.

Perjanjian KPR adalah merupakan perjanjian pendahuluan yang merupakan hasil pemufakatan antara bank dan debitur. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir, yaitu adanya *consensus* dan penyerahan. Penyerahan uang adalah bersifat riil,

⁶⁰ Donna Franchy, *Klausula Wajib Asuransi Jiwa Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Kota Medan*, Tesis program Magister Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, hlm 66.

pada saat penyerahan uang dilakukan barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan didalam perjanjian kredit.

Sektor perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usaha, terutama menghimpun dan menyalurkan kredit. Perkembangan perbankan sebagaimana tersebut diatas dilatarbelakangi dengan adanya deregulasi yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan, baik di sektor keuangan maupun sektor riil. Pemberian kredit oleh perbankan menjadi porsi terbesar dari berbagai kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana.

F. PERLINDUNGAN KONSUMEN

1. Pengertian Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan masalah kepentingan manusia, oleh karenanya menjadi harapan bagi semua bangsa di dunia untuk dapat mewujudkannya. Mewujudkan perlindungan konsumen adalah mewujudkan hubungan berbagai dimensi yang satu sama lain mempunyai keterkaitan dan saling ketergantungan antar konsumen; pengusaha dan pemerintah.⁶¹

Pasal 1 angka 2 undang-undang no. 8 tahun 1999 merumuskan pengertian konsumen adalah :

⁶¹ Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandung:Mandar Maju,2000) hlm 7

Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Menurut John Sinclair dalam "*Collins cobloid English language dictionary*", konsumen alih bahasa dari consumer, secara harfiah jasa, atau seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan sesuatu persediaan atau sejumlah uang."⁶²

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan konsumen yang dimaksud adalah konsumen akhir/atau pemakai akhir (*end user*), seperti yang dimaksud oleh penjelasan Pasal 1 angka 2 undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni :

Didalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.

Berbagai studi yang dilakukan berkaitan dengan perlindungan konsumen berhasil membuat batasan tentang (akhir) tersebut, antara lain :

⁶² Jhon Sinclair dikutip dalam bukunya Az. Nasution, *Konsumen Dan Hukum, Tinjauan Social Ekonomi Dan Hukum Pada Perlindungan Konsumen* (Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1995) hlm 69

- a. Pemakai akhir dari barang, digunakan untuk keperluan sendiri atau orang lain dan tidak diperjualbelikan.
- b. Pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi keperluan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain dan tidak diperdagangkan kembali.
- c. Setiap orang yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan.⁶³

2. Pengaturan Perlindungan Konsumen

Pengaturan perlindungan konsumen sebelumnya keluarnya undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, masihlah tercecer diberbagai produk peraturan perundang-undangan, sekalipun tidak secara tegas dan jelas memberikan rumusan mengenai perlindungan konsumen, namun dari substansinya dapat disimpulkan untuk melindungi konsumen, misalnya dalam *Burgelijk Wetboek* (yang sekarang populer dengan nama Kitab Undang-undang Hukum Perdata – KUH Perdata) juga terdapat ketentuan-ketentuan yang bertendensi melindungi konsumen, seperti tersebar dalam beberapa pasal Buku III, BAb V, Bagian II yang dimulai dari pasal 1365.⁶⁴

Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD), misalnya tentang pihak ketiga yang harus dilindungi, tentang perlindungan penumpang atau barang muatan pada hukum maritime,

⁶³ Az. Nasution, *Ibid* hal 71

⁶⁴ Gunawan Wijaya & Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta;Gramedia,2000) hlm 19

ketentuan-ketentuan mengenai perantaran asuransi, surat berharga, kepailitan dan sebagainya.⁶⁵

Setelah terbentuknya undang-undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen maka tegaslah bentuk dan ketentuan terhadap konsumen didalam lalu lintas bisnis. Namun demikian seperti yang dikatakan oleh Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani bahwa, dikemudian hari masih terbuka kemungkinan terbentuknya undang-undang baru yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen, meskipun secara umum dikatakan bahwa undang-undang Perlindungan Konsumen ini merupakan Payung yang (mencoba) mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum dibidang perlindungan konsumen.⁶⁶

3. Pengertian dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Miskinnya wacana perlindungan konsumen dalam hasanah hukum di Indonesia, menimbulkan kesulitan tersendiri bagi para praktisi ataupun pakar hukum dalam merumuskan pengertian perlindungan konsumen.

Nasution dalam memberikan definisi pengertian tentang perlindungan konsumen. Ia merumuskan bahwa hukum konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan

⁶⁵ *Ibid* hal 19

⁶⁶ *Ibid* hal 22

produk barang dan/atau jasa, antar penyedia dan penggunanya dalam kehidupan bermasyarakat.⁶⁷

Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen memberikan rumusan pengertian perlindungan konsumen adalah :

Segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Berdasar rumusan diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya menegakkan hukum atau segala ketentuan yang berlaku untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dari sewenang-wenangan pelaku usaha dalam menjalankan bisnisnya.

Pasal 3 undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan kosumen adalah :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekse negative pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta ekse untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, kemananan dan keselamatan konsumen.

⁶⁷ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pengantar)*, (Jakarta:Daya Widya, 1999) hlm 23

4. Hak dan kewajiban Konsumen

Hubungan timbal balik antara pelaku usaha dan konsumen dalam batas bisnis, melahirkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, hak-hak pihak konsumen, adalah kewajiban pada pihak produsen dan sebaliknya kepada pelaku usaha adalah kewajiban pada pihak konsumen.

