

BAB II

TINJAUAN TEORI TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, KREDIT, DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian

Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³⁷

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPer, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).³⁸

Hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata memiliki akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 yang isinya :

³⁷ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 1.

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc.Cit*.

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka yang artinya, masyarakat diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja atau tentang apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusuaian³⁹, serta berlaku pula asas kebebasan berkontrak, sebagaimana tertera dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, ini berarti bahwa setiap orang berhak membuat perjanjian sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang dan setiap perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer. Hal ini dimaksudkan agar setiap perjanjian yang dibuat hendaknya sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur maupun kreditur, maupun pihak ketiga lainnya diluar perjanjian.

Syarat Perjanjian yang sah haruslah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Sebab yang halal

³⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 13.

Berikut uraian secara garis besar keempat syarat sahnya perjanjian itu:⁴⁰

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sepakat mereka yang mengikatkan diri mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.

2) Cakap untuk membuat suatu perikatan

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang hukum positif. Di lihat dari sudut keadilan memang orang yang membuat perjanjian nantinya harus benar-benar mempunyai kemampuan menginsyafi segala tanggungjawab yang akan dipikul karena perbuatannya itu.⁴¹ Syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi dirinya, maupun barang kepunyaannya dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang

⁴⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 205-213.

⁴¹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 18-19.

menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya dalam Pasal 1334 Ayat (1) BW ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian. Terdapat larangan terhadap objek suatu perjanjian, yaitu hak warisan dari seseorang yang meninggal dunia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdara ayat (2). Adanya larangan ini dikarenakan menjadikan barang yang akan diwariskan menjadi objek perjanjian bertentangan dengan kesusilaan.

4) Sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang di golongan kedalam dua unsur, yaitu unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektif mencakup kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan pokok persoalan objek yang dijanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang menurut hukum. Jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif maka

perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak terpenuhinya unsur objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴²

Apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :⁴³

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yaitu :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

⁴² R. Soeroso, *Loc. Cit.*

⁴³ Subekti, *Loc. Cit.*

Bedasarkan pasal inilah sehingga banyak sarjana menguraikan pilihan tuntutan menjadi 5 (lima) kemungkinan tuntutan, yaitu :⁴⁴

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian;
- c. Ganti kerugian saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena wanprestasi ini hanya dapat dilakukan apabila debitur telah dinyatakan lalai dalam pemenuhan kewajiban dalam suatu perjanjian, ini berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa :

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Bedasarkan Pasal 1243 KUHPerdata diatas, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut.⁴⁵

- a. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan jangka waktu, pembagian ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya;

⁴⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 30.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 13.

- b. Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, maka pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampainya jangka waktu yang telah ditentukannya tersebut.

2. Asas-asas Penting dalam Perjanjian

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Menurut Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat pihak yang melakukan penawaran menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan.⁴⁶ Jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual.⁴⁷

Asas Konsensualisme merupakan “roh” dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.

⁴⁶ Subekti, *Op.cit*, hlm. 29-30.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 18.

Dalam KUHPerduta cacat kehendak meliputi tiga hal, yaitu Kesesatan atau *dwaling*, Penipuan atau *bedrog*, dan Paksaan atau *dwang*.⁴⁸

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat perjanjian yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak itu dituangkan oleh pembentuk undang-undang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerduta yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam hukum perdata asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III KUHPerduta ini merupakan sistem (materiil) terbuka sebagai lawan sistem (materill) tertutup yang dianut Buku II KUHPerduta (Hukum Benda). Bahwa dengan kebebasan membuat perjanjian tersebut berarti orang dapat menciptakan hak-hak perseorangan yang tidak diatur dalam Buku III KUHPerduta, tetapi diatur sendiri dalam perjanjian. Apabila mengacu pada rumusan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerduta yang dibingkai oleh pasal-pasal dalam satu kerangka sistem hukum perjanjian (Pasal 1320, 1335, 1337, 1338 Ayat (3) serta 1339 KUHPerduta) maka penerapan asas kebebasan berkontrak ternyata perlu dibingkai oleh rambu-rambu

⁴⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 112.

hukum lainnya. Hal ini berarti kebebasan para pihak dalam membuat kontrak perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut :⁴⁹

- 1) Memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.
- 2) Untuk mencapai tujuan para pihak, perjanjian harus mempunyai kausa.
- 3) Tidak mengandung kausa palsu atau dilarang undang-undang.
- 4) Tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum.
- 5) Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Pada dasarnya janji itu mengikat (*pacta sunt servanda*) sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* merupakan konsekuensi logis dari efek berlakunya kekuatan mengikat suatu perjanjian. Kekuatan mengikat suatu perjanjian pada dasarnya hanya menjangkau sebatas para pihak yang membuatnya.⁵⁰

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad adalah "Kepercayaan,

⁴⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 118.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 124.

keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik)”. Dalam Kamus Hukum Fockema Andrea dijelaskan bahwa itikad baik (*te goeder trouw; good faith*) adalah “Maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum”. Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.⁵¹

Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Pemahaman substansi itikad baik dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan perjanjian. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses perjanjian, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra perjanjian, perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perjanjian tersebut.⁵²

e. Asas Keseimbangan

Menurut Herlien Budiono, Asas keseimbangan adalah “suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdara yang

⁵¹ *Ibid*, hlm. 134.

⁵² *Ibid*, hlm. 139.

berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.”⁵³

B. Kredit Bank Pada Umumnya

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit Bank

Secara etimologis istilah kredit berasal dari suatu kata dalam bahasa Romawi, *credere* yang berarti “kepercayaan”. Atau *Credo*, artinya “saya percaya”. Jadi dapatlah diartikan bahwa suatu pemberian kredit, di dalamnya terkandung kepercayaan orang atau badan yang memberikannya kepada orang atau badan yang lain dengan perjanjian harus memenuhi segala kewajiban sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan.⁵⁴ Misalkan, seorang debitur memperoleh kredit dari bank, maka tentu ia memperoleh kepercayaan bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah kepercayaan.

Bila transaksi kredit terjadi, maka akan terlihat adanya pemindahan materi dari yang memberikan kredit kepada yang memberi kedit, sehingga yang memberi kedit menjadi yang berpiutang (kreditur) dan yang menerima kredit menjadi yang berutang (debitur).⁵⁵

Lembaga pemberi kredit yang dipercaya oleh masyarakat adalah bank. Karena bank memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada

⁵³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 29.

⁵⁴ Hadiwidjaja dan R.A. Rivai Wirasasmita, *Op.Cit*, hlm. 4.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 4.

masyarakat dalam bentuk kredit ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan dan kesejahteraan.⁵⁶ Menurut Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan, disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara berangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pasal 1 butir 11 UU Perbankan, dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Loc. Cit.*

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) UU Perbankan yang selengkapnya berbunyi:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.

Menurut Drs. Thomas Suyatno et.al dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah :⁵⁷

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari kreditur bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of Risk*, yaitu tingkat resiko yang kan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya.
- d. Prestasi atau objek kredit, yaitu objek kredit tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Pinjam meminjam menurut Pasal 1754 KUHPerdata adalah :

perjanjian dengan mana pihak yang satu memeberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang

⁵⁷ Thomas Suyatno (et.al), *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 2003, hlm. 12-13.

menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lain tidaklah sama. Ini disesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing.⁵⁸ Perjanjian kredit merupakan ikatan atau alat bukti tertulis antara Bank dengan Debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit.

Mariam Darus Badruzaman, berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*vooroverenkomst*) dari penyerahan uang.⁵⁹ Perjanjian pendahuluan merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan antara keduanya (kreditur dan debitur).