Syarat hak, dan hak-hak lain yang telah diuraikan diatas , Undang-undang Perlindungan Konsumen sendiri dalam pasal 4 telah merumuskan berbagai hak konsumen yakni :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/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 mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara teratur 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-ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban yang melekat pada konsumen sebagai *balance* atas hak-hak yang didapatkannya, undang-undang Perlindungan konsumen merumuskan ada empat kewajiban, yang tertuang pada Pasal 5, yakni :

- 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 telah disepakati
 - d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.
5. Hak dan Kewajiban pelaku usaha

Pelaku usaha pun dalam lalu lintas perdagangan memiliki hak dan kewajiban, sebagai akibat hubungan timbal balik konsumen dan pelaku usaha.

Pasal 6 Undang-undang Perlindungan Konsumen memberikan rumusan mengenai hak pelaku usaha adalah sebagai berikut:

Hak pelaku usaha :

- a. Hak menerima yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila tidak 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

Kewajiban pelaku usaha terumuskan sebanyak tujuh poin yang tertuang pada pasal 7 Undang-undang perlindungan konsumen yakni:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

- b. Memberikan informasi yang benar,, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan 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 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 perjanjian.

6. Klausula Baku Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dilihat dari isinya terdapat 3 jenis klausula baku, yaitu :

1. Pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi;
2. Pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri;
3. Penciptaan kewajiban-kewajiban yang kemudian dibebankan kepada salah satu pihak, misalnya penciptaan kewajiban memberi ganti rugi kepada pihak ketiga yang terbukti mengalami kerugian.⁶⁸

Klausula baku menurut ketentuan Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah

⁶⁸ www.google.com, Soemali, *Klausula Baku* diakses tanggal 15 Februari 2012.

dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pasal 18 Ayat (1) undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengatur bahwa 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:
Pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;

1. Bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
2. Bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
3. Pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
4. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
5. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
6. Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
7. 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.

Pada penjelasan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan tujuan dari larangan pencantuman klausula baku yaitu “Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak” sehingga diharapkan dengan adanya Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen akan memberdayakan konsumen dari kedudukan sebagai pihak yang lemah di dalam di dalam kontrak dengan pelaku usaha sehingga menyetarakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen.⁶⁹

Pasal 18 ayat (2), (3), dan (4) Undang Undang Perlindungan Konsumen :

Ayat (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Ayat (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Ayat (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Pasal 18 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen mengatur mengenai sifat dari batal demi hukumnya perjanjian standar antara produsen dan konsumen apabila dalam perjanjian standar tersebut tercantum mengenai klausula eksonerasi pada ayat (1) butir (a) sampai dengan (h).

Sifat dari batalnya hukum perjanjian standar ini tidak berlangsung secara otomatis. Batal demi hukumnya suatu

⁶⁹ <http://mkn-unsri.blogspot.com/2009/12/perjanjian-standar-dan-klausula.html> diakses pada tanggal 21 Januari 2012.

perjanjian merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1320 KUHPerdara dalam hal syarat objektif dari suatu perjanjian. Akibat dari batal demi hukum suatu perjanjian adalah pembatalan perjanjian secara deklaratif yang berarti pembatalan seluruh isi Pasal perjanjian, jadi ketika perjanjian standar memuat klausula eksensorasi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian kredit dengan dengan fasilitas KPR BNI Griya dalam kaitannya dengan perjanjian baku dan asas kebebasan berkontrak.

1. Sekilas tentang PT. Bank BNI (Persero), Tbk

Berdiri sejak 1946, BNI yang dahulu dikenal sebagai Bank Negara Indonesia, merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh Pemerintah Indonesia. Bank Negara Indonesia mulai mengedarkan alat pembayaran resmi pertama yang dikeluarkan Pemerintah Indonesia, yakni ORI atau Oeang Republik Indonesia, pada malam menjelang tanggal 30 Oktober 1946, hanya beberapa bulan sejak pembentukannya. Hingga kini, tanggal tersebut diperingati sebagai Hari Keuangan Nasional, sementara hari pendiriannya yang jatuh pada tanggal 5 Juli ditetapkan sebagai Hari Bank Nasional.

Menyusul penunjukan De Javasche Bank yang merupakan warisan dari Pemerintah Belanda sebagai Bank Sentral pada

tahun 1949, Pemerintah membatasi peranan Bank Negara Indonesia sebagai bank sirkulasi atau bank sentral. Bank Negara Indonesia lalu ditetapkan sebagai bank pembangunan, dan kemudian diberikan hak untuk bertindak sebagai bank devisa, dengan akses langsung untuk transaksi luar negeri. Sehubungan dengan penambahan modal pada tahun 1955, status Bank Negara Indonesia diubah menjadi bank komersial milik pemerintah. Perubahan ini melandasi pelayanan yang lebih baik dan tuas bagi sektor usaha nasional. Sejalan dengan keputusan penggunaan tahun pendirian sebagai bagian dari identitas perusahaan, nama Bank Negara Indonesia 1946 resmi digunakan mulai akhir tahun 1968. Perubahan ini menjadikan Bank Negara Indonesia lebih dikenal sebagai 'BNI 46'. Penggunaan nama panggilan yang lebih mudah diingat 'Bank BNI' ditetapkan bersamaan dengan perubahan identitas perusahaan tahun 1988. Tahun 1992, status hukum dan nama BNI berubah menjadi PT Bank Negara Indonesia (Persero), sementara keputusan untuk menjadi perusahaan publik diwujudkan melalui penawaran saham perdana di pasar modal pada tahun 1996. Pada tahun 2004, identitas perusahaan yang diperbaharui mulai digunakan untuk menggambarkan prospek masa depan yang lebih baik, setelah keberhasilan mengarungi masa-masa yang sulit. Sebutan 'Bank BNI' dipersingkat menjadi 'BNI', sedangkan tahun pendirian '46'

digunakan dalam logo perusahaan untuk meneguhkan kebanggaan sebagai bank nasional pertama yang lahir pada era Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁷⁰

Salah satu layanan perbankan yang ditawarkan oleh Bank BNI berupa layanan pinjaman yaitu produknya berupa:

- a. BNI Griya
- b. BNI Griya Mutiguna
- c. BNI Oto
- d. BNI Cerdas
- e. BNI Instan

Tesis ini membahas salah satu bentuk pinjaman dari layanan perbankan BNI yaitu tentang BNI Griya. BNI Griya adalah fasilitas kredit untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen dan rumah peristirahatan (villa) atau untuk pembelian kavling/tanah matang di realestate, kavling pemerintah atau swasta.

Kredit yang diberikan oleh BNI Minimal kredit Rp 10 juta dan maksimal Rp 5 miliar

Syarat-Syarat Pengajuan KPR BNI Griya

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah KPR BNI Griya antara lain:

- a. Persyaratan Umum Pengajuan Aplikasi

⁷⁰ www.google.com //Beranda BNI/Sejarah, diakses tanggal 1 Februari 2012

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Berpenghasilan tetap, masa kerja minimal 2 tahun.
- 3) Usia minimal 21 tahun dan pada usia 55 tahun kredit sudah lunas, khusus pensiunan usia 65 tahun kredit sudah lunas.
- 4) Self financing minimal 10% dari harga tanah berikut rumah yang akan dibiayai dan self financing dapat berupa tanah yang telah dimiliki.
- 5) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen penunjang.

b. Persyaratan Dokumen

Berlaku untuk (pegawai tetap, profesional dan pengusaha/wiraswasta)

- 1) Fotocopy KTP suami dan istri
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- 3) Fotocopy Surat Nikah
- 4) Fotocopy NPWP/SPT 21
- 5) Fotocopy rekening 3 bulan terakhir
- 6) Asli surat keterangan kerja dan slip gaji (dikecualikan untuk pengusaha/wiraswasta)
- 7) Fotocopy ijin praktek (untuk profesional)
- 8) Fotocopy SIUP, NPWP, TDP perusahaan (untuk pengusaha/wiraswasta)
- 9) Pas photo 4X6 suami dan istri pemohon
- 10) Fotocopy dokumen jaminan

11) Laporan keuangan (untuk pengusaha /wiraswasta)⁷¹

Untuk melakukan perjanjian kredit KPR BNI Griya persyaratan-persyaratan yang terdapat diatas harus dipenuhi oleh nasabah untuk memperoleh kredit untuk melaksanakan kegiatan ini Bank BNI memiliki satu divisi kredit yang yaitu unit Sentra Kredit Konsumen (SKK) yang memiliki wewenang dalam menganalisa calon nasabah KPR seperti berikut ini :

- a. Legalitas-legalitas dari si pemohon KPR seperti KTP, Kartu Keluarga dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- b. Jaminan sudah memenuhi syarat atau tidak dilihat dari segi ekonomis, jenis jaminan dan rasio pinjaman terhadap jaminan.
- c. Karakter dari si nasabah/ debitur.
- d. Jika seluruh data yang diperlukan sudah dilakukan analisa secara mendetail, maka dikeluarkan keputusan apakah permohonan kredit pinjaman KPR dari si nasabah/debitur akan diterima atau ditolak.

2. Perjanjian KPR BNI Griya Sebagai Perjanjian Baku

Hubungan hukum antara bank dan nasabah terdiri dari:

- a. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah penyimpan dana;
- b. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah selaku debitur.

⁷¹ [www.google.com/ Bank BNI/Produk Bank BNI](http://www.google.com/Bank%20BNI/Produk%20Bank%20BNI), diakses pada tanggal 12 Maret 2012.

Melihat hubungan hukum diatas maka dalam hal ini yang akan dibahas adalah hanya kedudukan para pihak dalam hubungan hukum antara bank dengan nasabah selaku debitur. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah selaku debitur ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang dikenal dunia perbankan dengan istilah “perjanjian kredit”. Kedudukan para pihak pada KPR diatur dalam suatu perjanjian, dan dalam perjanjian tersebut diatur hak dan kewajiban para pihak selaku subyek perjanjian. Secara umum hal-hal yang wajib dilaksanakan oleh nasabah debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh bank adalah:

- a. Membayar cicilan pinjaman KPR dalam jumlah yang telah ditentukan beserta bunga yang telah ditetapkan.
- b. Menjamin kepada bank bahwa pembayaran cicilan KPR akan terus dibayarkan tepat pada waktunya.

Perjanjian baku KPR BNI Griya dalam aspek konsensual merupakan perjanjian timbal balik. Salah satu pihak memperoleh hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban dari hak yang diperolehnya. Ini berarti dalam perjanjian baku KPR ini terdapat dua pihak. Bank sebagai pihak yang memberikan kredit cicilan rumah (kreditur) dan pihak kedua adalah nasabah sebagai debitur.