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor-*nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada debitur.⁶⁰

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan perjanjian baku atau perjanjian standar (*standart contract*) yang mana klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian kredit ini telah

⁵⁸ Muhammad Djumhana, *Loc. Cit.*

⁵⁹ Mariam Darul Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 28

⁶⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 71.

dirumuskan terlebih dahulu secara sepihak oleh bank dan debitur hanya memahami serta mempelajarinya dengan baik. Dalam perjanjian tersebut debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar⁶¹, termasuk dalam perjanjian Kredit Pemilikan rumah.

Perjanjian kredit perlu memperoleh perhatian yang khusus, baik oleh debitur maupun kreditur, karena perjanjian ini memiliki fungsi penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Fungsi-fungsi tersebut antara lain .⁶²

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dengan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit yang baik sekurang-kurangnya berisi klausul-klausul sebagai berikut:⁶³

- a. Klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, dan batas izin tarik;
- b. Klausul tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;

⁶¹ *Ibid*, hlm. 71.

⁶² *Ibid*, hlm. 72.

⁶³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 178-179.

- c. Klausul tentang klausul bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan rekening pinjaman debitur;
- d. Klausul tentang *representation and warranties*, yaitu klausul pernyataan-pernyataan debitur yang berisi fakta-fakta menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan debitur saat kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit;
- e. Klausul tentang *conditions precedent*, yaitu tentang syarat-syarat tangguh yang harus terpenuhi terlebih dahulu oleh debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan debitur berhak untuk pertamakalinya menggunkan kredit tersebut;
- f. Klausul tentang angunan kredit dan asuransi barang-barang angunan;
- g. Klausul tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- h. Klausul tentang *affirmative covenants*, yaitu klausul yang berisi janji-janji debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;
- i. Klausul tentang *negative covenants*, yaitu berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlangsung;
- j. Klausul tentang *financial covenants*, yaitu klausul yang berisi kewajiban debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya

- kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- k. Klausul tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan, dan penyelesaian kredit;
 - l. Klausul tentang *event of default*, yaitu klausul yang menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding credit*;
 - m. Klausul tentang arbitrase, yaitu klausul yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan para pihak melalui badan arbitrase, baik badan arbitrase ad hoc atau badan arbitrase institusional;
 - n. Klausul bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provision*, yaitu klausul yang berisi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus dalam perjanjian.

Sangat terlihat di atas bahwa kewajiban debitur yang sangat dominan dalam perjanjian kredit kerimbang kewajiban kreditur.

2. Syarat-syarat Pemberian Kredit Bank

Pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada debitur berpedoman pada 2 (dua) prinsip utama, yaitu:⁶⁴

⁶⁴Hermasyah, *Op.Cit*, hlm. 65-66.

a. Prinsip Kepercayaan

Maksudnya, bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi debitur sesuai dengan peruntukannya, dan bank percaya bahwa debitur mampu melunasi kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank.

Bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam memberikan kredit atau pembiayaan, yang berbunyi:

Pasal 8 Ayat (1):

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 8 Ayat (2) :

Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Ketentuan dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diatas merupakan landasan bagi bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah (debitur). Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, Bank perlu melihat kriteria yang harus dipenuhi oleh penerima kredit dengan melakukan penilaian atas permohonan kredit melauai prinsip 5C, 5P, dan 3R. Penilaian permohonan kredit ini dilakukan dengan maksud untuk meletakkan kepercayaan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari yang berkenaan dengan pemberian kredit.⁶⁵

Prinsip 5C yang kemudian dikenal dengan sebutan “*the five C of credit analys*” pada dasarnya memberikan informasi mengenai itikat baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi pinjaman beserta bunganya, terdiri dari :⁶⁶

a. *Character* (Watak/Kepribadian)

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor pertimbangan yang sangat penting. Bank selaku pemberi kredit perlu meyakini benar apakah calon debiturnya berkelakuan baik (bereputasi baik), dalam arti tidak membiasakan diri beringkar janji dan selalu berupaya memenuhi janjinya, serta meyakini bahwa debiturnya tidak memiliki predikat pencuri, penjudi, pemabuk atau penipu.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 34.

⁶⁶ Hadiwidjaja dan R.A. Rivai Wirasasmita, *Op.Cit*, hlm. 34-37.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan. Kemampuan penguasaha akan memberikan kejelasan kepada analis, sampai batas mana jumlah pendapatan pengusaha dari waktu ke waktu, sehingga dapat terlihat kemampuan debitur dalam membayar kembali kreditnya. Sumber data yang diperoleh bank didapat dari pembukuan dan catatan yang ada pada calon debitur.

c. *Capital* (Modal)

Modal calon debitur harus diteliti dan diketahui oleh Bank. Calon debitur diisyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha yang akan mengembangkan usahanya dan perlu mendapat bantuan dari pihak bank. Data-data mengenai modal itu dapat dilihat dari neraca pemohon.

d. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi yang menyangkut atau mempengaruhi calon debitur perlu mendapat sorotan bank. Hal ini dilakukan karena terdapat kemungkinan terjadi situasi yang memberikan dampak positif maupun negatif terhadap usaha calon debitur.

e. *Collateral* (Jaminan/Angunan)

Collateral adalah jaminan berupa harta benda milik debitur atau pihak lain yang menjaminkannya. Andaiakan dimasa yang akan datang debitur tidak mampu menyelesaikan kreditnya, maka angunan tersebut dapat diambilalih, dijual, atau dilelang oleh kreditur setelah pengadilan memberi pengesahan.

Prinsip 5 P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, dan Protection*) dan Prinsip 3R (*Retuns, Repayment, Risk Bearing Ability*) merupakan analisis lanjutan terhadap pemberian kredit bagi debitur yang bersangkutan.

3. Jaminan sebagai Pengaman Kredit

Menurut Pasal 1 butir 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan angunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa fungsi utama jaminan adalah untuk meyakinkan bank (kreditur) bahwa debitur memiliki kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan tersebut terdiri dari .⁶⁷

a. Jaminan Perorangan (*Personal Guaranty*)

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-

⁶⁷ Hermasyah, *Op.Cit*, hlm. 74-75.

kewajiban debitur. Dalam jaminan perorangan, untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur, harta benda si penjamin dapat disita atau dilelang menurut ketentuan putusan pengadilan.

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan penjaminan yang dilakukan kreditur terhadap debiturnya, atau antara kreditur dengan pihak ketiga guna dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini berupa harta kekayaan, baik milik debitur ataupun pihak ketiga. Dalam praktek jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan seseorang (si pemberi jaminan), yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atas sebagian kekayaan yang nantinya akan diperutukan guna memenuhi kewajiban si debitur bila diperlukan.

Pada praktek perkreditan yang sesungguhnya ternyata angunan sebagai jaminan tambahan lebih diutamakan oleh bank daripada sekedar jaminan berupa kepercayaan bahwa debitur akan membayar kembali kredit tersebut. Bank dalam rangka mengamankan kepentingannya selaku kreditur tidak dilarang untuk meminta angunan dan hal tersebut memiliki dasar hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPdata, yaitu bahwa seluruh kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh kreditnya.

4. Kebijaksanaan Penetapan Bunga Kredit

Bunga merupakan balas jasa yang diterima bank atas diberikannya kredit kepada debitur. Selisih antara bunga kredit yang diterima dari debitur dengan bunga deposito, bunga pinjaman antar bank, dan jasa giro yang dibayarkan kepada penitip dana merupakan salah satu pendapatan bank umum yang terbesar. Oleh karena itu pendapatan/keuntungan bank bersumber dari pemberian kredit kepada nasabahnya.⁶⁸

Menurut Pasal 1767 KUHPerdara, ada bunga menurut undang-undang dan ada bunga yang ditetapkan di dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ditetapkan didalam undang-undang, sedangkan bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui undang-undang selama tidak dilarang undang-undang dalam segala hal. Besarnya bunga yang diperjanjikan harus dituangkan secara tertulis. Bunga yang berlaku menurut Lembaran Negara Tahun 1848 No. 22 sebesar 6%.

Tingkat suku bunga kredit ditentukan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral selaku pemegang utama kebijakan moneter di Indonesia. Tingkat suku bunga Bank Indonesia atau biasa disebut dengan *BI rate* inilah yang seharusnya berlaku dipasaran. *BI rate* yang berlaku untuk bulan April 2015 ini sebesar 7,50%.⁶⁹

Penghitungan bunga dapat dilakukan berdasarkan sistem tetap (*fixed rate*) dan/atau suku bunga mengambang (*floating rate*). Selain itu

⁶⁸ Hassanudin Rahman, *Kebijakan Kredit Perbankan yang Berwawasan Lingkungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 20.

⁶⁹ BI Rate tetap di Level 7,5%, <http://www.liputan6.com/tag/bi-rate>, terakhir diakses pada 4 April 2015.

kreditur wajib memberitahukan secara tertulis kepada debitur mengenai persesuaian tingkat suku bunga yang telah disepakati. Dalam hal ini debitur dapat mengajukan keberatan atas kenaikan suku bunga kredit dan setiap perubahan suku bunga kredit wajib dituangkan secara tertulis dalam perjanjian tambahan (*addendum*) dan merupakan bagian tak terpisahkan dengan perjanjian pokok.

Ditinjau dari segi ekonomi dan perbankan maka faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan tingkat suku bunga adalah sebagai berikut :⁷⁰

a. Keadaan Ekonomi dan Keuangan

Dalam hal ini diperhatikan tentang *supply* dan *demand* dari dana-dana atau uang, tegasnya memperhatikan keadaan pada pasar uang. Bila uang dan peredarannya terus meningkat, maka tingkat bunga perlu dinaikkan. Demikian pula arah kredit perlu ditujukan terutama pada sektor-sektor yang vital serta menambah produktifitas.

b. *Degree of Risk*

Oleh karena kredit menganung suatu tingkat risiko tertentu, maka pertimbangan tentang risiko ini perlu dilakukan. Dalam pertimbangan risiko ini diperhatikan tentang jatuh tempo (*maturity*) nilai jaminan yang disediakan, keadaan keuangan nasabah, dan prospek usaha yang bersangkutan selama kredit berjalan.

⁷⁰ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit, Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaan*, Yagrat, Jakarta, 1993, hlm. 53-56.

Bertambah tinggi suatu risiko, maka bertambah tinggi tingkat suku bunga yang dikenakan. Demikian juga sebaliknya, bertambah rendah risiko kredit maka akan bertambah rendah suku bunga yang dikenakan.

c. Hubungan Rekening Nasabah (*Account Relationship*)

Perkembangan hubungan dengan bank tertera dalam mutasi rekening keuangan yang disalurkan melalui rekening giro atau rekening pinjaman. Di beberapa bank faktor ini terkadang diabaikan, dalam arti kata bukan merupakan hal yang sangat menentukan dalam pemberian kredit atau penentuan bunga. Namun, ada juga bank yang sangat ketat dalam menilai *account relationship* ini.

d. Kemampuan dalam Perdagangan dan Persaingan

Merupakan pertimbangan tambahan jika dalam degree of risk dirasakan kurang lengkap. Yang diperhatikan adalah apakah nasabah dapat tetap berjalan dalam dunia usahanya secara minimal dan diperhatikan keuangannya dalam persaingan, baik terhadap barang-barang sejenis buatan dalam negeri maupun impor. Jika dalam usahanya menunjukkan kenaikan, maka tingkat suku bunga untuk nasabah ini perlu dipertimbangkan untuk diturunkan agar usahanya dapat bertambah maju. Dan jika usahanya menurun, maka perlu diteliti apakah bunga yang dikenakan sekarang ini merupakan “ongkos produksi” yang mahal. Jika memang demikian dan dengan penurunan suku bunga usahanya berkemungkinan berkembang maju, maka akan ada pertimbangan kembali atas suku bunga yang dikenakan.

e. *Cost of Money* dari Bank

Dari segi ekonomi perusahaan, faktor ini merupakan dasar pertimbangan yang paling penting. Bila *cost of money* tinggi, maka otomatis *interest* pun akan tinggi.

Yang dimaksud dengan *cost of money* adalah biaya dana. Kredit adalah dana operasional suatu bank. Dari seratus persen dana yang ada pada bank, sebagian besar diberikan bank untuk pemberian kredit. Dana yang diperuntukan kredit ini sering dikenal dengan istilah "*loanable funds*" atau dana yang dapat dijadikan kredit atau *loan*. Dana yang dipinjamkan itu sebagian besar adalah dana dari luar masyarakat. Ada yang berbentuk giro, ada yang berbentuk deposito dan surat-surat berharga lainnya, ada yang berbentuk tabungan dan ada pula bantuan likuiditas dari bank sentral. Atas dana-dana tersebut bank mengeluarkan biaya, dan biaya itu disebut "*Cost of Money*".

Tingkat suku bunga yang ditetapkan (untuk seluruh nasabah) harus lebih besar dari jumlah *Cost of Money*. Karena *Cost of Money* merupakan komponen biaya terbesar, sering orang mengatakan bahwa *rate of interest* harus lebih tinggi dari *Cost of Money*.

Dari uraian diatas terlihat bahwa faktor terpenting dalam penilaian untuk menetapkan suku bunga kredit bank adalah kekuatan keuangan bank itu sendiri serta biaya yang dikeluarkan oleh bank itu sendiri untuk dana yang dihipunnya.

5. Kredit Pemilikan Rumah

Sandang, pangan, dan papan sudah menjadi bagian dari kebutuhan pokok dalam kehidupan sehari-hari. Sandang dan papan merupakan suatu kebutuhan yang selalu berulang dibutuhkan dalam jangka waktu panjang, namun dapat diperoleh dalam waktu yang relatif singkat serta mudah diperoleh setiap saat. Sedangkan untuk pemenuhan kebutuhan akan papan masih dirasakan berat oleh sebagian masyarakat. Secara umum ada dua pola dalam upaya pemenuhan akan kebutuhan perumahan, yakni dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR) dan melalui sewa.⁷¹

Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, selanjutnya di sebut UU Rukim, Pasal 1 butir 7 dikatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Oleh karenanya setiap warga memiliki hak untuk menempati dan/atau memiliki rumah.⁷²

Pada masa sekarang ini, banyak pengembang (penjual) mendirikan bangunan perumahan dalam berbagai jenis dan tipe untuk ditawarkan kepada masyarakat. Namun, yang menjadi persoalan adalah tidak semua masyarakat mampu membeli rumah secara kontan. Hal itu disebabkan oleh keterbatasan keuangan yang dimiliki masyarakat. Oleh karena itu, diadakanlah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif

⁷¹ Yayasan Konsumen Surabaya, *Konsumen Perumahan, Kemana Mengadu?*, 24 Nopember 1997, laman-blog dalam www.WordPress.com, diakses pada tanggal 26 Februari 2015.