Ketentuan-ketentuan lain yang harus disepakati antara pihak bank sebagai pihak yang memberikan kredit cicilan rumah

(kreditur), dengan pihak kedua sebagai nasabah debitur adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 1 Jumlah Kredit
- b. Pasal 2 Tujuan Kredit
- c. Pasal 3 Bentuk Kredit
- d. Pasal 4 Jangka Waktu Kredit
- e. Pasal 5 Suku Bunga Kredit
- f. Pasal 6 Propisi
- g. Pasal 7 Pencairan Kredit
- h. Pasal 8 Pembayaran Angsuran Kredit
- i. Pasal 9 Denda Tunggakan
- j. Pasal 10 Jaminan
- k. Pasal 11 Asuransi
- l. Pasal 12 Biaya-biaya
- m. Pasal 13 Rekening Pinjaman
- n. Pasal 14 Kuasa Bank Atas Rekening Penerima Kredit
- o. Pasal 15 Hak Bank Untuk Mengakhiri Perjanjian Kredit
- p. Pasal 16 Pasal Tambahan

Pada perjanjian baku KPR ini, tidak ada satu klausul pun yang menyebutkan mengenai kewajiban dari pihak bank. Hanya klausul yang dalam salah satu Ayat pada Pasal 10 Perjanjian Kredit BNI Griya menyebutkan bahwa:

Setelah kredit dinyatakan lunas oleh bank atau berdasarkan pertimbangan bank barang/barang-barang sudah diperlukan lagi

sebagai jaminan kredit, bank wajib mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang jaminan tersebut kepada pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut.

Melihat klausul-klausul dan hal-hal yang diatur dalam Perjanjian KPR BNI Griya tersebut, dari Bank BNI juga menggunakan perjanjian baku.

Mariam Darus Badruzaman memberikan rumusan tentang ciri-ciri perjanjian baku yang cenderung tidak seimbang adalah sebagai berikut:

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- c. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d. Bentuknya tertulis;
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.⁷²

Berdasarkan ciri-ciri perjanjian baku di atas, maka sudah tentu perjanjian KPR BNI Griya merupakan perjanjian baku (*standard contract*), dimana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko). Calon nasabah debitur tinggal membubuhkan tanda tangannya apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon nasabah

⁷² Mariam darus Badruzaman, *op.cit* hlm 50

debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank.

Pada umumnya dalam praktik pelaksanaan kredit perbankan adalah bentuk perjanjian standar atau perjanjian baku yang hampir dari seluruh klausul-klausul dan syarat-syaratnya dalam perjanjian kredit KPR BNI Griya dengan konsumen selaku nasabah ditentukan sepihak oleh pihak bank atau dengan kata lain telah dibakukan oleh salah satu pihak (BNI). Dalam perjanjian kredit KPR BNI Griya antara Bank BNI dengan nasabah/konsumen selaku pemohon kredit, pihak Bank BNI mempunyai kedudukan yang sangat kuat dibandingkan dengan nasabah selaku pemohon kredit KPR BNI Griya, disini nasabah/konsumen tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan dan bahkan tidak diberikan kesempatan menegosiasikan klausula-klausula yang ditetapkan dalam perjanjian kredit KPR BNI Griya.

Nasabah selaku pemohon kredit hanya diberikan kesempatan untuk menyetujui (*take it*) atau menolak (*leave it*) atas permohonan kredit yang diajukan kepada bank BNI tersebut. Sehingga jika pemohon kredit menyetujui salah satu syarat-syarat, maka pemohon kredit mungkin hanya bersikap menerima atau tidak menerimanya sama sekali, kemungkinan untuk mengadakan perubahan itu sama sekali tidak ada. Singkatnya tidak terjadi

tawar menawar mengenai isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak.

Munculnya kontrak standar dalam lalu lintas hukum dilandasi oleh kebutuhan pelayanan yang efektif dan efisien terhadap kegiatan transaksi bisnis oleh karena itu sifat utama dari kontrak standar adalah pelayanan yang cepat terhadap kegiatan transaksi bisnis yang berfekuensi tinggi, jadi tampak bahwa keberadaan kontrak standar dalam lalu lintas hukum khususnya didalam dunia bisnis dianggap lebih efisien dan mempercepat proses transaksi walaupun konsumen yang melakukan hubungan hukum ada kalanya tidak sempat mempelajari syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

3. Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit BNI Griya

Sutan Remy Sjahdeini mengartikan kontrak standar sebagai kontrak yang hampir seluruh klausula – klausulanya dibakukan oleh pelaku usaha dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Dan berpendapat bahwa dalam kenyataannya KUHPerdara sendiri memberikan pembatasan- pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut, seperti halnya terdapat dalam ketentuan yang mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat

kedua belah pihak atau karena alasan lain yang dinyatakan dalam undang-undang. KUHPerdara menyebutkan tiga hal yang dapat menyebabkan pembatalan suatu perjanjian yaitu paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Ketiga alasan ini dimaksudkan oleh undang-undang sebagai pembatasan terhadap berlakunya asas kebebasan berkontrak.⁷³

Mariam Darus Badruzaman dalam Shidarta mengatakan bahwa dalam perjanjian standar ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab terlebih lagi ditinjau dari asas-asas hukum nasional dalam perjanjian standar kedudukan pelaku usaha (pihak bank) dengan konsumen dalam hal ini nasabah kredit adalah tidak seimbang. Posisi yang didominasi oleh pihak pelaku usaha (pihak bank) membuka peluang luas untuk menyalahgunakan kedudukannya. Pelaku usaha hanya mengatur hak-haknya tapi tidak mengatur kewajibannya.⁷⁴

Terdapatnya ketidakseimbangan antara pihak bank selaku pelaku usaha dan nasabah selaku pemohon kredit dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit KPR BNI Griya mengindikasikan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit KPR BNI Griya belum terdapat kebebasan dalam berkontrak yang sempurna. Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering

⁷³ Sultan Remy Syahdeni dikutip dalam bukunya Shidarta, *ibid* hlm 149

⁷⁴ Mariam Darus Badruzaman dikutip dalam bukunya Sidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta:Gramedia,2006) hlm 148

juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Menurut Subekti, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginsel der contractsvrijheid*) adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian". Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban umum dan kesusilaan". Menurut Mariam Darus Badruzaman "Semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal

oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contract-vrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat.⁷⁵

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Praktek perjanjian kredit KPR BNI Griya dengan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai mana tersebut diatas tidak dapat dilakukan secara penuh, dalam perjanjian kredit KPR

⁷⁵ Subekti dalam bukunya Mariam Darus Badruzaman, *op.cit* hlm 107

BNI Griya hanya terdapat kebebasan dalam hal kebebasan dalam membuat atau tidak membuat perjanjian dan serta kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia membuat perjanjian.