⁷² Mariam Darus Badrulzaman, *Op.Cit.* hlm. 183.

menarik untuk memiliki rumah bagi mereka yang tidak memiliki dana tunai.⁷³

Tanpa adanya KPR, konsumen Indonesia akan sangat sulit untuk membeli rumah. Sebanyak 74,7% konsumen memanfaatkan fasilitas KPR untuk membeli properti.⁷⁴ Tetapi untuk hal KPR sekalipun, pihak bank tentunya akan tetap mengadakan studi kelayakan sebelum mencairkan kredit yang dimaksud, sesuai dengan praktek kredit perbankan yang lazim terjadi.

a. Para pihak dalam Perjanjian KPR

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 (tiga) pihak yang terkait dan tiap-tiap pihak tersebut memiliki hak dan tanggung jawabnya masing-masing, yaitu meliputi:

- 1) Debitur (konsumen), yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.
 - a) Kewajiban konsumen adalah memenuhi kewajiban atas pembayaran sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara pembayaran yang telah ditentukan dalam Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) tepat waktu. Konsekuensi dari keterlambatan adalah dikenakannya denda dan teguran, dan bahkan apabila dalam jangka waktu tertentu kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pengikatan jual-beli dapat dibatalkan dan uang yang telah

⁷³ Harian Analisa, *KPR BTN Berikan Pelayanan Kepada Semua Layanan*, 11 Mei 2008.

⁷⁴ Nurul Qomariyah, *74,4% Konsumen Beli Properti Pakai Fasilitas Kredit*, Jakarta, 14 Mei 2008, dapat diakses di www.detikfinance.com, terakhir di akses pada 15 Februari 2015.

dibayarkan akan dikembalikan setelah dikurangi biaya ganti rugi bagi pengembang dan pihak bank.

Selain itu, konsumen juga wajib memenuhi kewajiban dalam hal pembebanan biaya yang akan timbul kemudian di dalam perjanjian jual-beli yang dilaksanakan.

- b) Hak konsumen adalah hak yang pada prinsipnya mengacu dan merujuk pada aturan di dalam Pasal 4 UUPK.
- 2) Kreditur, yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.
- a) Kewajiban utama dalam hal KPR adalah memberikan kredit sesuai dengan porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit. Dalam praktek, kredit diberikan maksimal 70% dari jumlah harga objek keseluruhan. Dalam hal KPR, biasanya pihak bank telah melakukan pelunasan dan membayarkan harga objek rumah kepada pihak pengembang, sehingga nantinya konsumen KPR yang langsung berhubungan dengan pihak Bank. Namun hal ini tergantung kesepakatan yang sebelumnya dilakukan diantara para pihak.
 - b) Hak bank selaku kreditur adalah memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan dari konsumen sebagai debitur. Selain itu kreditur berhak atas pembayaran

angsuran ditambah dengan beban bunga ataupun denda. Kreditur berhak pula atas angunan/jaminan terhadap dana yang telah dikeluarkannya tersebut guna menjaga risiko yang mungkin timbul.

3) Pengembang (*developer*), yaitu pihak pembangun proyek-proyek perumahan, dimana rumah-rumah tersebut akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai ataupun kredit.

a) Kewajiban pengembang jarang dimuat dalam PPJB. Namun merupakan suatu pengecualian di dalam prakteknya, apabila konsumen kritis, maka pengembang akan diminta untuk mencantumkan hal-hal apa saja yang diperjanjikan untuk dipenuhi. Hal ini dilakukan agar pengembang tidak ingkar janji dan menjadi bukti komitmen pengembang dalam memenuhi apa yang telah diiklankan dalam brosur maupun pameran.

Sebenarnya pengembang memiliki dua kewajiban pokok, yaitu:

i. Menyerahkan rumah yang telah dibayar harganya dan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki rumah tersebut dengan tentram;

ii. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

b) Hak pengembang adalah menerima pembayaran atas harga jual-beli rumah yang telah disepakati bersama. Untuk hal KPR, biasanya akan dicantumkan bahwa pihak pengembang berhak mengalihkan perjanjian kepada pihak ketiga (dalam hal ini pihak

bank), sehingga nantinya untuk hal pembayaran, konsumen langsung berhubungan dengan pihak bank penyalur KPR.

Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah ini dilakukan dengan membuat perjanjian antara pihak bank dengan nasabah. Langkah awal pemberian Kredit Pemilikan Rumah dilakukan dengan membuat perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang (*developer*). Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah dengan Bank sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut dengan pembebanan rumah tersebut kepada lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dalam konstruksi hukum yang demikian maka untuk selanjutnya si pembeli adalah debitur, Bank adalah kreditur, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan KPR.

Debitur terikat kepada segala sesuatu yang termaktub dalam perjanjian KPR tersebut. Dalam perjanjian tersebut diatur bahwa bank akan membiayai pembelian rumah yang debitur inginkan, sehingga nantinya debitur hanya tinggal membayar biaya pinjaman rumah dengan tambahan bunga jumlah tertentu kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui bersama. Perjanjian KPR ini termasuk perjanjian kredit jangka panjang, karena berlangsung antara 10-15 tahun. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitur ini merupakan suatu pencerminan dari asas kebebasan berkontrak.

b. Syarat Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Syarat permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan bank adalah:

- 1) Maksimum kredit yang bisa dikucurkan adalah 70% dari harga rumah.⁷⁵

Bank hanya akan membiayai biaya kredit rumah sebesar 70% dari harga rumah, sisa yang 30% harus dibayar sendiri dari dana pribadi.

Jika harga rumah yang diinginkan adalah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), maka harus dibayar dahulu 30% dari harga jual, setelahnya barulah bank akan melunasi sisa 70% tersebut. Dalam hal ini, jumlah 30% yang telah dibayar dianggap sebagai *down payment* oleh bank, dan nasabah diharuskan menyicil sisa harga rumah yang dibayarkan bank beserta bunganya.⁷⁶

- 2) Besarnya angsuran KPR maksimal 1/3 kali gaji kotor debitur.⁷⁷

Penghasilan tersebut harus 3 (tiga) kali dari jumlah cicilan KPR yang diinginkan tiap bulannya.

- 3) Masih berusia produktif bekerja.⁷⁸

Orang tersebut harus sudah bekerja dan memiliki penghasilan, dibuktikan dengan dokumen tertentu. Bila orang itu memiliki utang ditempat lain, maka orang tersebut harus memiliki sejarah

⁷⁵ Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP/2013 tentang Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

⁷⁶ Rumah Jogja Magazine, *Perencanaan Kepemilikan Rumah melalui KPR*, Edisi 3 Oktober 2007.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

pembayaran yang baik, terutama pada masa 12 (duabelas) bulan terakhir.

4) Batas waktu angsuran kredit tidak melebihi usia pensiun.⁷⁹

Pemohon harus berusia maksimal 50 tahun ketika mengajukan permohonan KPR.

5) Selama kredit belum lunas, rumah menjadi jaminan kredit.

Angunan yang digunakan untuk permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri.⁸⁰

Bagi pemohon KPR, yang harus diperhatikan adalah selain membayar uang muka adalah dikenakannya biaya lain seperti biaya notaris, asuransi penjamin hari tua, akta jual beli, bea balik nama, cek sertifikasi, asuransi jiwa dan kebakaran provisi, dan biaya administrasi dan biaya appraisal.⁸¹

c. Permasalahan yang Timbul dalam Perjanjian KPR

Kondisi perekonomian yang tidak menguntungkan semua pihak seperti saat ini, menyebabkan pihak bank, pengembang, dan konsumen sama-sama mengalami kerugian. Karena saat ini posisi konsumen sangat lemah, ada kecenderungan bahwa pihak bank atau pengembang hendak membebankan semua risiko pelaksanaan KPR kepada konsumen.⁸²

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ *Kredit Pemilikan Rumah*, dari http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, terakhir diakses pada 18 Januari 2015.

⁸¹ Media Indonesia, *Untung Rugi Guanakn KPR Suka Bunga Rendah Belum Tentu Lebih Murah*, Jakarta, 11 Juli 2003.

⁸² Sudaryatmo, *Hukum & Advokasi Konsumen*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 49.

Permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian KPR secara kronologis dan detail dapat menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu:⁸³

1. Permasalahan tahap pra-transaksi, meliputi:
 - a. Keraguan konsumen akan klaim atau kebenaran iklan/brosur perumahan;
 - b. Ketidaklengkapan dokumen administrasi pada rumah yang dipasarkan;
 - c. Penjualan rumah fiktif.
2. Masalah pada tahap transaksi, terdiri dari:
 - a. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mempelajari materi Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB);
 - b. Berat sebelahny materi perjanjian yang diatur dalam PPJB, dimana materi kewajiban konsumen diatur secara detail, tetapi sebaliknya materi hak konsumen yang harus dipenuhi sangat minim atau bahkan tidak diatur sama sekali;
 - c. Tidak adanya kesempatan bagi konsumen untuk mengutarakan keberatan terhadap materi PPJB rumah.
3. Masalah pada tahap purna-transaksi, meliputi:
 - a. keterlambatan penyerahan rumah dari developer pada konsumen;
 - b. keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan, padahal konsumen sudah melunasi pembayaran rumah;
 - c. Penjualan rumah diatas tanah yanh bermasalah;

⁸³ Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 37-38.

- d. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disajikan dalam iklan/brosur tidak direalisasikan;
- e. Mutu bangunan dibawah standar;
- f. Banjir, dan sebagainya.

Pada prakteknya, pihak perbankan juga tidak jarang memberikan informasi yang kurang memadai.⁸⁴ Contohnya, dalam memberikan informasi mengenai penghitungan bunga kredit bank jika nasabahnya bertanya, bank cenderung tidak memberitahukan cara penghitungan bunga secara gamblang dengan alasan bahwa penghitungan tersebut sudah otomatis secara terkomputerisasi (sudah *by system*) sehingga tidak dapat ditunjukkan kepada nasabah. Bukan rahasia lagi bahwa dunia marketing terlalu dekat dengan dunia bohong berbohong, banyak juga pelaku usaha yang tidak mengungkapkan informasi secara detail, alias *I'm not lying, I'm just not telling the whole truth.*⁸⁵

Bagi konsumen, kenaikan suku bunga KPR mengikuti kenaikan suku bunga deposito dirasakan sangat memberatkan. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh *Public Interest Advocacy Centre (PIRAC)* bahwa dalam prakteknya, bank dalam menentukan suku bunga KPR menerapkan *floating rate of interest*. Hal inilah yang meresahkan

⁸⁴ Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang diberikan kepada donsumen secara memadai dapat dikatakan sebagai cacat produk, yaitu dikenal dengan cacat instruksi atau cacat informasi yang tidak memadai. Informasi yang menjadi hak konsumen tersebut dapat disampaikan secara lisan ataupun tertulis. (Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 41)

⁸⁵ Firman, *Hak Konsumen*, 18 Oktober 2007, laman-blog pada www.WordPress.com, terakhir diakses pada 15 Februari 2015.

debitur, karena kecenderungan bunga untuk naik lebih besar ketimbang turunnya.⁸⁶

Suku bunga kredit adalah besarnya bunga dan penatausahaan dari pinjaman yang dibebankan kepada pihak nasabah debitur. Bunga kredit merupakan salah satu penghasilan utama bank, dimana dalam perjanjian kredit diatur secara tegas mengenai kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening nasabah debitur dengan maksud bank dapat setiap saat membebankan bunga dengan biaya-biaya lain pada rekening nasabah debitur. Tingkat suku bunga kredit ditentukan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral selaku pemegang utama kebijakan moneter di Indonesia.⁸⁷ Tingkat suku bunga Bank Indonesia atau biasa disebut dengan *BI rate* inilah yang seharusnya berlaku dipasaran, dan bank umum hanya boleh menentukan bunga dengan selisih antara 1%-3% saja dengan *BI rate*. Perubahan *BI rate* mempengaruhi suku bunga pada perbankan. Dimana apabila *BI rate* diturunkan maka suku bunga kredit akan ikut mengalami penurunan dan menyebabkan permintaan kredit baik dari perusahaan maupun rumah tangga akan meningkat. Begitu pula sebaliknya yaitu apabila *BI rate* dinaikkan maka suku bunga kredit akan mengalami kenaikan juga dan disusul dengan penurunan permintaan kredit. Dengan kata lain dapat kita ketahui

⁸⁶ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 43-48.

⁸⁷ Kebijakan Moneter adalah kebijakan yang ditetapkan dan dilaksanakan oleh Bank Indonesia untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah yang dilakukan antara lain melalui pengendalian jumlah uang beredar dan/atau suku bunga. (Pasal 10 butir 10 jo. Pasal 8 Huruf a jo. Pasal 10 UU No. 23 Tahun 1999 tentang *Bank Indonesia*).

bahwa dengan berubahnya *BI rate* akan berdampak terhadap suku bunga KPR. Hubungan antara *BI rate* dan suku bunga KPR ini bersifat positif. Apabila *BI rate* mengalami kenaikan, maka suku bunga KPR juga akan mengalami peningkatan. Sedangkan bila *BI rate* mengalami penurunan, maka suku bunga KPR akan mengalami penurunan juga.⁸⁸

C. Perlindungan Konsumen

1. Perlindungan Konsumen di Indonesia

Pembangunan dan perkembangan perekonomian umumnya dan khususnya di bidang perindustrian dan perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai variasi barang dan/atau jasa yang dapat dikonsumsi. Kondisi yang demikian pada satu pihak mempunyai manfaat bagi konsumen karena kebutuhan konsumen akan barang dan/atau jasa yang diinginkan dapat terpenuhi. Disisi lain, kondisi dan fenomena tersebut di atas dapat mengakibatkan kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah. Konsumen menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen.

Perlindungan konsumen merupakan salah satu masalah penting di dunia. Hal ini dikarenakan, pertama, tanpa melihat kepada kedudukan

⁸⁸ Heru Dwi Prasetya, *Loc.Cit.*

resmi atau status sosial seseorang , seluruh anggota masyarakat adalah konsumen barang dan jasa yang dihasilkan pelaku usaha. Presiden Amerika Serikat, John F. Kennedy mengatakan “*consumers by definition include us all*”. Kedua, para konsumen adalah pihak yang sangat menentukan dalam pembinaan modal untuk menggerakkan roda perekonomian.⁸⁹

Salah satu ciri negara kesejahteraan adalah adanya perlindungan terhadap konsumen. Sekalipun Indonesia belum sepenuhnya menjadi negara kesejahteraan, tetapi Indonesia telah berusaha untuk melindungi konsumen. Hal ini tercermin dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya disebut dengan UUPK, sebagai upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Menurut Pasal 1 butir 1 UUPK yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan terhadap konsumen mensyaratkan adanya pemihakan kepada konsumen, dan setiap keputusan yang menyangkut kepentingan hajat hidup orang banyak harus berorientasi pada kepentingan publik.⁹⁰

Kegiatan ekonomi perdagangan tidak terlepas dari dua hal penting yang berkaitan. Pertama adalah konsumen, dan yang kedua adalah pelaku usaha. Kata kosumen berasal dari kata dalam bahasa Inggris, yakni

⁸⁹ Muhammad Eggi H. Suzetta, *Pengetahuan Hukum Untuk Konsumen*, laman-blog dalam www.WordPress.com, terakhir diakses pada tanggal 26 Februari 2015.