Sehingga dalam hal ini kebebasan untuk membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian antara pihak bank selaku pelaku usaha dengan nasabah selaku pemohon kredit telah tercipta atau terlaksana dalam perjanjian kredit KPR BNI Griya, pihak bank selaku pelaku usaha dan pihak nasabah selaku pemohon kredit sama-sama mempunyai kebebasan yang seimbang dalam suatu perjanjian kredit KPR BNI griya sebagaimana dimaksud. Pihak bank dapat menentukan secara bebas apakah (pihak bank) ingin membuat suatu perjanjian atau tidak dengan seseorang (pihak nasabah/konsumen) dan begitu pula sebaliknya dengan pihak nasabah/konsumen selaku pemohon kredit juga mempunyai kebebasan yang sama dengan pihak bank apakah (nasabah/konsumen) ingin membuat suatu perjanjian atau tidak dengan seseorang (pihak bank), disini pihak nasabah/konsumen berhak untuk menentukan akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian, jika nasabah/konsumen ingin tetap meneruskan perjanjian kredit KPR BNI Griya maka nasabah/konsumen berhak membuat perjanjian kredit KPR BNI Griya dalam arti tetap mengadakan perjanjian, akan tetapi jika nasabah/konsumen tidak ingin meneruskan membuat perjanjian

kredit BNI Griya maka ia diberi kebebasan untuk mengundurkan diri serta tidak perlu mengadakan suatu perjanjian. Jadi unsur kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian di Bank BNI dalam kaitanya dalam perjanjian kredit BNI Griya terpenuhi.

Kebebasan untuk memilih dengan siapa ia (nasabah) membuat perjanjian antara pihak Bank BNI dengan pihak nasabah selaku pemohon kredit KPR telah tercipta atau telah terlaksana. Dalam perjanjian kredit BNI Griya, pihak bank BNI dan pihak nasabah selaku pemohon kredit sama-sama memiliki kebebasan yang seimbang didalam perjanjian kredit BNI Griya. Pihak bank dapat menentukan secara bebas dengan siapa ia akan melakukan perjanjian kreditnya, dan begitu pula sebaiknya dengan pihak nasabah , selaku pemohon kredit juga sama-sama mempunyai kebebasan yang sama dengan pihak bank, yaitu dengan siapa ia (nasabah) akan melakukan perjanjian kreditnya dengan Bank BNI atau dengan Bank manapun atau lainnya. Sehingga dengan demikian kebebasan untuk memilih dengan siapa ia (nasabah) membuat perjanjian telah terpenuhi dalam perjanjian kredit BNI Griya.

Kebebasan selanjutnya adalah kebebasan untuk menentukan atau memilih klausul dari perjanjian yang akan dibuatnya hal ini tidak terlaksana dalam perjanjian kredit BNI

Griya, karena disebabkan dalam pelaksanaan perjanjian kredit BNI Griya nasabah selaku pemohon kredit tidak dapat memilih kausa dari perjanjian kredit yang akan dibuat, nasabah tidak diberi kesempatan oleh pihak bank untuk merundingkan atau menegosiasikan klausul-klausul mana yang akan dipakai dalam perjanjian kredit hal ini disebabkan karena dalam perjanjian kredit BNI Griya telah dibuat dalam suatu perjanjian baku yang hampir seluruh klausul-klausulnya telah dibakukan oleh pihak Bank BNI dalam perjanjian kredit BNI Griya, nasabah hanya berada dalam posisi apakah ia (nasabah) menerima (*take it*) atau menolak (*leave it*) kontrak perjanjian kredit BNI Griya yang diajukan oleh pihak Bank BNI. Sehingga dengan demikian kebebasan untuk menentukan atau memilih dari kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya tidak terdapat dalam perjanjian kredit BNI Griya.

Untuk hal menentukan kebebasan untuk menentukan objek perjanjian yaitu berupa jaminan dari suatu perjanjian kredit yang akan dibuat, dalam hal ini yang menjadi objek perjanjian dari perjanjian kredit BNI Griya adalah rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen dan rumah peristirahatan (*villa*) atau untuk pembelian kavling/tanah matang di real estate, dalam hal ini nasabah mempunyai hak untuk memilih rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen dan rumah peristirahatan (*villa*) atau kavling/tanah mana yang akan menjadi jaminan kepada

pihak Bank BNI, namun didalam tesis ini yang menjadi objek penelitian hanya sebatas pada perjanjian kredit pemilikan rumah tinggal, hak nasabah selaku konsumen berhak memilih rumah mana bank selaku pelaku usaha memiliki posisi yang lebih kuat dalam hal penentuan objek jaminan tersebut jika pelaku usaha merasa bahwa objek yang akan dijaminakan dalam perjanjian tersebut tidak sesuai dengan nilai KPR maka pelaku usaha dapat menolak perjanjian tersebut secara sepihak.