⁹⁰ Sudaryatmo, Op.Cit, hlm. 90.

consumer, atau dalam bahasa Belanda *consument, konsument*. Konsumen secara harafiah adalah orang-orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembed. Konsumen dalam dunia perbankan disebut dengan nasabah. Dikatakan konsumen karena nasabah termasuk orang yang memerlukan, menggunakan atau memakai jasa yang ditawarkan bank. Jasa atau *service* adalah produk yang dihasilkan produsen (secara yuridis disebut pelaku usaha), yang meskipun tidak bisa terlihat secara fisik, tetapi dapat memungkinkan terselenggaranya urusan atau kepentingan seseorang yang memerlukan. Konsumen menurut Pasal 1 butir 2 UUPK adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.⁹¹

Pengertian Pelaku usaha sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1 butir 3 UUPK :

Pelaku usaha ialah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Hak-hak yang dimiliki konsumen menurut Pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen, antara lain :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

⁹¹ N.H.T. Siahaan, *Op.Cit*, hlm. 22-23.

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

Kewajiban konsumen menurut Pasal 5 Undang-undang

Perlindungan Konsumen, antara lain :

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

Selain mengatur hak dan kewajiban konsumen, Undang-undang

Perlindungan Konsumen mengatur pula secara tegas hak dan kewajiban

pelaku usaha. Hak pelaku usaha berdasarkan Pasal 6 UUPK, yaitu :

- a. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

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

Kewajiban pelaku usaha menurut Pasal 7 Undang-undang

Perlindungan Konsumen, yaitu :

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

Undang-undang Perlindungan Konsumen juga mengatur mengenai larangan klausula baku dalam suatu perjanjian atau dokumen. Yang dimaksud dengan klausul baku menurut Pasal 1 butir 10 UUPK adalah 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.

Larangan mengenai ketentuan pencantuman klausula baku diatur dalam Pasal 18 UUPK, yang isinya :

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

Masyarakat, termasuk didalamnya debitur, dapat mengadukan keluhannya atas pelayanan yang kurang memuaskan dari pelaku usaha (bank). Pengaduan tersebut dapat diajukan secara litigasi dengan mengajukan gugatan atas inisiatif dari konsumen, karena sengketa disini dibatasi pada sengketa perdata, Pengadilanlah yang nantinya akan memberikan pemecahan,⁹² serta dapat pula dilakukan secara nonlitigasi melalui lembaga-lembaga non-peradilan yang berwenang menangani sengketa konsumen seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen, sebagai mana telah disebutkan dalam Pasal 45 UUPK, yaitu :

- (1)Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- (2)Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

2. Prinsip-prinsip Hukum Perlindungan Konsumen

Prinsip-prinsip hukum perlindungan konsumen merupakan hal dasar yang perlu diterapkan untuk mengatur interaksi antara konsumen dengan pelaku usaha agar proses perlindungan konsumen berjalan dengan efektif. Prinsip-prinsip tersebut antara lain:⁹³

⁹² Yusuf Shofie, Loc.Cit.

⁹³ Endang Sri Whayuni, *Aspek Hukum Sertifikasi dan Keterkaitannya dengan Pelindungan Konsumen*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 90.

a. *Strict Liability* (Tanggung Jawab Mutlak)

Prinsip ini sangat efektif untuk melindungi konsumen, karena *Strict Liability* merupakan pertanggungjawaban yang tidak mendasarkan unsur-unsur kesalahan pada pelaku usaha sebagaimana penyelesaian perkara di pengadilan, tetapi mendasarkan pada risiko.⁹⁴ Artinya, setiap risiko yang timbul dan diderita “karena korban pemakaian produk yang cacat”, akan mendapat ganti kerugian secara langsung dan seketika tanpa membuktikan kesalahan para pelaku usaha dari produk yang bersangkutan. Dengan diberlakukannya prinsip tanggungjawab mutlak diharapkan agar pelaku usaha di Indonesia menyadari betapa pentingnya menjaga kualitas produk/jasa yang dihasilkan, sebab besar risiko yang ditanggungnya.

b. Diselenggarakannya Peradilan Cepat, Sederhana, dan Berbiaya Murah, serta *Small Claim* untuk Penyelesaian secara Litigasi

Menyadari posisi konsumen yang lemah, kemudian timbul sengketa mengenai ganti rugi yang nilainya kecil, ataupun konsumen sakit yang segera memerlukan pengobatan, adalah suatu hal yang tidak adil apabila konsumen diharuskan lagi mengikuti proses peradilan yang memakan waktu lama. Untuk itu, perlu diadakan pengaturan yang berbeda mengenai ganti kerugian dalam jumlah kecil atau besar, dimana untuk ganti kerugian dalam jumlah kecil dapat diselenggarakan peradilan sederhana dan sifat putusannya final.

⁹⁴ Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak dalam suatu perjanjian. (Subekti, *Op.cit*, hlm. 59)

c. Reformasi terhadap Beban Pembuktian Terbalik

Mengingat perkembangan dalam industrisalisasi sangat pesat dengan prasarana yang berteknologi tinggi, maka pemahaman pelaku usaha akan lebih baik dibandingkan dengan pemahaman konsumen, bahkan oleh hakim yang memeriksa perkara perlindungan konsumen. Oleh karena itu, perlunya pengalihan beban pembuktian, dimana bukan lagi konsumen sebagai penggugat yang harus membuktikan unsur kesalahan pelaku usaha, tetapi pelaku usaha yang harus membuktikan dirinya tidak bersalah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 28 UUPK yang berbunyi:

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha.

Bila pelaku usaha tidak dapat membuktikan dirinya tidak bersalah, maka otomatis ia bertanggung jawab dan wajib memberikan ganti rugi kepada konsumen penggugatnya. Selain itu, di dalam proses pembuktian di pengadilan perlu untuk menghadirkan ahli, dan juga harus terdapat standar yang dapat dijadikan ukuran bagaimana produk yang baik.

3. Perjanjian KPR sebagai Perjanjian Baku dan Kaitannya dengan Perlindungan Konsumen

Sama halnya dengan perjanjian kredit lain yang dikeluarkan bank, perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pun menggunakan suatu format

perjanjian baku. Perjanjian dikatakan bersifat “baku” karena, baik dalam perjanjian maupun klausula tersebut, tidak dapat dan tidak mungkin dinegosiasikan atau dilakukan tawar menawar oleh pihak lainnya (debitur). Debitur hanya tinggal menentukan akan menyetujui atau menolak isi perjanjian kredit tanpa sempat mengkaji atau mempelajari isinya.⁹⁵ Itulah sebabnya perjanjian baku ini kemudian dikenal dengan nama *take it or leave it contract*.⁹⁶

Sutan Remy Sjahdeini mengartikan perjanjian standar atau perjanjian baku sebagai :⁹⁷

perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal spesifik dari objek yang dijanjikan. Yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan hanya klausul-klausulnya

Berikut adalah beberapa alasan bank selalu menyediakan format baku dalam setiap hubungan hukum, salah satunya dalam perjanjian pemberian kredit dengan nasabah.⁹⁸

- a. Untuk mempercepat sistem pelayanan, sebab tidak mungkin setiap nasabah harus membuat dan menegosiasikan setiap transaksi dengan bank;

⁹⁵ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Loc. Cit.*

⁹⁶ Shidarta, *Loc. Cit.*

⁹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Loc. Cit.*

⁹⁸ Try Widoyono, *Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 68.