Kemudian kebebasan untuk menentukan bentuk dari suatu perjanjian dalam perjanjian kredit tidak dapat terlaksana dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit BNI Griya hal ini disebabkan dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit Bank BNI bentuknya telah ditentukan oleh bank dalam bentuk perjanjian tertulis. Para pihak tidak diberikan kebebasan untuk memilih bentuk perjanjian kredit itu tertulis atau tidak tertulis hal tersebut karena pihak Bank BNI mengacu pada penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan hutangnya yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari pasal ini

menunjukkan risiko bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi risiko tersebut. Sehingga kebebasan untuk menentukan bentuk dari suatu perjanjian tidak tercemin dari perjanjian KPR BNI Griya.

Kebebasan yang terakhir yakni kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*) dalam perjanjian kredit BNI Griya yang dibuat antara pihak Bank BNI dengan nasabah selaku pemohon kredit tidak terlaksana dalam perjanjian kredit BNI Griya hal ini disebabkan karena pihak bank telah menetapkan secara sepihak dan dituangkan dalam perjanjian kredit yang klausul-klausulnya telah dibakukan nasabah selaku pemohon kredit tidak diberikan kebebasan terhadap klausul-klausulnya yang telah dibuat untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Sehingga dengan demikian dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit BNI Griya dengan nasabah selaku pemohon kredit dibuat dengan menggunakan perjanjian baku yang hampir dari seluruh klausul-klausul pasal dalam perjanjian kredit BNI Griya telah dibakukan secara sepihak oleh pihak Bank BNI.

Nasabah tidak diberikan kesempatan untuk merundingkan atau menegosiasikan klausul-klausul pasal dalam perjanjian kredit BNI Griya, sehingga dalam perjanjian kredit BNI Griya tidak terdapat asas kebebasan berkontrak yang sempurna atau hanya dilaksanakan sebagian saja, kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit BNI Griya terbatas pada kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian. Sedangkan nasabah tidak diberikan kebebasan untuk menentukan atau memilih klausul dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian dan kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Hal ini karena hal-hal sebagaimana dimaksud telah dibakukan secara sepihak oleh pihak pelaku usaha dalam hal ini pihak Bank BNI, pihak nasabah hanya diberikan pilihan *take it or leave it* menerima atau tidak menerima perjanjian tersebut, sehingga nasabah berada pada posisi tawar yang tidak seimbang.

B. Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Atas Pencantuman Klausula Baku

Ketentuan-ketentuan tentang klausula baku sebagai bentuk perlindungan terhadap hukum konsumen dalam pelaksanaan perjanjian diatur dalam Bab V Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Larangan yang berkaitan dengan perbankan dalam Pasal 18 Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang bertentangan dengan klausula baku dalam perjanjian kredit perbankan yaitu:

Ada lima larangan yang diatur dalam Pasal 18 Ayat (1) :

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila:

1. Larangan tentang pengalihan tanggung jawab.
2. Larangan pencantuman klausula baku yang mengatur perihal pembuktian atas hilangnya Kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
3. Larangan pencantuman klausula baku yang memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau

mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa.

4. Larangan pencantuman klausula baku yang menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baku, tambahan, lanjutan, perubahan lanjutan dan atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
5. Pencantuman klausula baku yang menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibelinya oleh konsumen secara angsuran.

Pada Pasal 18 Ayat (2):

Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Maksudnya disini dalam perjanjian kredit bentuk fisik dan bahasa yang digunakan letak dan bentuknya harus terlihat dan dapat dibaca dengan jelas, bahasanya harus menggunakan bahasa yang mudah dipahami dan dimengerti.

Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur sanksi perdata yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3), sanksi pidana denda yang diatur dalam Pasal 62 ayat (2).

Kalusul-klausul perjanjian kredit KPR yang memberatkan konsumen

Terdapat klausula-klausula yang memberatkan debitur/konsumen yaitu:

Bank dengan ini diberi kuasa oleh debitur untuk mendebetkan rekening debitur.

Pasal 8 ayat (5) PEMBAYARAN ANGSURAN KREDIT, Perjanjian Kredit BNI Griya menyebutkan:

Pembayaran angsuran kredit yang dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dilaksanakan dengan cara membebani atau mendebet rekening afiliasi (Taplus/Giro) atas nama PENERIMA KREDIT yang dibuka pada BANK.

Klausul ini tentu saja bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPerduta yang menyatakan Pemberian kuasa ialah **suatu persetujuan** yang berisikan **pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa**. Dari ketentuan Pasal 1792 KUHPerduta ini kiranya dapat dipahami bahwasanya sifat dasar dari surat kuasa adalah **suatu persetujuan** seseorang kepada orang lain. Pasal 1792 KUHPerduta ini merupakan persetujuan sepihak, dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Jadi pemberian kuasa yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerduta ini mengandung unsur persetujuan, memberikan

kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan, dan atas nama pemberi kuasa.

Pasal 14 KUASA BANK ATAS REKENING PENERIMA KREDIT ,

Perjanjian Kredit BNI Griya menyebutkan:

BANK dengan ini diberi kuasa oleh PENERIMA KREDIT, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813 KUH Perdata untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dari PENERIMA KREDIT membebani Rekening Giro atau Rekening Pinjaman dan atau Rekening lain PENERIMA KREDIT yang ada pada BANK untuk pembayaran angsuran kredit, hutang pokok, provisi, bunga kredit, denda tunggakan, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang jamian, dan biaya lain yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.

Klausul perjanjian kredit tersebut diatas bank telah diberi kuasa untuk mendebetkan rekening debitur. Menurut penulis klausula tersebut diatas dapat memberatkan atau merugikan debitur karena bukan tidak mungkin bank melakukan kesalahan dalam perhitungan jumlah yang ditagih (angsuran pokok, hutang pokok, bunga dan biaya lainnya) kemudian mendebetkan kepada rekening debitur. Dengan kuasa yang diberikan debitur kepada bank debitur sudah mempercayakan sepenuhnya kepada bank sehingga debitur tidak memiliki peluang untuk mengajukan keberatan dan kesempatan mengajukan keberatan jika terjadi salah perhitungan atau pembukuan bank. Hal ini tidak dijelaskan dalam perjanjian kredit sehingga

menurut penulis sekalipun debitur diberikan peluang untuk membuktikan yang sesungguhnya maka debitur kemungkinan akan mengalami kesulitan dalam memberikan bukti.