- b. Formulir tersebut antara lain memuat berbagai peraturan penting yang berkaitan dan berlaku dalam hubungan hukum antara nasabah dengan bank;
- c. Memudahkan nasabah mengetahui peraturan apa saja dan mana saja yang berlaku dalam hubungan hukum dengan bank;
- d. Tidak semua pegawai bank mengetahui mengenai hukum yang berlaku atas suatu produk. Dengan penyediaan formulir yang dibuat oleh bagian hukum maka pegawai lain dikantor cabang akan dengan mudah menyediakan formulir tanpa harus berkonsultasi dengan bagian hukum. Hal ini mempercepat pelayanan;
- e. Fungsi bank sebagai lembaga intermediary dengan formulir yang dibuat secara hati-hati tersebut dapat mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank.

Format baku ini mendapat perhatian dalam penulisan ini karena beberapa hal sebagai berikut:⁹⁹

- a. Dasar hubungan hukum antara nasabah dengan bank akan tercermin dalam perjanjian yang mereka buat. Perjanjian tersebut selalu dibuat dan disediakan secara sepihak oleh bank. Hal ini memungkinkan bank dalam membuat *draft* perjanjian secara tidak seimbang, yang tentu saja dapat merugikan konsumen. Sebagai pembuat *draft* perjanjian yang tidak melibatkan nasabah, bank secara manusiawi akan lebih protektif terhadap dirinya sendiri. Hal ini menyangkut segi kepraktisan, karena

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 69.

tidak mungkin bank membuat perjanjian yang berbeda-beda antara nasabah yang satu dengan yang lain.

- b. Nasabah yang akan berhubungan hukum dengan bank umumnya tidak memperhatikan isi dari perjanjian yang akan ditandatanganinya. Debitur percaya atau “tidak kuasa untuk menolak” format perjanjian yang disodorkan oleh bank karena tidak mungkin nasabah membuat *draft* perjanjian tersebut.
- c. Nasabah tidak mempunyai informasi yang memadai mengenai perjanjian tersebut. Nasabah sering tidak memahami maksud dari isi perjanjian yang dibuat sepihak oleh bank. Tulisan-tulisannya sangat kecil dan rumit untuk dipahami, sehingga ketika terjadi *dispute* nasabah mungkin akan dirugikan.

Perjanjian baku yang dibuat antara bank dengan debitur sangat terlihat tidak adanya keseimbangan posisi tawar menawar. Perjanjian baku ini seringkali menjadi kontroversi sehubungan dengan timbulnya pertanyaan mengenai adakah kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku ini. Untuk itu terdapat beberapa pendapat yang mempertegas kontroversi ini, yaitu :¹⁰⁰

- a. Sluijter menyatakan bahwa perjanjian baku (*standart contract*) bukan perjanjian. Alasannya, kedudukan pelaku usaha dalam perjanjian ini adalah seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere*

¹⁰⁰ Shidarta, *Op.Cit*, 147-148.

- wetgever*). Syarat yang ditentukan pelaku usaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang, bukan perjanjian;
- b. Pilto berpendapat bahwa perjanjian baku ini sebagai perjanjian paksa (*dwang contract*);
- c. Hondius berpendapat dalam disertasinya bahwa perjanjian baku itu mengikat berdasarkan kebiasaan (*gebruik*) yang berlaku dilingkungan masyarakat;
- d. Stein berpendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil vertrouwen*) yang membangkitkan para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian;
- e. Ahli hukum Indonesia, Mariam Darus Badruzaman, menyimpulkan bahwa perjanjian standar itu bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, terlebih lagi ditinjau dari asas-asas hukum nasional, dimana seharusnya kepentingan masyarakatlah yang didahulukan. Dalam perjanjian standar, kedudukan debitur dan kreditur tidaklah seimbang. Debitur tidak memiliki kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasan dalam menentukan isi perjanjian. Pelaku usaha hanya mengatur hak-haknya dan tidak kewajibannya. Sehingga perjanjian standar tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu harus ditertibkan¹⁰¹;

¹⁰¹ Mariam Darus Badruzaman, *Loc.Cit.*

f. Asser Rutten mengemukakan pendapat yang lebih tegas bahwa perjanjian standar itu mengikat karena setiap orang yang menandatangani suatu perjanjian harus dianggap mengetahui dan menyetujui sepenuhnya isi kontrak tersebut.

Ketentuan mengenai klausula baku sudah diatur dalam UUPK, namun pada kenyataannya seringkali terjadi pelanggaran yang kemudian merugikan debitur. Seperti yang terjadi dalam perjanjian KPR ini terdapat klausul yang mengatur mengenai bunga dan provisi yaitu klausul mengenai kewenangan Bank untuk mengubah tingkat suku bunga kredit, baik menaikkan atau menurunkan, tanpa melakukan pemberitahuan atau persetujuan terlebih dahulu kepada debitur, atau seperti “bank berhak untuk menetapkan sendiri berdasarkan catatannya jumlah besarnya utang peminjam kepada bank berdasarkan perjanjian kredit ini, atau karena apa pun juga baik karena pinjaman pokok maupun bunga aksep-aksep provisi dan biaya-biaya lain tanpa mengurangi hak peminjam”. Artinya. Debitur diwajibkan untuk membayar bunga yang timbul dari pemberian fasilitas kredit sesuai dengan bentuk kredit yang telah diperjanjikan, serta debitur juga harus menyetujui bahwa besarnya suku bunga selalu berubah-ubah tergantung kenaikan suku bunga.¹⁰²

Ketentuan mengenai bunga dan provisi tersebut sangat berkaitan erat dan sering terjadi dalam perjanjian kredit yang diberikan oleh bank, dan menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPK, klausul mengenai

¹⁰² Johannes Ibrahim, *Panduan Memiliki Rumah dengan Fasilitas KPR, Jendela Mas Pustaka, Bandung*, 2009, hlm. 49.

kewenangan sepihak bank telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat (1) huruf d dan g, dimana bank menyatakan debitur memberikan kuasa ke bank untuk melakukan segala tindakan sepihak, dan tunduknya debitur ke peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan yang dibuat sepihak oleh bank selama konsumen (debitur) menggunakan jasa kredit dari bank.

Menurut ketentuan dalam Pasal 18 Ayat (3) dapat dikatakan bahwa perjanjian yang melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Ayat (1) dan (2) adalah batal demi hukum. Artinya, sejak awal perjanjian tersebut tidak pernah ada.¹⁰³ Ditambah dengan tidak dilaksanakannya kewajiban bank selaku pelaku usaha dalam memberikan informasi dan pelayanan yang benar, jujur dan jelas mengenai kondisi jasa yang diberikan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf b dan c UUPK yang berbunyi “memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan” dan “memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 18 UUPK ini sangat penting dalam melindungi debitur selaku konsumen jasa perbankan, mengingat dewasa ini masih banyak pihak bank yang menciptakan klausula-klausula baku yang menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak. Selain itu, ketentuan yang

¹⁰³ Shidarta, *Op.Cit*, hlm. 148.

terdapat dalam Pasal 18 UUPK ini dimaksudkan untuk mencegah adanya klausula-klausula baku yang letak dan bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang mengakibatkan debitur tidak tertarik untuk membacanya, sementara dalam klausula-klausula tersebut mungkin saja terdapat klausula yang sangat memberatkan debitur. Dengan adanya pembatasan dalam pembuatan klausula baku dalam perjanjian kredit sebagaimana diisyaratkan oleh UUPK tersebut setidaknya bisa lebih bisa melindungi kepentingan debitur. Adapun maksud dari diundangkannya UUPK ialah dalam rangka menyeimbangkan daya tawar konsumen terhadap pelaku usaha dan mendorong pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggungjawab dalam menjalankan kegiatannya.