Pada pencantuman kata "Biaya lain yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini" dapat memberatkan konsumen bahkan merugikan konsumen karena disini secara tidak langsung bank diberi kekuasaan yang sangat besar oleh debitur/konsumen karena bank berhak mendebet biaya apapun selain biaya yang telah disebutkan seperti hutang pokok, provisi, bunga kredit, denda tunggakan, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang jaminan, dan dalam perjanjian ini tidak disebutkan biaya lainnya itu meliputi biaya apa saja.

Sebenarnya apabila kita kaji ulang lagi dan melihat kedudukan bank dalam perjanjian KPR, kedudukan bank bisa dikatakan relatif aman, karena yang menggunakan kredit adalah nasabah debitur dengan jaminan rumahnya sendiri. Dan jika kita lihat secara alamiah saja, nilai jaminan (dalam hal ini rumah yang ditempati), serta kemampuan debitur mencicil makin lama bertambah besar, sedangkan nilai kreditnya semakin kecil.

Hal ini menurut penulis bertentangan dengan Undang-undang karena melampaui batas-batas sebagaimana diatur dalam pasal 1796 dan pasal 1797 KUH Peradatan yang berbunyi sebagai berikut:

Sikuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas-batas yang ditentukan oleh Pasal 1796-1797 KUH Perdata akan dapat diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang apabila menimbulkan kerugian pada nasabah debitur tentunya dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu dan mengganti kerugian tersebut.

Unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan yang melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum
- b. Adanya kerugian
- c. Hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian
- d. Adanya kesalahan

Jika debitur sampai dirugikan oleh bank meskipun debitur telah menandatangani perjanjian kredit yang salah satu isinya memberi kuasa dengan tidak terbatas maka kreditur (Bank) dapat dituntut dengan Pasal 1365 KUH Perdata jika keempat unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ini terpenuhi.

Apabila bank melaksanakan kuasa yang diberikan oleh debitur diluar batas yang merugikan debitur maka hal ini dapat melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Apabila dihubungkan dengan doktrin hukum tentang klausula baku antara doktrin itikad baik yang menyatakan bahwa perjanjian seperti perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik jika disuatu kontrak baku yang berat sebelah baik dengan klausula *eksemsi* atau tidak lepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas atau unsur penyalahgunaan keadaan sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak yang demikian itu dianggap batal demi hukum. Ketentuan hukum mengatakan bahwa perjanjian sebagaimana juga perbuatan hukum lainnya harus dibuat dengan kausa halal. Jika perjanjian baku yang berat sebelah terutama yang dibuat dengan klausula *eksemsi* atau dengan unsur pengaruh tidak pantas sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan kuasa yang legal dengan demikian perjanjian seperti ini dianggap batal demi hukum.

Kewenangan Bank mengubah tingkat suku bunga kredit

Pasal 5 Ayat (2) SUKU BUNGA, Perjanjian Kredit BNI Griya menyebutkan:

Bank dapat melakukan review atas suku bunga kredit pasal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibank dan akan diberitahukan secara tertulis kepada penerima kredit sebagaimana tercantum dalam R/C pinjaman yang disampaikan kepada penerima kredit dan mengikat kedua belah pihak.

Klausula perjanjian kredit seperti disampaikan dalam perjanjian diatas adalah tidak adil karena tindakan tersebut dilakukan secara sepihak oleh pihak bank. Perubahan tingkat suku bunga kredit atau review untuk kredit yang sedang berjalan sebaiknya atas dasar persetujuan kedua belah pihak. Disamping tidak adil dan tidak wajar, klausula perjanjian seperti itu bertentangan dengan atau tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf (g) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang bunyinya sebagai berikut:

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: Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

Penyesuaian suku bunga diatas dikatakan adil dan layak apabila dilakukan secara berimbang tidak hanya ketika suku bunga naik, tetapi juga ketika suku bunga turun. Penyesuaian tingkat suku bunga kredit tidak hanya diartikan menaikkan saja tetapi juga dipergunakan untuk menurunkan, akan tetapi pada kenyataan dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank hanya menyesuaikan menaikkan tingkat suku bunga kredit saja.

Saat ini bank-bank di Indonesia sangat banyak yang memberikan fasilitas KPR. Penghasilan utama dari bank-bank di Indonesia maupun bank-bank diluar negeri berasal dari kredit. Bank harus bisa

mendapatkan 'keuntungan' dari bunga-bunga kredit yang diberikannya sehingga lebih tinggi dari biayadana rata-rata yang harus dibayarkan oleh bank kepada para nasabah krediturnya. Dengan banyaknya bank-bank di Indonesia yang menawarkan fasilitas KPR tentu saja setiap bank harus mencari caranya masing-masing bagaimana agar banyak nasabah debitur yang menggunakan fasilitas KPR dari banknya tersebut. Salah satu caranya adalah dengan memberikan suku bunga yang rendah pada tahun pertama kemudian di tahun kedua maka akan berlaku suku bunga efektif yang mengalami kecenderungan perbedaan yang cukup signifikan dari tahun pertama.

Debitur diwajibkan untuk membayar ketentuan suku bunga yang akan ditetapkan kemudian oleh bank yang kemungkinan sebelumnya tidak pernah diperkirakan oleh debitur hal ini jelas sangat memberatkan debitur untuk membayar utangnya kepada bank karena naiknya suku bunga dan lainnya berarti akan menambah cicilan yang harus dibayar tiap bulannya hal ini sudah dialami oleh debitur pada saat terjadi krisis moneter yang berimbas pada dunia perbankan, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) berdasarkan pengaduan konsumen sejak krisis moneter sejak Juli 1997 lalu bahwa suku bunga KPR sudah bergerak berkisar 25-42% pertahun. Bahkan Public Interest Advokasi Center (PIRAC) dalam penelitiannya mendapat temuan bahwa suku bunga KPR sudah bergerak berkisar

50%-70%.⁷⁶ Berarti angsuran debitur menjadi naik hal ini tidak sesuai dengan perhitungan saat akad kredit disetujui, kondisi tersebut dianggap tidak rasional karena sebagian besar penghasilan debitur hanya digunakan untuk mengangsur rumah padahal debitur juga mengalokasikan penghasilannya untuk kebutuhan lain sementara penghasilannya relatif tetap, pada posisi ini jelas konsumen pada posisi dirugikan.⁷⁷

Menurut penulis berdasarkan hal-hal tersebut diatas perjanjian kredit ini sangat memberatkan bagi konsumen dan Pasal ini memberikan peluang pada bank untuk menentukan berapapun bunga pinjaman agar beban konsumen (debitur) dalam menanggung suku bunga yang tidak rasional. Bank dalam membuat perjanjian kredit secara sepihak dengan mencantumkan klausul yang memberatkan dapat dimasukan dalam penyalahgunaan kesempatan dapat digunakan dalam kategori cacat dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatakan bahwa itikad baik adalah sesuatu yang penting dalam suatu perjanjian. Oleh sebab itu, kewenangan bank untuk mengubah suku bunga kredit tanpa adanya persetujuan dari nasabah debitur adalah hal yang tidak dapat dibenarkan. Disini tentu saja tidak terdapat niat baik dari bank, tetapi

⁷⁶ Yusuf Shopie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,2000) hlm 32

⁷⁷ Sudaryatmo, *Hukum Dan Advokasi Konsumen*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,1999), hlm 51

justru mengambil keuntungan dari situasi yang ada dimana bank memiliki posisi *bargaining* yang lebih tinggi dari nasabah debitur.

Klausula penyesuaian tingkat suku bunga seperti diatas debitur untuk tunduk pada peraturan yang dibuat sepihak oleh bank sehingga debitur kurang mendapat perlindungan karena suku bunga sewaktu-waktu berubah sebaiknya penerapan ketentuan perubahan suku bunga dikenakan pada debitur baru atau perpanjangan kredit sedangkan pinjaman yang berjalan tetap dikenakan sesuai ketentuan suku bunga pada saat akad kredit sehingga tidak bertentangan dengan Pasal 18 Ayat (1) huruf (g) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Mengingat proses perlindungan konsumen seperti ini membutuhkan waktu untuk bisa diterapkan dalam dunia perbankan maka diperlukan sosialisasi dan kesamaan pendapat agar tujuan perlindungan konsumen dapat tercapai sehingga tidak ada pihak-pihak baik bank selaku kreditur dan konsumen selaku debitur.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Bentuk pelaksanaan perjanjian kredit dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) BNI Griya dengan nasabah selaku pemohon kredit selalu dibuat dalam bentuk perjanjian baku (*standart contract*), yang hampir seluruh klausul-klausul pasal dalam perjanjian kredit dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) BNI Griya sudah dibakukan secara sepihak oleh pihak Bank BNI. Dalam perjanjian baku meskipun syarat ditentukan pihak kreditur, pihak debitur masih memiliki kebebasan meskipun sangat kecil, yaitu debitur dapat menerima atau tidak syarat-syarat yang diajukan sepihak oleh pihak Bank BNI. Dengan penandatanganan perjanjian dapat diartikan debitur setuju dan menerima perjanjian tersebut. Selanjutnya dalam pembuatan perjanjian kredit antara bank dengan nasabah karena bentuk perjanjiannya adalah perjanjian baku jelas tidak ada posisi tawar yang sama, di sini Bank BNI sebagai kreditur lebih dominan dalam menentukan persyaratan. Kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit BNI Griya hanya terbatas pada kebebasan untuk membuat atau tidak membuat

perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa membuat perjanjian serta kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah memberikan pembatasan terhadap pemuatan klausula baku, yaitu dalam Pasal 18 yang melarang pemuatan klausula baku yang merugikan konsumen. Dalam perjanjian kredit BNI Griya terdapat beberapa klausul-klausul baku yang dapat memberatkan konsumen (Terutama klausul tentang perubahan suku bunga kredit), terutama dengan Pasal 18 Ayat (1) huruf G Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang menyatakan tunduknya konsumen pada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibeli.

B. Saran

1. Klausula-klausula perjanjian kredit bank yang isinya sangat memberatkan nasabah/debitur diharapkan pihak bank dapat membuat perjanjian kredit lebih adil dan patut. Sehingga diharapkan, kedudukan masing-masing pihak sama kuatnya dalam perjanjian tersebut, khusus untuk debitur/konsumen.

2. Klausula-klausula dalam perjanjian kredit bertentangan dengan undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen khususnya Pasal 18 yang memuat tentang larangan klausula baku, dan bank dalam membuat perjanjian kredit sampai saat ini belum menyesuaikan dengan undang-undang perlindungan konsumen. Penerapan dari Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perlu dipantau oleh lembaga-lembaga perlindungan konsumen. Hal tersebut sangat penting untuk menyaring klausul-klausul perjanjian KPR yang merugikan konsumen.