Naik dan turunnya tingkat suku bunga ini berpengaruh pada pembayaran kredit atau cicilan yang harus dibayar oleh debitur. Semakin tinggi tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh kreditur setiap tahunnya, maka semakin tinggi pula pinjaman yang harus dibayarkan. Terlebih tidak ada pemberitahuan sebelumnya oleh pihak bank bahwa bunga telah naik. Hal ini merupakan akibat dari adanya klausul yang mengatur kewenangan sepihak oleh bank sehingga menyebabkan ketidakseimbangan kedudukan antara kreditur dan debitur.

Meski secara teoritis yuridis perjanjian ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan ditolak oleh beberapa ahli hukum, dalam

kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum. Sebab, menurut Sutan Remy Sjahdeini:¹⁰⁴

Berbeda dengan perjanjian baku pada umumnya, dalam perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank tidak hanya mewakili dirinya sebagai suatu perusahaan bank saja, tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dana selaku bagian dari sistem moneter. Oleh karena itu untuk menentukan apakah klausula itu memberatkan, baik dalam klausula eksemisi (pengalihan atau lepas tanggung jawab atas risiko) atau dalam bentuk lain, pertimbangannya sangat berbeda bila dibandingkan dengan menentukan klausula-klausula dalam perjanjian-perjanjian baku dimana para pihaknya perseorangan tau perusahaan biasa. Atas pertimbangan ini maka tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila dalam perjanjian kredit dimuat klausula yang dimaksudkan untuk mempertahankan atau melindungi eksistensi bank serta untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter.

Melaui sudut perlindungan konsumen, penggunaan teknologi perbankan tidak cukup hanya dengan menawarkan berbagai kemudahan kepada konsumen dalam berbagai bentuk. Pernyampaian informasi perbankan seyogianya disampaikan secara proporsional. Artinya, bank tidak hanya menginformasikan keunggulan atau kekhususan produk saja, melainkan juga sistem keamanan penggunaan produk yang ditawarkan dan sistem penghitungan bunga.¹⁰⁵

Oleh sebab itu sebelum menandatangani suatu perjanjian yang telah disusun dengan klausula-klausula baku, debitur mempunyai kewajiban untuk melakukan tindakan kehati-hatian (*duty to care*) dan kewajiban untuk membaca setiap proposal kontrak sebelum menyetujuinya

¹⁰⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 182-183.

¹⁰⁵ Yusuf Shofie, *Op.Cit*, hlm. 35.

(*duty to read*)¹⁰⁶, sehingga debitur mengerti akan hal-hal yang menjadi kewajibannya demi menghindari kesalahpahaman yang akan merugikan di kemudian hari.

4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Perjanjian Kredit

Undang-Undang Pelindungan Konsumen bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen¹⁰⁷, termasuk didalamnya debitur. Kesadaran, kemampuan, dan kemandirian debitur untuk melindungi diri dapat dilakukan dengan lebih memperhatikan dan memahami klausula-klausula-klausula baku yang tercantum dalam perjanjian kredit sehingga debitur mengetahui dengan jelas apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya. Kemudian, kepentingan debitur akan lebih terlindungi dengan adanya keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Sebagai upaya dalam mewujudkan perlindungan konsumen, UUPK dalam Pasal 19 mengatur tentang tanggung jawab pelaku usaha, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1)Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2)Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang

¹⁰⁶ Ricardo Simanjuntak, *Loc.Cit.*

¹⁰⁷ Pasal 3 huruf d UUPK yang berbunyi, “menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi”.

- sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
 - (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
 - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang, karena menurut ahli-ahli Hukum Perdata maupun Yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan suatu sengketa. Ganti rugi diberikan apabila salah satu pihak telah melanggar perjanjian sehingga pihak yang lainnya berhak menuntut penggantian kerugian, betapapun ringannya pelanggaran itu.¹⁰⁸

Tanggung jawab yang tidak dipenuhi kan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam UUPK, penyelesaian sengketa konsumen ternyata memiliki kekhasan. Sejak awal berselisih, konsumen dapat melakukan pengaduan secara litigasi dengan mengajukan gugatan atas inisiatif dari konsumen. Karena sengketa disini dibatasi pada sengketa perdata, Pengadilanlah yang nantinya akan memberikan pemecahan.¹⁰⁹ Serta dapat pula dilakukan melalui lembaga-lembaga non-peradilan yang berwenang menangani sengketa konsumen seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK adalah badan yang diberi kewenangan untuk

¹⁰⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 137.

¹⁰⁹ Yusuf Shofie, *Loc. Cit.*

menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen dengan cara arbitrase, mediasi, ataupun konsiliasi.¹¹⁰

Tanggung jawab pelaku usaha dalam upaya perlindungan konsumen, termasuk debitur didalamnya, tidak hanya diatur dalam UUPK saja, tetapi diatur pula dalam peraturan perundang-undangan lainnya, contohnya dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut UU OJK). Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya disingkat OJK, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan.

Menurut Pasal 4 UU OJK, salah satu tujuan didirikannya OJK ialah agar mampu melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat. Perlindungan tersebut dibuktikan dengan diterbitkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya disebut POJK. OJK berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan.¹¹¹

¹¹⁰ Pasal 52 Huruf a UUPK.

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa*). Sedangkan Mediasi dan Konsiliasi merupakan suatu Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak di luar pengadilan (Pasal 1 butir 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa*).

¹¹¹ Sektor jasa keuangan yang dimaksud ialah sektor Perbankan, Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya. (Pasal 1 butir 4 UU OJK)

Tanggung jawab yang diberikan bagi konsumen sektor jasa keuangan berupa tindakan pencegahan kerugian konsumen dan memberikan pelayanan pengaduan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 28 dan pasal 29 UU OJK. Dalam Pasal 28 UU OJK disebutkan bahwa untuk perlindungan Konsumen dan masyarakat, OJK berwenang melakukan tindakan pencegahan kerugian Konsumen dan masyarakat, yang meliputi:

- a. memberikan informasi dan edukasi kepada masyarakat atas karakteristik sektor jasa keuangan, layanan, dan produknya;
- b. meminta Lembaga Jasa Keuangan untuk menghentikan kegiatannya apabila kegiatan tersebut berpotensi merugikan masyarakat; dan
- c. tindakan lain yang dianggap perlu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Menurut Pasal 29 UU OJK pelayanan pengaduan Konsumen meliputi:

- a. menyiapkan perangkat yang memadai untuk pelayanan pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Lembaga Jasa Keuangan;
- b. membuat mekanisme pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Lembaga Jasa Keuangan; dan
- c. memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Lembaga Jasa Keuangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Khusus program perbankan, jika timbul sengketa antara nasabah dengan pihak perbankan, perbankan nasional diminta secara proaktif menyelesaikan sendiri masalahnya melalui mediasi perbankan agar sengketa dapat diselesaikan secara damai sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan kepercayaan nasabah

kepada bank, meskipun penyelesaian sengketa bisa dilakukan melalui Otoritas Jasa keuangan (OJK) selaku pengatur dan pengawas dalam sektor jasa keuangan. Penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi ini dilakukan agar sengketa antara nasabah dengan pihak bank dapat didamaikan tanpa melalui peradilan umum ataupun BPSK, dan prosesnya pun tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.¹¹²

Hendaknya disadari bahwa pengaduan keluhan nasabah (debitur) ini bukanlah untuk mencari-cari kesalahan atau kelemahan bank, karena setidaknya masyarakat memerlukan kepastian, transparansi, kesederhanaan, serta pelayanan yang patut dan manusiawi dari bank selaku pelaku usaha dan pelayan publik.¹¹³

¹¹² Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Op.Cit*, hlm. 223.

¹¹³ Yusuf Shofie, *Kapita Selekta Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Loc.Cit.*